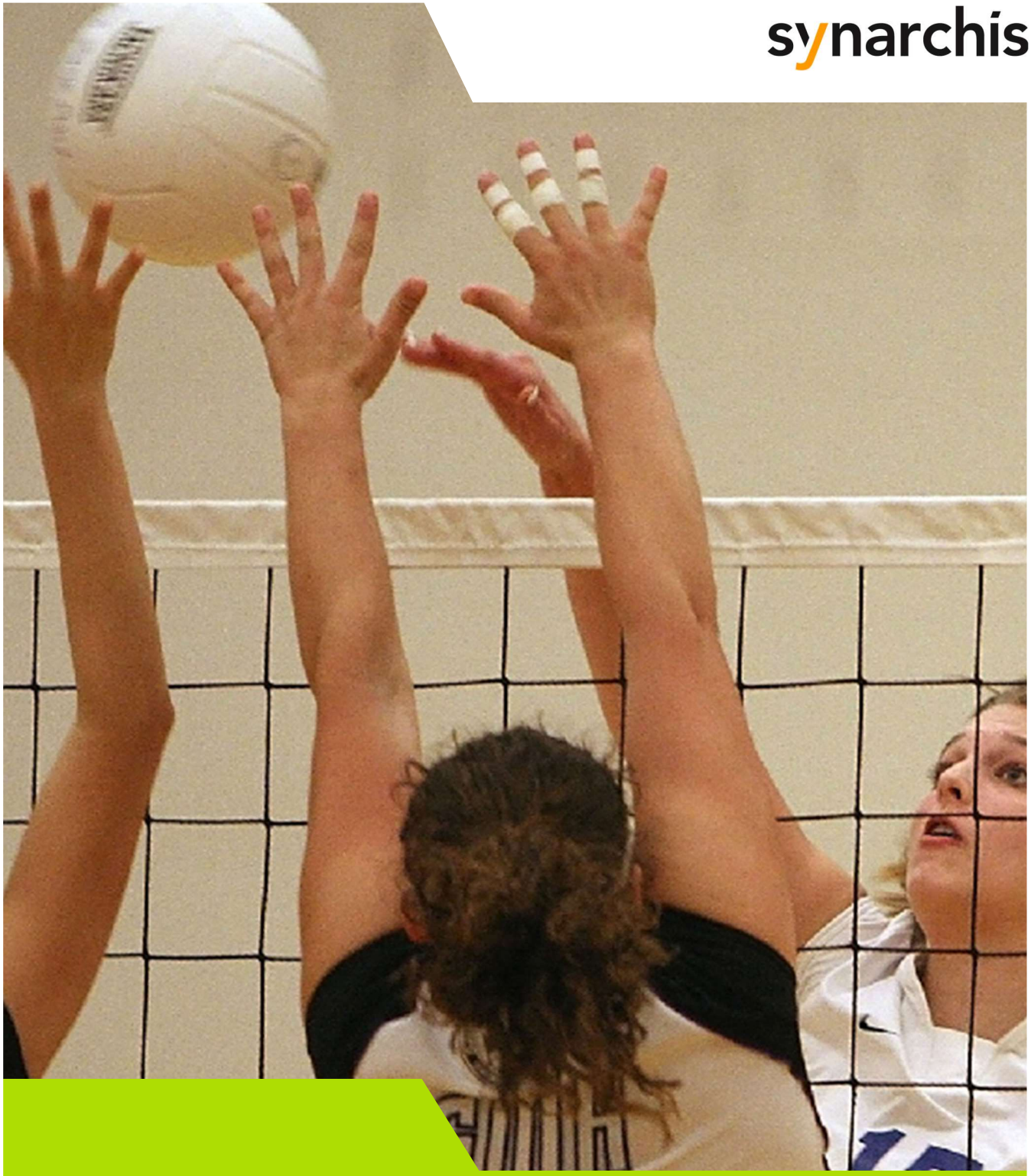
synarchis



Rapport (definitief)

Haalbaarheidsonderzoek Sporthal

Gemeente Gorinchem

26-11-2024

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Samenvatting	4
3.	Programma sporthal	5
4.	Alternatieven	8
4.1	Blaashal	8
4.2	Modulaire hal	9
5.	Locaties	10
5.1	Locatie Hoefslag	10
5.2	Locatie Grasveld	11
6.	Investeringskosten	12
7.	Exploitatiekosten	13
7.1	Eigenaarslasten gemeente Gorinchem	13
7.2	Exploitatieraming sporthal Gorinchem	14
7.3	Gemeentelijke jaarlast	16
7.4	Diverse blaashal	16

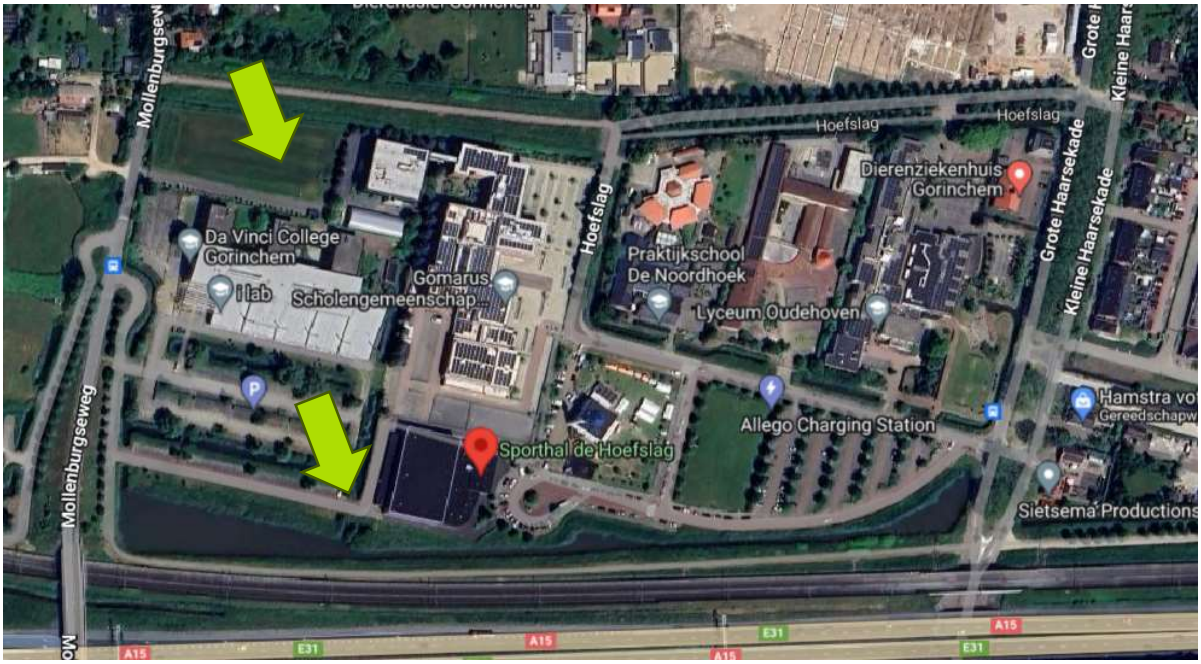
1. Inleiding

Ten noorden van de A15 in Gorinchem zijn diverse onderwijsinstellingen gevestigd, waaronder het Da Vinci College, de Gomarus Scholengemeenschap, Praktijkschool de Noordhoek en het Lyceum Oudehoven. Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan de nieuwbouw van het Gilde Vakcollege Techniek. Mogelijk huist het Omnia College nog in bij het Da Vinci. De onderwijsinstellingen hebben samen met het bedrijfsleven en de gemeente Gorinchem de intentie om het onderwijsgebied dat momenteel nog bestaat uit veel afgesloten terreinen om te turnen tot een daadwerkelijke beroepencampus, wat bestaat uit open gebieden met levendigheid overdag, maar ook in de avond.

In het gebied is ook sporthal De Hoefslag gelegen. De gemeente heeft in 2024 door het Mulier instituut een onderzoek uit laten voeren naar de ruimte voor het bewegingsonderwijs in Gorinchem. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat als de gemeente het huidige beleid voortzet dat ze in de praktijk uitvoert, waarmee ze niet op het minimale inzet, ze voor de komst van het Gilde Vakcollege Techniek twee extra zaaldelen voor het bewegingsonderwijs op de beroepencampus moet realiseren. Bij de aanvullende komst van het Omnia College en (gedeeltelijk) Fortes Lyceum zijn drie extra zaaldelen nodig.

Op basis van toekomstbestendigheid kiest de gemeente voor realisatie van een tweede sporthal met 3 zaaldelen in het gebied. Als mogelijke locaties voor het realiseren van deze sporthal denkt de gemeente in beginsel aan een tweetal locaties, waarvan 1 een uitbreiding betreft van de huidige sporthal en 1 een losstaande sporthal. De eerste locatie betreft een uitbreiding achter de huidige sporthal De Hoefslag (locatie De Hoefslag). De tweede locatie is het stuk gras achter het Da Vinci College (locatie Grasveld).

Er is tevens gekeken naar de locatie aan de voorzijde van de huidige sporthal, maar deze blijkt te klein voor de realisatie van een 2e sporthal. Het bestaande sportgrasveld tussen de moskee en het parkeerterrein wordt mogelijk ingevuld met een Cruyff-court.



Als alternatieve oplossingen zijn ook een blaashal en modulaire hal onderzocht. Dit omdat de gemeente zicht bewust is van haar beperkte financiële mogelijkheden en deze alternatieven een lagere investering hebben dan een traditionele hal. Hiertegenover staat echter een kortere levensduur.

De gemeente heeft Synarchis gevraagd om voor deze locaties een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren voor realisatie van een sporthal. Het haalbaarheidsonderzoek moet inzicht geven in de investerings- en exploitatiekosten van een sporthal op deze locaties alsmede van de alternatieven blaashal en modulaire hal.

2. Samenvatting

De gemeente heeft Synarchis gevraagd om voor de locaties Hoefslag en Grasveld een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren voor realisatie van een sporthal. Het haalbaarheidsonderzoek moet inzicht geven in de investerings- en exploitatiekosten van een sporthal op deze locaties.

Als alternatieve oplossingen zijn ook een blaashal en modulaire hal onderzoek. Dit omdat de gemeente zicht bewust is van haar beperkte financiële mogelijkheden en deze alternatieven een lagere investering hebben dan een traditionele hal. Hiertegenover staat echter een kortere levensduur.

De locaties hebben de volgende voor- en nadelen:

Locatie Hoefslag	Locatie Grasveld
Voordelen:	**Voordelen:**
Er kan gebruik gemaakt worden van de voorzieningen van de huidige Hoefslag.	In eigendom van de gemeente
	Geen grondaankoop nodig
	Waarschijnlijk sneller te realiseren
Nadelen:	**Nadelen:**
Niet in eigendom van de gemeente (grondoverdracht nodig, verwervingskosten)	Vanwege afstand tot parkeerfaciliteiten aanleg parkeerplaatsen nodig
Leidt tot vervallen van parkeerplaatsen	Er kan geen gebruik gemaakt worden van de voorzieningen van de huidige Hoefslag
Toegangsweg naar Gomarus dient te worden omgelegd	
Bestaande watergang moet worden omgelegd of gecompenseerd	
Bestaande kabels en leidingen moeten worden omgelegd	

De bouw- en investeringskosten en de daaruit volgende kapitaallasten zijn als volgt:

INVESTERINGSKOSTEN				
	Traditionele hal Locatie Hoefslag	Traditionele hal Locatie Grasveld	Blaashal Locatie Grasveld	Modulaire hal Locatie Grasveld
Bouwkosten (excl. BTW)	€ 5.294.023	€ 5.205.241	€ 1.140.000	€ 3.002.500
Investeringskosten pp 2024 (excl. BTW)	€ 7.854.952	€ 7.662.243	€ 2.148.933	€ 4.523.145
Investeringskosten pp opl. (excl. BTW)	€ 8.344.252	€ 8.138.943	€ 2.199.533	€ 4.699.145
Investeringskosten pp opl. (incl. BTW)	€ 9.898.635	€ 9.667.426	€ 2.564.744	€ 5.576.368
Investeringskosten pp opl. (incl. BTW en SPUK)	€ 8.555.204	€ 8.346.380	€ 2.249.097	€ 4.818.197
Levensduur en afschrijvingstermijn	50 jaar	50 jaar	20 jaar	30 jaar
Kapitaallast (lineair, 3,3%), 1e jaar	€ 453.426	€ 442.358	€ 186.675	€ 319.607
Kapitaallast (lineair, 3,3%), gemiddeld	€ 312.265	€ 304.643	€ 149.565	€ 240.107

De jaarlijkse lasten bestaan uit de eigenaarslasten en de exploitatiebijdrage en zijn weergegeven in navolgende tabel.

GEMEENTELIJKE LASTEN				
	Locatie Hoefslag	Locatie Grasveld	Blaashal	Modulaire hal
EIGENAARSLASTEN GEMEENTE	459.111	430.395	175.464	323.252
EXPLOITATIEBIJDRAGE GEMEENTE	14.300	31.800	38.250	22.800
TOTALE JAARLIJKSE LASTEN GEMEENTE	**473.411**	**462.195**	**213.714**	**346.052**

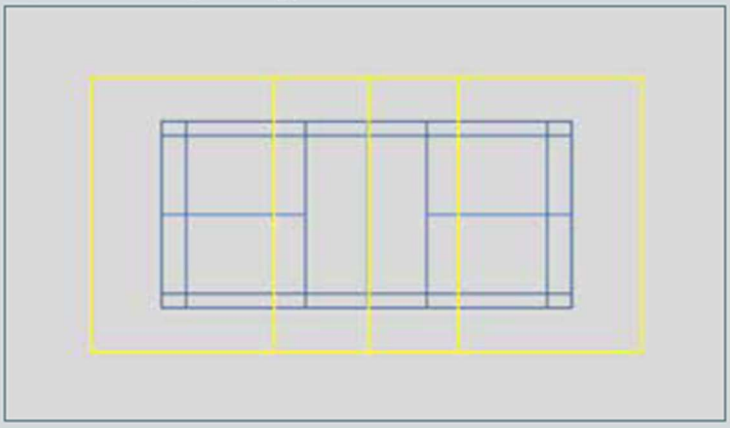
3. Programma sporthal

De nieuwe sporthal is primair nodig vanuit het bewegingsonderwijs, zoals staat beschreven in het Mulier rapport. Meer specifiek voor het VO. Primair is in Gorinchem geen capaciteitstekort voor sportverenigingen die gebruik maken van de sporthallen. In de winterperiode, wanneer hockey- en korfbalverenigingen ook behoefte hebben aan zaalcapaciteit, wordt een capaciteitstekort voor trainingsactiviteiten ervaren. De gemeente Gorinchem opteert voor de realisatie van een sporthal, omdat die multifunctioneel ook kan worden gebruikt door verenigingen. In de wintermaanden is er een capaciteitstekort voor sportverenigingen. Een nieuwe sporthal zal leiden tot herverdeling van sportverenigingen binnen Gorinchem. De gemeente Gorinchem verwacht geen wedstrijdhal nodig te hebben, maar een hal die door sportverenigingen gebruikt kan worden voor trainingen (en eventueel kleinere wedstrijden).

Afmetingen sporthal:

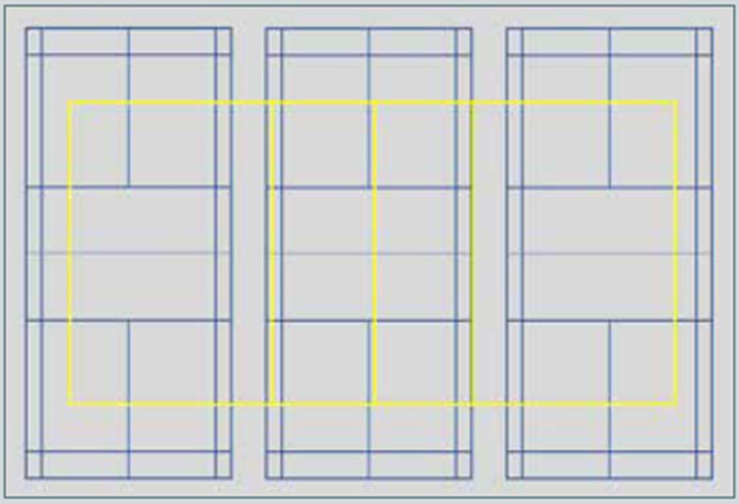
- Van oudsher hebben veel gymnastieklokalen op basis van de verordening onderwijshuisvesting van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) een omvang van 12 x 21mtr met een oppervlak van 252m2. De obstakelvrije hoogte bedroeg daarbij 5,5mtr..
- Bij nieuwe gymzalen kiezen gemeenten, op advies van de Koninklijke Vereniging voor Lichamelijke Opvoeding (KVLO), vaker voor een grotere maat:
  - 24 x 14mtr (Basis KVLO). Deze oppervlakte (336 m2) biedt ruimte voor één badmintonveld en één volleybalveld;

Figuur 1 Indeling vloer gymzaal 24 x 14 meter

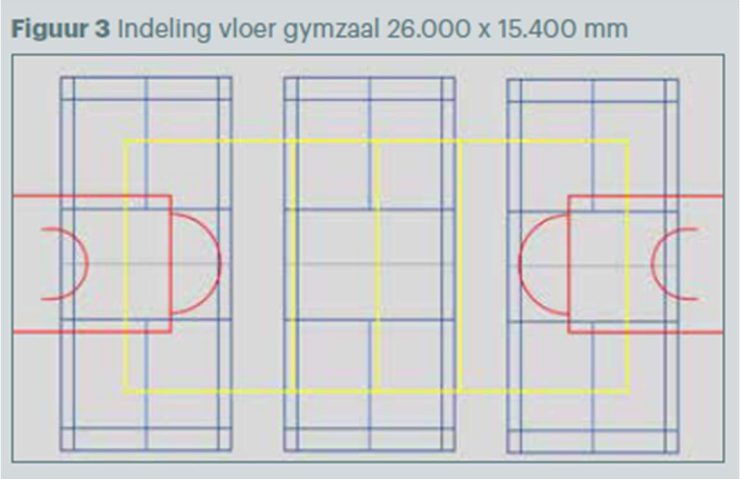


  - 22,3 x 15,4mtr (Extra KVLO). Deze oppervlakte (343 m2) biedt ruimte voor drie badmintonvelden en één volleybalveld;

Figuur 2 Indeling vloer gymzaal 22.300 x 15.400 mm



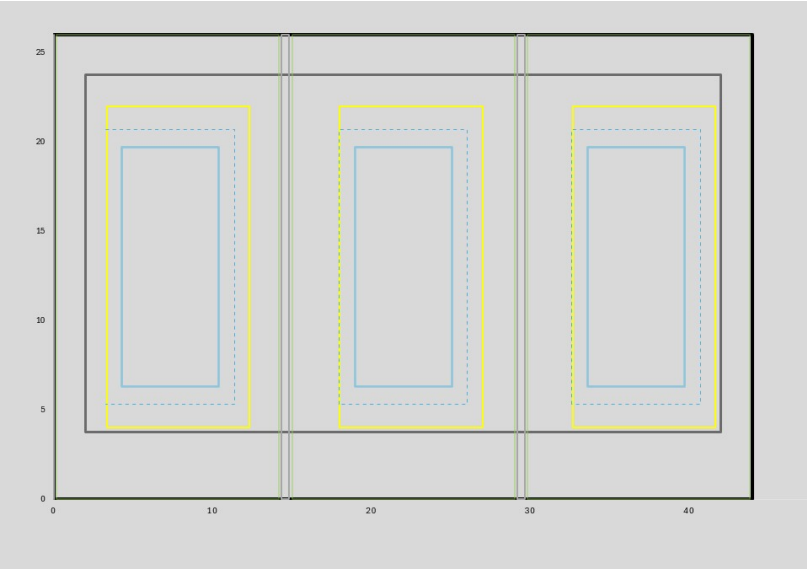
- 26 x 15,4mtr (Optimaal KVLO). Deze oppervlakte (400 m2) biedt ruimte voor drie badmintonvelden, één volleybalveld en twee basketbalbuckets.



- De obstakelvrije hoogte voor primair onderwijs is tenminste 5.5mtr, voor voortgezet onderwijs is deze bij voorkeur 7mtr.
- Naast het bewegingsonderwijs is het multifunctioneel kunnen gebruiken van de ruimte en het gebruik door verenigingen van belang. Het multifunctioneel inzetten van de gymzaal als trainingsaccommodatie voor de sportverenigingen vraagt een grotere gymzaal dan de VNG-norm en een obstakelvrije hoogte van 7mtr.

Afmetingen sporthal:

- De sporthal dient geschikt te zijn voor bewegingsonderwijs in ten minste drie haldelen die afzonderlijk kunnen worden ingezet door het gebruik van akoestische scheidingswanden. Ieder haldeel heeft ten minste de afmetingen van een gymzaal (in een sporthal passen 3 zaaldelen van 14m x 24m).
- De sporthal dient gebruikt te kunnen worden door sportverenigingen. Omdat er vooral in de wintermaanden voor sporten als hockey en korfbal (welke voor gebruik een combiveld van 20m x 40m nodig hebben) capaciteit nodig is kan volstaan worden met een basisafmeting voor sportverenigingen van 44x26 meter. Hierin is een combiveld gelegen van 40x20 meter met de benodigde uitloop rondom, alsmede een opstelruimte van 2 meter aan de langszijde ten behoeven van (kleinere) wedstrijden. Ook zijn er 3 volleybalvelden en 3 badmintonvelden in de zaal. In deze sporthal kunnen 3 zaaldelen basis volgens KVLO worden gerealiseerd.



‘* sporthal 44 x 26 meter

- Ten behoeve van verenigingen voegen we op de locatie Grasveld een verenigingsruimte toe aan het programma (op de locatie Hoefslag kan gebruik gemaakt worden van de reeds aanwezige horeca).
- De obstakelvrije hoogte van een sporthal is tenminste 7,0 meter. Voor het competitieniveau waarin de plaatselijke verenigingen aan deelnemen is deze 7mtr obstakelvrije hoogte voldoende.

De sporthal bestaat uit:

- Entreehal 60 m2
- Centrale toiletgroep
- Sporthal 44x26 meter (deelbaar in 3 zaaldelen)
- Geen tribune
- Toestellenberging 165 m2
- EHBO 8 m2
- 6 kleedkamers met wasruimten van respectievelijk 25 m2 en 15 m2
- Kleedkamers voor scheidsrechter / docenten
- Beheerdersruimte
- Multifunctionele ruimte voor vergaderruimte / docentenruimte / wedstrijdleiding 15 m2
- Verenigingsruimte 100 m2 (op locatie Grasveld)
- Technische ruimten
- Verkeersruimten

4. Alternatieven

De gemeente Gorinchem is zich bewust van haar beperkte financiële (investerings) mogelijkheden. Hoewel dit een tijdelijke oplossing is voor de problematiek heeft de gemeente gevraagd om als alternatief voor een sporthal een blaashal en een modulaire hal uit te werken op de locatie Grasveld. De blaashal betreft een tijdelijke oplossing met een technische levensduur van 20 jaar. De modulaire hal betreft een semi-permanente oplossing met een technische levensduur van 30 jaar. Een blaashal en een modulaire hal zijn wellicht sneller te realiseren dan een permanente sporthal.

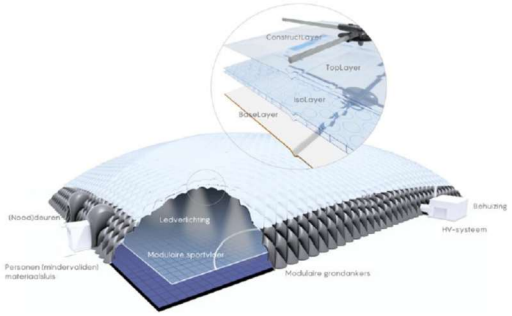
4.1 Blaashal

De gedachte is om een buitensportveld te realiseren (uitvoering nader te bepalen) waarover in de wintermaanden een blaashal wordt geplaatst. Het sportveld dient een afmeting te hebben vergelijkbaar met de sporthal en geschikt te zijn voor gelijktijdig gebruik door 3 groepen bewegingsonderwijs. Naast het sportveld dient voorzien te worden in kleedvoorzieningen en opslag. De blaashal wordt gezien als een tijdelijke tot semi permanente oplossing. De technische levensduur bedraagt 20 jaar.

Een blaashal heeft in vergelijking met een reguliere sporthal minder inrichtingsmogelijkheden voor het bewegingsonderwijs. De mogelijkheden voor het realiseren van bijvoorbeeld touwen, klimrekken en plafondunits zijn beperkt of ontbreken. Daarentegen biedt een blaashal prima mogelijkheden voor sportgebruik. Voor VO scholen is deze optie daarmee realistisch, voor PO scholen wordt in den regel meer gevraagd ten aanzien van specifieke inrichting voor het bewegingsonderwijs.

Specifieke aandachtspunten van een blaashal:

- De scheiding van velden is niet mogelijk met volledig afsluitende neerlaatbare scheidingswanden, zoals in een sporthal, maar gebeurt met mobiele scheidingsschotten;
- De akoestiek in een blaashal is een punt van aandacht. Er zijn nog geen blaashallen gerealiseerd die voldoen aan de arbo-catalogus gymzalen waarin de arbo-eisen staan beschreven voor gymzalen t.a.v. akoestiek. De nagalmtijden zijn hoger dan toegestaan. Wel zijn de leveranciers op dit punt bezig met het ontwikkelen van oplossingen waarmee de nagalmtijd binnen de toegestane waarden zou komen. Er wordt aangegeven dat men deze zal gaan halen, maar hiervoor is nog geen bewijs.



Behalve de blaashal zelf is een fundatie nodig en een modulari opgebouwde sportvloer. Aanvullend worden modulaire units voor kleedkamers en een verblijfsruimte gerealiseerd.

4.2 Modulaire hal

Een tweede alternatief is het realiseren van zogenaamd modulair opgebouwde sporthal. Modulair bouwen is een bouwtechniek waarbij gebouwen worden opgebouwd uit verschillende, vooraf gefabriceerde modules. Deze modules worden op locatie gemonteerd tot één geheel, waardoor het bouwproces efficiënter en sneller kan verlopen. Een modulaire hal wordt vaak gezien als semi permanente oplossing. Deze methodiek wordt in 30 jaar afgeschreven. De technische levensduur bedraagt 30 jaar. De kwaliteit (zeker van kleedkamers etc) is lager dan van traditionele bouw.

Net als bij de blaashal worden ook bij de modulaire hal modulaire units voor kleedkamers en een verblijfsruimte gerealiseerd.

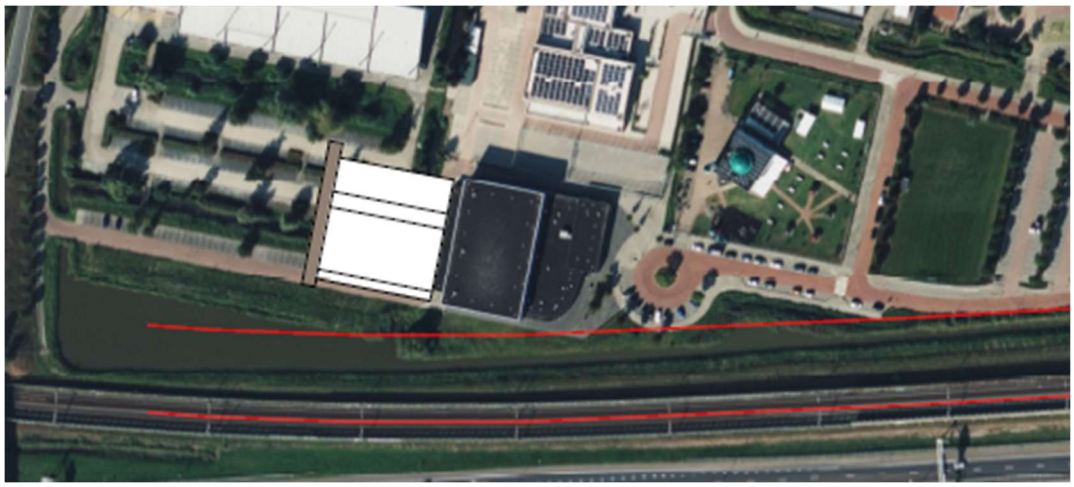
5. Locaties

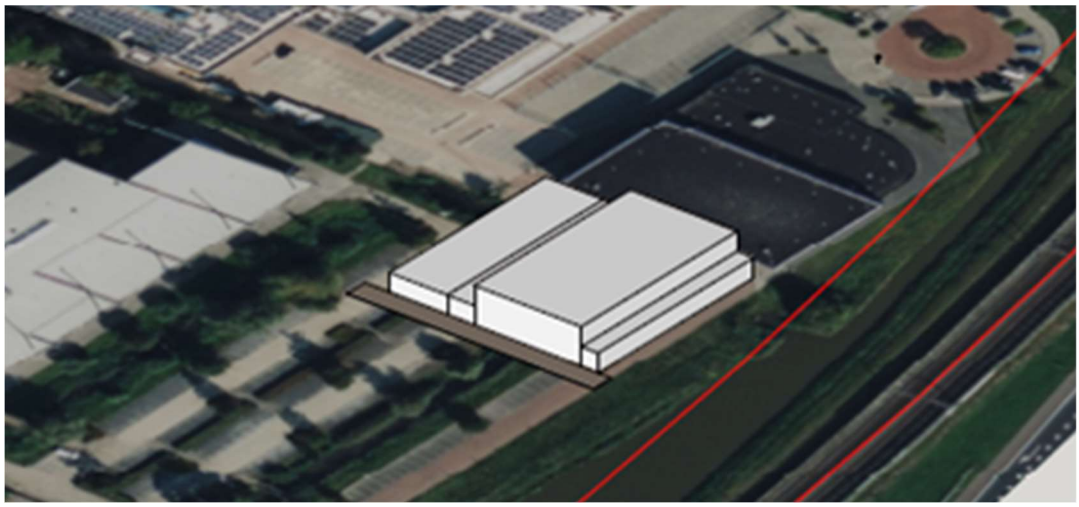
5.1 Locatie Hoefslag

Locatie Hoefslag is een uitbreiding van de bestaande Hoefslag met een tweede sporthal. De sporthal komt achter de bestaande sporthal op het bestaande parkeerterrein van het Da Vinci College. De nieuwe hal wordt gekoppeld aan de bestaande sporthal met een verbindingsgang. Vanwege de locatie is dit een vrij lange gang. De nieuwe sporthal zal tevens worden voorzien van een eigen entree, zodat scholen niet via de hoofdentree het gebouw hoeven te betreden.

Om op deze locatie te kunnen bouwen is grondaankoop vanuit het Da Vinci nodig. Uitgangspunt is verder dat er in het gebied (na realisatie van de campus en daarmee herindeling gebied) voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de uitbreiding en dat de bestaande parkeerplaatsen niet hoeven te worden gecompenseerd.

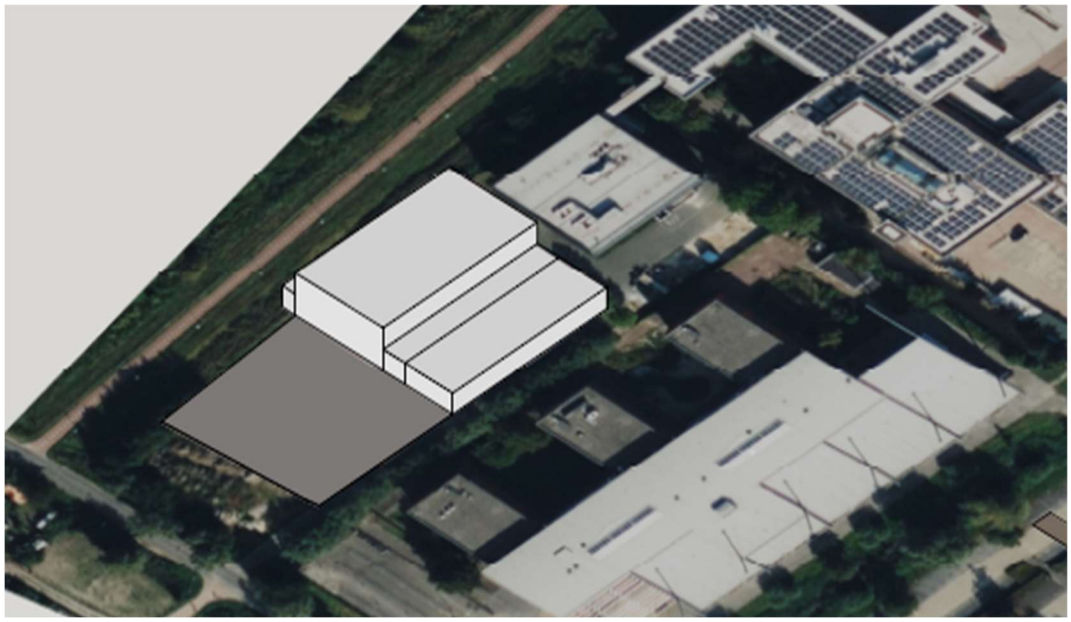
Uitgangspunt is dat er een fysieke verbinding wordt gelegd met de bestaande Hoefslag. Nadelen zijn, dat doordat de nieuwe sporthal achter de bestaande wordt gelegd is de verbinding met de bestaande entree verre van ideaal en is lange verbindings-gang nodig naar de nieuwe sporthal. Tevens is op deze locatie de toegangsweg richting het Gomarus gelegen, welke achter de Hoefslag omloopt. Om het Gomarus bereikbaar te houden is een alternatieve route nodig. Ook is aanpassing nodig van de aanwezige watergang en van de bestaande infrastructuur (kabels en leidingen) die achter de bestaande sporthal zijn gelegen. Hierna is aangegeven welk ruimtebeslag een sporthal met zich meebrengt en indicatief een mogelijke ruimtelijke inpassing. Dit is met nadruk nog geen ontwerp, maar een weergave hoe de sporthal zich verhoudt tot de bestaande hal en de omgeving.





5.2 Locatie Grasveld

Locatie Grasveld is een bestaand grasveld en is in eigendom van de gemeente. De hieronder weergegeven kavel heeft een oppervlak van circa 4900 m2. De grond hoeft daarmee niet te worden aangekocht. De locatie is echter te ver gelegen van bestaand parkeervoorzieningen. De locatie dient daarmee te worden ingericht met parkeervoorzieningen op eigen terrein. Hierna is achtereenvolgens het kavel, de omvang van een sporthal (indicatief) en een mogelijke inrichting van het terrein weergegeven. Let op, ook dit is geen ontwerp, maar enkel een indicatieve mogelijkheid van invulling van de ruimte. Hieruit blijkt dat de sporthal met parkeeroplossing net op de kavel past, maar dat dit niet heel ruim is.



6. Investeringskosten

Bij het opstellen van de kostenraming voor de sporthal is uitgegaan van de navolgende uitgangspunten:

- op het gebied van duurzaamheid is het uitgangspunt voor de nieuwbouw BENG (bijna energieneutraal gebouw) en all-electric (volledig elektrisch, dus gasloos);
- de raming is inclusief:
  - bouwkosten gebouw;
  - prijsstijgingen tot het einde van het project (3% per jaar tot medio 2027) (bij de blaashal is uitgegaan van 2025 en bij de modulaire hal van 2026);
  - een post onvoorzien 5%, (voor de blaashal en modulaire hal 10%);
  - inrichtingskosten sporthal (bij de blaashal alleen sport en spel);
  - interne kosten projectleiding gemeente;
  - bijkomende kosten voor projectbegeleiding en honoraria voor ontwerpers en adviseurs;
  - aansluitkosten en leges;
  - terreininrichting met parkeerplaatsen op locatie grasveld;
  - herinrichting terrein, zoals omleggen weg en kabels en leidingen locatie achter Hoefslag;
  - BTW 21% (niet over infrakosten);
  - SPUK-bijdrage 15%.

- De raming is exclusief:
  - kosten verwerving grond (ook voor de locatie waar grond moet worden verworven van het Da Vinci)
  - bouwrente;
  - reeds gemaakte kosten / voorbereidingskosten;
  - compensatie parkeerplaatsen bij realisatie locatie Hoefslag;
  - kosten voor nemen van maatregelen om bijzondere locatieaspecten, zoals bodemvervuiling, planschade, archeologie, explosieven en flora en fauna op te lossen zijn niet voorzien. De benodigde onderzoekskosten zijn wel voorzien)

Specifieke aandachtspunten:

- Op de locatie achter de bestaande Hoefslag wordt (deels) gebouwd op het huidige parkeerterrein van het Da Vinci. Uitgangspunt is een herinrichting van de totale campus en daarbij het uitgangspunt dat alle huidige parkeervoorzieningen gezamenlijk voldoende zijn voor uitbreiding van de Hoefslag met een sporthal. Ook hoeven parkeerplaatsen die vervallen niet te worden gecompenseerd omdat er voldoende dubbelgebruik mogelijk is wanneer bestaande parkeerplaatsen open gesteld worden voor gebruik.
- De alternatieve locatie op het grasveld achter het Da Vinci college is te ver gelegen van de bestaande parkeervoorzieningen. Op die locatie worden aanvullende parkeervoorzieningen voor de sporthal meegenomen.

De bouw- en investeringskosten zijn als volgt:

INVESTERINGSKOSTEN				
	Traditionele hal Locatie Hoefslag	Traditionele hal Locatie Grasveld	Blaashal Locatie Grasveld	Modulaire hal Locatie Grasveld
Bouwkosten (excl. BTW)	€ 5.294.023	€ 5.205.241	€ 1.140.000	€ 3.002.500
Investeringskosten pp 2024 (excl. BTW)	€ 7.854.952	€ 7.662.243	€ 2.148.933	€ 4.523.145
Investeringskosten pp opl. (excl. BTW)	€ 8.344.252	€ 8.138.943	€ 2.199.533	€ 4.699.145
Investeringskosten pp opl. (incl. BTW)	€ 9.898.635	€ 9.667.426	€ 2.564.744	€ 5.576.368
Investeringskosten pp opl. (incl. BTW en SPUK)	€ 8.555.204	€ 8.346.380	€ 2.249.097	€ 4.818.197
Levensduur en afschrijvingstermijn	50 jaar	50 jaar	20 jaar	30 jaar
Kapitaallast (lineair, 3,3%), 1e jaar	€ 453.426	€ 442.358	€ 186.675	€ 319.607
Kapitaallast (lineair, 3,3%), gemiddeld	€ 312.265	€ 304.643	€ 149.565	€ 240.107

7. Exploitatiekosten

7.1 Eigenaarslasten gemeente Gorinchem

De realisatie van een nieuwe sporthal brengt toekomstige eigenaarslasten met zich mee. Deze lasten bestaan uit de volgende componenten en daaraan verbonden uitgangspunten:

1. Kapitaallasten: deze lasten worden gevormd door de omvang van de investering, eventuele btw-compensatie, de rekenrente, de afschrijvingsmethodiek en de afschrijvingsperiode (theoretische levensduur).
   a. De afschrijvingsperiode van de gehele investering bedraagt 50 jaar bij nieuwbouw. Voor de blaashal geldt een levensduur van 20 jaar en voor de hal van 30 jaar.
   b. Op de investering (excl. Infra en leges) inclusief btw wordt 15% btw-compensatie in mindering gebracht als gevolg van de huidige SPUK Sport-regeling[1];
   c. De gehanteerde rekenrente is 3,3%;
   d. Er wordt lineair afgeschreven. Voor de volledigheid zijn de kapitaallast in jaar 1 en de gemiddelde kapitaallast in beeld gebracht. In de tabellen is de gemiddelde kapitaallast opgenomen.
2. Onderhoud: afhankelijk van de gemaakte afspraken tussen eigenaar en huurder is de gemeente verantwoordelijk voor een deel van het onderhoud.
   a. De gemeente Gorinchem is verantwoordelijk voor het vervangingsonderhoud exclusief de vervanging van de (sport)inventaris;
   b. De gemeente Gorinchem is verantwoordelijk voor het onderhoud aan de buitenschil van het gebouw.

   Het vervangingsonderhoud bedraagt 1,75% van de bouwkosten.
3. Belastingen: de eigenarenbelasting OZB voor niet-woningen (0,3364% in 2024) tegen een fictieve WOZ op basis van de investeringskosten exclusief btw. Voor de blaashal is een stelpost van 2500 euro meegenomen. Het is niet bekend of daar belastingen worden geheven.
4. Verzekeringen: de premie opstalverzekering tegen de herbouwwaarde van het gebouw. Als uitgangspunt wordt een premie van 0,8‰ tegen een fictieve WOZ op basis van de investeringskosten exclusief btw.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten en de eerder gepresenteerde investeringsraming zijn de eigenaarslasten prijspeil 2027 in onderstaande tabel weergegeven.

EIGENAARSLASTEN				
	Traditionele hal Locatie Hoefslag	Traditionele hal Locatie Grasveld	Blaashal Locatie Grasveld	Modulaire hal Locatie Grasveld
Kapitaallasten gemiddeld	€ 312.265	€ 304.643	€ 149.565	€ 240.107
Onderhoudskosten	€ 112.101	€ 110.221	€ 24.140	€ 63.578
Belastingen	€ 28.070	€ 27.379	€ 2.500	€ 15.808
Verzekeringen	€ 6.675	€ 6.511	€ 1.760	€ 3.759
Totaal	€ 459.111	€ 430.395	€ 175.464	€ 323.252

Doordat de gemeente een lineaire afschrijvingsmethode hanteert zijn de kapitaallasten in het eerste jaar het hoogst en lopen jaarlijks af. De gepresenteerde kapitaallasten zijn de gemiddelde kapitaallasten gedurende de theoretische levensduur.

[1] De Spuk Sport-regeling loopt tot 2026 en bedraagt 18%. Omdat naar verwachting niet op alle investeringskosten de regeling van toepassing is, is een percentage van 15% gehanteerd.

7.2 Exploitatieraming sporthal Gorinchem

Stichting Gorinchemse Sportaccommodaties (SGS) is belast met het beheer van de Gorinchemse sporthallen, hetgeen overeenkomstig voor dit onderzoek als uitgangspunt wordt genomen. Om inzicht te krijgen in de benodigde toekomstige exploitatiebijdrage is een exploitatieraming van belang. De exploitatieraming is gebaseerd op prijspeil 2027. Om tot dit prijspeil te komen is ten opzichte van 2024 een jaarlijkse prijsstijging van 3% (9,3% totaal, samengesteld) gehanteerd. Bij de exploitatiekostenraming zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Opbrengst scholen

Het uitgangspunt is dat het Omnia College en het Gilde Vakcollege Techniek (beide voortgezet onderwijs) gebruik gaan maken van de nieuwe sporthal. Het gebruik wordt bepaald aan de hand van vast te stellen klokuren bewegingsonderwijs. Een klokuur betreft de huur van een zaaldeel voor de periode van een schooljaar (40 weken). In het rapport 'Ruimte voor bewegingsonderwijs in Gorinchem' is het gebruik vastgesteld op in totaal 95 klokuren voor beide scholen (jaargang 2023-2024). De 95 klokuren per week zijn het uitgangspunt van deze raming.

De omzet voor Stichting Gorinchemse Sportaccommodaties (de beheerder van de sporthal) als gevolg van dit gebruik is afhankelijk van de afspraken tussen de gemeente en de scholen ten aanzien van medegebruik of huur van een binnensportaccommodatie. De gemeente heeft als uitgangspunt aan te sluiten bij de VNG normbedragen voor het toekennen van vergoedingen voor de huisvestiging van bewegingsonderwijs. De van toepassing zijnde norm voor de zaaldelen is als volgt:

- Een vaste vergoeding van € 5.160 (prijspeil 2024) voor gymzalen groter dan 230m2. In dit geval betreft het drie zaaldelen;
- Een variabele vergoeding van € 795,00 (prijspeil 2024) per klokuur.

- Opbrengsten verenigingen

In Gorinchem is er capaciteitstekort voor sportverenigingen. In de winterperiode, wanneer hockey- en korfbalverenigingen ook behoefte hebben aan zaalcapaciteit. Met de realisatie van de nieuwe sporthal zal in de periode november tot en met februari op werkdagen in de avonduren extra gebruik gemaakt worden van de Gorinchemse sporthallen. Dit extra gebruik wordt geschat op 100 uur per jaar tegen een tarief van € 52,50 per uur (prijspeil 2024).

- Overige opbrengsten

  Doordat de sporthal primair voor het bewegingsonderwijs wordt gerealiseerd en er een beperkt verenigingsgebruik wordt verwacht is geen horecafaciliteit voorzien. Additionele opbrengsten zijn nihil.

- Personeelskosten
  - In de sporthallen in Gorinchem is gedurende openingstijden een beheerder aanwezig. De aanwezigheid heeft een positief effect op de naleving van de huisregels en daarmee verbonden de levensduur van materialen. Aanvullend zijn personeelskosten gerekend voor schoonmaak en administratie
  - Voor de blaashal is gerekend met 5 maanden gebruik per jaar.

- Huur

De kostprijs van de gemeente wordt in beginsel niet doorberekend aan de stichting in huursom. De huur wordt derhalve op nul gezet in de raming.

- Huurdersonderhoud

De exploitant is verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud, keuringen en vervanging van inventaris (ook gymnastiektoestellen):

- Op basis van kengetallen is het dagelijks en preventief onderhoud vastgesteld € 29.000 per jaar;
- De investering in basisinventaris conform de KVLO-lijst wordt geraamd op € 100.000 per zaaldeel. Bij drie zaaldelen en een geadviseerde reservering van 8% per jaar voor vervanging, bedraagt de jaarlijkse onderhoudsvoorziening op dit vlak € 24.000;
- Voor de blaashal is rekening gehouden met een stelpost van €15.000 voor dagelijks onderhoud en aanvullend € 10.000 voor inventaris.

- Energie en water

Het uitgangspunt is een all- electric gebouw. Energiekosten zijn met de volgende uitgangspunten vastgesteld:

- Het elektraverbruik en waterverbruik is gebaseerd op kengetallen voor vergelijkbare sporthallen;
- Het referentietarief bedraagt € 0,25 per kWh, opgebouwd uit leveringskosten (huidig inzicht bij inkoop in 2026) energie-belasting (actueel per kWh), netbeheer en meetdiensten (beide stelpost).

Voor de blaashal is gerekend met 1500 euro per maand gas en 1500 euro per maand elektriciteit.

- Belastingen en verzekeringen

Belastingen zijn gebaseerd op de OZB-gebruikersbelasting (0,2711%) vermenigvuldigd met een fictieve WOZ-waarde gebaseerd op de investeringskosten exclusief btw en een stelpost voor afvalstoffenheffing en rioolheffing. De verzekeringen bestaan uit exploitatie gerelateerde verzekeringen waaronder wettelijke aansprakelijkheid en inventaris.
Voor de blaashal is een stelpost gerekend van 2500 euro. Het is niet bekend of sprake is van belastingen.

- Overige kosten

Overige kosten bestaan uit schoonmaakkosten (verbruiksmaterialen), kantoorkosten en een post onvoorzien.

- Afschrijvingen

De afschrijvingen hebben betrekking op de door de beheerder aangeschafte inventaris en de losse inventaris die door de gemeente is aangeschaft en door de exploitant vervangen wordt.

- Niet verrekenbare btw

Stichting Gorinchemse Sportaccommodaties is een niet-btw plichtige organisatie. Dit betekent dat zij betaalde btw over enkele kostenposten niet kan verrekenen met ontvangen btw over de inkomsten. De btw wordt hierdoor een kostenpost. Op voorhand is de omvang van deze kostenpost niet aan te geven en als p.m. in de raming opgenomen.

De exploitatiekosten zijn als volgt:

EXPLOITATIERAMING				
	Traditionele hal Locatie Hoefslag	Traditionele hal Locatie Grasveld	Blaashal Locatie Grasveld	Modulaire hal Locatie Grasveld
opbrengsten sportverenigingen	5.700	5.700	2.850	5.700
opbrengsten scholen	99.500	99.500	46.900	99.500
opbrengsten horeca	-	-	-	
opbrengsten overig	-	-	-	-
TOTAAL OPBRENGSTEN	**105.200**	**105.200**	**49.750**	**105.200**
personeel	24.000	42.000	41.000	42.000
huur	-	-	-	-
huurdersonderhoud	53.000	53.000	25.000	44.000
energiekosten, water	15.500	15.500	15.000	15.500
belastingen en verzekeringen	17.500	17.000	2.500	17.000
overige kosten	5.000	5.000	2.000	5.000
afschrijvingen	4.500	4.500	2.500	4.500
niet-verrekenbare BTW	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.
TOTAAL KOSTEN	119.500	137.000	88.000	128.000
RESULTAAT	**14.300-**	**31.800-**	**38.250-**	**22.800-**
BENODIGDE EXPLOITATIEBIJDRAGE	14.300	31.800	38.250	22.800

7.3 Gemeentelijke jaarlast

De totale gemeentelijke jaarlasten bestaan enerzijds uit lasten die volgen uit de gedane investering (de eigenaarslasten/vastgoedlasten). De andere component bestaat uit het verstrekken van een exploitatiebijdrage die noodzakelijk is om het exploitatieresultaat niet negatief te laten zijn (bijdrage exploitatie maatschappelijk vastgoed).

Samenvattend is de geraamde gemeentelijke jaarlast als volgt opgebouwd:

GEMEENTELIJKE LASTEN				
	Locatie Hoefslag	Locatie Grasveld	Blaashal	Modulaire hal
EIGENAARSLASTEN GEMEENTE	459.111	430.395	175.464	323.252
EXPLOITATIEBIJDRAGE GEMEENTE	14.300	31.800	38.250	22.800
TOTALE JAARLIJKSE LASTEN GEMEENTE	**473.411**	**462.195**	**213.714**	**346.052**

De exploitatiebijdrage is licht hoger bij de variant op de locatie Hoefslag door hogere gebruikersbelasting OZB als gevolg van een hogere fictieve WOZ-waarde. De overige opbrengsten en kosten zijn bij de gehanteerde uitgangspunten gelijk. Bij de gepresenteerde investerings- en exploitatieramingen hebben wij de volgende aandachtspunten:

- Onzekerheden prijsontwikkeling

De laatste jaren zijn bouwkosten explosief gestegen en kennen energieprijzen een zeer grillig verloop. Om de gemeente een beeld te geven wat de lasten zijn in het jaar van oplevering (2027) zijn uitgangspunten gehanteerd ten aanzien van de prijsontwikkeling tot aan oplevering. De werkelijkheid kan afwijken van de uitgangspunten wat tot hogere of lagere lasten kan leiden.

7.4 Diverse blaashal

Blaashal gedurende hele jaar

Als alternatief kan de gemeente overwegen de blaashal niet alleen in de wintermaanden neer te zetten, maar het hele jaar door te laten staan. Hiervoor is nadere afstemming met gebruikers nodig. Vanuit financieel oogpunt betekent dit dat er meer omzet vanuit bewegingsonderwijs kan worden gegenereerd en daarmee hogere inkomsten. Hier tegenover staat dat de exploitatielasten nauwelijks wijzigen. De onderhoudslasten, beheerlasten en verbruikskosten nemen weliswaar in verhouding toe, maar de hal hoeft niet jaarlijks te worden op- en afgebouwd.

Blaashal huur

Een blaashal kan ook gehuurd worden. Wel is het zo, dat voor huur alleen een vaste maatvoering beschikbaar is. In dit geval 49,5x27 meter. Ook is het zo, dat het alleen de blaashal zelf betreft en niet de vloer, de kleedkamers etc. De aanschafkosten van de blaashal zelf staat voor 300.000 euro in de raming (excl. BTW). De huurkosten van de blaashal bedragen 6.500 euro per maand. Wanneer we uitgaan van 7 maanden, dan bedragen de huurkosten daarmee 45.500 euro per jaar (excl. BTW). De terugverdientijd van de blaashal is daarmee circa 6 jaar. Met een technische levensduur van circa 20 jaar is in onderhavig geval de koop van de blaashal te prefereren boven huur van de hal.