treem

bureau voor
doeltreffende
sportaccommodaties

Notitie investering en exploitatie sportpark Nieuwe Niedorp - Winkel



datum
12 september 2023

opdrachtgever
Stichting toekomstbestendig sportcomplex

versie / status
1.0 / definitief

geschreven door
Treem

aantal pagina's
33

ons kenmerk
n2022.184.002

inhoudsopgave

1 inleiding 3
2 ruimtestaat sportpark 6
3 investeringsraming 12
4 exploitatiebegroting 16
5 scenario: tweede sporthal 22
6 uitdagingen, kansen en advies 26
colofon 31
bijlagen 32

1 inleiding

1.1 aanleiding

1.2 behoefteonderzoek nieuw sportpark

1.3 vervolgonderzoek: investering en exploitatie

1 inleiding

1.1 aanleiding

De plaatsen Nieuwe Niedorp en Winkel, gelegen in de gemeente Hollands Kroon, beschikken over meerdere sportvoorzieningen. In Nieuwe Niedorp zijn de volgende sportvoorzieningen gelegen:

- vier tennisbanen;
- drie voetbalvelden (twee wedstrijdvelden en één trainingsveld);
- twee handbalvelden (één asfaltveld en een beachveld);
- een buitenbad.

De plaats Winkel beschikt over de volgende sportvoorzieningen:

- een binnenzwembad en een natuurbad;
- een sporthal;
- vier tennisbanen;
- drie voetbalvelden (twee wedstrijdvelden en één trainingsveld).

Deze sportplekken gelden als belangrijke basisvoorzieningen voor beide plaatsen. Een aantal van deze sportvoorzieningen is al meer dan vijftig jaar oud en aan vervanging toe. De sportorganisaties uit beide plaatsen hebben het initiatief genomen om de toekomstbestendigheid van de voorzieningen in hun omgeving verbeteren.

De twee voetbal- en tennisverenigingen, de handbalvereniging en de stichtingen van de Niedorphal, Zwembad de Wirg en Sportstichting Niedorp hebben in het najaar van 2020 een intentieverklaring ondertekend, waarin zij verklaren mee te werken aan de voorbereiding van de realisatie van één nieuw sportpark waarin alle betrokken verenigingen een plek krijgen. De gemeente Hollands Kroon heeft daarop met enthousiasme gereageerd en steunt het initiatief.

Dit enthousiasme resulteerde in zogenaamde droomsessies met besturen van de verenigingen en stichtingen. In maart 2021 is aan de gemeenteraad een brief ter kennisgeving aangeboden. Op basis van deze brief zijn de Gemeente Hollands Kroon en de deelnemende verenigingen gestart met het proces om te komen tot een nieuwe gezamenlijke (sport)accommodatie. Om dit in gang te zetten en houden, is door de initiatiefnemers een regiegroep in het leven geroepen. Deze bestaat uit personen die onafhankelijk van de sportclubs zijn, maar betrokken bij het sociale leven in beide dorpen.

De regiegroep heeft daarop de 'Stichting Toekomstbestendig Sportcomplex' opgericht met het doel een sportpark als sportief en recreatief middelpunt voor Hollands Kroon-Zuid te gaan realiseren. Op 27 januari 2022 heeft de gemeenteraad een startbudget vastgesteld voor de begeleiding en uitwerking van de onderzoeksfase. In de inmiddels opgestelde "Startnotitie" is de ambitie opgenomen om in 2027 het nieuwe sportpark in gebruik te nemen.

1.2 behoefteonderzoek nieuw sportpark

De Stichting Toekomstbestendig Sportcomplex heeft Treem verzocht een behoefteonderzoek uit te voeren waarin de behoefte aan diverse sportvoorzieningen in kaart wordt gebracht en welke ruimtevraag hiervoor realistisch is. In 2022 is dit behoefteonderzoek uitgevoerd.

In het behoefteonderzoek (zie bijlage) is de huidige situatie van de sportvoorzieningen in Nieuwe Niedorp en Winkel geanalyseerd. Daarbij is gekeken naar het voorzieningenaanbod en het gebruik en bezetting ervan. In het onderzoek is voor deze sportfuncties gekeken wat het bezoekpotentieel is en welke capaciteit en functionaliteit in de toekomstige situatie op één locatie nodig is. Daarbij is rekening gehouden met de wensen en behoefte van verenigingen. Voor de tennisverenigingen geldt bijvoorbeeld dat zij in de toekomstige situatie ook over padelbanen willen beschikken.

Het behoefteonderzoek heeft geresulteerd in de uitwerking van een 'basisconfiguratie' (zie ook nadere toelichting in hoofdstuk 2) aan sportvoorzieningen en benodigde ondersteunende ruimten. In het behoefteonderzoek is dit op een Programma van Wensen-niveau in beeld gebracht.

Aanvullend op deze 'basisconfiguratie' is een aantal extra sportfuncties / wensen geïnventariseerd.

1.3 vervolgonderzoek: investering en exploitatie

Op basis van het behoefteonderzoek wordt voor het beoogde nieuwe sportpark een investeringsraming en exploitatiebegroting opgesteld.

In dit vervolgonderzoek wordt in het hoofdstuk twee de ruimtestaat van het beoogde sportpark toegelicht. De ruimtestaat vormt de basis voor de uitgewerkte investeringsraming, (hoofdstuk drie) en de exploitatiebegroting (hoofdstuk 4). Tot slot wordt in hoofdstuk vijf ingegaan op een scenario, inclusief tweede sporthal.

2 ruimtestaat sportpark

2.1 voorzieningen sportpark

2.2 fysieke kenmerken gebouw

2.3 fysieke kenmerken buitensport

2.4 uitgangspunten buitenterrein en infrastructuur

2.5 ruimtestaat sportpark

2.6 nog niet meegenomen aanvullende voorzieningen

2 ruimtestaat sportpark

In het behoefteonderzoek is in beeld gebracht welke voorzieningen en in welke mate onderdeel uitmaken van het beoogde sportpark. Dat heeft geresulteerd in een 'basisconfiguratie'. Op basis van deze basisconfiguratie is een (voorlopige) ruimtestaat opgesteld (zie hoofdstuk 9 van het behoefteonderzoek).

In dit vervolgonderzoek wordt ingegaan op de financiële componenten van het sportpark. De ruimtestaat bevat de benodigde oppervlakten voor de sportvoorzieningen en de ondersteunende ruimten. Dit vorm de basis voor de financiële uitwerking in dit vervolgonderzoek. Hierna wordt de ruimtestaat van de 'basisconfiguratie' nader toegelicht.

2.1 voorzieningen sportpark

Het sportpark bevat de volgende sportvoorzieningen.

- een 5- baans overdekt zwembad;
- een sporthal met drie zaaldelen;
- multifunctionele sportruimte (overdekt);
- tennis- & padelbanen (4 tennisbanen en 2 padelbanen);
- voetbalvelden (4 wedstrijdvelden, 3 trainingsvelden);
- handbal (3 beachvelden);
- een buitenbad, bestaande uit een recreatiebad en peuterbad / spraypark.

Bij de uitwerking van de fysieke kenmerken wordt tevens rekening gehouden met ondersteunende ruimten, zoals:

- entreegebied;
- horeca en ontmoetingsruimten;
- kleedruimten;
- personeelsruimten;
- multifunctionele ruimten;
- ondersteunende ruimten buitensport;
- technische ruimten;
- buitenterrein en infrastructuur.

Het uitgangspunt is dat één gebouw wordt gerealiseerd, waarin de binnensportvoorzieningen en ondersteunende ruimten zijn gesitueerd. De buitensportvelden dienen naast het gebouw te liggen.

2.2 fysieke kenmerken gebouw

Het gebouw bevat de volgende 'zones' en functies:

2.2.1 entreegebied

Bij het entreegebied kan gedacht worden aan:

- entree (tochtsluis / tourniquet);
- centrale ontvangsthal;
- receptie / frontoffice;
- backoffice;
- toiletruimten (heren, dames, MIVA).

2.2.2 horeca en ontmoetingsruimte

Bij de horeca en ontmoetingsruimte kan gedacht worden aan:
- algemene bijeenkomstruimte van circa 250 m² en garderobe;
- bar;
- keuken;
- ruimte voor opslag / koeling / containers.

2.2.3 de zwemzaal

Bij de zwemzaal gaat het om:
- het 5-baans wedstrijdbassin (25x12,5 meter);
- de perronruimte rondom het bassin;
- badmeesterspost;
- EHBO-ruimte, specifiek voor het zwembad;
- juryruimte en wedstrijdleidingruimte;
- berging.

2.2.4 kleedzone behorende bij de zwemzaal

Bij de kleedzone behorende bij de zwemzaal kan gedacht worden aan:
- vier groepskleedkamers;
- zestien individuele omkleedcabines en gezinscabines;
- lockers;
- toiletten (heren, dames, MIVA);
- doucheruimte;
- make-up balie.

2.2.5 sportzaal c.a.

Bij de sportzaal gaat het om:
- de sportvloer van 48x28 meter, op te delen in drie zaaldelen;
- toestellenbergingen, van 30 m² per zaaldeel;
- tribune / toeschouwersruimte, geschikt voor circa 150 personen.

2.2.6 kleedzone behorende bij de sportzaal

Voor de kleedzone behorende bij de sportzaal zijn opgenomen:
- zes groepskleedkamers;
- doucheruimte;
- toiletten (heren, dames, MIVA).

2.2.7 multifunctionele (sport)ruimte

De multifunctionele sportruimte bevat:
- de sportruimte van 22x16 meter
- een bergruimte.

Voor de multifunctionele (sport)ruimte geldt het uitgangspunt dat er geen aanvullende kleed- en doucheruimte wordt gemaakt, maar dat van de kleed- en doucheruimten van de sporthal gebruikgemaakt kan worden. Daarnaast geldt dat deze multifunctionele ruimte tevens gebruikt kan worden door de harmonie en fanfare. Akoestische scheiding van deze ruimte is een belangrijk uitgangspunt.

2.2.8 ondersteunende ruimten buitensport

Bij de ondersteunende ruimten ten behoeve van de buitensport-voorzieningen (zie § 2.3) gaat het om:
- één wedstrijdsecretariaat;
- een materiaalberging van in totaal 180 vierkante meter;
- toiletruimten;
- kleed- en doucheruimten voor voetbal (8x), tennis (2x) en handbal (2x).

2.2.9 personeelsruimten

Bij de personeelsruimten kan gedacht worden aan:
- kantoor voor een bedrijfsleider;
- kantoor voor (administratie)medewerkers;
- vergaderruimte;
- algemene verblijfsruimte voor personeelsleden;
- kleedkamers (incl. doucheruimte) en toiletten voor personeelsleden.

2.2.10 aanvullende multifunctionele ruimten

Bij de aanvullende multifunctionele ruimten kan gedacht worden aan:
- vergaderruimte;
- docenten- / scheidsrechtersruimte.

2.2.11 technische ruimten

Bij de technische ruimte kan gedacht worden aan:
- ruimte ten behoeve van de technische installaties, onder meer voor de lucht- en waterbehandeling.

2.3 fysieke kenmerken buitensport

Met betrekking tot de buitensportvoorzieningen gaat het om:

2.3.1 tennis & padel

Bij de tennis & padelvoorzieningen gaat het om:
- vier tennisbanen;
- twee padelbanen;
- een minibaan voor de jeugd;
- een oefenkooi.

2.3.2 voetbal

Bij de voetbalvoorzieningen gaat het om:
- vier natuurgras wedstrijdvelden;
- drie natuurgras trainingsvelden;
- een tribune bij het hoofdveld, geschikt voor circa 250 personen.

2.3.3 handbal

Bij handbal gaat het om drie beachvelden.

2.3.4 buitenbad

Bij het buitenbad gaat het om:
- een buitenbad van 20x10 meter;
- een peuterbad / spraypark van in totaal 150 m²;
- de perronruimte rondom het buitenbad en het peuterbad / spraypark;
- een ligweide van 3.000 vierkante meter.

Voor het buitenbad is het van belang dat dit dichtbij het overdekte zwembad gesitueerd wordt, zodat synergie ontstaat. Dit dient in het Programma van Eisen / Ontwerpfase nader uitgewerkt te worden.

De uitgangspunten zijn gebaseerd op de resultaten van het behoefteonderzoek (uitgewerkt in hoofdstuk 3 en hoofdstuk 7).

2.4 uitgangspunten buitenterrein en infrastructuur

2.4.1 buitenterrein

Bij het buitenterrein dient gedacht te worden aan:
- looppaden rondom de buitensportvoorzieningen, in totaal is hiervoor 2.000 vierkante meter opgenomen.
- terras bij de horeca;
- terras bij de tennis- en padelbanen
- een voorplein.

2.4.2 infrastructuur

Bij infrastructuur kan gedacht worden aan:
- parkeerruimte voor auto's (200 parkeerplaatsen en 4 MIVA-parkeerplaatsen opgenomen);
- parkeerruimte voor fietsen (300 fietsparkeerplaatsen opgenomen);
- terreininrichting.

Voor wat betreft de bepaling van de autoparkeerplaatsen is rekening gehouden met de richtlijnen van CROW. Dit zijn landelijke kerncijfers. Er is nog geen rekening gehouden met het gemeentelijk parkeerbeleid.

2.5 ruimtestaat sportpark

De ruimtestaat voor het beoogde sportpark is als volgt:

onderdeel	sportpark
entreegebied	330
horeca- en ontmoetingsruimte	320
zwemzaal	700
kleedzone zwemzaal	270
sportzaal	1.680
kleedzone sportzaal	550
multifunctionele sportruimte	430
ondersteunende ruimten buitensport	760
personeelsruimten	120
multifunctionele ruimten	80
technische ruimten	1.000
subtotaal oppervlakte gebouw	**6.240**
tennis & padel	3.110
voetbal	52.500
handbal	1.780
buitenbad	3.570
subtotaal oppervlakte buitensport	**61.960**
buitenterrein	2.680
infrastructuur	7.150
subtotaal oppervlakte buitenterrein en infrastructuur	**9.830**
totaal benodigde ruimte	**77.030**

2.6 nog niet meegenomen aanvullende voorzieningen

Er wordt nagedacht over de uitbreiding van het voorzieningenaanbod. Hierbij gaat het onder andere om:

- natuurijsbaan;
- trimbaan;
- fietscrossbaan;
- skatebaan;
- halfpipe;
- bootcamp;
- crossfit;
- scouting;
- fysiotherapie;
- archiefruimte voor Historisch Niedorp;
- ruimte voor kinderopvang.

Bovenstaande voorzieningen zijn niet opgenomen in de huidige uitwerking voor het sportpark.

3 investeringsraming

3.1 uitgangspunten

3.2 niet opgenomen in investeringsraming

3.3 totale investeringsraming

3 investeringsraming

In dit hoofdstuk wordt de benodigde investeringsraming toegelicht. Allereerst worden de uitgangspunten van de verschillende onderdelen benoemd, dan de uitsluitingen en vervolgens wordt de totale investeringsraming getoond.

3.1 uitgangspunten

De investeringsraming is opgebouwd uit meerdere onderdelen. Hierna wordt een toelichting gegeven op de uitgangspunten, behorend bij de diverse hoofdonderdelen.

3.1.1 algemene uitgangspunten

Bij de investeringsraming, zoals weergeven in § 3.3, gelden de volgende algemene uitgangspunten:

- realisatie van het sportpark, conform de opgestelde ruimtestaat;
- prijspeil april 2023;
- een duurzaam en gasloos gebouw, dat ten minste voldoet aan BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen);
- ten behoeve van de investeringsraming is rekening gehouden met het verkrijgen van de BOSA subsidie.

3.1.2 sloopkosten

Er dient mogelijk rekening gehouden te worden met kosten ten behoeve van de sloop van de bestaande sportvoorzieningen. Dit is vooralsnog op PM gezet.

3.1.3 grondkosten

De post grondkosten kan budget bevatten voor een maatschappelijke grondprijs (aanschaf grond en bouwrijp maken van de grond). Dit onderdeel is vooralsnog op PM gezet.

3.1.4 bouwkosten accommodatie

De post bouwkosten bevat kosten voor het gebouw (zwembad, sporthal en de diverse ondersteunende ruimten). De bouwkosten zijn geraamd aan de hand van de opgestelde ruimtestaat. Het bevat bouwkundige werken, installaties en vaste inrichtingen.

3.1.5 realisatie buitensport

De post realisatie buitensport bevat kosten voor de aanleg van de buitensportvelden, te weten: tennis & padel, voetbal, handbal en een buitenbad. De kosten zijn geraamd aan de hand van de opgestelde ruimtestaat.

3.1.6 terreininrichting

De post terreininrichting bevat kosten voor de realisatie van:
- een entreeplein;
- parkeerplaatsen;
- een goede ontsluiting.

3.1.7 bijkomende kosten

De bijkomende kosten bevat kosten voor:
- legeskosten;
- kosten voor diverse onderzoeken en bestemmingsplanwijziging;
- honoraria voor ontwerp / architect / adviseurs;
- directievoering c.q. kwaliteitstoezicht gedurende de bouw;
- projectmanagement;
- nutsaansluitingen;
- aanbestedingskosten;
- financieringskosten;
- losse inrichtingen;
- kosten voor activiteiten (1e, paal, hoogste punt, opening en ingebruikname);
- onvoorzien (10% van de bouwkosten).

3.1.8 verwachtte prijsstijgingen

De post prijsstijgingen bevat kosten voor prijsstijgingen tot aan de beoogde start bouw (circa 2,5 jaar) en prijsstijgingen tijdens de bouw (circa 1,5 jaar). Voor beide onderdelen is uitgegaan van een percentage van 4% aan prijsstijgingen.

3.2 niet opgenomen in investeringsraming

In de getoonde investeringsraming is niet meegenomen:
- planschade;
- bijzondere bouwplaatsvoorzieningen (bijv. tijdelijke bouwwegen);
- verkeersmaatregelen tijdens de bouw, buiten de bouwplaats;
- verwijderen / verleggen van ondergrondse infrastructuur;
- sanering van vervuilde grond;
- openbare nutsvoorzieningen;
- noodzakelijke maatregelen / vervolgacties onderzoeken (bijvoorbeeld bij ecologisch of archeologisch onderzoek);
- overige niet expliciet genoemde kosten.

3.3 investeringsraming

De investeringsraming voor de totale aanleg van het nieuwe sportpark is (afgerond) als volgt:

	inclusief btw
sloopkosten	PM
grondkosten	PM
bouwkosten accommodatie	€ 22.600.000
realisatie buitensport	€ 4.000.000
terreininrichting	€ 1.500.000
bijkomende kosten	€ 6.000.000
verwachte prijsstijgingen	€ 4.300.000
totale investering, incl. btw, excl. BOSA	**€ 38.400.000**
BOSA subsidie (20%)	€ 7.700.000
totale investering, inclusief BOSA	**€ 30.800.000**

Er is ten behoeve van de uitwerking in deze fase het algemene percentage van 20% gehanteerd. In een volgende fase dient nader bekeken te worden welke onderdelen in aanmerking komen voor de BOSA, alsook welke onderdelen daar niet voor in aanmerking komen, maar waarvoor de btw kan worden verrekend.

4 exploitatiebegroting

4.1 algemene uitgangspunten

4.2 uitgangspunten lasten

4.3 uitgangspunten baten

4.4 exploitatiebegroting nieuw sportpark

4 exploitatiebegroting

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatiebegroting. De algemene uitgangspunten worden vermeld. Daarna worden de specifieke uitgangspunten voor de baten en lasten benoemd en vervolgens wordt de exploitatieraming getoond.

4.1 algemene uitgangspunten exploitatie

Ten aanzien van de exploitatieramingen gelden de volgende algemene uitgangspunten:

- prijspeil 2023;
- bedragen zijn INCLUSIEF BTW, tenzij anders vermeld;
- er is vooralsnog geen rekening gehouden met subsidiemogelijkheden op activiteitenaanbod;
- de uitwerking geldt voor een 'standaard exploitatiejaar' (regulier jaar, zonder opstarteffecten / andere bijzonderheden) voor de nieuwe situatie.

4.2 uitgangspunten lasten

De lasten zijn onderverdeeld naar kapitaallasten, onderhoudskosten, energielasten, personeelskosten en overige kosten.

4.2.1 kapitaallast

De kapitaallast is geraamd op basis van de investeringsraming zoals opgenomen in § 3.3, inclusief de verkrijging van de BOSA subsidie. De berekening van de kapitaallast is op basis van een annuïtaire afschrijvingsmethode met een rentepercentage van 4,0%. De gehanteerde termijnen voor de aflossing van de lening en de afschrijving is 40 jaar (voor installaties is 15 jaar gehanteerd en voor vaste inrichtingen 20 jaar).

4.2.2 onderhoudskosten

De post onderhoudslasten bevat groot en dagelijks onderhoud voor de accommodatie en de sportvelden. Het onderhoud is geraamd aan de hand van de bouwkosten. Voor de zwemzaal en ondersteunende voorzieningen is uitgegaan van 2% van de bouwkosten. Dit bevat 1,5% voor (een dotatie ten behoeve van) groot onderhoud en 0,5% voor het dagelijks onderhoud. Voor de sporthal en ondersteunende voorzieningen en de buitensportvelden is uitgegaan van 1,25% van de bouwkosten (1% dotatie groot onderhoud en 0,25% dagelijks onderhoud).

dotatie groot onderhoud
De dotatie ten behoeve van groot onderhoud is een onderdeel van de exploitatiebegroting. Dit is voor een basisjaar uitgewerkt. In werkelijkheid zullen de kosten voor groot onderhoud niet elk jaar even hoog zijn.
Het jaarlijkse groot onderhoud van een sportaccommodatie kent een golfbeweging en zal wat betreft uitgaven in de eerste jaren relatief beperkt zijn. Naar verwachting zal groot onderhoud bijvoorbeeld in de jaarschijven 10, 12, 15 en 20 jaar (en verder) na realisatie een piek kennen, maar in de overige jaren relatief laag blijven.

4.2.3 energielast

De energielast is geraamd op basis van een prognose van het elektra- en waterverbruik, zowel voor de binnensportaccommodatie als voor de buitensportvelden.

Het uitgangspunt is duurzaam en gasloze accommodatie, dat ten minste voldoet aan de gestelde eisen: BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Voor de exploitatieraming is uitgegaan van circa 800.000 kWh elektra en 5.000 m³ water. Er is gerekend met actuele eenheidsprijzen van € 0,30 per kWh en € 1,50 per m³ water.

4.2.4 personeelslasten

Voor de berekening van de personele lasten geldt dat de organisatiestructuur een belangrijk aandachtspunt is. Ten behoeve van de exploitatiebegroting is uitgegaan van een professionele organisatie, aangevuld met vrijwillige inzet vanuit de lokale verenigingen.

Bij de benodigde personeelsinzet is onderscheid gemaakt naar de volgende functies en de volgende inzet per functie:

functie	inschaling	fte
toezicht (zwemactiviteiten)	4	1,0
instructie (zwemactiviteiten)	5	1,5
coördinatie zwemles	7	0,5
management	9	1,0
receptie	3	1,5
horeca	3	0,75
beheer	3	1,5
technisch beheer	-	inhuur
schoonmaak	-	inhuur
totaal		**7,75**

In totaal is uitgegaan van een formatie van 7,75 fte. 1 FTE is circa 1.400 á 1.500 productieve uren per jaar. De raming van de personeelslasten is gebaseerd op de CAO recreatie, inschaling per 1 januari 2023. Aanvullend wordt rekening gehouden met budget voor inhuur van technisch beheer en schoonmaak. Daarnaast is een budget voorzien voor opleidingen en diverse personeelslasten.

De activiteitenprogrammering van de voorzieningen is een belangrijk onderdeel bij de berekening van personeelslasten. Zo is de benodigde inzet van toezichthouders, instructeurs en coördinatie zwemles afhankelijk van de wekelijkse openstelling van het binnen- en buitenzwembad.

Daarnaast is relevant of en op welke wijze de gebruikers van het sportpark een rol vervullen bij de organisatie. Vooralsnog is, bovenop de 7,75 fte personele inzet rekening gehouden met 2 fte aan vrijwillige inzet horeca & beheer vanuit verenigingen.

4.2.5 inkoop horeca

De inkoop horeca is berekend op basis van 40% van de begrote omzet uit horeca;

4.2.6 overige lasten

De post overige lasten bevat een aantal lasten ten behoeve van: administratie en accountantskosten, kantoorkosten, verzekeringen, belastingen, schoonmaakkosten, verkoopkosten, PR/reclame, softwarekosten, diverse kosten en onvoorziene kosten.

4.3 uitgangspunten baten

De baten voor de binnensportvoorzieningen (zwembad + sporthal) en beide buitenzwembaden (de Rijd en natuurbad Winkel) zijn geraamd op basis van de bestaande jaarlijkse omzetten en prognoses voor 2023. De stichtingen hebben de volgende omzetcijfers (exclusief subsidies) in de begroting voor 2023 opgenomen omzetten:

voorziening	prognose 2023	begroting sportpark
zwembad de Wirg	€ 236.000	€ 250.000
buitenzwembad de Rijd	€ 70.000*	€ 70.000
natuurbad Winkel	€ 7.000	€ 10.000
sporthal	€ 52.000	€ 70.000
subtotaal	**€ 365.000**	**€ 400.000**
multifunctionele sportruimte	-	€ 20.000
totaal	**€ 365.000**	**€ 420.000**

** betreft cijfers realisatie 2022*

In de begroting voor het sportpark is voor deze voorzieningen uitgegaan van een omzet van € 400.000. Aanvullend is een omzet van € 20.000 (stelpost) opgenomen voor de verhuur van de multifunctionele sportruimte.

Voor de buitensportvoorzieningen tennis & padel, voetbal en handbal geldt dat verenigingen de (hoofd)gebruiker van de sportvelden zijn. De huuromzet moet in ieder geval rekening houden met de financiële draagkracht van de verenigingen. Met andere woorden: een huuropbrengst voor de stichting raakt aan de bestaande exploitaties van de buitensportverenigingen. De Stichting verhuurt de velden en benodigde accommodatie aan een vereniging, die daarvoor op vooraf gesproken tijden zijn complex gebruikt. Buiten die tijden heeft de Stichting de mogelijkheid om velden en/of accommodatie direct te verhuren om de exploitatieopbrengsten te vergroten. Er zijn natuurlijk ook andere mogelijkheden voor verhuur.

Om een indruk te krijgen van de potentiële huuropbrengst, is gekeken naar de bestaande exploitatie van de voetbal-, handbal- en tennisverenigingen en bekeken welke onderdelen kunnen komen te vervallen, indien de verenigingen de velden van de stichting gaan huren.

Bij beide voetbalverenigingen komen (delen van) de huisvestingslasten en kosten sportvelden in hun begroting te vervallen. Aanvullend kan nog nader gekeken worden naar de bestaande afschrijvingslasten. Daarbij in acht te nemen dat de subsidie van de Gemeente voor onderhoudskosten bij de verenigingen zal komen te vervallen. Voor VV Winkel is de gemiddelde huisvestingslast zo'n € 27.000 per jaar en de kosten sportvelden bedraagt afgerond € 8.000 per jaar. Voor VV Niedorp is de huisvestingslast € 25.000 en de kosten voor sportvelden circa € 26.500 per jaar. Dit is een totale 'gezamenlijke' last van € 86.500 per jaar. Omdat op dit moment niet een volledige onderbouwing beschikbaar is, wordt voor de huurinkomsten vanuit beide voetbalverenigingen rekening gehouden met een huuropbrengst van € 70.000.

Voor de handvalvereniging zijn de huisvestingslasten circa € 3.500 per jaar en de kosten voor sportvelden gemiddeld € 3.700. Oftewel een jaarlijkse last van € 7.200.

De tennisclub Winkel Niedorp heeft in de begroting 2022 een aantal accommodatie- gerelateerde lasten, zoals onderhoud, nutskosten en eigenaarslasten. In totaal gaat het om circa € 10.000. De beide verenigingen willen in de toekomstige situatie ook padel gaan aanbieden. Hiervoor is een omzet van € 5.000 begroot.

De bestaande lasten zijn vooralsnog als referentie gebruikt bij de beoogde omzet, gerelateerd aan de buitensportvelden. Er zal, ook in afstemming met de verenigingen, nog nader gekeken moeten worden naar de wisselwerking tussen het beoogde nieuwe sportpark en de exploitatie van de buitensportverenigingen.

Tot slot is rekening gehouden met omzet uit horeca en overige baten. De buitensportverenigingen hebben voor 2023 een kantine opbrengst van circa € 90.000 begroot. Daar staat circa € 50.000 aan inkoopkosten tegenover. Dit is zo'n 50-55% aan kantinekosten. Het is niet volledig duidelijk of dit

alleen inkoop is of dat deze post ook nog andere lasten bevat. Een inkooppercentage van 50% is aan de hoge kant. Naar verwachting liggen de tarieven in de verenigingskantines aan de lage kant.

Van Zwembad de Wirg is de horeca omzet niet duidelijk en zwembad de Rijd lijkt geen horeca omzet te hebben. De horeca in de sporthal wordt verpacht, waardoor in de huidige situatie alleen sprake is van een pachtsom van ongeveer € 6.000 per jaar. Het is niet bekend welke jaarlijkse horeca-omzet de pachter weet te realiseren.

Hoewel voor de horeca nog nader bekeken moet worden op welke wijze dit georganiseerd gaat worden, alsook het effect op de exploitatie van de buitensportverenigingen, wordt vooralsnog uitgegaan met een omzet van € 120.000 en een inkoop van € 48.000 (40%).

4.4 exploitatiebegroting nieuw sportpark

Hierna wordt de voorlopige exploitatiebegroting van een basisjaar weergegeven. Allereerst worden de jaarlijkse baten en lasten, exclusief kapitaallast getoond. Vervolgens wordt het resultaat exclusief én inclusief jaarlijkse kapitaallast getoond. In de exploitatiebegroting is nog geen gemeentelijke subsidie verwerkt.

baten	
binnenzwembad	€ 250.000
buitenbad	€ 80.000
sporthal	€ 70.000
multifunctionele sportruimten	€ 20.000
tennis & padel	€ 15.000
voetbal	€ 70.000
handbal	€ 7.000
horeca & overige baten	€ 120.000
totaal baten	**€ 632.000**

lasten	
dagelijks / jaarlijks onderhoud	€ 100.000
energie en water	€ 260.000
personeelslasten	€ 460.000
inkoop horeca	€ 48.000
overige lasten	€ 190.000
totale lasten	**€ 1.058.000**

exploitatiesaldo, exclusief kapitaallast	**-€ 426.000**

kapitaallast	€ 1.760.000
dotatie groot onderhoud	€ 320.000

exploitatiesaldo, inclusief kapitaallast	**-€ 2.506.000**

5 scenario: tweede sporthal

5.1 effect op ruimtestaat

5.2 effect op investeringsraming

5.3 effect op exploitatie (gebouw gebonden lasten)

5 scenario: tweede sporthal

Al in § 1.2 is benoemd dat ten tijde van het behoefteonderzoek een aanvullende wensenlijst met sportfuncties is opgesteld. Zo is onder meer gesproken over de wens voor en behoefte aan een tweede sporthal, waarmee voorzien kan worden in zes zaaldelen (in plaats van drie). Aan de hand van de uitgewerkte basisconfiguratie is bekeken wat het effect van een tweede sporthal kan zijn. Hierna wordt de ruimtestaat en investeringsraming getoond.

5.1 effect op ruimtestaat

De realisatie van een tweede sporthal is van invloed op de ruimtestaat, zoals weergegeven in § 2.5. Om tot een eerste globale aanvullende ruimtevraag te komen, zijn de volgende zones van het gebouw aangepast:

- sportzaal;
- kleedzone sportzaal;
- multifunctionele sportruimte;
- multifunctionele ruimten;
- technische ruimten.

Met de uitbreiding van een tweede sporthal, kan de multifunctionele sportruimte achterwege worden gelaten. De totaal benodigde ruimte voor het gebouw zal naar verwachting (minimaal) 1.700 vierkante meter meer zijn.

Vooralsnog is als uitgangspunt gehanteerd dat de tweede sporthal ook beschikt over drie bergingen, zes kleedruimten, sanitaire ruimten en een EHBO / multifunctionele ruimte. Voor de tweede sporthal is geen tribunecapaciteit opgenomen. In een vervolgfase kan nader gekeken worden naar een te behalen efficiëntie wat betreft de benodigde vierkante meters voor (ondersteunende) ruimten.

In een volgende fase zal daarnaast bepaald moeten worden in welke mate de realisatie van een tweede sporthal effect heeft op de benodigde ruimten voor het entreegebied en de horeca- en ontmoetingsruimte.
Ten behoeve van de uitwerking van dit scenario is tevens rekening gehouden met aanvullende infrastructuur (parkeerplaatsen).

onderdeel	basisconfiguratie	scenario tweede sporthal
entreegebied	330	330
horeca- en ontmoetingsruimte	320	320
zwemzaal	700	700
kleedzone zwemzaal	270	270
sportzaal	1.680	2.960
kleedzone sportzaal	550	1.060
multifunctionele sportruimte	430	0
ondersteunende ruimten buitensport	760	760
personeelsruimten	120	120
multifunctionele ruimten	80	120
technische ruimten	1.000	1.130
subtotaal oppervlakte gebouw	**6.240**	**7.770**
tennis & padel	3.110	3.110
voetbal	52.500	52.500
handbal	1.940	1.780
buitenbad	3.570	3.570
subtotaal oppervlakte buitensport	**61.120**	**60.960**
buitenterrein	2.680	2.680
infrastructuur	7.150	9.460
subtotaal oppervlakte buitenterrein en infrastructuur	**9.830**	**12.140**
totaal benodigde ruimte	**77.190**	**80.870**

5.2 effect op investeringsraming

De realisatie van een tweede sporthal en daarmee de uitbreiding van de benodigde ruimten, is ook van invloed op de getoonde investeringsraming. Ten behoeve van de uitwerking van dit scenario is alleen gekeken naar de gewijzigde bouwkosten, infrastructuur, gewijzigde bijkomende kosten doordat enkele onderdelen gebaseerd zijn op percentages van de bouwkosten en de post prijsstijgingen.

De investeringsraming voor de tweede sporthal wordt daarmee dan als volgt:

	inclusief btw
sloopkosten	PM
grondkosten	PM
bouwkosten accommodatie	€ 27.800.000
realisatie buitensport	€ 4.000.000
terreininrichting	€ 1.900.000
bijkomende kosten	€ 6.800.000
verwachte prijsstijgingen	€ 5.100.000
totale investering, incl. btw, excl. BOSA	**€ 45.700.000**
BOSA subsidie (20%)	€ 9.100.000
totale investering, inclusief BOSA	**€ 36.600.000**

5.3 effect op exploitatie (gebouw gebonden lasten)

De hogere investering, benodigd voor de realisatie van de tweede sporthal, heeft ook effect op de exploitatiebegroting. Het wordt mogelijk om meer sportruimte te verhuren, waardoor meer inkomsten gegenereerd kunnen worden. Daar staat tegenover dat een tweede sporthal ook om meer personeelsinzet (beheer en schoonmaak) vraagt en hogere energielasten met zich meebrengt.

Ten behoeve van de uitwerking van dit scenario wordt vooralsnog alleen de gebouw gebonden lasten kwantitatief in beeld gebracht. In onderstaande tabel is het effect op de kapitaallast en het onderhoud weergegeven.

onderdeel	basisconfiguratie	scenario tweede sporthal
kapitaallast	€ 1.760.000	€ 2.100.000
dotatie groot onderhoud	€ 320.000	€ 390.000
dagelijks / jaarlijks onderhoud	€ 100.000	€ 115.000
totaal gebouw gebonden lasten	**€ 2.180.000**	**€ 2.605.000**

6 uitdagingen, kansen en advies

6.1 uitdagingen en kansen

6.2 advies

6 uitdagingen, kansen en advies

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de benodigde ruimtestaat voor het beoogde sportpark en is de investeringsraming en bijbehorende exploitatiebegroting uitgewerkt. Voor de realisatie van het beoogde sportpark is een behoorlijke investering nodig en is de exploitatie niet sluitend. Hierna wordt ingegaan op enkele uitdagingen en bijbehorende kansen bij de huidige uitwerking en wordt een advies voor de vervolgfase meegegeven:

6.1 uitdagingen en kansen

Met betrekking tot de huidige uitwerking, zien we de volgende uitdagingen en kansen:

6.1.1 accommodatie & ruimtestaat

Het beoogde sportpark bevat veel voorzieningen. Het bevat binnensport en buitensport ter vervanging van bestaande voorzieningen, maar ook uitbreiding van het voorzieningenaanbod met een multifunctionele sportruimte of een tweede sporthal.

Er is een gedetailleerde ruimtestaat uitgewerkt, waardoor goed inzichtelijk is hoeveel vierkante meter benodigd is. Echter, een groot gebouw leidt tot hoge gebouwgebonden lasten (kapitaallast en onderhoud). Het is een uitdaging om een sportpark te realiseren, passend bij de (toekomstige) behoefte), maar tegelijkertijd de gebouwgebonden lasten in de hand te houden. We zien kansen en mogelijkheden om een efficiëntieslag door te voeren in de benodigde ruimten, bijvoorbeeld de afmeting van de sportvloer en als het gaat om ondersteunende ruimten (zoals het aantal kleedkamers). Daarbij kan onderscheid gemaakt worden tussen ‘must haves’ en ‘nice to haves’.

6.1.2 bezetting en programmering

Een goed bezet overdekt zwembad kent een wekelijkse bezetting van zo’n 80 tot 100 uur per bassin. Het bestaande binnenbad is echter ongeveer 53 uur per week in gebruik, waardoor sprake is van een lage bezetting. Dit wordt ook zichtbaar aan de hand van het jaarlijkse bezoekaantal. Zwembad de Wirg had in 2022 circa 24.000 bezoeken, hetgeen aan de lage kant is voor het beschikbare zwemwateroppervlak. In het behoefteonderzoek is aangegeven dat de capaciteit op basis van inwoneraantal en zwemwateroppervlak tussen de 49.000 bezoeken en 62.500 bezoeken per jaar zou kunnen liggen.

Er zijn kansen om het activiteitenaanbod verder uit te breiden, bijvoorbeeld door het aanbieden van schoolzwemmen, meer banenzwemmen of Meer Bewegen voor Ouderen (MBVO). Hiermee kan met het activiteitenaanbod (nog) meer worden ingespeeld op aspecten zoals gezondheid, vitaliteit en een leven lang zwemmen.
Een nieuw zwembad trekt nieuwe bezoeken aan. De combinatie van een binnen- en buitenzwembad kan elkaar versterken.

De bezetting van de sporthal is op dit moment alleen in de middag en avond. Er is nagenoeg geen bezetting in de ochtenduren. Er is in de huidige situatie in de sporthal geen bewegingsonderwijs. Ook voor de sporthal is er een kans om het gebruik ervan te vergroten en met de beschikbare ruimte overdag in te spelen op een breed activiteitenaanbod voor alle inwoners uit de omgeving.

Een aantrekkelijk sportpark trekt inwoners aan die gestimuleerd worden om te ontmoeten en te bewegen. Hiermee kunnen ook activiteiten georganiseerd worden in de sporthal, waardoor de bezetting omhoog kan.

6.1.3 organisatie & personeel

De organisatievorm van het sportpark is een belangrijk aandachtspunt. Daarbij komen meerdere vragen aan de orde, zoals bijvoorbeeld:

- wie is de eigenaar van de voorzieningen?
- wie is verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en exploitatie van de voorzieningen?
- wie voert welke taken uit?
- hoe maken gebruikers gebruik van het sportpark en wat betekent dit voor de sfeer van het sportpark?

Het beoogde nieuwe sportpark heeft niet alleen fysieke inrichtingsvraagstukken, maar het heeft ook betrekking op de organisatie, beheersvorm en samenwerking tussen partijen. Zijn gebruikersorganisaties alleen huurder of werken verenigingen mee ten behoeve van het sportpark? Welke afspraken worden daarover gemaakt? Er dient een passende organisatievorm gevonden te worden dat ook aansluit bij de wensen en behoeften van georganiseerde gebruikers. We zien kansen om de verenigingen hierbij te betrekken, waardoor een win-win-win situatie ontstaat voor zowel de stichting, georganiseerde gebruikers en inwoners.

Op basis van een reële activiteitenprogrammering kan een goede personeelsprogrammering worden opgesteld, waarmee nog beter inzicht ontstaat in de benodigde personeelsinzet en personeelskosten. Denk bijvoorbeeld aan:

- op welke tijdstippen dient de receptie open te zijn?
- wanneer is een toezichthouder actief in het binnenbad en wanneer in het buitenbad?
- hoeveel avonden per week is de horeca geopend en hoeveel medewerkers zijn dan nodig?

Door een gezamenlijk sportpark te realiseren ontstaat de kans om tot een efficiënte personeelsinzet (bijvoorbeeld combinatie binnenbad en buitenbad) te komen. Ook op het gebied van beheer- en schoonmaakwerkzaamheden kan efficiëntie plaatsvinden.

6.1.4 financieel

In vervolg op de uitdagingen en kansen ten aanzien van de bezetting en programmering, zijn ook enkele financiële overwegingen aan de orde. Het volgende valt op:

- de omzet van het natuurbad is ongeveer € 8.500 per jaar en daarmee aan de lage kant. De omzet van buitenzwembad de Rijd is circa € 70.000, maar de huidige configuratie is groter dan het buitenzwembad van het beoogde sportpark.
- de omzet van de sporthal is, exclusief subsidies, € 52.000. Dit is aan de lage kant. Voor één sporthal zou uitgegaan moeten worden van een omzet van € 70.000 tot € 100.000.

In het verlengde van de organisatiestructuur: de toerekening van kosten is een belangrijk aandachtspunt. Op welke wijze wordt dit uitgevoerd, rekening houdend met het behoud van een gezonde exploitatie van de verenigingen? De buitensportverenigingen exploiteren op dit moment zelf de kantine. Hieruit ontvangen zij inkomsten waarmee ze de kosten dekken. Er zal door een horecavoorziening efficiënter gewerkt kunnen worden. Door de horeca samen met verenigingen te bemensen, kan er op kosten bespaard worden en kan er mogelijk een deel van de omzet terugvloeien in de richting van de (buitensport)verenigingen.

6.1.5 subsidies

Het beoogde sportpark zorgt voor een relatief hoge investering en is, met name door de kapitaallast en onderhoud, ook wat betreft exploitatie negatief. In de investeringsraming is reeds uitgegaan van het verkrijgen van de BOSA-subsidie.

Vanaf 1 januari 2019 gelden nieuwe regels met betrekking tot de btw. Vanuit de BOSA kunnen sportorganisaties in de periode 2019-2023 een subsidie aanvragen voor de bouw- en onderhoud van sportaccommodaties. De subsidie bedraagt maximaal 20,0% van de investeringen (inclusief btw).

De regeling van de BOSA-subsidie loopt tot en met 2023. De laatste aanvraagronde sloot op 1 maart 2023. Over de voortzetting van de BOSA is nog geen definitief besluit genomen. Echter, de Rijksoverheid heeft aangegeven dat de middelen op een nog nader te bepalen manier bij de gemeenten terecht komen. Om die reden is als uitgangspunt gehanteerd dat gebruikgemaakt kan worden van de voortgezette BOSA-subsidie (of een vergelijkbare regeling).

Er zijn kansen om aanvullende subsidies te verkrijgen. Zo is vanuit de BOSA een aanvullende subsidie (tot maximaal 30%) denkbaar voor energiebesparing, toegankelijkheid, circulariteit en klimaatadaptatie.

Op duurzaamheid zijn er subsidiemogelijkheden, waardoor mogelijk niet alleen een deel van de investeringsraming kan worden afgedekt, maar waardoor het tevens mogelijk kan zijn om maatregelen te treffen die bijdragen aan een verlaging van het energieverbruik. Een nadere uitwerking op dit onderdeel, kan nadat meer inzicht is in het installatie-ontwerp.

Ook op activiteitenniveau zijn er subsidiemogelijkheden. Dit is in het kader van vitaliteit, een gezonde leefstijl en een leven lang sporten.

6.1.6 sponsoring

Een nieuw sportpark biedt mogelijkheden om bedrijven te betrekken. Zowel in de ontwikkeling als tijdens het gebruik van de accommodatie. Ook hier is het van belang om een win-win-win situatie te bewerkstelligen. Er zal een goede afstemming moeten plaatsvinden tussen de stichting en de verenigingen. Wij adviseren een sponsorplan hiervoor uit te werken.

6.2 advies

Met het beoogde sportpark wordt ingespeeld op de toekomstbestendigheid van de sportvoorzieningen. Het kan daarmee een bijdrage leveren aan het behoud én vergroting van de leefbaarheid in Nieuwe Niedorp, Winkel en omgeving. Wel bevat de huidige uitwerking een hoge investering en de exploitatie is nog negatief. Voor het vervolg is het advies om beide onderdelen nader te concretiseren en om een efficiëntieslag door te voeren. We adviseren om de volgende acties uit te voeren:

1. ga met de gemeente in gesprek over bandbreedte ten behoeve van de jaarlijkse gemeentelijke bijdrage.

2. werk de organisatievorm nader uit.

3. stel een concrete activiteitenprogrammering en personeelsprogrammering voor alle voorzieningen op.

4. ruimtestaat: maak onderscheid naar must have & nice to have.

5. ga met verenigingen in gesprek over het gebruik en bezetting van de voorzieningen en ga met de verenigingen in op de ‘must haves’ en ‘nices to haves’. Stem met de (buitensport)verenigingen af welk effect het beoogde sportpark op de verenigingsexploitaties heeft.

colofon

Dit is een notitie opgesteld door Treem b.v.

adres	Molensteyn 60 3454 PT De Meern Nederland
telefoon	+31 (0)85 30 33 418
e-mail	info@treem.nl
internet	www.treem.nl
kvk	64704521

De in document afgebeelde/opgenomen gegevens, waaronder begrepen teksten, berekeningen, producten, foto's, illustraties, grafisch materiaal, (handels)namen, woordmerken en logo's worden beschermd door auteursrecht, merkenrecht en/of enig ander intellectueel eigendomsrecht.
Het gebruik of registratie van intellectuele eigendomsrechten van Treem bv is voorbehouden aan Treem bv en is in geen enkele situatie toegestaan tenzij Treem bv daarvoor uitdrukkelijke toestemming heeft verleend.

© Treem bv, 12 september 2023

bijlagen

I behoefteonderzoek sportvoorzieningen Winkel-Niedorp

bijlage I – behoefteonderzoek sportvoorzieningen

In separate bijlage opgenomen