synarchis
ADVIESGROEP

RAPPORT

Verdiepingsslag sporthal Raamsdonksveer

Gemeente Geertruidenberg

28 april 2021

Hakgriend 18 | 3371 KA Hardinxveld-Giessendam | T. 0184 616544 | www.synarchis.nl | info@synarchis.nl

Inhoudsopgave

		pagina:
1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Scenario's	1
1.3	Gebruikers	1
2	**Nieuwbouw sporthal (scenario 1)**	**3**
2.1	Ruimtestaat	3
2.1.1	Infrastructuur	4
2.2	Investeringskostenraming	4
2.2.1	Uitgangspunten	4
2.2.2	Investeringskosten	4
2.3	Gebruik	4
3	**Nieuwbouw sportzaal (scenario 2)**	**6**
3.1	Ruimtestaat	6
3.1.1	Infrastructuur	7
3.2	Investeringskostenraming	7
3.2.1	Uitgangspunten	7
3.2.2	Investeringskosten	7
3.3	Gebruik	7
4	**Dongemond Soccer Center (scenario 3)**	**9**
4.1	Dongemond Soccer Center	9
5	**Trainingshal bij Dongemond (scenario 4)**	**10**
5.1	Ruimtestaat	10
5.2	Investeringskostenraming	11
5.2.1	Uitgangspunten	11
5.2.2	Investeringskosten	11
5.3	Gebruik	11
6	**Tijdelijke sportvoorziening (scenario 5)**	**13**
7	**Exploitatielasten**	**14**
7.1	Analyse gebruik en tarieven	14
7.2	Exploitatiebegroting	14
7.2.1	Scenario 1: Nieuwbouw Sporthal in Raamsdonkveer	14
7.2.2	Scenario 2: Nieuwbouw Sportzaal in Raamsdonkveer	16
7.2.3	Scenario 4: Nieuwbouw Trainingshal bij Dongemond en Gymzaal Raamsdonkveer	17
8	**Samenvatting**	**18**
8.1	Scenario's	18
8.2	Gebruikers	18
8.3	Investeringskosten en jaarlast	19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Geertruidenberg is voornemens een nieuwe sportvoorziening te realiseren. Deze sportvoorziening dient ter vervanging van sporthal Parkzicht in Raamsdonksveer. In de zomer van 2019 heeft het College in de Raad een quickscan gepresenteerd met de eerste bevindingen met betrekking tot de locatie en omvang van de nieuwe sportvoorziening.

Dit heeft geleid tot discussies en vragen vanuit de Raad. Het College heeft daarop besloten om een verdiepingsslag uit te voeren op deze quickscan. De resultaten daarvan vindt u in dit rapport.

1.2 Scenario's

Tijdens de discussie in de Raad zijn een aantal scenario's benoemd die nadere uitwerking vergen. Het betreft hier:

- Nieuwbouw van een sporthal op het terrein van sporthal Parkzicht in Raamsdonksveer (scenario 1);
- Nieuwbouw van een sportzaal op het terrein van sporthal Parkzicht in Raamsdonksveer (scenario 2);
- Het terugkopen van het soccercenter in Geertruidenberg en aanpassen (scenario 3);
- Nieuwbouw van een trainingshal bij sporthal Dongemond in Raamsdonksveer (scenario 4);
- Een tijdelijke sportvoorziening (blaashal) op de asfaltvelden van HMC in Raamsdonkveer (scenario 5).

1.3 Gebruikers

Sporthal Parkzicht is nog gedeeltelijk open (beperkt aantal uren in de week). De potentiële gebruikers van de nieuwe sportvoorziening zijn de volgende verenigingen:

HMC (handbal)
HMC is een vereniging met ambities. Ze maken met name gebruik van sporthal Dongemond maar sporten ook buiten de gemeentegrenzen (Made, Wagenberg en Oosterhout) omdat de capaciteit van Dongemond te klein is. Als ze de teams die nu buiten Geertruidenberg sporten terug willen halen inclusief een beoogde groei van de vereniging zouden ze 14,5 uur extra zaalruimte willen huren.

Agathos (basketbal)
Agathos is een basketbalvereniging die gebruik maakt van sporthal Dongemond. Zij trainen op woensdag- en vrijdagavond en werken op zaterdag hun wedstrijden af. Op zich is dat niet ideaal, zij trainen liever op dinsdag- en donderdagavond, maar er is dan in sporthal Dongemond geen ruimte.

Mash (badminton)
Mash is een badmintonvereniging die speelt in sporthal Dongemond op de woensdagavond. Zij spelen hun wedstrijden op zaterdagmorgen.

MBVO Beweeg en Ontmoet
Dit is een vereniging van en voor ouderen die overdag enkele uren gebruik maakt van de sporthal voor bewegen en ontmoeten.

Badminton Lensveld
Dit betreft een badmintonvereniging die elke woensdagavond speelt van 20.00 – 21.00 uur.

ZZV Pluijm
ZVV Pluijm is een zaalvoetbal vereniging die elke maandagavond speelt van 20.00 – 21.00 uur.

Zaalvoetbal competitie
Elke zaterdagavond wordt er een zaalvoetbalcompetitie afgewerkt met plaatselijke verenigingen.

Turnlust
Turnlust maakt veelvuldig gebruik van de gymzaal aan de Elisabethstraat in Geertruidenberg waar men de beschikking heeft over eigen materialen naast de materialen die in de gymzaal aanwezig zijn. Tevens trainen enkele groepen in de gymzaal aan het Kerkplein in Raamsdonk. En in verband met gebrek aan specifieke turnfaciliteiten in de eigen gemeente maakt Turnlust daarnaast op zaterdagmiddag ook gebruik van de sportfaciliteit in Prinsenbeek.

VCG
Volleybal Club Geertruidenberg maakt op maandagavonden gebruik van Sporthal Dongemond.

Jasmar (badminton)
Zij spelen op vrijdagavond in sporthal Dongemond

Peona (badminton)
Peona speelt op dinsdagavond in de gymzaal van sporthal Dongemond

Bushido (karate)
Bushido maakt elke woensdagavond gebruik van de gymzaal van sporthal Dongemond

2 Nieuwbouw sporthal (scenario 1)

Bij dit scenario gaan wij uit van de bouw van een nieuwe sporthal op de locatie van de bestaande sporthal Parkzicht. Overdag zal deze hal met name worden gebruikt door de twee nieuwe basisscholen en MBVO Beweeg en Ontmoet. In de avonduren en in het weekend kunnen verenigingen hier gebruik van maken. Voor de inrichting van de nieuwe sporthal zijn wij uitgegaan van een standaard sporthal van 24 x 44 meter met een vrije hoogte van 7 meter. Deze sporthal voldoet aan de normen van NOC*NSF en biedt ruimte aan:

- Bewegingsonderwijs (PO en VO).
- Een combiveld (zaalvoetbal, -handbal, -korfbal en -hockey).
- Drie volleybalvelden in de breedte.
- Een volleybalveld centercourt.
- Zeven badmintonvelden.
- Een basketbalveld (centercourt).
- Twee basketbalvelden in de breedte.
- Een FIG opstelling voor turnwedstrijden.

De hal kan door middel van een elektrisch bedienbare scheidingswand in twee delen worden gesplitst. Wij adviseren om deze wand op 1/3 deel van de hal te plaatsen. Zo kan 1/3 en 2/3 deel van de sporthal en de volledige sporthal worden verhuurd:

2.1 Ruimtestaat

Bovengenoemde uitgangspunten leveren het volgende ruimtebeslag op:

RUIMTESTAAT									
Ruimte omschrijving				benodigde m2	aantal ruimten	totaal m2 nvo			
Entrée/Centrale Hal									
tochtportaal				6	1	6			
centrale hal				25	1	25			
beheerdersruimte + loket				15	1	15			
vergaderruimte / multifunctionele ruimte				50	0	0			
toiletten entree / horeca				9	2	18			
toilet minder validen				5	1	5			
werkkast				6	1	6			
Subtotaal	**Entrée/Centrale Hal**						**75**		
Wedstrijdruimte	**lengte**	**breedte**	**hoogte**					**Kuubs**	**Zaaldelen**
Sporthal	44,0	24,0	7,0	1.056	1	1.056		7.392	2
toeschouwersruimte sporthal vast				0,6	50	30			
ehbo ruimte				12	0	0			
toestellenberging sporthal				90	1	90			
Subtotaal	**Wedstrijdruimte**						**1.176**		
Kleedruimten									
kleedkamers sportvoorzieningen				25	4	100			
wasruimten sportvoorzieningen				15	4	60			
scheidsrechtersruimte / docentenruimte				7	2	14			
Subtotaal	**Kleedruimten**						**174**		
Horeca									
bar				100	1	100			
keuken				15	1	15			
berging				10	1	10			
Overige ruimten									
containerruimte				10	1	10			
technische ruimten				31	1	31			
							41		
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)							**1.591**		
Oppervlakte verkeersruimte							95	6,0%	van NVO
Ontwerpverlies							32	2,0%	van NVO
Oppervlakte constructie							80	5,0%	van NVO
Bruto vloeroppervlakte (BVO)							**1.798**		

2.1.1 Infrastructuur

Met betrekking tot de infrastructuur gaan wij uit van het gebruik van de parkeerplaatsen van de scholen. Deze worden met name overdag gebruikt, terwijl de parkeerbehoefte van de sporthal met name in de avond en in de weekeinden is.

2.2 Investeringskostenraming

2.2.1 Uitgangspunten

Bij de raming van de investeringskosten is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Het gebouw wordt compact gebouwd zonder verdieping.
- Qua duurzaamheid is uitgegaan van de gemeentelijke duurzaamheidsambities. Dat wil zeggen:
  - Energieneutraal.
  - Circulair ontwerp.
- Er is geen rekening gehouden met sloopkosten van de bestaande sporthal.
- Inclusief vaste- en losse inrichting.
- Exclusief infrastructuur.

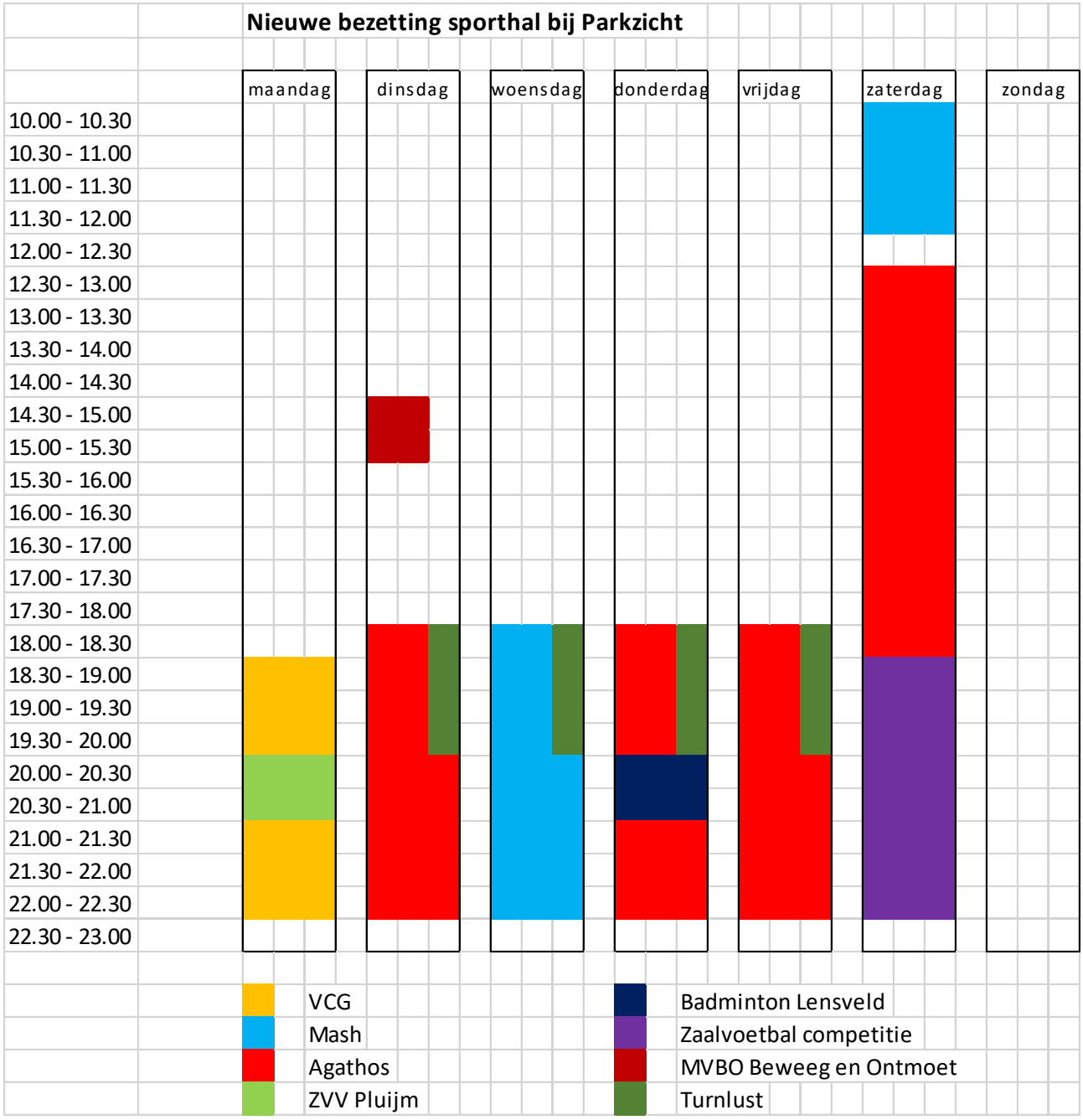
2.2.2 Investeringskosten

Op basis van de ruimtestaat ramen wij de investeringskosten van de nieuwe sporthal samengevat als volgt:

	Sporthal 24 x 44 meter
Grondkosten	€ 0
projectbegeleiding	€ 225.000
Bijkomende kosten	€ 36.000
Losse inrichting	€ 53.250
Bouwkosten	€ 2.838.000
Honoraria	€ 215.400
Infrastructuur	€ 47.000
Bijkomende kosten	€ 56.500
Prijsstijgingen	€ 122.000
Marktwerking	€ 0
Onvoorzien	€ 180.000
Investeringskosten excl. BTW	**€ 3.773.150**
BTW	€ 792.500
Investeringskosten incl. BTW	**€ 4.565.650**

2.3 Gebruik

Op basis van de gegevens die beschikbaar zijn en de gesprekken met diverse verenigingen (niet alle) is het onderstaande gebruiksrooster opgesteld. Dit rooster is bedoelt om aan te geven dat alle verenigingen in principe onderdak kunnen vinden in de nieuwe sporthal. Een definitief gebruiksrooster zal door de toekomstige exploitant in overleg met de verenigingen opgesteld moeten worden.



N.B.

- Door het verplaatsen van Mash, Agathos en de andere verenigingen naar deze sporthal of naar de gymzaal bij sporthal Dongemond komt Sporthal Dongemond 5 avonden in de week vrij voor HMC zodat zij de gevraagde 14,5 uur uitbreiding hier kunnen vinden.
- Turnlust kan gebruik maken van 1/3 sporthal (dat is de afmeting van een gymzaal). In deze ruimte zijn niet de specifieke trainingsvoorzieningen zoals een valkuil aanwezig. Ook kunnen ze geen spullen laten staan omdat aansluitend andere verenigingen van deze ruimte gebruik gaan maken.
- De sporthal wordt overdag gebruikt voor bewegingsonderwijs.

3 Nieuwbouw sportzaal (scenario 2)

Bij dit scenario gaan wij uit van de bouw van een nieuwe sportzaal op de locatie van de bestaande sporthal Parkzicht. Overdag zal deze hal met name worden gebruikt door de twee nieuwe basisscholen en MBVO Beweeg en Ontmoet. In de avonduren en in het weekend kunnen verenigingen hier gebruik van maken.

Voor de inrichting van de nieuwe sportzaal zijn wij uitgegaan van een afmeting van 22 x 26 meter met een vrije hoogte van 7 meter. Deze sportzaal voldoet aan de normen van NOC*NSF en biedt ruimte aan:
Bewegingsonderwijs (PO en VO)

- Twee volleybalvelden in de breedte.
- Een volleybalveld centercourt.
- Twee badmintonvelden.
- Een basketbalveld (centercourt).
- Twee training basketbalvelden in de breedte.
- Een FIG opstelling voor turnwedstrijden.

3.1 Ruimtestaat

Bovengenoemde uitgangspunten leveren het volgende ruimtebeslag op:

RUIMTESTAAT									
Ruimte omschrijving				benodigde m2	aantal ruimten	totaal m2 nvo			
Entrée/Centrale Hal									
tochtportaal				6	1	6			
centrale hal				20	1	20			
beheerdersruimte + loket				15	0	0			
vergaderruimte / multifunctionele ruimte				50	0	0			
toiletten entree / horeca				9	2	18			
toilet minder validen				5	1	5			
werkkast				6	1	6			
Subtotaal	**Entrée/Centrale Hal**						**55**		
Wedstrijdruimte	**lengte**	**breedte**	**hoogte**					**Kuubs**	**Zaaldelen**
Sportzaal	26,0	22,0	7,0	572	1	572		4.004	2
toeschouwersruimte sporthal vast				0,6	0	0			
ehbo ruimte				12	0	0			
toestellenberging sportzaal				60	1	60			
Subtotaal	**Wedstrijdruimte**						**632**		
Kleedruimten									
kleedkamers sportvoorzieningen				25	4	100			
wasruimten sportvoorzieningen				15	4	60			
scheidsrechtersruimte / docentenruimte				7	2	14			
Subtotaal	**Kleedruimten**						**174**		
Horeca									
bar				100	1	100			
keuken				15	1	15			
berging				10	1	10			
Overige ruimten									
containerruimte				10	1	10			
technische ruimten				20	1	20			
							30		
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)							**1.016**		
Oppervlakte verkeersruimte							61	6,0%	van NVO
Ontwerpverlies							20	2,0%	van NVO
Oppervlakte constructie							51	5,0%	van NVO
Bruto vloeroppervlakte (BVO)							**1.148**		

3.1.1 Infrastructuur

Met betrekking tot de infrastructuur gaan wij uit van het gebruik van de parkeerplaatsen van de scholen. Deze worden met name overdag gebruikt, terwijl de parkeerbehoefte van de sporthal met name in de avond en in de weekeinden is.

3.2 Investeringskostenraming

3.2.1 Uitgangspunten

Bij de raming van de investeringskosten is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Het gebouw wordt compact gebouwd zonder verdieping.
- Qua duurzaamheid is uitgegaan van de gemeentelijke duurzaamheidsambities. Dat wil zeggen:
  - Energieneutraal.
  - Circulair ontwerp.
- Er is geen rekening gehouden met sloopkosten van de bestaande sporthal.
- Inclusief vaste- en losse inrichting.
- Exclusief infrastructuur.

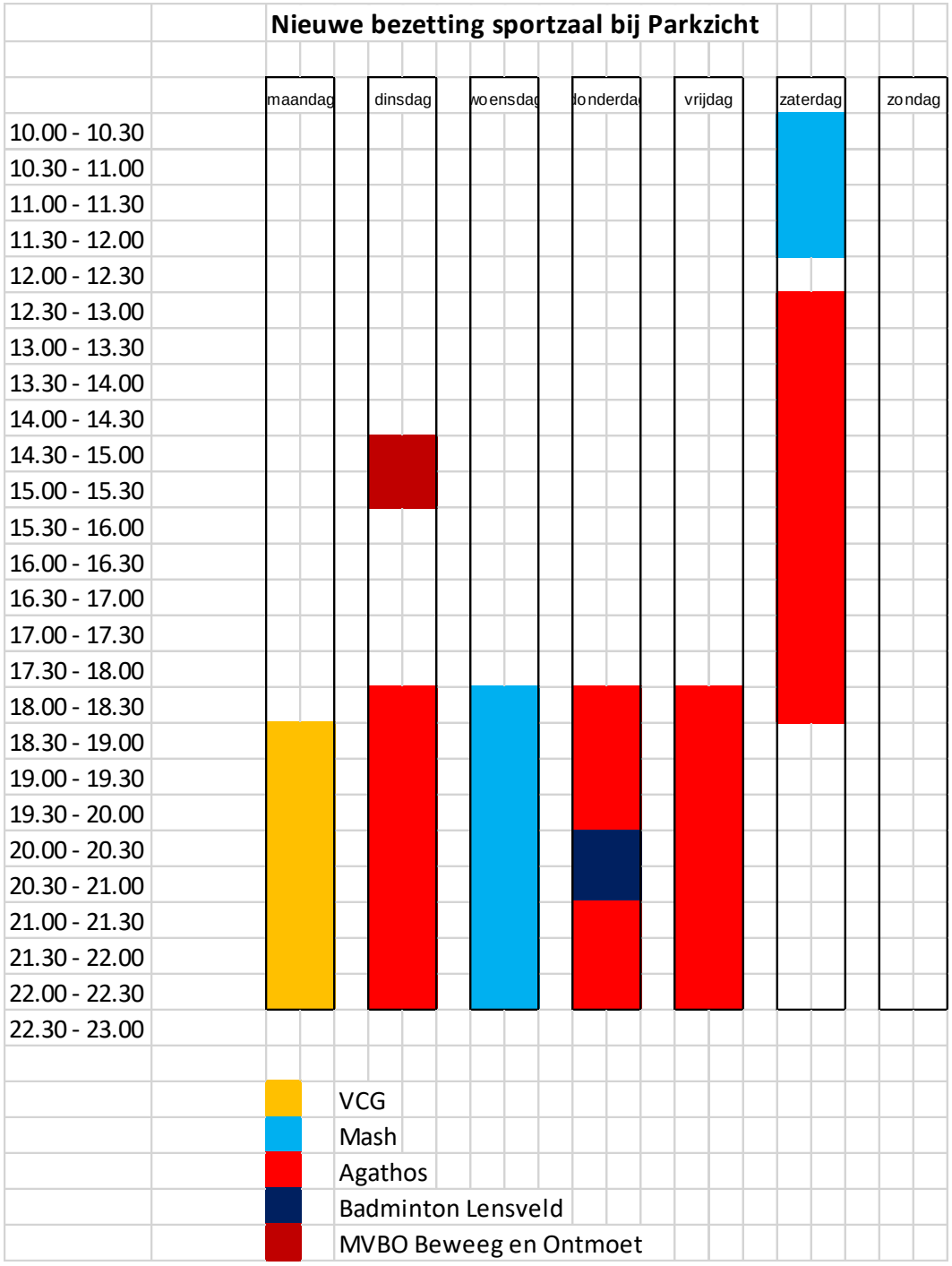
3.2.2 Investeringskosten

Op basis van de ruimtestaat ramen wij de investeringskosten van de nieuwe sportzaal samengevat als volgt.

	Sportzaal 22 x 26 meter
Grondkosten	€ 0
projectbegeleiding	€ 200.000
Bijkomende kosten	€ 22.750
Losse inrichting	€ 53.250
Bouwkosten	€ 1.981.000
Honoraria	€ 150.500
Infrastructuur	€ 31.900
Bijkomende kosten	€ 39.600
Prijsstijgingen	€ 85.000
Marktwerking	€ 0
Onvoorzien	€ 128.000
Investeringskosten excl. BTW	**€ 2.692.000**
BTW	€ 565.300
Investeringskosten incl. BTW	**€ 3.257.300**

3.3 Gebruik

Op basis van de gegevens die beschikbaar zijn en de gesprekken met diverse verenigingen is het onderstaande gebruiksrooster opgesteld:



N.B.

- Het verschil ten opzichte van de sporthal in het vorige hoofdstuk is dat ZVV Lensveld en de zaalvoetbal-competitie hier niet kunnen spelen door het ontbreken van het combiveld van 20 x 40 meter. Daarnaast is er geen ruimte voor Turnlust.
- Door het verplaatsen van Mash, Agathos en andere verenigingen naar deze sportzaal of naar de gymzaal van sporthal Dongemond komt Sporthal Dongemond 5 avonden in de week vrij voor HMC zodat zij de gevraagde 14,5 uur uitbreiding hier kunnen vinden.
- De sportzaal wordt overdag gebruikt voor bewegingsonderwijs.

4 Dongemond Soccer Center (scenario 3)

4.1 Dongemond Soccer Center

Een aantal jaren geleden is de sporthal in Geertruidenberg verkocht aan een commerciële partij die er momenteel een Soccer Center in heeft gehuisvest. Naast dit Soccer Center wordt de accommodatie deels onderverhuurd aan commerciële partijen zoals een sportmarketing- en managementkantoor, een fysiotherapeut, de horeca en een personal trainer.
In eerste instantie heeft de eigenaar van het pand aangegeven dat hij bereid is te praten over de verkoop van de sporthal aan de gemeente onder bepaalde voorwaarden. Gedurende het proces heeft hij echter te kennen gegeven hier niet meer voor open te staan omdat hij andere plannen heeft met deze sporthal.

Dit scenario is derhalve niet verder uitgewerkt.

5 Trainingshal bij Dongemond (scenario 4)

Bij dit scenario gaan wij uit van de bouw van een nieuwe (training) sporthal naast sporthal Dongemond.

Voor de inrichting van de nieuwe sporthal zijn wij uitgegaan van een standaard sporthal van 24 x 44 meter met een vrije hoogte van 7 meter. Deze sporthal voldoet aan de normen van NOC*NSF en biedt ruimte aan:

- Een combiveld (zaalvoetbal, -handbal, -korfbal en -hockey).
- Drie volleybalvelden in de breedte.
- Een volleybalveld centercourt.
- Zeven badmintonvelden.
- Een basketbalveld (centercourt).
- Twee basketbalvelden in de breedte.
- Een FIG opstelling voor turnwedstrijden.

De hal kan door middel van een elektrisch bedienbare scheidingswand in twee delen worden gesplitst. Wij adviseren om deze wand op 1/3e deel van de hal te plaatsen. Voordeel van deze variant is dat er geen horeca wordt gerealiseerd, deze is immers al aanwezig. Daarnaast wordt er bij de infrastructuur wel rekening gehouden met omliggende bestrating e.d. maar worden geen nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. We gaan uit van dubbelgebruik van de parkeervoorzieningen bij het Dongemondcollege. Nadeel van dit scenario is dat er naast deze trainingshal alsnog een gymzaal gerealiseerd moet worden bij de nieuwe basisscholen omdat de afstand tussen de scholen en de nieuwe sportvoorziening te groot is.

5.1 Ruimtestaat

Bovengenoemde uitgangspunten leveren het volgende ruimtebeslag op:

RUIMTESTAAT										
Ruimte omschrijving					benodigde m2	aantal ruimten	totaal m2 nvo			
Entrée/Centrale Hal										
tochtportaal					6	1	6			
centrale hal					25	1	25			
toilet minder validen					5	1	5			
werkkast					6	1	6			
Subtotaal	**Entrée/Centrale Hal**							**42**		
Wedstrijdruimte		**lengte**	**breedte**	**hoogte**					**Kuubs**	**Zaaldelen**
Sporthal		44,0	24,0	7,0	1.056	1	1.056		7.392	2
toeschouwersruimte sporthal vast					0,6	50	30			
ehbo ruimte					12	1	12			
toestellenberging sporthal					90	1	90			
Subtotaal	**Wedstrijdruimte**							**1.188**		
Kleedruimten										
kleedkamers sportvoorzieningen					25	4	100			
wasruimten sportvoorzieningen					15	4	60			
scheidsrechtersruimte / docentenruimte					7	2	14			
Subtotaal	**Kleedruimten**							**174**		
Overige ruimten										
technische ruimten					28	1	28			
								28		
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)								**1.432**		
Oppervlakte verkeersruimte								86	6,0%	van NVO
Ontwerpverlies								29	2,0%	van NVO
Oppervlakte constructie								72	5,0%	van NVO
Bruto vloeroppervlakte (BVO)								**1.618**		

5.2 Investeringskostenraming

5.2.1 Uitgangspunten

Bij de raming van de investeringskosten is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Het gebouw wordt compact gebouwd zonder verdieping.
- Qua duurzaamheid is uitgegaan van de gemeentelijke duurzaamheidsambities. Dat wil zeggen:
  - Energieneutraal.
  - Circulair ontwerp.
- Inclusief vaste- en losse inrichting.
- Exclusief infrastructuur met gebruik van bestaande parkeerplaatsen bij sporthal Dongemond.

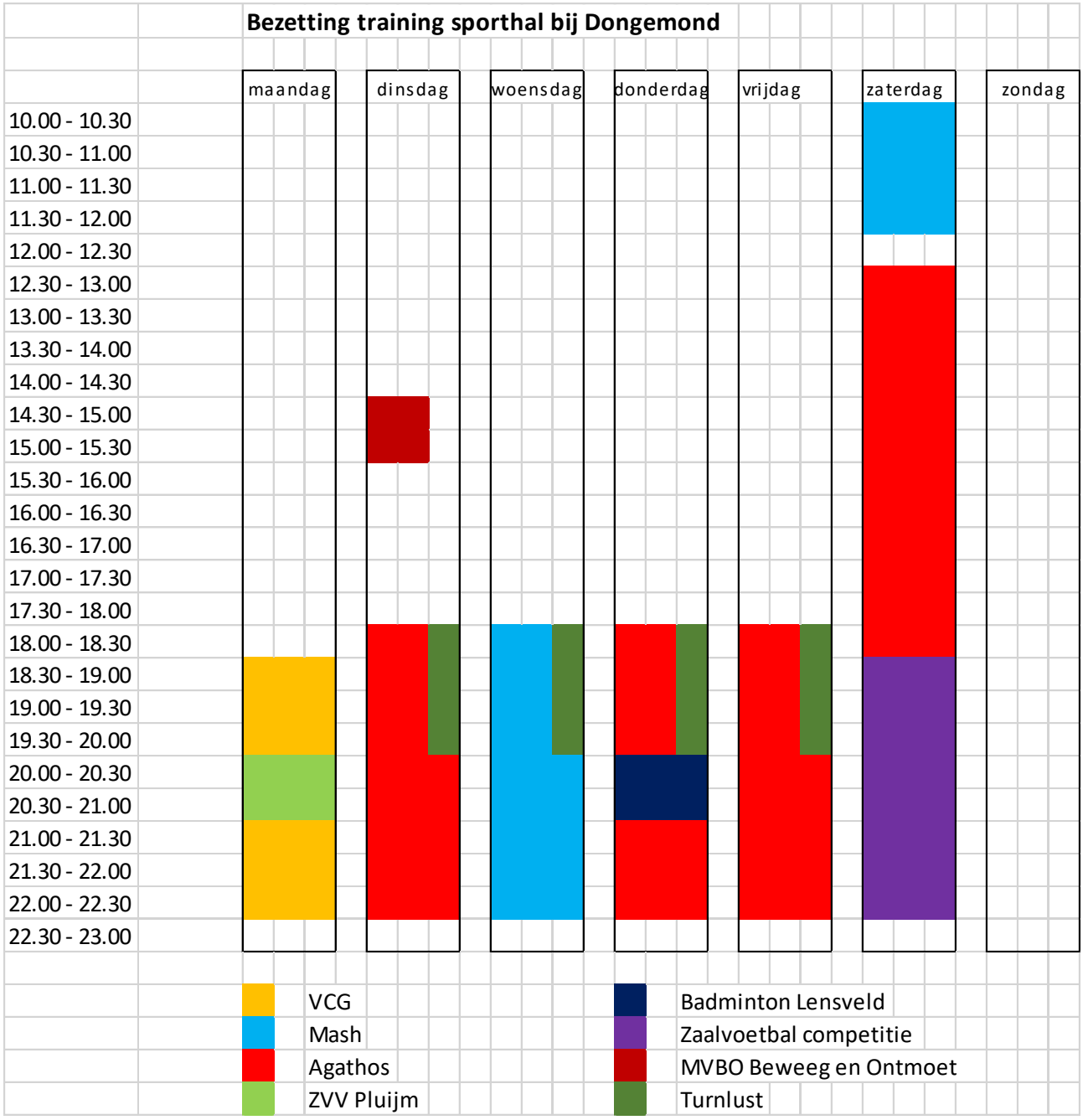
5.2.2 Investeringskosten

Op basis van de ruimtestaat ramen wij de investeringskosten van de nieuwe training sporthal samengevat als volgt.

	Gymzaal bij scholen	Training sporthal bij Dongemond
Grondkosten	€ 0	€ 0
projectbegeleiding	€ 100.000	€ 225.000
Bijkomende kosten	€ 10.500	€ 32.500
Losse inrichting	€ 41.250	€ 46.750
Bouwkosten	€ 1.080.000	€ 2.575.000
Honoraria	€ 94.000	€ 206.000
Infrastructuur	€ 129.500	€ 46.750
Bijkomende kosten	€ 21.500	€ 51.500
Prijsstijgingen	€ 41.000	€ 111.000
Onvoorzien	€ 81.000	€ 165.000
Investeringskosten excl. BTW	**€ 1.598.750**	**€ 3.459.500**
BTW	€ 356.200	€ 726.500
Investeringskosten incl. BTW	**€ 1.954.950**	**€ 4.186.000**
Totaal		
Investeringskosten excl. BTW	**€ 5.058.250**	
BTW	€ 1.082.700	
Investeringskosten incl. BTW	**€ 6.140.950**	

5.3 Gebruik

Op basis van de gegevens die beschikbaar zijn en de gesprekken met diverse verenigingen is het onderstaande gebruiksrooster opgesteld:



N.B.

- Door het verplaatsen van Mash, Agathos en andere verenigingen naar deze sporthal of naar de gymzaal van sporthal Dongemond komt Sporthal Dongemond 5 avonden in de week vrij voor HMC zodat zij de gevraagde 14,5 uur uitbreiding hier kunnen vinden.
- Turnlust kan gebruik maken van 1/3e sporthal (dat is de afmeting van een gymzaal). In deze ruimte zijn niet de specifieke trainingsvoorzieningen zoals een valkuil aanwezig. Ook kunnen ze geen spullen laten staan omdat na hun andere verenigingen van deze ruimte gebruik gaan maken.

6 Tijdelijke sportvoorziening (scenario 5)

Door HMC is onderzocht of het mogelijk is om een tijdelijke sporthal (blaashal) op de twee asfalt handbalvelden van HMC te bouwen. Voor de inrichting van de tijdelijke sporthal is uitgegaan van een standaard afmeting van 34 x 45 meter met een vrije hoogte van 7 meter. In de hal wordt een modulaire sportvloer aangebracht (tegels). De hal en de vloer wordt elk najaar opgebouwd en in het voorjaar weer afgebroken. Bij HMC stuit dit op vragen, van wie is de blaashal, wie is er verantwoordelijk als dingen stuk gaan, wie bouwt hem op, wie breekt hem af en waar laten we dit ding in de zomermaanden. Dit alles maakt dat HMC zelf geen voorstander is van deze oplossing.

Het is niet mogelijk om vloerpotten aan te brengen in deze modulaire vloer. Het gebruik zal dus beperkt blijven tot het combiveld met zaalvoetbal en handbal. We gaan er van uit dat alleen een sporthal (wedstrijdruimte) wordt gerealiseerd. Er wordt bij deze variant gebruik gemaakt van de kleedvoorzieningen en de kantine van HMC. Ook de bestaande infrastructuur wordt gebruikt met een kleine uitbreiding van de verharding rondom de asfaltvelden zodat de blaashal op verharding komt te staan.

Deze voorziening wordt niet gezien als een volwaardige voorziening voor bewegingsonderwijs en het gebruik door verenigingen. Het is een prima voorziening voor de tijdelijke opvang van sporters bij bijvoorbeeld vervangende nieuwbouw maar we zien het niet als een voorziening waar de inwoners van Geertruidenberg decennia lang kunnen sporten en bewegen.
Daarnaast is het noodzakelijk om bij de scholen alsnog een gymzaal te bouwen omdat deze tijdelijke sporthal niet geschikt is voor bewegingsonderwijs.

Om deze redenen is dit scenario niet verder uitgewerkt.

7 Exploitatielasten

7.1 Analyse gebruik en tarieven

In de hoofdstukken 2 tot en met 6 is voor de verschillende scenario's weergegeven wat het verwachte verenigings- en onderwijsgebruik is van de nieuwe accommodatie. De gemeente Geertruidenberg voert op dit moment geen tarievenbeleid. De (private) exploitanten van de binnensportaccommodaties zijn vrij in het bepalen van hun tarieven en de gemeente heeft een huurcompensatieregeling waar verenigingen bij gebruik van kunnen maken. Dit betekent dus dat hoge tarieven een positief effect kunnen hebben op de exploitatie van een sporthal (en hiermee een lagere gemeentelijk bijdrage in de exploitatie tot gevolg hebben) maar dat dit wel leidt tot een hogere compensatie. De realisatie van de nieuwe sporthal lijkt een goed moment om de tarieven gelijk te trekken met die van Sporthal Dongemond. Wij gaan hier in de exploitatiebegroting voor de nieuwe sporthal dan ook vanuit. De tarieven inclusief Btw bedragen dan (prijsniveau 2020):

- € 68,24 voor de gehele hal.
- € 47,25 voor 2/3 hal.
- € 23,62 voor 1/3 hal.

In onderstaande tabel is op basis van het voorgaande de begrote omzet per jaar weergegeven vanuit het verenigingsgebruik.

Verwachte bezetting scenario's			
	Scenario 1	*Scenario 2*	*Scenario 4*
Hele sporthal (uren per week)	26,00		26,00
2/3 sporthal (uren per week)	9,00	31,00	9,00
1/3 sporthal (uren per week)	8,00		8,00
Uurtarief hele sporthal	€ 68,24		€ 68,24
Uurtarief 2/3 sporthal	€ 47,25	€ 47,25	€ 47,25
Uurtarief 1/3 sporthal	€ 23,62	€ 23,62	€ 23,62
Aantal weken per jaar	42,00	42,00	42,00
Omzet per jaar	**€ 100.315**	**€ 61.520**	**€ 100.315**

Daarnaast zal een zaaldeel van de sporthal of sportzaal voor scenario 1 en scenario 2 ook gebruikt worden ten behoeve van het bewegingsonderwijs van twee basisscholen. Uitgangspunt is, op basis van opgave door de gemeente, een gebruik door de scholen van wekelijks 24 klokuren. Eventueel gebruik van de nieuwe sporthal of sportzaal door andere scholen in de toekomst is mogelijk maar hier wordt op dit moment niet vanuit gegaan. Bij scenario 4 zal geen bewegingsonderwijs plaats vinden in de sporthal, dit vind plaats in de gymzaal bij de scholen.

Voor het gebruik door de school wordt ervan uitgegaan dat de VNG normbedragen voor de bekostiging van het gebruik van lokalen voor bewegingsonderwijs leidend is (de zogenaamde klokuurvergoeding). Het vaste bedrag is momenteel (prijsniveau 2020) vastgesteld op € 3.442,77 en het variabele bedrag op € 607,85 per uur. Op dit moment gaan wij ervan uit dat voor ieder uur bewegingsonderwijs 1/26 deel van het vaste bedrag en het volledige variabele bedrag ten gunste komt van de exploitatie van de sporthal. Bij een private exploitatie kan overigens ook op een andere wijze worden omgegaan met het beschikbaar stellen van een vergoeding door de gemeente maar per saldo heeft dit voor de gemeente geen financiële consequenties.

Bij de scenario's 1 en 4 zal de turnvereniging Turnlust naar verwachting 8 uur per week gebruik maken van 1/3 sporthal tegen het reguliere tarief zoals weergegeven in bovenstaande tabel.

7.2 Exploitatiebegroting

7.2.1 Scenario 1: Nieuwbouw Sporthal in Raamsdonkveer

In onderstaande tabel wordt voor scenario 1 de volledige exploitatiebegroting voor het eerste exploitatiejaar gepresenteerd gevolgd door een korte toelichting.

Exploitatiebegroting	Scenario 1 Sporthal
Baten	
Huren verenigingen	€ 100.000
Vergoeding primair onderwijs	€ 18.000
Netto-resultaat horeca	€ 10.000
Overige inkomsten	€ 5.000
Totaal baten	*€ 133.000*
Lasten	
Personeel	€ 45.000
Energie	€ 10.000
Onderhoud (planmatig)	€ 69.000
Schoonmaak en dagelijks onderhoud	€ 18.000
Administratie en facturering	€ 10.000
Belastingen en verzekeringen	€ 28.000
Kapitaallasten (jaar 1)	€ 19.000
Overige lasten	€ 50.000
Totaal lasten	*€ 249.000*
Exploitatieresultaat/jaarlast jaar 1	**-€ 116.000**
Exploitatieresultaat excl kap last	**-€ 97.000**
Investeringkosten zonder dekking	**€ 704.000**

Toelichting op de exploitatiebegroting voor scenario 1:

- Alle bedragen zijn (waar van toepassing) inclusief Btw met uitzondering van de horeca. Uitgangspunt is derhalve dat de exploitatie niet wordt aangemerkt als winst-beogend en derhalve sprake is van een van Btw vrijgestelde exploitatie. Opgemerkt wordt dat in ieder geval tot 2023 door de gemeente gebruik kan worden gemaakt van de Specifieke Uitkering Sport (SPUK) en door de niet-winstbeogende exploitant van de stimuleringsregeling Bouw en Onderhoud Sportaccommodatie (Bosa) die het kostenverhogend effect van de Btw (gedeeltelijk) kunnen compenseren.
- Het prijsniveau van de exploitatiebegroting is 2020.
- Exploitatie vindt plaats door een marktpartij.
- Afronding heeft plaats gevonden op 1000-tallen.
- De inkomsten vanuit het verenigingsgebruik zijn bepaald op basis van de tabel zoals weergegeven in paragraaf 7.1. Uitgangspunt voor scenario 1 is dat de turnvereniging gebruik maakt van 1/3 sporthal.
- Bij de vergoeding voor het Primair Onderwijs is uitgegaan van 24 klokuren en een verrekening systematiek zoals hiervoor genoemd.
- Uitgangspunt is dat het toegestaan is om in de sporthal evenementen te organiseren op momenten dat er geen verenigingsgebruik plaats vindt en een nader te bepalen aantal keren per jaar (bijvoorbeeld 5) het gebruik van verenigingen te annuleren ten faveure van evenementen. Samen met de reguliere horecaomzet resulteert dit in een netto horecaresultaat van € 10.000,- (€ 30.000,- omzet, € 10.000,- inkoop, € 10.000,-personeel) en € 5.000,- extra huuropbrengsten.
- Uitgangspunt is 1 formatieplaats personeel, exclusief horeca, schoonmaak en administratie. Het gaat derhalve met name om toezicht, marketing, kleine klusjes, klantcontact, etc. Uitgangspunt hierbij is dat er een belangrijke mate van sleutelbeheer plaats vindt op momenten dat de horeca niet geopend is (scholen en verenigingen verschaffen zich zelf toegang tot de accommodatie en sluiten ook zelf af.
- Uitgangspunt is een all-electric energieneutraal gebouw. De verbruikskosten hebben met name betrekking op vastrecht en water.
- Het planmatig onderhoud exclusief de grote vervangingsinvesteringen bedraagt 2% van de bouwkosten. De kosten voor schoonmaak (uitbesteed) en dagelijks onderhoud (materiaal) bedragen normatief gemiddeld € 10,- per vierkante meter voor een reguliere sportaccommodatie.
- Belastingen en verzekeringen hebben betrekking op zowel het eigenaars- als gebruiksdeel en betreffen OZB (percentages gemeente Geertruidenberg 2020), diverse heffingen, opstalverzekering,

inboedelverzekering en exploitatieverzekeringen. Als WOZ waarde en verzekerd bedrag voor de opstalverzekering zijn de geraamde bouwkosten als uitgangspunt genomen.
- De uitgangspunten voor de kapitaallasten zijn op aangeven van de gemeente: lineair, rente 0,75%, afschrijvingstermijn totale investering: 40 jaar. De kapitaallasten zijn berekent op basis van de investeringskosten waarbij de dekking is afgetrokken en 85% van de BTW is afgehaald i.v.m. de SPUK. Deze kapitaallasten betreft het restant van de benodigde financiering.
- De kapitaallasten in de begroting betreffen de kapitaallasten in jaar 1. Door de lineaire afschrijvingsmethodiek nemen deze kapitaallasten jaarlijks af in omvang. Wij gaan ervan uit dat het vrijvallende bedrag wordt gereserveerd ten behoeve van de dekking van vervangingsinvesteringen in de toekomst.
- De overige kosten betreffen o.a. marketing, kantoorkosten, afschrijvingen, kleine uitgaven en winst/fee.

7.2.2 Scenario 2: Nieuwbouw Sportzaal in Raamsdonkveer

In onderstaande tabel wordt voor scenario 2 de volledige exploitatiebegroting voor het eerste exploitatiejaar gepresenteerd gevolgd door een korte toelichting.

Exploitatiebegroting	**Scenario 2 Sportzaal**
Baten	
Huren verenigingen	€ 62.000
Vergoeding primair onderwijs	€ 18.000
Netto-resultaat horeca	€ 8.000
Overige inkomsten	€ 3.000
Totaal baten	*€ 91.000*
Lasten	
Personeel	€ 35.000
Energie	€ 8.000
Onderhoud (planmatig)	€ 48.000
Schoonmaak en dagelijks onderhoud	€ 11.000
Administratie en facturering	€ 8.000
Belastingen en verzekeringen	€ 21.000
Kapitaallasten (jaar 1)	€ 0
Overige lasten	€ 40.000
Totaal lasten	*€ 171.000*
Exploitatieresultaat/jaarlast jaar 1	**-€ 80.000**
Exploitatieresultaat excl kap last	**-€ 80.000**
Investeringkosten zonder dekking	**€ 0**

De gehanteerde uitgangspunten bij het opstellen van de exploitatiebegroting zijn voor een belangrijk deel gelijk aan scenario 1. Hieronder wordt een toelichting gegeven op de afwijkingen ten opzichte van scenario 1:
- De verenigingen die bij scenario 1 een volledige sporthal huren maken in dit scenario gebruik van de volledige sportzaal (tarief: 2/3 sporthal).
- De turnvereniging maakt geen gebruik van de sportzaal.
- De personeelskosten zijn hier begroot op basis van ruim 0,75 formatieplaats met dezelfde uitgangspunten op dit onderdeel als geformuleerd onder scenario 1.

7.2.3 Scenario 4: Nieuwbouw Trainingshal bij Dongemond en Gymzaal Raamsdonkveer

In onderstaande tabel wordt voor scenario 4 de volledige exploitatiebegroting voor het eerste exploitatiejaar gepresenteerd.

Exploitatiebegroting	**Scenario 4 Sporthal en gymzaal**
Baten	
Huren verenigingen	€ 100.000
Vergoeding primair onderwijs	€ 18.000
Netto-resultaat horeca	€ 10.000
Overige inkomsten	€ 5.000
Totaal baten	*€ 133.000*
Lasten	
Personeel	€ 55.000
Energie	€ 15.000
Onderhoud (planmatig)	€ 101.000
Schoonmaak en dagelijks onderhoud	€ 24.000
Administratie en facturering	€ 10.000
Belastingen en verzekeringen	€ 39.000
Kapitaallasten (jaar 1)	€ 61.000
Overige lasten	€ 50.000
Totaal lasten	*€ 355.000*
Exploitatieresultaat/jaarlast jaar 1	**-€ 222.000**
Exploitatieresultaat excl kap last	**-€ 161.000**
Investeringkosten zonder dekking	**€ 2.279.300**

De gehanteerde uitgangspunten bij het opstellen van de exploitatiebegroting zijn gelijk aan scenario 1 (sporthal) aangevuld met een gymzaal. Opgemerkt dient te worden dat uitgangspunt is dat gebruik wordt gemaakt van de horeca van sporthal Dongemond.

8 Samenvatting

Voor de verdiepingsslag naar de nieuwe sporthal is met de diverse betrokkenen gesproken. Op basis van deze gesprekken en de analyse van het rooster van sporthal Dongemond is het rapport opgesteld.

8.1 Scenario's

Als onderdeel van dit rapport is een aantal scenario's nader uitgewerkt. Het betreft hier:

- Nieuwbouw van een sporthal op het terrein van sporthal Parkzicht (scenario 1).
- Nieuwbouw van een sportzaal op het terrein van sporthal Parkzicht (scenario 2).
- Nieuwbouw van een trainingshal bij sporthal Dongemond plus realisatie van een gymzaal (scenario 4).
- Ter informatie is in de matrix van 8.4 ook de jaarlast van een gymnastieklokaal toegevoegd. Deze zou bij sowieso bij de twee nieuwe scholen gerealiseerd moeten worden.

8.2 Gebruikers

Sporthal Parkzicht is nog gedeeltelijk open (beperkt aantal uren in de week). De potentiële gebruikers van de nieuwe sportvoorziening zijn de volgende verenigingen:

- HMC (handbal)
- VCG (volleybal)
- Agathos (basketbal)
- Mash (badminton)
- MVBO Beweeg en Ontmoet
- Badminton Lensveld
- ZZV Pluijm
- Zaalvoetbal competitie
- Turnlust
- Jasmar (badminton)
- Peona (badminton)
- Bushido (karate)

8.3 Investeringskosten en jaarlast

In onderstaande tabel zijn de investeringskosten bovenop de dekking en de ramingen van de jaarlast voor de scenario's samengevat weergegeven:

Exploitatiebegroting	**Scenario 1 Sporthal**	**Scenario 2 Sportzaal**	**Scenario 4 Sporthal en gymzaal**	**Gymzaal**
Baten				
Huren verenigingen	€ 100.000	€ 62.000	€ 100.000	€ 8.000
Vergoeding primair onderwijs	€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000
Netto-resultaat horeca	€ 10.000	€ 8.000	€ 10.000	€ 0
Overige inkomsten	€ 5.000	€ 3.000	€ 5.000	€ 2.000
Totaal baten	*€ 133.000*	*€ 91.000*	*€ 133.000*	*€ 28.000*
Lasten				
Personeel	€ 45.000	€ 35.000	€ 55.000	€ 20.000
Energie	€ 10.000	€ 8.000	€ 15.000	€ 5.000
Onderhoud (planmatig)	€ 69.000	€ 48.000	€ 101.000	€ 31.000
Schoonmaak en dagelijks onderhoud	€ 18.000	€ 11.000	€ 24.000	€ 7.000
Administratie en facturering	€ 10.000	€ 8.000	€ 10.000	€ 3.000
Belastingen en verzekeringen	€ 28.000	€ 21.000	€ 39.000	€ 15.000
Kapitaallasten (jaar 1)	€ 19.000	€ 0	€ 61.000	€ 0
Overige lasten	€ 50.000	€ 40.000	€ 50.000	€ 15.000
Totaal lasten	*€ 249.000*	*€ 171.000*	*€ 355.000*	*€ 96.000*
Exploitatieresultaat/jaarlast jaar 1	**-€ 116.000**	**-€ 80.000**	**-€ 222.000**	**-€ 68.000**
Exploitatieresultaat excl kap last	**-€ 97.000**	**-€ 80.000**	**-€ 161.000**	**-€ 68.000**
Investeringkosten zonder dekking	**€ 704.000**	**€ 0**	**€ 2.279.300**	**€ 0**

Hakgriend 18 / 3371 KA Hardinxveld-Giessendam / T. 0184 616544 / F. 0184 616265 / www.synarchis.nl / info@synarchis.nl