

gemeente Zoetermeer

Gemeente Zoetermeer

Rapport scenariostudie nieuwbouw sporthal vs. renovatie gymzalen Van Doornenplantsoen

9 augustus 2022

Samenvatting – Conclusie en aanbevelingen

SCENARIOSTUDIE

Op verzoek van de gemeente Zoetermeer is onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van de toekomstige gemeentelijke sportvoorziening aan het Van Doornenplantsoen in Zoetermeer, waarbij nieuwbouw van een sporthal wordt vergeleken met renovatie van de bestaande gymzalen. Voorliggende rapportage beschrijft de uitkomsten van dit onderzoek met als doel dat de gemeenteraad een weloverwogen keuze kan maken.

Eerdere besluitvorming

In een eerder stadium is aan de gemeenteraad geadviseerd om de hierboven genoemde gymzalen te renoveren. Deze voorgestelde aanpak:

+ Voldoet niet aan de KVLO-richtlijnen.
+ Levert niet de gewenste en noodzakelijke duurzaamheidsverbeteringen.
+ Levert niet de kwaliteitsslag op het gebied van gezondheid (ventilatie, etc.).
+ Voldoet niet aan de huidige eisen van het bouwbesluit voor vernieuwbouw.
+ Levert bij lange na niet de gewenste levensduurverlenging voor 30 jaar op.
+ Is kostentechnisch gezien achterhaald aangezien het gebaseerd is op prijspeil 2014 en – mede gezien de forse prijsstijgingen in de bouw – dit bedrag niet meer realistisch is voor de beschreven werkzaamheden.

Indien nu gekozen zou worden voor de destijds voorgestelde aanpak dan beoordelen wij dit als een desinvestering met daarbij de verwachting dat de gemeente binnen afzienbare tijd alsnog voor (forse) herinvesteringen komt te staan.

Met de inzichten van nu zijn wij van mening dat aan de gemeenteraad destijds helaas een rooskleurig beeld is voorgesteld. De huidige staat en kwaliteit van het gebouw is dermate slecht en gedateerd dat ingrijpendere maatregelen vereist zijn om de gymzalen enigszins (technisch) op niveau te brengen.

Daarnaast worden er door de gemeente en wetgeving hogere eisen gesteld aan de kwaliteit, duurzaamheid en gezondheid van gebouwen dan waar destijds mee is gerekend. De noodzakelijke maatregelen hebben ook andere financiële consequenties tot gevolg, met navenant fors hogere investerings- en exploitatielasten.

Onze bevindingen over de door ons onderzochte scenario's treft u hieronder aan.

Scenario 'Nieuwbouw Sporthal'

De nieuwbouw van de sporthal voldoet zowel aan de capaciteitsbehoefte van de gemeente Zoetermeer, de ambities van de gemeente en de gebruikers (onderwijsinstellingen, verenigingen en wedstrijdsport), de moderne eisen voor lichamelijke opvoeding en binnensport (KVLO, NOC*NSF) alsook de minimale technische en duurzaamheidsprestaties zoals (B)ENG en gasloos.

Het plan voor de nieuwe sporthal is zodanig opgezet dat er synergie en uitwisseling mogelijk is met de nieuwbouw van de school, waaronder de entree, garderobe en kantine/aula.

Met een investeringsplaatje van ca. € 8,8 miljoen inclusief btw is het nieuwbouwscenario het duurste scenario. Door synergievoordelen (gedeeld gebruik voorzieningen) met de nieuwbouw van de school kan worden bespaard op de investeringskosten.

De kosten voor onderhoud en exploitatie zijn ca. € 600.000,- inclusief btw per jaar en hiermee iets lager dan het renovatiescenario. Daarnaast zijn de verwachte huuropbrengsten ca. € 375.000,- incl. btw per jaar en hiermee substantieel hoger dan het renovatiescenario aangezien een sporthal op basis van drie zaaldelen een betere verhuurbaarheid kent.

Samenvatting – vergelijking kwaliteit

NIEUWBOUW SPORTHAL VS RENOVATIE GYMZALEN

Vergelijkbaarheid scenario's

Bij de uitwerking van de scenario's hebben we de kwaliteit zo vergelijkbaar mogelijk gemaakt. Dit voorkomt echter niet dat beide scenario's kwalitatief niet geheel vergelijkbaar zijn. Zo is nieuwbouw qua omvang groter en biedt meer kwaliteit ten opzichte van eventuele renovatie.

Hieronder staan de belangrijkste verschillen concreet inzichtelijk gemaakt.

Criteria	Nieuwbouw sporthal	Renovatie gymzalen
Metrage	2.029 m² bvo	1.696 m² bvo
Sportoppervlakte	Sporthal van 24 x 44 meter (indeelbaar naar 3 gymzalen van 24 x 14 meter = 336 m²) met een netto hoogte van 7 meter	3 gymzalen van respectievelijk 292, 300 en 302 m², niet koppelbaar tot sporthal met een netto hoogte van 5,5 meter
Tribune	Inclusief tribune voor 120 toeschouwers (3x40)	Geen tribune
Sporttechnische kwaliteit	Voldoet aan NOC*NSF-voorschriften en KVLO-richtlijnen	Voldoet niet KVLO-richtlijnen
Kleedruimten	6 kleedkamers inclusief was- en douchevoorzieningen	6 kleedkamers waarvan slechts 1 ruimte voorzien is van was- en douchevoorzieningen
Kleedruimten docenten/ trainers	Wel aanwezig	Niet aanwezig

Samenvatting – Conclusie en aanbevelingen

SCENARIOSTUDIE

Scenario renovatie gymzalen

In tegenstelling tot de nieuwbouw van de sporthal voldoet renovatie van de gymzalen op bijna alle fronten niet aan de diverse eisen: Zo voorziet het niet in de capaciteitsbehoefte van de gemeente Zoetermeer, voldoet het niet aan de ambities van de gemeente en de gebruikers, noch aan de moderne standaarden voor lichamelijke opvoeding en binnensport (KVLO). Belangrijkste oorzaak hiervoor is dat de bestaande constructie de hiervoor noodzakelijke vergroting van de afmetingen en onderlinge verbinding van gymzalen niet toestaat zonder het gehele gebouw te slopen en nieuw te bouwen.

Met een investeringsplaatje van ca. € 7,2 miljoen incl. btw voldoet het wél aan het bouwbesluit voor vernieuwbouw inclusief BENG. Dit bedrag kan echter nog oplopen met bedragen tot zelfs € 0,6 miljoen incl. btw extra indien ook voorzien moet worden in tijdelijke huisvesting tijdens de renovatiewerkzaamheden. Daarmee zou renovatie uitkomen op ca. € 7,8 miljoen incl. btw.

De kosten voor onderhoud en exploitatie voor dit scenario zijn ca. € 625.000,- incl. btw per jaar en hiermee iets duurder dan het nieuwbouwscenario. Dit heeft onder andere te maken met de vormfactoren die minder gunstig zijn – bijvoorbeeld het extra geveloppervlak dat onderhouden en schoongemaakt moet worden – en de hogere afschrijvingslasten vanwege de kortere afschrijvingsperiode. Met ca. € 230.000,- aan verwachte huuropbrengsten blijven de jaarlijkse inkomsten fors achter aangezien de losse gymzalen nauwelijks te verhuren zijn voor wedstrijdgebruik en/of verenigingen.

Conclusie en advies

Nieuwbouw van de sporthal voldoet op alle onderdelen aan de gewenste behoefte, ambities en kwaliteit. Bij renovatie van de gymzalen is dit op bijna alle criteria niet het geval. Nieuwbouw van de sporthal levert voor de gemeente Zoetermeer de meeste toegevoegde waarde, waarbij de investeringskosten bijna vergelijkbaar zijn met die voor renovatie van de gymzalen indien de synergievoordelen van de nieuwbouw van de school en de kosten voor tijdelijke huisvesting meegerekend worden.

De eventuele meerkosten van de nieuwbouw worden over de levensduur ‘terugverdiend’ met naar verwachting jaarlijks lagere onderhouds-/ exploitatielasten en hogere exploitatieopbrengsten. Het verwachte jaarlijkse saldo voor nieuwbouw komt uit op ca. -/- € 225.000,- per jaar ten opzichte van ca. -/- € 395.000,- per jaar voor renovatie. Hiermee komen de kosten voor renovatie over de gehele levenscyclus van 30 jaar fors hoger uit.

Conclusie en advies

Op basis hiervan adviseren wij de gemeente Zoetermeer dan ook te kiezen voor het scenario ’nieuwbouw van de sporthal’.

Indien gekozen wordt voor het scenario nieuwbouw zouden we daarbij nog de overweging voor een grotere sporthal – bijvoorbeeld met afmeting 48 x 28 x 7m of een variatie daarop – willen meegeven. Dit biedt meer indelingsmogelijkheden en een groter maatschappelijk medegebruik.

Samenvatting Vergelijking – Beoordeling

NIEUWBOUW SPORTHAL VS RENOVATIE GYMZALEN

Criteria	Nieuwbouw	Renovatie	Toelichting
1. Capaciteitsbehoefte binnensportaccommodaties	Voldoet	Voldoet niet	Nieuwbouw voegt noodzakelijke sporthalcapaciteit toe.
2. Ambities gemeente en gebruikers	Voldoet	Voldoet niet	Nieuwbouw past bij ambities van de gemeente Zoetermeer, onderwijsinstellingen, verengingen en wedstrijdsport.
3. Functioneel/Ruimtelijk	Voldoet	Voldoet niet	Nieuwbouw scoort aanzienlijk beter, synergie met nieuwbouw school.
4. Technisch/Duurzaamheid	Voldoet	Voldoet	Vergelijkbaar.
5. Financieel – Investering (incl. btw)	€ 8.763.000,-	€ 7.187.400,-	Nieuwbouw is ca. € 1,6 miljoen incl. btw duurder. Een besparing op een deel van dit bedrag is mogelijk door synergievoordelen met de school terwijl renovatie door tijdelijke huisvesting juist een opwaarts effect – oplopend tot € 600.000 extra - van de kosten tot gevolg kan hebben.
6. Financieel – Exploitatielasten (incl. btw)	€ 598.000,-	€ 625.000,-	Kosten per jaar incl. btw inclusief afschrijving.
7. Financieel – Exploitatieopbrengsten (incl. btw)	€ 374.000,-	€ 228.000,-	Opbrengsten per jaar incl. btw.
8. Tijdelijke huisvesting	Niet van toepassing	Is nodig	Renovatie vraagt extra kosten, reistijd en/of overlast is zeer waarschijnlijk
Eindoordeel Toekomstbestendigheid	**Voldoet**	**Voldoet niet**	**Nieuwbouw is – met meenemen van kosten voor tijdelijke huisvesting – slechts marginaal duurder met beduidend meer toegevoegde waarde voor Zoetermeer, de school als de studenten en sporters van verenigingen en wedstrijdsport.**



draaijer+partners

Inhoudsopgave

1	Introductie en Onderzoeksvraag	Pagina 7
2	Ambities gemeente en gebruikers	Pagina 11
3	Afwegingskader	Pagina 15
3	Scenario 1: Nieuwbouw	Pagina 17
4	Scenario 2: Renovatie	Pagina 25
5	Vergelijking	Pagina 36
6	Conclusie en Aanbevelingen	Pagina 40
7	Bronnen	Pagina 43



1. | Introductie en Onderzoeksvraag

Van Doornenplantsoen

Optie 1: Renovatie
Bestaande gymzalen



Gymzalen MOTION Beweeg College

Optie 2:
Nieuwbouw sporthal


Referentiebeeld sporthal Groningen

Aanleiding en situatie

INTRODUCTIE

Voor u ligt het rapport ‘scenariostudie nieuwbouw sporthal vs. renovatie gymzalen Van Doornenplantsoen’.

Aanleiding en situatie

De gemeente Zoetermeer werkt aan de vervangende nieuwbouw van een schoolgebouw voor het MOTION Beweeg College aan het Van Doornenplantsoen in Zoetermeer.

Op dit moment is de sportvoorziening – in de vorm van drie losse gymzalen op de eerste verdieping – onderdeel van het bestaande schoolgebouw van het MOTION Beweeg College aan de andere kant van de weg. Deze sportvoorziening voldoet niet aan de eisen van deze tijd.

In de toekomstige situatie dient er voor de leerlingen een adequate sportvoorziening in de nabijheid te komen. In dit kader wil de gemeente (opnieuw) een afgewogen besluit nemen over een toekomstbestendige oplossing voor de noodzakelijke gemeentelijke sportvoorziening waar het MOTION Beweeg College gebruik van kan maken.

Om dit besluit te kunnen nemen heeft de gemeente behoefte aan een onderzoek naar de haalbaarheid van de toekomstige sportvoorziening, waarbij nieuwbouw van een sporthal wordt vergeleken met renovatie van de bestaande gymzalen.

Doel

De gemeente Zoetermeer heeft draaijer+partners gevraagd dit onderzoek uit te voeren met als doel dat de gemeenteraad een weloverwogen keuze kan maken ten aanzien van de toekomstige gemeentelijke sportvoorziening.

Leeswijzer

Het rapport heeft de volgende opbouw:

+ In hoofdstuk 2 gaan we in op de visie en ambitie van de gemeente en gebruikers.
+ Hoofdstuk 3 geeft een toelichting op het afwegings- en beoordelingskader.
+ In hoofdstuk 4 is de beoordeling van het nieuwbouwscenario uitgewerkt (Programma van Eisen, kosten).
+ De uitwerking van het renovatiescenario staat beschreven in hoofdstuk 5.
+ In hoofdstuk 6 is het nieuwbouwscenario (H4) naast het renovatiescenario (H5) gezet en beoordeeld aan de hand van het afwegingskader in hoofdstuk 3.
+ Het rapport eindigt met de conclusie en aanbevelingen in hoofdstuk 7.

Onderzoeksverantwoording

INTRODUCTIE

Proces tot nu toe

De gemeente Zoetermeer heeft reeds een proces doorlopen rondom de besluitvorming van de nieuwbouw van het schoolgebouw voor het vmbo MOTION Beweeg College.

In het verleden is besloten te kiezen voor het renoveren van de bestaande gymzalen. Door voortschrijdend inzicht wil de gemeente de uitgangspunten en financiële haalbaarheid opnieuw ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad.

De gemeente heeft daarom behoefte aan een onafhankelijke scenariostudie waarin nieuwbouw en renovatie met elkaar worden vergeleken en antwoord wordt gegeven op de volgende vragen:

Vraag 1: Review nieuwbouwvariant sporthal
Het reviewen van de plannen voor de nieuwbouw van een sporthal op basis van door de gemeente beschikbaar gestelde documenten (PvE nieuwbouw sporthal inclusief ruimtestaat, investeringskostenraming en exploitatiebegroting. Het opstellen en/of aanpassen van deze informatie is niet gevraagd.

Vraag 2: Uitwerken renovatievariant bestaande gymzalen (hoofdlijnen)
Het op hoofdlijnen uitwerken van het renoveren van de bestaande gymzalen inclusief:

+ Programma van Eisen op hoofdlijnen voor levensduurverlenging van 30 jaar incl. verduurzaming.
+ Kostenraming op basis van kengetallen voor levensduurverlenging van 30 jaar incl. verduurzaming.
+ Exploitatiebegroting (o.b.v. kengetallen).

Vraag 3: Beoordelen en vergelijken nieuwbouw versus renovatie inclusief advies aan de gemeente
Het op basis van de uitkomsten van vraag 1 en 2:

+ Vergelijken en beoordelen van de nieuwbouw en renovatievariant.
+ Het formuleren van concrete conclusies en aanbevelingen inclusief een onderbouwd advies aan de gemeente Zoetermeer.

Aanpak scenariostudie

Voor het project is gewerkt op basis van onderstaande aanpak:

+ De doorlooptijd liep van 1 juli t/m 8 augustus 2022.
+ Er is een compact projectteam ingericht met daarin de opdrachtgever/ senior projectmanager en project- en programmaondersteuning van de gemeente en adviseurs van draaijer+partners. Het projectteam heeft gedurende het project doorlopend overleg en contact gehad.
+ Het projectteam werd nauw ondersteund door de gemeentelijke portefeuillemanager (sport)vastgoed, vertegenwoordiging van het Lucas onderwijs (toelichting sheet 13), senior bouwkostendeskundige van ERAS Bouwkosten en exploitatie(kosten) deskundigheid van draaijer+partners voor het verkrijgen van informatie, de uitwerking en beoordeling.
+ Op maandag 18 juli 2022 heeft een rondgang in de bestaande gymzalen plaatsgevonden met vertegenwoordigers van het projectteam en ondersteuningsteam om een indruk te krijgen van de staat van het gebouw en de noodzakelijke aanpassingen (op hoofdlijnen) als onderdeel van dit proces.
+ Het beoordelen van de stukken conform de bronnenlijst (zie bijlage).



2. | Ambities gemeente en gebruikers

Gemeente Zoetermeer

AMBITIES GEMEENTE EN GEBRUIKERS

Sportagenda 2017 en verder, Zoetermeer sterker door sport

De gemeente Zoetermeer heeft – in samenwerking met inwoners en verenigingen – de Sportagenda 2017* ontwikkeld. Belangrijke aandachtspunten in de sportagenda zijn:

+ ***Zoetermeerders zijn actief.*** Inzet op verhoging van regelmatige sportdeelname van alle Zoetermeerse inwoners. Daarnaast aanvullende aandacht voor de doelgroepen: kinderen en jongeren, ouderen (65+), mensen met een beperking en mensen in een achterstandssituatie. Ook wordt een tijdelijk impulsbudget in het leven geroepen om deze doelgroepen aan het sporten te krijgen en sportaanbieders te stimuleren een bredere maatschappelijke rol op te pakken.
+ ***Accommodaties op orde.*** Sportverenigingen, andere sportaanbieders en individuele sporters moeten kunnen beschikken over voldoende en kwalitatief goede sportvoorzieningen. In de sportagenda is ook aandacht voor herziening van huurtarieven, gericht op transparantie, eerlijkheid en stimulering van maatschappelijke inzet.
- ***Vitale sportverenigingen.*** De belangrijkste taak van sportaanbieders is en blijft het aanbieden van mogelijkheden voor sport en bewegen. Tegelijk zien we dat zij steeds belangrijker (kunnen) worden als partner bij het oppakken van andere maatschappelijke doelstellingen. Om deze redenen is het belangrijk dat er in Zoetermeer sprake is van 'vitale sportverenigingen'. De gemeente ondersteunt dit met een vitaliteitscheck voor verenigingen en trekt hiervoor een extra verenigingsondersteuner aan.
- ***Sport in de maatschappij.*** Sport is een kansrijk hulpmiddel bij maatschappelijke uitdagingen. Dit willen we optimaal benutten. Hierbij richten we ons op de thema's participatie, gezondheid, welzijn en veiligheid. Daarnaast is verbinding van de sportaanbieders met het onderwijs en andere (sociale) partners van groot belang.
- ***Trots op de sport in Zoetermeer***. De gemeente richt zich primair op de breedtesport en legt daarmee een fundament voor topsport, waar verenigingen en sportaanbieders op kunnen voortbouwen. We zijn trots op de prestaties van de Zoetermeerse topsporters. We zetten hen dan ook graag in het zonnetje tijdens ons sportgala. Daarnaast ondersteunt de gemeente sportevenementen die bijdragen aan een consistente profilering van Zoetermeer als een stad van (winter)sport & leisure.

Bron: "Gemeente Zoetermeer, Sportagenda 2017 en verder, Zoetermeer sterker door sport"

Ambities sportvoorziening Van Doornenplantsoen

In het verlengde van de Sportagenda en het op orde hebben accommodaties streeft de gemeente voor de sportvoorziening aan het Van Doornenplantsoen naar een moderne, multifunctionele, duurzame en toekomstbestendige sportvoorziening waar studenten, leerlingen, sporters en inwoners in een veilige en vitale sportomgeving gestimuleerd worden om meer te bewegen.

Voor 'toekomstbestendigheid' hanteert de gemeente een horizon van tenminste 30 jaar met een financieel gezonde exploitatie.

VMBO MOTION Beweeg College

AMBITIES GEMEENTE EN GEBRUIKERS

Onderdeel Lucas Onderwijs

Het MOTION Beweeg College maakt deel uit van Lucas Onderwijs. Onder dit bestuur vallen scholen voor basis- en voortgezet onderwijs in de regio. Het Lucas Onderwijs biedt onderwijs aan ruim 33.000 leerlingen.

Motion Beweeg College

Het MOTION Beweeg College is een openbare kleinschalige vmbo school in Zoetermeer. Om de marktpositie van het vmbo te verbeteren, wordt de school vanaf schooljaar 2022 - 2023 getransformeerd tot een vmbo voor sport en bewegen. Een school voor bbl- en kbl-onderwijs waar onderwijs en sport en bewegen met elkaar worden verweven.

Het onderwijs van het MOTION Beweeg College richt zich op “leren door doen”. Het programma is gestaafd aan de landelijk vastgestelde kerndoelen (onderbouw) en de beroepsgerichte programma’s Dienstverlening en Producten, Zorg en Welzijn, Economie en Ondernemen en Produceren, Installeren en Energie (bovenbouw). Er wordt rekening gehouden met verschillen tussen leerlingen. Hiermee wordt de succesbeleving, motivatie en het leerplezier van de leerlingen vergroot.

Leerlingprognose

Op dit moment heeft het Motion Beweeg College ongeveer 300 leerlingen. Naar verwachting stijgt dit de komende jaren naar circa 550 leerlingen.

Het belang van sport

Sporten maakt een belangrijk deel uit van het onderwijs van het MOTION Beweeg College. Zo hebben de leerlingen 8 uur sportles per week in het eerste jaar (5 uur in het tweede jaar en 2 uur in het 3e en 4e jaar).

De filosofie van het MOTION Beweeg College is dat het onderwijs en de methode moeten aansluiten bij de behoeftes van een opgroeiend kind, waarbij het zijn resultaten naar een hoger niveau brengt. Een kind is gemaakt om veel te bewegen, heeft vaak veel energie en een korte spanningsboog.

Uit onderzoek is aangetoond dat bewegend leren zorgt voor betere leerprestaties. Ook leidt de combinatie van bewegen en leren voor meer focus, rustigere kinderen en een hecht groepsgevoel. Dit alles draagt bij aan een prettige sfeer op school, betere cijfers en kinderen die goed in hun vel zitten.

Visie bewegen en bewegend leren

In het gemeentelijk ‘ambitiedocument vmbo sport en bewegen*’ staat de volgende visie:

+ Bewegen en bewegend leren vormen de basis waar het onderwijs omheen is georganiseerd. Sporten en bewegen worden voelbaar en zichtbaar in de school, herkenbaar in gedragsregels, sfeer, werkwijze en onderwijsaanbod.

Een nieuwe sporthal (met drie te koppelen gymzalen) sluit goed aan bij deze visie.

**Bron: ‘Ambitiedocument vmbo sport en bewegen versie 1.2 t.b.v. gemeente”*

Potentiële gebruikers

AMBITIES GEMEENTE EN GEBRUIKERS

Met diverse onderwijsinstellingen waaronder het MOTION Beweeg College is de sportaccommodatie gedurende onderwijstijden (doordeweeks, overdag) naar verwachting grotendeels in gebruik.

Vanuit multifunctionaliteit en een optimale exploitatie streeft de gemeente naar maatschappelijke medegebruik. Hierbij wordt onder andere gedacht aan andere onderwijsinstellingen en verenigingen in de nabijheid van de locatie.

Potentiële medegebruikers van de sportvoorziening waar bijvoorbeeld aan gedacht kan worden zijn Zoetermeerse (binnensport)verenigingen en wedstrijdsport potentiële huurders.

Het onderzoeken van het medegebruik vormde geen onderdeel van deze scenariostudie en dient in een later stadium verder geconcretiseerd te worden.



3. | Afwegingskader

Criteria voor beoordeling

AFWEGINGSKADER

Criteria	Toelichting
1. Capaciteitsbehoefte binnensportaccommodaties	In opdracht van de gemeente heeft het Mulier Instituut een onderzoek uitgevoerd naar de capaciteit van en behoefte aan sportaccommodaties in Zoetermeer. Hieruit is gebleken dat er binnen de gemeente een tekort is aan drie sportzalen (twee zaaldelen) en drie sporthallen (drie zaaldelen), waarbij nog geen rekening is gehouden met een eventuele schaalsprong (bron: memo capaciteitsonderzoek sport, 17 maart 2021).
2. Ambities gemeente en gebruikers	Mate waarin het invulling geeft aan ambities van de gemeente Zoetermeer, onderwijsinstellingen, verengingen en wedstrijdsport.
3. Functioneel/ Ruimtelijk	Door de gemeente is aangegeven dat de gymzalen minimaal moeten voldoen aan de richtlijnen van de Koninklijke Vereniging voor Lichamelijke Opvoeding (KVLO). De minimale afmeting die voor een gymnastieklokaal dient te worden gehanteerd is 14 x 22 x 5,5 meter (b x l x h). Door de KVLO wordt aanbevolen om zalen van 14 x 26 x 7 meter te hanteren. Deze afmeting biedt namelijk de mogelijkheid dat alle leerlingen er gelijktijdig kunnen sporten en een zaal geschikt is voor meer sporten.
4. Technisch/ duurzaamheid	Voldoen aan het bouwbesluit ‘bestaande bouw’, waarbij door de gemeente specifiek is geëist: een eigen ingang, eigen gebouwgebonden installaties en verduurzaming op basis van BENG (wens: ENG) en gasloos.
5. Financieel – Investering	De noodzakelijke investeringskosten (op basis van kengetallen, prijspeil einde werk).
6. Financieel – Exploitatielasten	De jaarlijkse exploitatielasten (op basis van kengetallen, prijspeil 2022) inclusief afschrijving.
7. Financieel – Exploitatieopbrengsten	De (potentiële) jaarlijkse exploitatieopbrengsten (op basis van bezetting en gemeentelijke tarieven, prijspeil 2022).
8. Tijdelijke huisvesting	Wel of geen noodzaak voor tijdelijke huisvesting inclusief risico van extra kosten, langere reistijd voor de leerlingen van/ naar de tijdelijke gymvoorziening en/of verstoring van rooster en onderwijs.
Eindoordeel Toekomstbestendigheid	**Mate waarin het scenario op basis van criteria 1 t/m 8 voorziet in een kwalitatieve, functionele, ruimtelijke, technische en duurzame levensduur van ten minste 30 jaar.**



4. | Scenario 1: Nieuwbouw

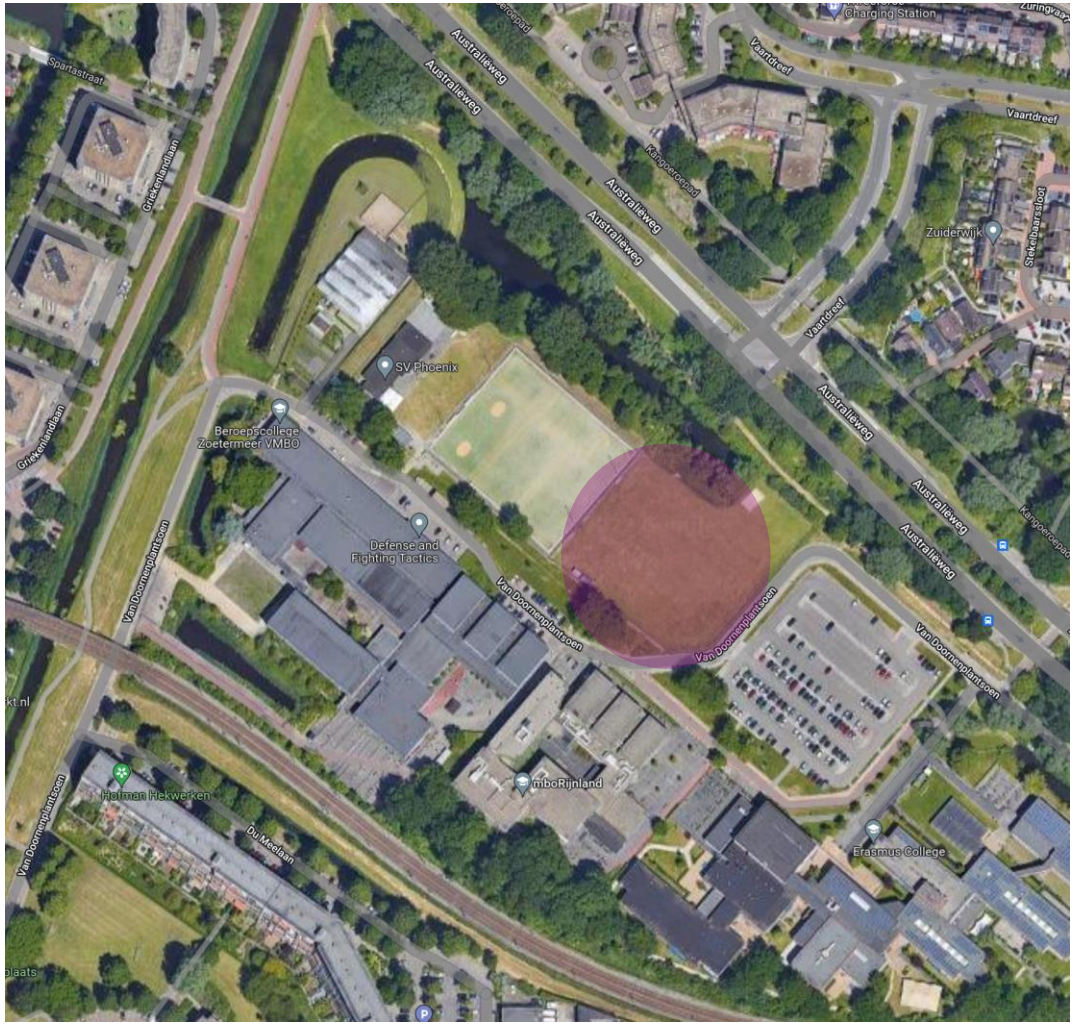
Toelichting

SCENARIO 1: NIEUWBOUW SPORTHAL

Locatie

De beoogde nieuwbouw voor het MOTION Beweeg College en de gemeentelijke sporthal is gepland op het terrein tussen het Van Doornenplantsoen en de Australiëweg. Het terrein ligt tegenover – ten Noordoosten van - het bestaande gebouw van de school (zie foto rechts). Het terrein is op dit moment een leeg grasveld (zie foto onder).





Programma van Eisen

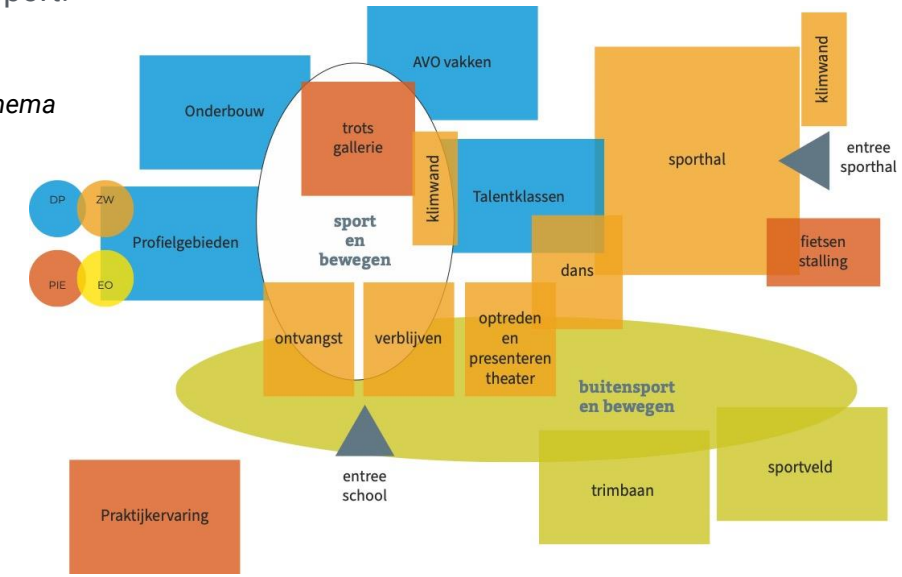
SCENARIO 1: NIEUWBOUW SPORTHAL

Het Programma van Eisen voor de nieuwe sporthal voorziet op hoofdlijnen in onderstaande eisen.

Functionele eisen

+ Een sporthal bestaande uit 3 gekoppelde gymzalen (zaaldelen) die geschikt zijn voor spel, fitness en turnen.
+ De accommodatie dient geschikt te zijn voor diverse takken van sport zoals turnen, zaalhandbal, badminton, korfbal, volleybal, basketbal en het geven van bewegingsonderwijs.
+ De gymzalen zullen overdag door het onderwijs worden gebruikt, tevens zullen de gymzalen na schooltijd verhuurd kunnen worden aan verenigingen en wedstrijdsport.

Afbeelding:
gewenst relatieschema nieuwbouw



Technische eisen

Een flexibel gebouw:

+ Ruimten moeten zo flexibel mogelijk benut kunnen worden.

Een gezond gebouw:

+ Het gebouw geeft invulling aan een gezonde omgeving voor leerlingen, ouders, leerkrachten, personeel en de omgeving.
+ Het gebouw draagt bij aan een gezonde leefomgeving tijdens gebruikstijden en daarbuiten.
+ Het gebouw maakt het mogelijk om binnen en buiten op een laagdrempelige manier te verbinden.

Een duurzaam en economisch haalbaar gebouw:

+ Het uitgangspunt is BENG (bijna energieneutraal), maar de wens en ambities zijn ENG (energieneutraal)
+ Een duurzaam gebouw waarbij op een efficiënte manier gebruik is gemaakt van een minimum aan noodzakelijke installaties (Trias energetica)
+ Circulair
+ Leerling vriendelijk, behaaglijk en veilig
+ Sociaal veilig
+ Integraal toegankelijk
+ Voldoen aan de richtlijnen vanuit de KVLO en NOC*NSF

Ruimtestaat

SCENARIO 1: NIEUWBOUW SPORTHAL

	Aantal ruimten	Per ruimte	Totaal m2	Vrije hoogte [m]	Toelichting
Zaal 44,2 x 24 x 7 meter (NOC*NSF)	1	1.061	1.061	7,0	3 zaaldelen, buitenste zaaldelen conform eisen KVLO
Toestel berging	1	35	35	2,7	1 per zaaldeel
Toestel berging sport verenigingen	1	45	45	2,7	1 per zaaldeel
Toestel berging sport Lucas	1	45	45	2,7	1 per zaaldeel
Kleedruimte Docent / scheidsrechter (incl. lockers / douche / toilet)	2	15	30	2,6	Verbinding met de zaaldelen
Kleedruimte / wasruimte / toilet	1	240	240	2,6	Delen met ruimte school
Wedstrijdleiding	1	6	6	2,6	Combineren met spreekruimten in kantine/aula school
EHBO	1	10	10	2,6	
Tribune	1	72	72	3,0	40 zitplaatsen per zaaldeel + 1 miva plek
Miva toilet	1	9	9	2,6	Nabij zaal
Entree	1	26	26	2,6	
Garderobe jassen	1	30	30	2,6	Delen met de school en theatervoorziening
Berging algemeen	1	20	20	2,6	
Server algemeen	1	3	3	n.v.t.	
Spreekkamer 8 personen	1	16	16	2,6	Combineren met spreekkamers aula school
Ruimte beheerder	1	16	16	2,6	Afhankelijk ontwerp te combineren met conciërge
Lift	1	6	6	n.v.t.	T.b.v miva naar tribune
Containerruimte	1	10	10	n.v.t.	
Meterkast	1	10	10	n.v.t.	
Installatieruimte	1	59	59	n.v.t.	
subtotaal nvo sporthal			**1.749**		
factor nvo naar bvo	1,16		218		
totaal bvo			**2.029**		
Niet meegenomen in de sporthal					
Kantine sportvereniging	0	200	-	2,8	Optioneel

Uitgangspunten en review investeringskosten

SCENARIO 1: NIEUWBOUW SPORTHAL

Uitgangspunten

Door Bremen Bouwadviseurs is een investeringskostenraming uitgewerkt o.b.v. de volgende uitgangspunten:

+ Prijspeil 1 juni 2022
+ Start bouw 1 april 2024, oplevering 30 januari 2025
+ Prijsstijgingen tot einde werk zijn verwerkt onder de bijkomende kosten (3,5% per jaar)
+ Reservering risico's marktwerking (5%)
+ Inclusief 10% onvoorzien + 2,5% planuitwerking
+ Exclusief grondonderzoeken (sanering, historisch, etc.)
+ Exclusief sportinrichting en losse inrichting
+ Inclusief vaste (niet-sport)inrichting
+ Exclusief verhuis- en inhuiskosten

Review

In samenwerking met ERAS Bouwkosten is de raming beoordeeld. Op hoofdlijnen sluit deze raming aan bij de ambities van de gemeente en het aangeleverde Programma van Eisen en de ruimtestaat. De bevindingen in meer detail zijn gedeeld met de gemeente Zoetermeer en hebben geleid tot een bijgevoegde geoptimaliseerde raming en een betere vergelijkbaarheid.

Raming sporthal (zelfstandig)

	Kosten € inclusief btw	€/m² bvo
Bouwkosten	6.177.696	3.045
Bijkomende kosten	2.585.205	1.274
Tijdelijke huisvesting	n.v.t.	
Totale investeringskosten	**8.762.901**	**4.319**

Besparingspotentieel sporthal (synergie met school)

Indien de sporthal samen met de school wordt gebouwd zijn er synergievoordelen te behalen. Zo kan gedeeld gebruik worden gemaakt van de entree, garderobe en kleedvoorzieningen die reeds voorzien zijn in de school. Dit leidt tot een ruimtelijke besparing van ca. 400 m² bvo en bijbehorende financiële besparing.

Uitgangspunten exploitatielasten

SCENARIO 1: NIEUWBOUW SPORTHAL

Uitgangspunten

Bremen Bouwadviseurs heeft een exploitatiekostenraming uitgewerkt o.b.v. de volgende uitgangspunten:

+ Prijspeil 1 juni 2022
+ Exclusief indexering
+ Afschrijving o.b.v. stichtingskosten, 2,5% rekenrente en 50 jaar afschrijving
+ Levensduur 50 jaar
+ Betreft de onderhoudskosten vanuit het MJOP:
  - Preventief onderhoud
  - Technisch onderhoud
  - Renovatie onderhoud
  - Onderhoudscontracten
  - Inventaris van het gebouw (alleen elektronisch scorebord)
  - Klein dagelijks herstelonderhoud/diversen

Review

Bij het analyseren van de opgestelde exploitatiekostenraming is geconstateerd dat de raming een gedetailleerde opzet kent en de cycli/ startjaren reëel lijken. Op onderdelen en in meer detail zijn bevindingen en suggesties voor het optimaliseren van de exploitatieraming met de gemeente Zoetermeer gedeeld. Dit heeft geleid tot de bijgestelde exploitatieraming.

	€ incl. btw	€/m² bvo
Technisch onderhoud gemiddeld per jaar (o.b.v. termijn 30 jaar)	108.197	53,38
Schoonmaak*	100.000	49,29
Onderhoud/vervanging sporttechnische inventaris	5.000	2,46
Energie (elektra)	10.500	5,08
Water	7.500	3,70
Belastingen	12.500	6,16
Verzekeringen	7.500	3,70
Beheer/toezicht (1Fte)	40.000	19,71
Afschrijving (o.b.v. 50 jaar)	307.000	151,31
Totaal per jaar	**€ 598.197**	**€ 294,82**

* De gehanteerde schoonmaakkosten zijn gebaseerd op gemeentelijke ervaringscijfers en derhalve substantieel hoger in vergelijking tot normkosten omdat:

+ De gemeente een hogere schoonmaakgraad hanteert.
+ De bezettingsgraad hoger ligt ten opzichte van andere gemeenten vanwege de beperkte capaciteit.
+ De extra schoonmaak nodig is door verhuur in de avonduren, weekenden, voor de wedstrijdsport.
+ De ervaring leert dat er bij gebruik door scholen voor voortgezet onderwijs extra schoonmaak nodig is door het gebruik van buitenschoenen

Uitgangspunten exploitatieopbrengsten

SCENARIO 1: NIEUWBOUW SPORTHAL

Uitgangspunten

Door de gemeente Zoetermeer zijn de exploitatieopbrengsten uitgewerkt o.b.v. de volgende uitgangspunten:

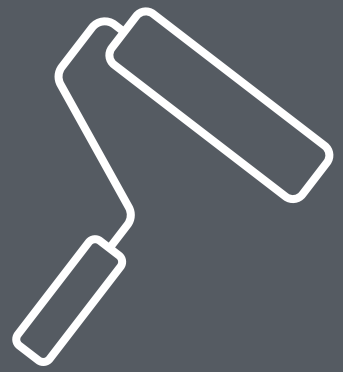
+ Prijspeil 2022
+ Bedragen inclusief btw
+ De verwachting dat andere verenigingen gebruik gaan maken van de nieuwe sporthal (met drie gekoppelde gymzalen)
+ Verhuurbare uren verenigingen zijn gebaseerd op:
  - 18:00 tot 22:00 doordeweeks (5 x 4 uur)
  - 09:00 tot 22:00 weekend (2 x 13 uur)
  - 40 weken per jaar
  - Bezettingsgraad van 80%
+ Verhuurbare uren voor het voortgezet onderwijs zijn gebaseerd op:
  - 09:00 tot 18:00 doordeweeks (5 x 9 uur)
  - 40 weken per jaar
  - Bezettingsgraad van 80%

Inkomsten	Verhuurbare uren	Tarief 2022	Bezetting	Totaal per jaar
Verenigingen	1.840	€ 55,86	80%	€ 82.226
Voortgezet onderwijs	1.800	€ 202,89	80%	€ 292.162
Totaal per jaar				**€ 374.388**

Beoordeling

SCENARIO 1: NIEUWBOUW SPORTHAL

Criteria	Nieuwbouw	Renovatie	Toelichting
1. Capaciteitsbehoefte Binnensportaccommodaties	Voldoet		Voegt noodzakelijke sporthalcapaciteit toe.
2. Ambities Gemeente en gebruikers	Voldoet		Voldoet aan de ambities van de gemeente om functioneel geschikte sportvoorzieningen in bezit te hebben en aan de ambitie van de gebruikers.
3. Functioneel/Ruimtelijk	Voldoet		Voldoet aan KVLO, NOC*NSF-voorschriften, aandachtspunt is dat enkele noodzakelijke voorzieningen zijn opgenomen in scope van de nieuwbouw van de school en sporthal dat hierdoor niet als los functionerend gebouw kan worden gezien.
4. Technisch/Duurzaamheid	Voldoet		Voldoet aan eisen bouwbesluit 'nieuwbouw'.
5. Financieel – Investering (incl. btw)	€ 8.763.000,-		Op een deel van dit bedrag kan worden bespaard door synergievoordelen met de nieuwbouw van de school.
6. Financieel – Exploitatielasten (incl. btw)	€ 598.000,-		Bedrag inclusief afschrijving.
7. Financieel – Exploitatieopbrengsten (incl. btw)	€ 374.000,-		Betreft verwachte huurinkomsten van zowel onderwijs, verenigingen als wedstrijdsport.
8. Tijdelijke huisvesting	Niet van toepassing		Verhuizing zodra nieuwe sporthal gereed is.
Eindoordeel Toekomstbestendigheid	**Voldoet**		**Voldoet op alle onderdelen aan gewenste behoefte, ambities en kwaliteit.**



5. | Scenario 2: Renovatie

Toelichting

SCENARIO 2: RENOVATIE GYMZALEN

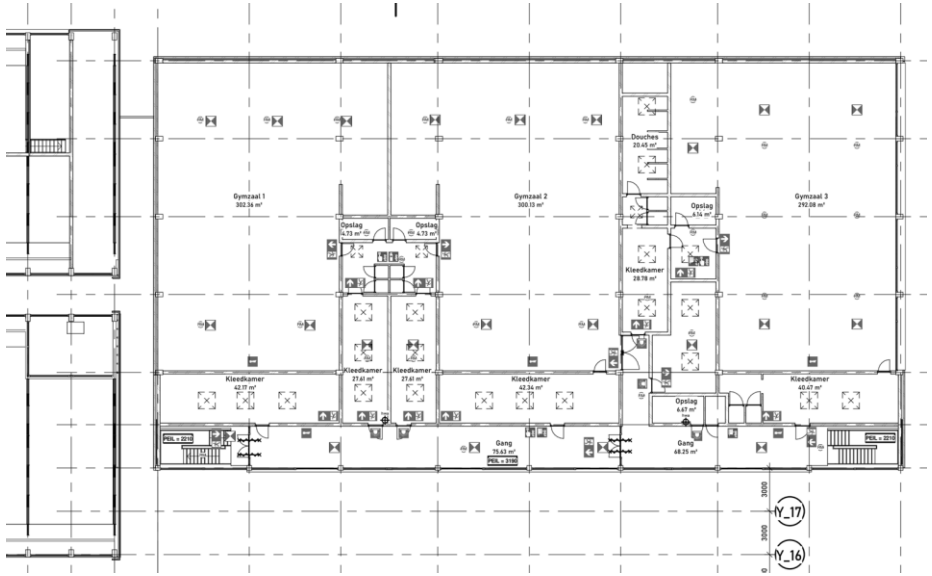
Locatie

De bestaande locatie bestaat uit drie separate gymzalen gelegen op de eerste verdieping. Het gebouw is in de periode 1976/1977 gerealiseerd. Sindsdien hebben verbouwingen plaatsgevonden aan de kleedruimtes/douches. Zo zijn er twee kleedkamers bijgekomen ten koste van doucheruimtes aangezien er weinig tot geen gebruik van werd gemaakt. Verder zijn er weinig aanpassingen doorgevoerd aan de gymzalen waardoor veel onderdelen nog uit de tijd van de oorspronkelijk bouw zijn.

In het renovatiescenario is het uitgangspunt dat de gymzalen op de huidige plaats blijven en worden gerenoveerd. De huidige begane grond – waar nu onderwijsvoorzieningen zijn ondergebracht – wordt teruggebracht in oorspronkelijke staat, namelijk een fietsenstalling. Sporten en het onderwijs worden daardoor weer van elkaar gescheiden.



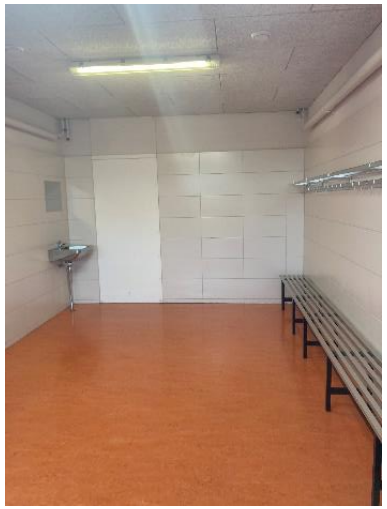


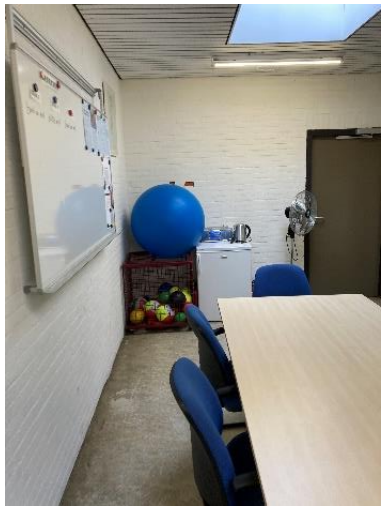


Boordeling huidige situatie

SCENARIO 2: RENOVATIE GYMZALEN

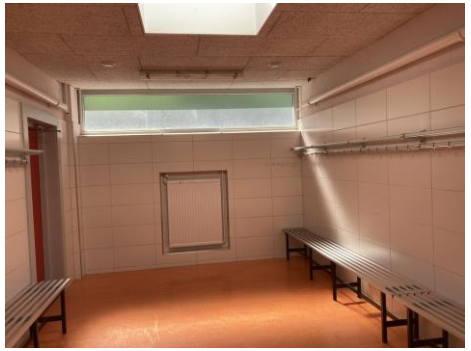
Op 18 juli 2022 heeft – als onderdeel van het onderzoek – een rondgang door het gebouw plaatsgevonden. Hierbij een foto-impressie.











Boordeling huidige situatie

SCENARIO 2: RENOVATIE GYMZALEN

Algemene indruk

In het algemeen maakt de accommodatie een gedateerde indruk en voldoet het niet aan de moderne eisen voor (sport)accommodaties. Dit past ook bij de leeftijd van het gebouw en het zichtbaar zeer intensieve gebruik ervan.

Wat vooral opvalt is de zeer inefficiënte en onlogische indeling van het gebouw, dat nog eens extra wordt versterkt door de situering op de eerste verdieping.

Hieronder gaan we concreter in op de specifiekere bevindingen.

Functionele/ruimtelijke beoordeling

+ Het gebouw heeft geen efficiënte indeling. Daarnaast is het een 'kruipdoor sluipdoor' van ruimtes en gangen waardoor het lastig is om je te oriënteren en overzicht te houden en niet alle ruimtes zelfstandig bereikbaar zijn.
+ Geen van de drie zalen voldoet aan de KVLO/NOC*NSF richtlijnen. Elke gymzaal heeft te krappe afmetingen. Dit heeft tot gevolg dat:
  - Er beperkte uitloopzones zijn met grotere kans op botsingen tegen de muur en (ernstige) blessures.
  - Niet alle moderne beweegactiviteiten en sporten (goed) gegeven kunnen worden.
  - Er minder leerlingen/sporters gelijktijdig (in groepen) kunnen sporten en daarmee de beweegintensiteit van leerlingen/sporters (per les) lager is.
+ Er is maar één douchegelegenheid voor alle drie zalen en alleen in de herenkleedkamer. Dit past niet bij een inclusieve en veilige sportomgeving.
+ Er is geen lift aanwezig, daardoor zijn de gymzalen niet integraal toegankelijk voor mindervaliden.
+ Door het ontbreken van de lift is het ook lastig grote sportinrichting in de gymzalen te krijgen.
+ De drie gymzalen zijn niet met elkaar te verbinden. Dit levert een minder flexibel gebruik van de accommodatie en beperkingen in het gebruik.
+ De gymzaal is 5,5 meter hoog (netto), dit is minimaal voor het gewenste gebruik (zoals balsporten en badminton).
+ De deuren zijn van onvoldoende hoogte, ze voldoen niet aan het bouwbesluit bestaande bouw.

Esthetische beoordeling

+ Het gebouw maakt een gedateerde, versleten en rommelige indruk.
+ Vloer-, wand- en plafondafwerkingen vertonen veel gebruikssporen/-schade.

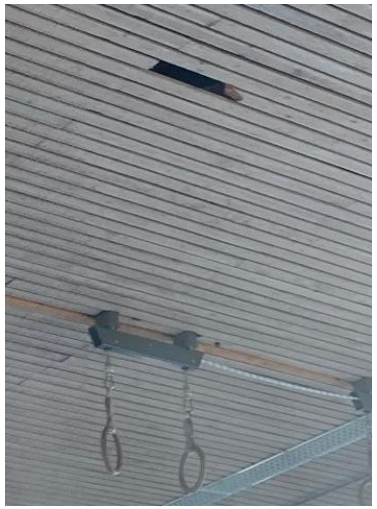
Boordeling huidige situatie

SCENARIO 2: RENOVATIE GYMZALEN

Technische beoordeling

- Er is geen klimaatinstallatie aanwezig, ventilatie vindt plaats door het openen van ramen in de gevel. De ventilatie in de kleed- en doucheruimten voldoet niet aan de huidige norm.
- Het gebouw kent een slechte isolatiewaarde. De gevel bestaat uit een enkel steensmuur en enkel glas.
- Er is asbest aanwezig in het gebouw (plafonds in de berging en de werkkast in de grote gang, mogelijk ook onder het linoleum).
- Er is regelmatig sprake van lekkage van het dak.
- Het sanitair is sterk verouderd en vertoont op veel plekken schades en is daardoor moeilijk schoon te houden. Ook is er sprake van schimmelvorming.
- Er ontbreken diverse verlichtingsarmaturen (TL), dit heeft ook te maken met beschikbaarheid van dit oude type model.
- De elektra voldoet niet aan de normering.
- Het doek boven de houten latten in het plafond verpulvert omdat het oud is, waardoor het tussen de houten latten naar beneden valt.

Enkele van bovenstaande gebreken zijn zichtbaar op de foto's hiernaast.







Beoordeling advies en besluitvorming 2020

SCENARIO 2: RENOVATIE GYMZALEN

Beoordeling

In een eerder stadium is aan de gemeenteraad geadviseerd om de bestaande gymzalen te renoveren. Aan dit advies en besluit lag het rapport 'Advies groot onderhoud gymzalen Stedelijk College' uit juni 2014 ten grondslag.

Kijkend naar dit advies dan is destijds gekozen voor renovatie voor de komende 20-25 jaar met de veronderstelling dat er door *"deze renovatie gedurende de gehele periode geen groot onderhoud benodigd zou zijn. Enkels slechts regulier onderhoud voorzien zoals: schilderwerk, reinigen en herstelwerk."*

Deze voorgestelde aanpak:

+ Voldoet niet aan de KVLO-richtlijnen.
+ Levert niet de gewenste en noodzakelijke duurzaamheidsverbeteringen.
+ Levert niet de kwaliteitsslag op het gebied van gezondheid (ventilatie, etc.).
+ Voldoet niet aan de huidige eisen van het bouwbesluit voor vernieuwbouw.
+ Levert bij lange na niet de gewenste levensduurverlenging voor 30 jaar op.
+ Qua kosten achterhaald aangezien het gebaseerd was op prijspeil 2014 en – gezien de forse prijsstijgingen in de bouw – dit bedrag sowieso niet realistisch meer is voor de beschreven werkzaamheden.

Indien nu gekozen zou worden voor de destijds voorgestelde aanpak dan beoordelen wij dit als een desinvestering met daarbij de verwachting dat de gemeente binnen afzienbare tijd alsnog voor (forse) herinvesteringen komt te staan.

Conclusie

Met de inzichten van nu zijn wij van mening dat aan de gemeenteraad destijds helaas een rooskleurig beeld is voorgesteld.

De huidige staat en kwaliteit van het gebouw zijn dermate slecht en gedateerd dat ingrijpendere maatregelen vereist zijn om de gymzalen enigszins (technisch) op niveau te brengen. Daarnaast worden er door de gemeente en wetgeving hogere eisen gesteld aan de kwaliteit, duurzaamheid en gezondheid van gebouwen dan waar destijds mee is gerekend. De noodzakelijke maatregelen hebben ook andere financiële consequenties tot gevolg met fors hogere investerings- en exploitatielasten.

In de volgende hoofdstukken wordt dit concreet inzichtelijk gemaakt.

Programma van Eisen

SCENARIO 2: RENOVATIE GYMZALEN

Uitgangspunten renovatievariant

Op basis van de schouw is gebleken dat het constructief niet mogelijk is om de zalen te vergroten of de zalen met elkaar te verbinden. Dit heeft als consequentie dat het binnen de bestaande gebouwopzet – en afmetingen niet mogelijk is om hier aan de te voldoen.

Het voldoen aan de KVLO-richtlijnen is alleen mogelijk met behulp van een geheel nieuwe constructie. Hiermee zou het renovatiescenario uitkomen op sloop/nieuwbouw-niveau en daarmee vergelijkbaar c.q. zelfs duurder uitvallen dan het nieuwbouwscenario.

Het aanpassen van de kleedruimtes – om in alle ruimten te voorzien in een doucheruimte - is mogelijk. Ook dit resulteert in het maken van veel kosten met een suboptimale uitkomst.

Op basis van bovenstaande is in dit scenario daarom voor gekozen om functioneel-ruimtelijk niets te wijzigen aan het gebouwdeel met de gymzalen en kleedruimtes. De eisen waarmee gerekend is staan hieronder toegelicht.

Functionele/Ruimtelijke eisen

De volgende functionele/ruimtelijke eisen worden voorgesteld:

+ Er wordt een entree gerealiseerd.
+ Om de gymzalen integraal toegankelijk te maken wordt een lift toegevoegd (in de nieuwe entree).
+ De begane grond wordt gedemonteerd met behoud van de constructieve wanden/kolommen, de nieuwe functie kan gebruikt worden als fietsenstalling.

Esthetisch

+ Het gehele gebouw wordt voorzien van nieuwe wand-, vloer- en plafondafwerking

Technische eisen

Voor de renovatie worden te volgende technische aanpassingen voorgesteld:

+ Om het gebouw weer 30 jaar mee te kunnen laten gaan en de gewenste duurzaamheidsslag te kunnen maken is het noodzakelijk om het gehele gebouw te strippen en alleen de constructie te laten staan (kolommen en vloeren).
+ Het gebouw krijgt een goede isolatieschil, zodat het een bijna energieneutraal gebouw wordt.
+ Het gebouw wordt voorzien van klimaatbeheersing.
+ Het gebouw wordt gasloos.
+ Het gebouw krijgt zijn eigen gebouw gebonden installaties.
+ De bestaande trappen zijn niet erg breed, vanuit het vluchten is een nieuwe/bredere trap gewenst. Bij de nieuwe entree inclusief lift wordt daarom ook een nieuwe vluchttrap gerealiseerd.

Investeringskosten

SCENARIO 2: RENOVATIE GYMZALEN

Uitgangspunten

De investeringskostenraming voor het renovatiescenario is uitgewerkt o.b.v. de volgende uitgangspunten:

+ Prijspeil 1 juni 2022
+ Start bouw 1 april 2024, oplevering 30 september 2024
+ Prijsstijgingen tot einde werk zijn verwerkt onder de bijkomende kosten (5,0% per jaar)
+ Reservering risico's marktwerking (5%)
+ Inclusief 10% onvoorzien + 2,5% planuitwerking
+ Totaal 1.696 m^2 bvo
+ Exclusief grondonderzoeken (sanering, historisch, etc.)
+ Inclusief een stelpost voor asbestsanering, de hoogte van de kosten hiervoor dient door een specialist nader onderzocht te worden.
+ Exclusief sportinrichting

Tijdelijke huisvesting

+ In het scenario dat de bestaande gymzalen gerenoveerd worden, dient het sporten gedurende de bouw tijdelijk elders plaats te vinden.
+ Er is niet onderzocht of deze tijdelijke huisvesting in de omgeving (met extra reistijd/ overlast) opgevangen kan worden of dat er tijdelijke huisvesting (met extra kosten) noodzakelijk zal zijn.
+ Voor de huur van een tijdelijke sportvoorziening dient gedacht te worden aan een extra kostenpost die kan oplopen tot €600.000 euro inclusief btw.

	Kosten € incl. btw	€/m2 bvo
Bouwkosten	5.209.050	3.071
Bijkomende kosten	1.978.350	1.166
Tijdelijke huisvesting	PM	
Totale investeringskosten	**7.187.400**	**4.238**

Uitgangspunten exploitatielasten

SCENARIO 2: RENOVATIE GYMZALEN

Uitgangspunten

De exploitatiekostenraming voor het renovatiescenario is uitgewerkt o.b.v. de volgende uitgangspunten:

+ Prijspeil 1 juni 2022
+ Op basis van kengetallen
+ Exclusief indexering
+ Afschrijving o.b.v. stichtingskosten, 2,5% rekenrente en 25 jaar afschrijving
+ Gebouwlevensduur 30 jaar
+ Betreft de onderhoudskosten vanuit het MJOP
  - Preventief onderhoud
  - Technisch onderhoud
  - Correctief onderhoud

	€ incl. btw	€/m² bvo
Technisch onderhoud gemiddeld per jaar (o.b.v. termijn 30 jaar)	102.162	60,24
Schoonmaak*	57.132	33,68
Onderhoud/vervanging sporttechnische inventaris	4.200	2,46
Energie (elektra)	8.619	5,08
Water	6.300	3,70
Belastingen	10.500	6,16
Verzekeringen	6.300	3,70
Beheer/toezicht (1FTE)	40.000	23,58
Afschrijving (o.b.v. 25 jaar)	390.000	229,95
Totaal per jaar	**€ 625.213**	**€ 368,64**

* De gehanteerde schoonmaakkosten zijn gebaseerd op gemeentelijke ervaringscijfers en derhalve substantieel hoger in vergelijking tot normkosten omdat:
+ De gemeente een hogere schoonmaakgraad hanteert
+ De ervaring leert dat er bij VO Scholen extra schoonmaak nodig is door het gebruik van buitenschoenen

Uitgangspunten exploitatieopbrengsten

SCENARIO 2: RENOVATIE GYMZALEN

Uitgangspunten

draaijer+partners heeft de exploitatieopbrengsten uitgewerkt o.b.v. de volgende uitgangspunten:

+ Prijspeil 2022
+ Inclusief btw
+ De huidige gymzalen worden in de avonduren minimaal verhuurd, dit heeft voornamelijk te maken met het feit dat de drie gymzalen niet gekoppeld kunnen worden en de zalen niet groot en hoog genoeg zijn.
+ Verhuurbare uren verenigingen zijn gebaseerd op:
  - 18:00 tot 22:00 doordeweeks (5 x 4 uur)
  - 09:00 tot 22:00 weekend (2 x 13 uur)
  - 40 weken per jaar
  - Bezettingsgraad van 10%
+ Verhuurbare uren voor het voortgezet onderwijs zijn gebaseerd op:
  - 09:00 tot 18:00 doordeweeks (5 x 9 uur)
  - 40 weken per jaar
  - Bezettingsgraad van 80%

Inkomsten	Verhuurbare uren	Tarief 2022	Bezetting	Totaal per jaar
Verenigingen	3 * 1.840	€ 14,07	10%	7.767
Voortgezet onderwijs	3 * 1.800	€ 51,07	80%	220.622
Totaal per jaar				**€ 228.389**

Beoordeling

SCENARIO 2: RENOVATIE GYMZALEN

Criteria	Nieuwbouw	Renovatie	Toelichting
1. Capaciteitsbehoefte Binnensportaccommodaties		Voldoet niet	Voegt niet de noodzakelijke sportzaal-/sporthalcapaciteit toe.
2. Ambities Gemeente en gebruikers		Voldoet niet	Het behoud van drie losse gymzalen voldoet niet aan de ambities van de gemeente Zoetermeer, onderwijsinstellingen, verengingen en wedstrijdsport.
3. Functioneel/Ruimtelijk		Voldoet niet	Voldoet niet aan KVLO-richtlijnen, de onlogische indeling blijft.
4. Technisch/Duurzaamheid		Voldoet	Voldoet aan eisen bouwbesluit ‘bestaande bouw’.
5. Financieel – Investering (incl. btw)		€ 7.187.400,-	Dit is nog exclusief tijdelijke huisvesting.
6. Financieel – Exploitatielasten (incl. btw)		€ 625.000,-	Bedrag inclusief afschrijving.
7. Financieel – Exploitatieopbrengsten (incl. btw)		€ 228.000,-	Betreft huurinkomsten van het onderwijs, er worden nauwelijks inkomsten verwacht van verenigingen, avond- en weekendgebruik.
8. Tijdelijke huisvesting		Is nodig	Extra kosten, reistijd en/of overlast zeer waarschijnlijk.
Eindoordeel Toekomstbestendigheid		**Voldoet niet**	**Ondanks een substantiële investering voldoet renovatie slechts voor wat betreft technische kwaliteit/duurzaamheid, echter niet aan de gewenste behoefte, ambities en kwaliteit.**



6. | Vergelijking

Vergelijking kwaliteit

NIEUWBOUW SPORTHAL VS RENOVATIE GYMZALEN

Vergelijkbaarheid scenario's

Bij de uitwerking van de scenario's hebben we de kwaliteit zo vergelijkbaar mogelijk gemaakt. Dit voorkomt echter niet dat beide scenario's kwalitatief niet geheel vergelijkbaar. Zo is nieuwbouw qua omvang groter met meer kwaliteit ten opzichte van renovatie.

Hieronder staan de belangrijkste verschillen concreet inzichtelijk gemaakt.

Criteria	Nieuwbouw sporthal	Renovatie gymzalen
Metrage	2.029 m² bvo	1.696 m² bvo
Sportoppervlakte	Sporthal van 24 x 44 meter (indeelbaar naar 3 gymzalen van 24 x 14 meter = 336 m²) met een netto hoogte van 7 meter	3 gymzalen van respectievelijk 292, 300 en 302 m², niet koppelbaar tot sporthal met een netto hoogte van 5,5 meter
Tribune	Inclusief tribune voor 120 toeschouwers (3x40)	Geen tribune
Sporttechnische Kwaliteit	Voldoet aan NOC*NSF-voorschriften en KVLO-richtlijnen	Voldoet niet KVLO-richtlijnen
Kleedruimten	6 kleedkamers inclusief was- en douchevoorzieningen	6 kleedkamers waarvan slechts 1 ruimte voorzien is van was- en douchevoorzieningen
Kleedruimten docenten/ trainers	Wel aanwezig	Niet aanwezig

Vergelijking – kwaliteit

NIEUWBOUW SPORTHAL VS RENOVATIE GYMZALEN

Hieronder zijn de belangrijkste verschillen tussen de twee scenario's ook concreet beschreven:

+ In de nieuwbouw is een tribune opgenomen met circa 120 zitplaatsen, in het renovatiescenario ontbreekt deze.
+ De nieuwbouw is 333 m² groter, dit zit hem vooral in de tribune (72 m²) die extra is meegenomen en een grotere functioneel bruikbare zaal (267 m²).
+ In de nieuwbouw zijn twee kleedruimtes opgenomen voor docenten, in het renovatiescenario ontbreken deze.
+ In de nieuwbouw is een centrale toestellenberging aanwezig die bereikbaar is vanuit alle drie zaaldelen. In het renovatiescenario is sprake van drie losse bergingen die niet met elkaar verbonden zijn. Dit maakt het inzetten van losse sportinrichting minder flexibel.
+ In het geval dat de gemeentelijke sporthal aan de nieuwbouw van de school wordt gebouwd, ontstaat er mogelijk gedeeld ruimtegebruik. Dit betreft met name de entree, garderobe, kantine en kleedruimten. Dit resulteert in een reductie van de totale bouwkosten (nieuwbouw school en sporthal) van circa 400 m² bvo.
+ Als alle sportvoorzieningen bij elkaar geclusterd worden kunnen leerlingen eenvoudig wisselen tussen de diverse ruimtes en is er ook beter toezicht op hen te houden.
+ In het renovatiescenario moeten leerlingen een weg over, ook het plaatsen van een fietsenstalling daar betekent veel verkeer over de weg.
+ De entree van de bestaande sportvoorziening bevindt zich aan de achterzijde van het gebouw, daar waar de verkeersruimten aanwezig zijn. Dit zorgt ervoor dat de ingang 'verstopt' ligt en slecht zichtbaar is.

Vergelijking – Beoordeling

NIEUWBOUW SPORTHAL VS RENOVATIE GYMZALEN

Criteria	Nieuwbouw	Renovatie	Toelichting
1. Capaciteitsbehoefte Binnensportaccommodaties	Voldoet	Voldoet niet	Nieuwbouw voegt noodzakelijke sporthalcapaciteit toe.
2. Ambities Gemeente en gebruikers	Voldoet	Voldoet niet	Nieuwbouw past bij ambities van de gemeente Zoetermeer, onderwijsinstellingen, verengingen en wedstrijdsport.
3. Functioneel/Ruimtelijk	Voldoet	Voldoet niet	Nieuwbouw scoort aanzienlijk beter, synergie met nieuwbouw school
4. Technisch/Duurzaamheid	Voldoet	Voldoet	Vergelijkbaar
5. Financieel – Investering (incl. btw)	€ 8.763.000,-	€ 7.187.400,-	Nieuwbouw is ca. € 1,6 miljoen incl. btw duurder. Een deel van dit bedrag kan bespaard worden door synergievoordelen met de school terwijl renovatie door tijdelijke huisvesting juist een opwaarts effect – oplopend tot € 600.000 extra - van de kosten tot gevolg kan hebben.
6. Financieel – Exploitatielasten (incl. btw)	€ 598.000,-	€ 625.000,-	Kosten per jaar incl. btw inclusief afschrijving.
7. Financieel – Exploitatieopbrengsten (incl. btw)	€ 374.000,-	€ 228.000,-	Opbrengsten per jaar incl. btw.
8. Tijdelijke huisvesting	Niet van toepassing	Is nodig	Renovatie vraagt extra kosten, reistijd en/of overlast is zeer waarschijnlijk
Eindoordeel Toekomstbestendigheid	**Voldoet**	**Voldoet niet**	**Nieuwbouw is – met meenemen van tijdelijke huisvesting – slechts marginaal duurder met beduidend meer toegevoegde waarde voor Zoetermeer, de school als de studenten en sporters van verenigingen en wedstrijdsport.**



7. | Conclusie en Aanbevelingen

Conclusie en aanbevelingen

SCENARIOSTUDIE

Eerdere besluitvorming

In een eerder stadium is aan de gemeenteraad geadviseerd om de bestaande gymzalen te renoveren. Deze voorgestelde aanpak:

+ Voldoet niet aan de KVLO-richtlijnen.
+ Levert niet de gewenste en noodzakelijke duurzaamheidsverbeteringen.
+ Levert niet de kwaliteitsslag op het gebied van gezondheid (ventilatie, etc.).
+ Voldoet niet aan de huidige eisen van het bouwbesluit voor vernieuwbouw.
+ Levert bij lange na niet de gewenste levensduurverlenging voor 30 jaar op.
+ Qua kosten achterhaald aangezien het gebaseerd was op prijspeil 2014 en –gezien de forse prijsstijgingen in de bouw –dit is bedrag sowieso niet realistisch meer voor de beschreven werkzaamheden.

Indien nu gekozen zou worden voor de destijds voorgestelde aanpak dan beoordelen wij dit als een desinvestering met daarbij de verwachting dat de gemeente binnen afzienbare tijd alsnog voor (forse) herinvesteringen komt te staan.

Met de inzichten van nu zijn wij van mening dat aan de gemeenteraad destijds helaas een rooskleurig beeld is voorgesteld. De huidige staat en kwaliteit van het gebouw is dermate slecht en gedateerd dat ingrijpendere maatregelen vereist zijn om de gymzalen enigszins (technisch) op niveau te brengen. Daarnaast worden er door de gemeente en wetgeving hogere eisen gesteld aan de kwaliteit, duurzaamheid en gezondheid van gebouwen dan waar destijds mee is gerekend. De noodzakelijke maatregelen hebben ook andere financiële consequenties tot gevolg met fors hogere investerings- en exploitatielasten.

De door ons onderzochte scenario's beoordelen wij als volgt:

Scenario Nieuwbouw Sporthal

De nieuwbouw van de sporthal voldoet zowel aan de capaciteitsbehoefte van de gemeente Zoetermeer, de ambities van de gemeente en de gebruikers (onderwijsinstellingen, verenigingen en wedstrijdsport), de moderne eisen voor lichamelijke opvoeding en binnensport (KVLO, NOC*NSF) alsook de minimale technische en duurzaamheidsprestaties zoals (B)ENG en gasloos.

Het plan voor de nieuwe sporthal is zodanig opgezet dat er synergie en uitwisseling mogelijk zijn met de nieuwbouw van de school, waaronder de entree, garderobe en kantine/aula.

Met een investeringsplaatje van ca. € 8,8 miljoen inclusief btw is het nieuwbouwscenario het duurste scenario. Door synergievoordelen (gedeeld gebruik voorzieningen) met de nieuwbouw van de school kan bespaard worden op de investeringskosten.

Ten aanzien van onderhoud/exploitatie is nieuwbouw goedkoper met ca. € 600.000,- incl. btw per jaar. Daarnaast zijn de verwachte huuropbrengsten met ca. € 375.000,- incl. btw per jaar substantieel hoger aangezien een sporthal op basis van drie zaaldelen een betere verhuurbaarheid kent.

Conclusie en aanbevelingen

SCENARIOSTUDIE

Scenario renovatie gymzalen

In tegenstelling tot de nieuwbouw voldoet de renovatie van de gymzalen op bijna alle fronten niet: Zo voorziet het niet in de capaciteitsbehoefte van de gemeente Zoetermeer, voldoet het niet aan haar ambities en die van de gebruikers en niet aan de moderne standaarden voor lichamelijke opvoeding en binnensport (KVLO). Dit komt vooral omdat de bestaande constructie de hiervoor noodzakelijke vergroting van de afmetingen en onderlinge verbinding van gymzalen niet toestaat zonder het gehele gebouw te slopen en nieuw te bouwen.

Met een investeringsplaatje van ca. € 7,2 miljoen incl. btw voldoet het wel aan het bouwbesluit voor vernieuwbouw inclusief BENG. Dit bedrag kan echter nog oplopen met bedragen tot zelfs € 0,6 miljoen incl. btw extra indien ook voorzien moet worden in tijdelijke huisvesting gedurende de renovatiewerkzaamheden. Daarmee zou renovatie uitkomen op ca. € 7,8 miljoen incl. btw.

De kosten voor onderhoud en exploitatie voor dit scenario zijn ca. € 625.000,- incl. btw per jaar en hiermee iets duurder dan het nieuwbouwscenario. Dit heeft onder andere te maken met de vormfactoren die minder gunstig zijn – bijvoorbeeld het extra geveloppervlak dat onderhouden en schoongemaakt moet worden – en de hogere afschrijvingslasten vanwege de kortere afschrijvingsperiode. Met ca. € 230.000,- aan verwachte huuropbrengsten blijven de jaarlijkse inkomsten fors achter aangezien de losse gymzalen nauwelijks te verhuren zijn voor wedstrijdgebruik en/of verenigingen.

Conclusie en advies

Nieuwbouw van de sporthal voldoet op alle onderdelen aan de gewenste behoefte, ambities en kwaliteit. Bij renovatie van de gymzalen is dit op bijna alle criteria niet het geval. Nieuwbouw van de sporthal levert voor de gemeente Zoetermeer de meeste toegevoegde waarde waarbij de investeringskosten bijna vergelijkbaar zijn met renovatie van de gymzalen indien de synergievoordelen met de nieuwbouw van de school en de kosten voor tijdelijke huisvesting daarbij meegerekend worden.

De eventuele meerkosten van de nieuwbouw worden over de levensduur daarnaast ‘terugverdiend’ met naar verwachting jaarlijks lagere onderhouds-/ exploitatielasten en hogere exploitatieopbrengsten. Het verwachte jaarlijkse saldo voor nieuwbouw komt uit op ca. -/- € 225.000,- per jaar ten opzichte van ca. -/- € 395.000,- per jaar voor renovatie. Hiermee komen de kosten voor renovatie over de gehele levenscyclus van 30 jaar fors hoger uit.

Conclusie en advies

Op basis van voorgaande adviseren wij de gemeente Zoetermeer dan ook te kiezen voor het scenario ‘nieuwbouw van de sporthal’.

Indien gekozen wordt voor het scenario nieuwbouw zouden we daarbij nog de overweging willen meegeven te kiezen voor een grotere sporthal – bijvoorbeeld met afmeting 48 x 28 x 7m of variatie daarop – voor meer indelingsmogelijkheden, en groter maatschappelijk medegebruik.



Bronnen

Bronnenlijst

SCENARIOSTUDIE

Ontvangen documenten:

- Programma van Eisen nieuwbouw sporthal, d.d. 1 juni 2022
- Ruimtestaat sporthal nieuwbouw, d.d. 1 augustus 2022
- Advies groot onderhoud gymzalen Stedelijk College, d.d. 23 juni 2014
- Kostenraming STIKO, versie 1.2, d.d. 26 juli 2022 (update investeringsbegroting 3 augustus 2022)
- Exploitatiebegroting inclusief cashflow, d.d. 3 augustus 2022
- Tekeningen bestaande situatie, d.d. 2 april 2021
- Memo capaciteitsonderzoek sport, d.d. 17 maart 2021
- Ambitiedocument vmbo sport en bewegen, d.d. 18 mei 2021





draaijer+partners

UTRECHT

Pythagoraslaan 101, 5e verdieping
3584 BB UTRECHT

Tel. 030 – 659 23 33
info@draaijerpartners.nl

GRONINGEN

Leonard Springerlaan 37
9727 KB GRONINGEN

Tel. 050 – 524 46 66
info@draaijerpartners.nl