

Memo

Financieel onderzoek sportaccommodaties gemeente Doesburg

Aan: Gemeente Doesburg

Van: Metafoor RO

Auteurs: Tom Wesseling, Amber den Otter, Erik Berkelmans

Datum: 6 juni 2023

Inleiding

De afgelopen jaren heeft de gemeente Doesburg meerdere onderzoeken laten uitvoeren naar de verschillende mogelijkheden rondom de sportaccommodaties en het zwembad Den Helder, waaronder een financieel onderzoek door ons adviesbureau. In de second opinion op het rapport van Buro Ontwerp & Omgeving naar de mogelijke locaties van een nieuw te bouwen sportaccommodatie, concludeert Keizers & Visser dat locatie Den Helder het meest geschikt is voor de eventuele nieuwbouw van een sporthal. In 2022 heeft de gemeente ons gevraagd een update van het onderzoek te doen met een beperktere scenario-analyse: renovatie of nieuwbouw van de/een sportaccommodatie. Dit onderzoek borduurt verder op het adviesrapport second opinion van Keizers & Visser uit 2020 en de daaruit voortgekomen vraagstukken rondom functionele eisen en financiële mogelijkheden voor een nieuwe sportaccommodatie.

Doel onderzoek

Het onderzoek heeft de volgende doelstellingen:

- De financiële, juridische en ruimtelijke haalbaarheid onderzoeken om sporthal Beumerskamp te verplaatsen naar de locatie van het zwembad Den Helder;
- Achterhalen of er daadwerkelijk synergievoordelen te behalen zijn bij de integratie van de sporthal bij zwembadlocatie Den Helder;
- Op basis van huidig gebruik en informatie van structurele gebruikers van de Wilgenstraat (WS) en Beumerskamp (BK) de ruimtevraag helder krijgen;
- Vervolgens deze ruimtevraag voor nieuwbouw financieel vertalen en vergelijken met de huidige situatie en het scenario renoveren;
- Tot slot is een extra scenario doorgerekend indien een grote gymzaal wordt gerealiseerd (bij bijvoorbeeld Den Helder of Breedestraat).

Uit bovenstaande doelstellingen kan worden herleid dat er drie scenario's worden vergeleken, onderling en met het nul scenario, de huidige situatie.

- Scenario 0: Huidige situatie Wilgenstraat en Beumerskamp
- Scenario 1: Renoveren Beumerskamp (en beoordelen situatie Wilgenstraat)

- Scenario 2: Nieuwbouw sporthal
- Scenario 3: Nieuwbouw grote gymzaal

De uitkomsten geven inzicht in de ruimtelijke en financiële consequenties van een drietal scenario's ten opzichte van de huidige situatie van de sportaccommodaties. Daarnaast biedt het inzicht in de situatie en consequenties bij de locatie Den Helder.

Aanpak

Stap 1 is de trends en ontwikkelingen in demografie, binnen(veld)sport en onderwijs. Stap 2 is de belangrijkste structurele gebruikers van de sportlocaties (bijlage 1) een vragenlijst in laten vullen (bijlage 2) om hun toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen te vernemen. Vanuit deze 2 bronnen is een inschatting te maken van het toekomstig gebruik en de bijbehorende ruimtebehoefte. Stap 3 is de huidige de exploitatiekosten en -opbrengsten van de huidige locaties Beumerskamp en Wilgenstraat onderzocht. Stap 4 is investeringen ramen van de scenario's en van daaruit een verwacht/ingeschat exploitatieresultaat inclusief kapitaallasten te bepalen per scenario. Daarnaast is nog de situatie van zwembad Den Helder kort geanalyseerd en meegenomen. Stap 5 is de resultaten van de scenario's samenvatten met positieve en negatieve punten.

Voor de velerlei berekeningen zijn tal van uitgangspunten/aannames gekozen. In de volgende paragraaf een opsomming.

Uitgangspunten

In de berekeningen zijn de volgende uitgangspunten, bepalingen of aannames gekozen:

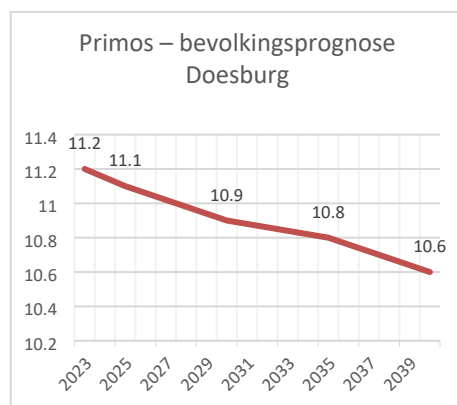
- Afschrijvingstermijn renovatie 25 jaar, conform financiële verordening gemeente Doesburg.
- Afschrijvingstermijn nieuwbouw 40 jaar, conform financiële verordening gemeente Doesburg.
- De gemiddelde financieringsrente voor investeringen bij de gemeente bedraagt 1,89%.
- Een aantal gebruikte kengetallen hebben prijspeil juli 2022. Waar mogelijk zijn die geïndexeerd naar januari 2023.
- De inflatie is buiten beschouwing gelaten, er is gerekend met nominale bedragen.
- De fiscale consequenties zijn niet onderzocht. De fiscale effecten kunnen kostenverhogend werken.
- Subsidiekansen zijn niet geanalyseerd.
- Er is geen rekening gehouden met tijdelijke accommodaties/inrichtingen of planschade.
- Verwervings- en/of verplaatsingskosten zijn PM: nog niet te kwantificeren.
- Er is geen stedenbouwkundig onderzoek verricht en resultaten van eventuele milieuonderzoeken meegenomen voor de nieuwbouw-scenario's.
- Voor de bepalingen van de exploitatiekosten en opbrengsten van het nul scenario is het gemiddelde genomen van exploitatiejaren 2016 t/m 2022 met uitzondering van de Corona-jaren 2020 en 2021.
- Investerings zijn inclusief 10% onvoorzien.
- In de nieuwbouwscenario's is Caleidoz ondergebracht naar andere gemeentelijke accommodatie.
- Bij het inkomstenniveau zijn de "inkomsten" uit SPUK-subsidie en scholen niet meegenomen.
- De impact van de aanbesteding van de sporthal is niet meegenomen in dit onderzoek.
- Gemeentelijke huur/accommodatiebeleid geeft aan dat tarieven niet structureel worden verhoogd.

Dit onderzoek is een globale studie van de investeringen en gevolgen in het jaarlijkse exploitatieresultaat van de onderzochte scenario's voor de gemeente. Aan deze scenario's ligt verder (nog) geen programma van eisen ten grondslag. Behalve de vanuit de sportbonden verplichte afmetingen van wedstrijd velden, deze afmetingen zijn overgenomen in de ruimtestaat van de nieuwbouwscenario's.

Trends en ontwikkelingen

Bevolking (aantal gebruikers)

De gemeente Doesburg neemt in de toekomst in aantal inwoners af. Uit Primos (2023) blijkt dat de bevolking zal afnemen met 5.6% tot 10.600 inwoners in 2040. Daarnaast zal de bevolking verder vergrijzen, het aandeel '65 jaar en ouder' neemt toe met 35% tot 2040. Het aandeel '0-20 jarigen' neemt af met 16%, tot 1.600 inwoners. De sportbevolking (5 tot 75 jaar) daalt tot 2040 met 22% tot 2040. Daarnaast zal het aantal eenpersoonshuishoudens sterk toenemen, en heeft men een relatief ongezonde levensstijl in Doesburg. Deze conclusies zijn aangegeven in de Toekomstvisie van gemeente Doesburg uit 2020.



Figuur 1. Bevolkingsprognose Doesburg

Scholen (leerlingen/gymles)

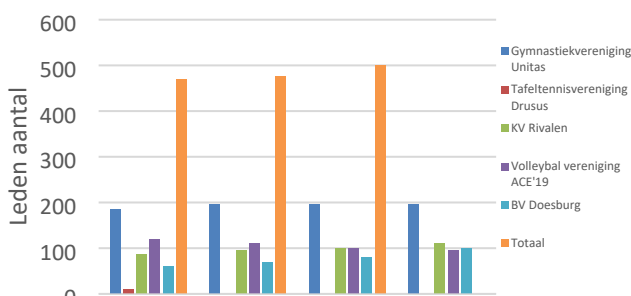
Het aantal leerlingen op de basisscholen in Doesburg (OBS De Horizon, ODBS De Wetelaar, MKC Anne Frank) zijn de afgelopen jaren afgenomen. OBS De Horizon had een sterke afname van ruim 90 leerlingen in 2022 t.o.v. 2018, ongeveer 40%. ODBS De Wetelaar en MKC Anne Frank hadden beide een lichtere afname van ongeveer 15% in de afgelopen 5 jaar (DUO). Het leerlingenaantal van MKC Anne Frank zal stabiliseren tot een lichte toename (3%) richting 2040. Het leerlingenaantal van ODBS De Wetelaar en OBS De Horizon zal volgens DUO redelijk sterk afnemen (tussen de 15-20%). Dit komt neer op een uiteindelijke reductie van circa 2 groepen. Overall is een afname van 10% van het totaal aantal leerlingen in de gemeente/de 3 scholen te verwachten tot 2040.

Naam school	2023	2025	2030	2035	2040	groei 2023-2040 (in aantal)	procentuele wijziging (2023-2040)
OBS De Horizon	120	104	101	98	100	-19	-16%
ODBS De Wetelaar	200	176	159	157	160	-40	-20%
MKC Anne Frank	218	230	221	219	224	6	3%
Totaal	538	510	480	475	485	-53	-10%

Tabel 1. Trends onderwijs Doesburg, bron DUO, min OCW

Sportverenigingen (leden/zaalgebruik)

De sportdeelname en sportfrequentie nemen af, met name onder kinderen. Dit proces is versneld sinds 2020; er is minder vraag naar binnensporten en de vraag naar buitensporten stijgt. Dit blijkt ook uit een enquête gehouden onder de gebruikers van sporthal Beumerskamp en gymzaal Wilgenstraat. De grootste sportvereniging in Doesburg (die gebruik maken van de binnensportaccommodaties) zijn Gymnastiekvereniging Unitas met 186 leden; zij verwachten de komende 15 jaar geen grote afnames. De volleybalvereniging ACE'19 telt 120 leden en



Figuur 2. Prognose ledenaantal verenigingen gemeente Doesburg

verwacht te krimpen naar 95 leden (een afname van 20%). Korfbalvereniging de Rivalen voorspelt een toename, van zo'n 90 leden in 2022 tot 110 leden in 2035. Badmintonvereniging Doesburg telt zo'n 60 leden in 2022 en verwacht de komende 15 jaar te groeien vanwege intensieve werving van nieuwe leden. De tafeltennisvereniging Drusus zal binnen nu en 5 jaar ophouden te bestaan vanwege het sterk dalende en huidig marginaal aantal leden. Overige gebruikers noemen een stabiel aantal leden.

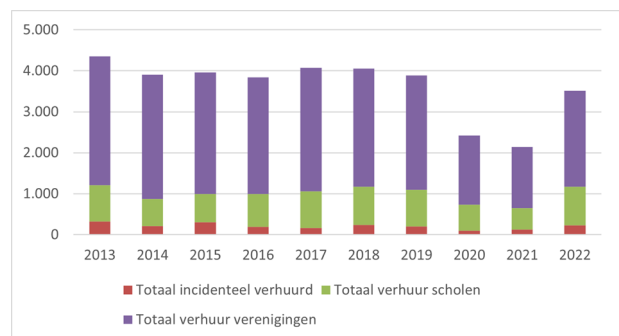
Resume

De bevolking van Doesburg neemt af en buitensporten wordt steeds populairder, waarmee de druk op het ledenaantal van de (binnensport) verenigingen stijgt. De sportdeelname en sportfrequentie neemt het meest af onder kinderen en de vergrijzing en stijging van de 1-persoonshuishoudens helpt dan ook niet. Het aantal leerlingen zal op de lange termijn licht afnemen, waarmee ook de vraag naar gym uren wellicht maar licht afneemt op de lange termijn. Voor de gymzaal geldt dat de scholen de grootste gebruikers zijn, bij de sporthal zijn dat de verenigingen.

De onderzoeksgegevens enerzijds laten (indirect) zien dat een hogere druk op de continuïteit van sportverenigingen zal komen in de toekomst. En dat wellicht een grotere onderlinge concurrentie ontstaat. Ook de hoeveelheid gym uren kan in de toekomst dalen door dalende leerlingenaantal. Anderzijds geven de gebruikers (zowel scholen als sportverenigingen) meestal aan dat ze een stabiele prognose verwachten van het aantal "leden". Het is onduidelijk/niet bevraagd waar deze inschatting vandaan komt.

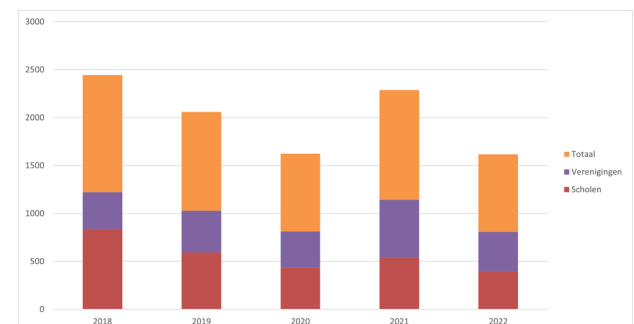
Huidig gebruik accommodaties

De afgelopen 10 jaar is het aantal gebruikersuren van de sportaccommodaties Beumerskamp en Wilgenstraat gemiddeld genomen licht afgenomen. In Beumerskamp is met name onder de verenigingen een afname te zien. De corona jaren buiten beschouwing latend, zien we een afname van 16% in 2022 t.o.v. 2019. Het gebruik van zaalvoetbal en korfbal is het sterkst afgenomen (35%), het gebruik van de badminton- en volleybalvereniging zijn gedaald met 15%. Het gebruik van de scholen is stabiel, er is zelfs een lichte toename te zien.



Figuur 3. Gebruik Beumerskamp (in uren per type organisatie)

Het gebruik van gymzaal de Wilgenstraat is 21% afgenomen tussen 2019 en 2022. Met name het gebruik van de scholen is afgenomen, 34%. Dit is doordat OBS de Horizon geen gebruik meer maakt van de Wilgenstraat. In het gebruik van MKC Anne Frank en OBS de Horizon is weinig veranderd. Het gebruik van de sportverenigingen laat een lichte daling van 5% zien.



Figuur 4. Gebruik Wilgenstraat (in uren per type organisatie)

Historisch gezien is al jarenlang een dalende trend te zien van het gebruik van de sportlocaties. Gymzaal Armgardstraat is zelfs al gesloten. De druk op een goede bezetting met dito inkomsten wordt groter. Zeker wanneer tarieven niet zomaar verhoogd mogen worden.

Situatie Zwembad Den Helder

Voor de nieuwbouw-scenario's is het goed om de situatie van het zwembad globaal te schetsen. De gemeente is eigenaar van de grond. De stichting Den Helder is eigenaar van het vastgoed. Het jaarverslag 2021 toont een exploitatieresultaat van € 45.000 negatief, is voorgaande jaren ook negatief geweest. De gemeente subsidieert het zwembad momenteel met € 307.200 (de € 10.354 bijdrage voor sporthal zal vervallen door de aanbesteding). Dit bedrag is ook voor de kapitaallasten van het zwembad. De Stichting is in het verleden 3 leningen met de gemeente aangegaan, waardoor dit jaar een aflossing is gedaan van € 73.000. Er resteert nog afgerond € 620.000 schuld aan de gemeente voor gemiddeld genomen nog de komende 10 jaar.

Van de uitgaven is 40% voor personeel, 33% voor huisvesting en 16% voor afschrijving. Posten waar maar weinig impact/sturingsmogelijkheden voor zijn. Voor de sportaccommodaties wordt € 112.000 aan inkomsten ontvangen. Het is uit het jaarverslag niet te ontdekken of dit de kosten dekt voor de inzet bij de sporthal. Wellicht dat een deel van de inkomst gebruikt wordt voor de uitgaven aan het zwembad (de kosten voor de omzet bedragen immers € 84.895).

Daarnaast is af te leiden uit het MJOP van het zwembad dat de komende 10 jaar € 1,1 miljoen aan onderhoud moet worden besteed. Er is per 31-12-2021 pas € 401.000 aan voorziening gereserveerd.

Er zijn verder geen trends en ontwikkelingen geanalyseerd van het gebruik van zwembad voor de toekomst. Aan de toekomstbestendigheid, de synergievoordelen voor integrale sportaccommodaties moet nog nader onderzoek worden verricht. Het slopen van bestaande accommodaties is in eerste instantie kapitaalvernietiging dat moet worden terugverdiend.

Op basis van het voorgaande onderzoek van Metafoor RO uit 2019 is de investering in de MFSA geanalyseerd. Deze investeringen zijn geïndexeerd naar huidig prijspeil (januari 2023): € 15,2 miljoen. Dat leidt met de huidige uitgangspunten tot extra kapitaallasten van € 523.000. Het is onbekend wat impact is op de subsidie van de gemeente. En wat de impact is van de benodigde onderhoudsinvesteringen komende jaren (op zowel de exploitatie van het zwembad als de subsidie/leningstelsel van de gemeente).

Een overzicht van de meest recente bekende exploitatie van het zwembad beheerd door stichting Zwembad Den Helder (zie bijlage 6 voor uitdraai uit jaarverslag 2021).

Huidige exploitatie (2021)	Zwembad Den Helder
A) Inkomsten	
Verenigingen	€ 37.563
Zwemlessen	€ 130.475
Overige badgelden	€ 85.896
Subsidie gemeente	€ 317.554
Sporthal	€ 102.552
Horeca	€ 19.172
Totale inkomsten	€ 693.212
B) Uitgaven	
Kostprijs van de omzet	€ 84.895
Personeel	€ 259.301
Bedrijfsvoering/huisvesting	€ 261.250
Totale uitgaven	€ 605.446
C) Kapitaallasten	
Afschrijving en rente	€ 132.169
Totale kapitaallasten	€ 132.169
Resultaat (A - B - C)	€ -44.403
<i>Resultaat excl kapitaallasten (a-b)</i>	<i>€ 87.766</i>

Tabel 1. Onderhoudskosten MJOP 2023 Beumerskamp en Wilgenstraat

Scenario's

Scenario 0. Voortzetting huidig exploitatie /locaties

Dit scenario gaat ervan uit dat de huidige exploitaties de komende jaren worden voortgezet en de investeringen/renovaties uit het MJOP voor de Beumerskamp en Wilgenstraat zullen worden uitgevoerd volgens planning.

Investeringen en exploitatie

In de MJOP's van de sportaccommodaties is te zien dat de komende jaren allerlei onderhoudswerkzaamheden gepland staan. Dit gaat over het benodigde onderhoud om de accommodaties open te kunnen houden, de minimale investeringen om de gebouwen te kunnen blijven gebruiken. De grote onderhoudswerkzaamheden voor Beumerskamp (ondermeer het vervangen van het dak) zijn geraamd op € 6,5 ton. Voor Wilgenstraat staan de grote onderhoudswerkzaamheden gepland voor 2025, waarvan de grootste kostenpost de isolatie van het pand is, geraamd op ruim € 87.000.

MJOP 2023	Gymzaal Wilgenstraat	Sporthal Beumerskamp	Totaal
Totale kostenraming MJOP (10 jaar)	€ 212.000	€ 998.000	€ 1.210.000
waarvan groot onderhoud	€ 87.000	€ 648.000	€ 735.000
in jaar	2025	2030	
Huidige dotatie begroting	€ 11.000	€ 38.000	€ 49.000
Dotatie per jaar (komende 10 jaar)	€ 21.200	€ 64.800	€ 86.000

Tabel 2. Onderhoudskosten MJOP 2023 Beumerskamp en Wilgenstraat

De inkomsten, uitgaven en dotatie onderhoud veranderen niet in dit scenario. Beiden gebouwen hadden een afschrijvingstermijn van 40 jaar, deze is verstreken waardoor er geen kosten voor afschrijving/rente meer worden gemaakt en geen boekwaarde resteert.

Exploitatieresultaat (jaarlijks)	Scenario 0
Inkomsten	
Verenigingen/incidenteel/horeca	€ 53.000
A. Totale inkomsten	€ 53.000
Uitgaven	
Beheervergoeding/subsidie	€ 116.000
Personeelskosten	€ -
Energie	€ 34.000
Leerlingenvervoer	€ 15.000
Klein onderhoud	€ 22.000
Belastingen/verzekeringen	€ 9.000
Schoonmaak	€ 9.000
B. Totale uitgaven	€ 204.000
Kapitaallasten	
Dotatie Onderhoud	€ 53.000
Afschrijving en rente	€ -
C. Totale kapitaallasten	€ 53.000
Resultaat = A-B-C	€ -205.000
Resultaat excl kapitaallasten = A-B	€ -152.000

Tabel 3. Exploitatieresultaat scenario 0
(huidige situatie)

Het jaarlijks exploitatieresultaat komt op € 205.000 negatief uit.

Scenario 1. Renovatie Beumerskamp

De analyse van de huidige en toekomstige ruimtebehoefte van de sportverenigingen en de huidige ruimtestaat van Beumerskamp en Wilgenstraat laat zien dat het totale gewenste gebruik in de in drieën deelbare sporthal Beumerskamp past (zie bijlage 3). Het uitgangspunt voor scenario 1 is daarom een grondige renovatie van sporthal Beumerskamp en het gefaseerd sluiten van gymzaal Wilgenstraat.

Ruimtelijke gevolgen

Uit de analyse van de huidige inrichting/indeling van Beumerskamp blijkt dat deze niet volledig voldoet aan de NEN richtlijnen 'Afmeting sportaccommodaties'; er ontbreken twee kleedkamers voor het middelste zaaldeel. Verder blijkt uit de enquête dat enkele sportverenigingen de berging te klein vinden, wanneer de gebruikers van de Wilgenstraat hierbij komen zal deze extra ruimtebehoefte groter worden. De richtlijnen van de NEN stellen een oppervlakte toestellenberging voor van minstens 185 m² bvo, dit betekent een minimale uitbreiding van 41 m² bvo.

Investeringsen

Voor het bepalen van de investeringen voor het scenario renoveren zijn de volgende type investeringen ingeschat:

- De bouwkosten voor uitbreiding van de (toestellen)berging en twee extra kleedkamers voor het 3^e zaaldeel.
- De renovatiekosten, berekend op basis van het kengetal renoveren, incl. duurzaamheidsinvestering (denk aan isolatie, duurzame energiemaatregelen, betere installaties etc.).
- Voor de esthetische verfraaiing van Beumerskamp is uitgegaan van het realiseren van een vliesgevel (transparante gevel) aan één zijde van de sporthal en de rest van de gevel architectonisch maar functioneel verbeterd wordt.

Benodigde investeringen Scenario 1: Renoveren	Sporthal Beumerskamp	Totaal
1. Gebruik	€ 177.100	€ 177.100
2. Renovatie	€ 2.830.300	€ 2.830.300
3. Esthetisch	€ 182.600	€ 182.600
Totaal benodigde investeringen	€ 3.190.000	€ 3.190.000

Tabel 4. Benodigde investeringen scenario 1.

Exploitatie

T.o.v. huidige situatie is ingeschat dat de volgende kostenposten wijzigen. De energiekosten zullen enigszins stijgen omdat het gebruik in Beumerskamp toeneemt, maar de renovatie zorgt weer voor een huidig niveau door energie-efficiënte maatregelen. Verder brengt dit scenario extra kosten voor leerlingenvervoer met zich mee voor de leerlingen van MKC Anne Frank, deze zijn gebaseerd op de huidige kosten leerlingenvervoer tussen OBS De Horizon en Beumerskamp.

Exploitatieresultaat (jaarlijks)	Scenario 0	Scenario 1
Inkomsten		
Verenigingen/incidenteel/horeca	€ 53.000	€ 53.000
A. Totale inkomsten	€ 53.000	€ 53.000
Uitgaven		
Beheervergoeding/subsidie	€ 116.000	€ 116.000
Personeelskosten	€ -	€ -
Energie	€ 34.000	€ 34.000
Leerlingenvervoer	€ 15.000	€ 30.000
Klein onderhoud	€ 22.000	€ 10.000
Belastingen/verzekeringen	€ 9.000	€ 14.000
Schoonmaak	€ 9.000	€ -
B. Totale uitgaven	€ 204.000	€ 203.000
Kapitaallasten		
Dotatie Onderhoud	€ 53.000	€ 65.000
Afschrijving en rente	€ -	€ 158.000
C. Totale kapitaallasten	€ 53.000	€ 223.000
Resultaat = A-B-C	€ -205.000	€ -373.000
Resultaat excl kapitaallasten = A-B	€ -152.000	€ -150.000

Tabel 5. Exploitatieresultaat scenario 1 t.o.v. huidige situatie (scenario 0)

De schoonmaakkosten en personeelskosten zijn opgenomen in de beheervergoeding, net als in de huidige exploitatie van Beumerskamp. De inkomsten blijven in scenario 1 gelijk aan de huidige situatie omdat er in de huidige overeenkomsten geen ruimte is voor verhoging van de huur.

Gefaseerd sluiten Wilgenstraat

Gymzaal Wilgenstraat kan t.z.t. worden gesloten, wanneer alle sport wordt gefaciliteerd in sporthal Beumerskamp. Door de kosten voor de sloop van de gymzaal, de moeilijk transformeerbare locatie en de huidige inpassingen, zal de herontwikkeling van deze locatie hooguit budgetneutraal zijn.

Scenario 2. Nieuwbouw sporthal op locatie Den Helder

Het uitgangspunt bij dit scenario is een losstaande sporthal bij locatie Den Helder. In het onderzoek van Buro Ontwerp & Omgeving uit 2019 is al aangegeven dat er marginale synergievoordelen zijn voor het aanbouwen van een sporthal bij het zwembad. Plaatsing van de sporthal aan het zwembad dient idealiter aan de zuidzijde te gebeuren, aangezien hier de entree en horeca zich bevinden. Het locatieonderzoek van Buro Ontwerp & Omgeving wees uit dat de aansluiting van de sporthal op het zwembad alleen mogelijk is aan de noordzijde aangezien hier de (eventueel beschikbare) gronden voor aanbouw liggen, waardoor de potentiële synergievoordelen marginaal zijn. Daarnaast staan er voor het zwembad hoge onderhoudskosten op de planning, wat de investerings- en exploitatiekosten negatief beïnvloed. Ook de uitslag van de aanbesteding jongstleden zorgt voor een (tijdelijke) onhaalbare integrale accommodatie.

Het tweede scenario gaat daarom uit van de nieuwbouw van een losstaande sporthal *naast* het zwembad op locatie Den Helder.

Ruimtelijke gevolgen

Er is geen stedenbouwkundige studie geweest voor het gebied aan en bij Den Helder. Voor de bepaling van de grondkosten is voor nu een schatting gemaakt van het toekomstig ruimtegebruik op basis van de footprint, de benodigde parkeervoorzieningen, de ontsluiting, verfraaiingen in groen, fietsenstalling, e.d. Eventuele gevolgen voor verwerving van eigendommen of verplaatsingskosten van gebruikers zijn buiten beschouwing gelaten. De indeling van de sporthal komt in grote lijnen overeen met de huidige indeling van Beumerskamp; een in drieën te delen sporthal, twee kleedkamers per

zaaldeel, een kantine, tribune, verkeersruimten, technische- en overige ruimten. De oppervlakte van de nieuwbouw sporthal (2.426 m² bvo) is wat groter dan het huidige oppervlakte van Beumerskamp (2.297 m² bvo). Grosso modo is dit het effect van grotere in 3-en deelbare zaal, meer ruimte voor berging, minder ruimte voor tribune en algemene ruimte (waardoor Caleidoz dus moet verhuizen).

Investerings

Voor het bepalen van de investeringen voor de nieuwbouw sporthal zijn de volgende onderdelen van toepassing:

- De kosten voor verwerving/verplaatsing van gebruikers of particuliere eigendommen zijn niet gekwantificeerd nog.
- De grondkosten voor bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op het Prijzenboek 2023 van Metafoor.
- De bouw- en bijkomende kosten zijn bepaald a.d.h.v. het kengetal nieuwbouw sporthal, incl. een opslag voor duurzaamheidsinvesteringen, denk aan maatregelen als zonnepanelen, warmtepomp, installaties etc.

Investering	bedrag
Verwerving/verplaatsing	PM
Tijdelijke inrichting/accommodatie	PM
Grondkosten	€ 476.000
Stichtingskosten vastgoed	€ 5.726.000
Totaal	€ 6.202.000

Tabel 6. Benodigde investeringen scenario 2.

Deze investeringen leiden tot € 214.000 aan jaarlijkse kapitaallasten voor de gemeente.

Exploitatie

De beheervergoeding, energiekosten en belastingen/ verzekeringen zijn berekend op basis van kengetallen 'exploitatiekosten' per m². Verder brengt dit scenario extra kosten voor leerlingenvervoer met zich mee voor de leerlingen van ODBS De Wetelaar, deze zijn gebaseerd op de huidige kosten leerlingenvervoer tussen OBS De Horizon en Beumerskamp. MKC Anne Frank ligt op 0,7km afstand, de aanname is dat dit op loop-/fietsafstand is, daarom zijn er geen kosten gerekend. De schoonmaakkosten zijn opgenomen in de beheervergoeding. De inkomsten zijn € 7.500 lager dan in de huidige situatie, vanwege de wegvallende huur van Caleidoz. De kosten voor personeel zijn opgenomen in de beheervergoeding. Dotatie onderhoud is bepaald aan de hand van kengetal bij nieuwbouw.

Exploitatieresultaat (jaarlijks)	Scenario 0	scenario 2
Inkomsten		
Verenigingen/incidenteel/horeca	€ 53.000	€ 45.000
A. Totale inkomsten	€ 53.000	€ 45.000
Uitgaven		
Beheervergoeding/subsidie	€ 116.000	€ 103.000
Personeelskosten	€ -	€ -
Energie	€ 34.000	€ 18.000
Leerlingenvervoer	€ 15.000	€ 20.000
Klein onderhoud	€ 22.000	€ 5.000
Belastingen/verzekeringen	€ 9.000	€ 20.000
Schoonmaak	€ 9.000	€ -
B. Totale uitgaven	€ 204.000	€ 166.000
Kapitaallasten		
Dotatie Onderhoud	€ 53.000	€ 44.000
Afschrijving en rente	€ -	€ 214.000
C. Totale kapitaallasten	€ 53.000	€ 257.000
Resultaat = A-B-C	€ -205.000	€ -378.000
Resultaat excl kapitaallasten = A-B	€ -152.000	€ -120.000

Tabel 7. Exploitatieresultaat scenario 2 t.o.v. huidige situatie (scenario 0)

Het jaarlijkse exploitatieresultaat is € 378.000 negatief.

Gefaseerd sluiten Beumerskamp

In dit scenario komt locatie Beumerskamp leeg te staan. Dit maakt herinrichting mogelijk met kansen voor extra bouwprogramma in het centrumgebied van Beinum. Dit levert de gemeente eenmalige grondopbrengsten op (bij grondverkoop). Deze opbrengsten zijn niet meegenomen of enigerlei verrekend met het exploitatieresultaat.

Scenario 3. Nieuwbouw grote gymzaal

Als laatste scenario is onderzocht welke gevolgen een nieuwbouw scenario in de vorm van een grote gymzaal zou hebben op het gebruik en de financiën. Onder een grote gymzaal verstaan we in dit geval een in tweeën te delen zaal met de afmetingen van twee gymzalen naast elkaar, 22 x 28 x 5,5 meter. Deze gymzaal voldoet daarmee aan de voorgeschreven normen voor gymzalen van het KVLO, niet voor een sporthal. Bijlage 4 laat zien welke gevolgen dit scenario heeft voor het gebruik (rooster technisch).

Ruimtelijke gevolgen

Het grootste verschil met de ruimtestaat van een sporthal is de hoogte van het plafond, namelijk 5,5 meter i.p.v. 7 meter hoog. De keuze voor een grote gymzaal zou betekenen dat een aantal sportverenigingen geen gebruik meer kunnen maken van de sportaccommodatie. De korfbal-, volleybal-, (zaal)voetbal- en badmintonvereniging worden hiermee uitgesloten van gebruik omdat hun bonden, om competitie te kunnen/mogen faciliteren, een plafondhoogte van minimaal 7 meter voorschrijven. Hiermee wordt het gebruik vanuit de sportverenigingen teruggebracht tot 21% van het huidige gebruik. Voor de overige verenigingen en scholen blijft het gebruik mogelijk, zowel qua ruimtestaat als zaalbezetting.

Er is geen stedenbouwkundig ontwerponderzoek, milieuonderzoeken of precieze locatie aangeduid. Er is in dit onderzoek een ruimteclaim bepaald volgens de berekende footprint, benodigde parkeervoorzieningen etc. De posten voor verwerving /verplaatsingskosten zijn later te bepalen, wanneer een keuze voor de inpassing is gemaakt. De indeling van het gebouw komt in grote lijnen overeen met de indeling van de Wilgenstraat, maar dan is de gymzaal twee keer zo groot en in tweeën te delen, met per zaaldeel twee kleedkamers. Er is geen kantine of tribune.

Investerings

Voor het bepalen van de investeringen voor de nieuwbouw grote gymzaal zijn de volgende onderdelen gebudgetteerd:

- De kosten voor verwerving/verplaatsing zijn niet gekwantificeerd, maar afhankelijk van de locatie doen die zich wel voor.
- De grondkosten voor bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op kengetallen uit het Prijzenboek 2023 van Metafoor RO.
- De bouwkosten, berekend a.d.h.v. het kengetal nieuwbouw sporthal, incl. een opslag voor duurzaamheidsinvesteringen, denk aan maatregelen als zonnepanelen, warmtepomp, installaties etc.

Investering	bedrag
Verwerving/verplaatsing	PM
Tijdelijke inrichting/accommodatie	PM
Grondkosten	€ 275.000
Stichtingskosten vastgoed	€ 2.501.000
Totaal	€ 2.776.000

Tabel 8. Benodigde investeringen scenario 3.

Deze investeringen leiden tot € 96.000 aan jaarlijkse kapitaallasten voor de gemeente.

Exploitatie

Dit scenario brengt extra kosten voor leerlingenvervoer voor de leerlingen van ODBS De Wetelaar, deze zijn gebaseerd op de huidige kosten leerlingenvervoer tussen OBS De Horizon en Beumerskamp. MKC Anne Frank ligt op loop-/fietsafstand, 0,7km, daarom zijn er geen kosten gerekend. De schoonmaakkosten zijn opgenomen in de beheersvergoeding. De kosten voor personeel zijn opgenomen in de beheersvergoeding. De beheersvergoeding is naar rato gebruik bepaald. Dotatie onderhoud is o.b.v kengetal. Inkomsten zijn sterk gereduceerd door marginaal gebruik van sportverenigingen.

Exploitatieresultaat (jaarlijks)	Scenario 0	Scenario 3
Inkomsten		
Verenigingen/incidenteel/horeca	€ 53.000	€ 9.000
A. Totale inkomsten	€ 53.000	€ 9.000
Uitgaven		
Beheersvergoeding/subsidie	€ 116.000	€ 45.000
Personeelskosten	€ -	€ -
Energie	€ 34.000	€ 8.000
Leerlingenvervoer	€ 15.000	€ 20.000
Klein onderhoud	€ 22.000	€ 5.000
Belastingen/verzekeringen	€ 9.000	€ 9.000
Schoonmaak	€ 9.000	€ -
B. Totale uitgaven	€ 204.000	€ 87.000
Kapitaallasten		
Dotatie Onderhoud	€ 53.000	€ 19.000
Afschrijving en rente	€ -	€ 96.000
C. Totale kapitaallasten	€ 53.000	€ 115.000
Resultaat = A-B-C	€ -205.000	€ -192.000
Resultaat excl kapitaallasten = A-B	€ -152.000	€ -77.000

Tabel 9. Exploitatieresultaat scenario 3 t.o.v. huidige situatie (scenario 0)

Het jaarlijks exploitatieresultaat

Gefaseerd sluiten Beumerskamp

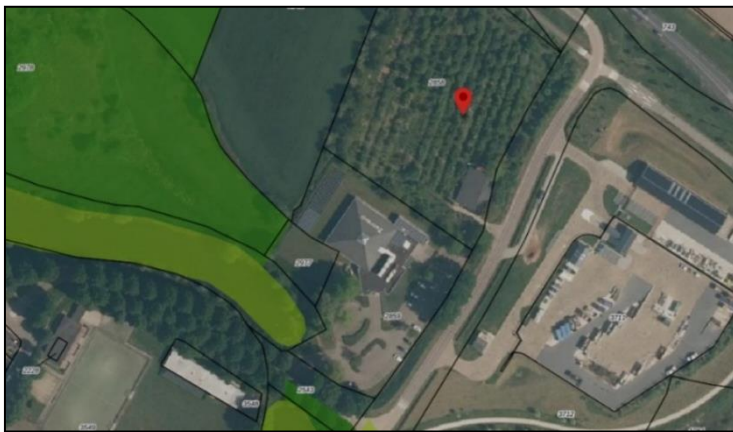
In dit scenario komt locatie Beumerskamp leeg te staan. Dit maakt herinrichting mogelijk met kansen voor extra bouwprogramma in het centrumgebied van Beinum. Dit levert de gemeente eenmalige grondopbrengsten op (bij grondverkoop). Deze opbrengsten zijn niet meegenomen of enigerlei verrekend met het exploitatieresultaat.

van een grote gymzaal is € 192.000 negatief.

Juridische en ruimtelijke haalbaarheid - nieuwbouw locatie Den Helder

Uit het rapport van Keizers en Visser (2020) blijkt dat locatie Den Helder, waar ook het zwembad gesitueerd is, het meest interessant is voor de bouw van een nieuwe sportaccommodatie. Volgens Keizers en Visser (2020) is deze locatie het meest geschikt omdat, met de juiste aanvullende voorzieningen, bereikbaar en (sociale) veilig hier goed scoren. Daarnaast is de sporthal relatief makkelijk in te passen op locatie Den Helder, zo stellen zij, ervanuit gaande dat de huidige grondeigenaar van de aangrenzende grond bereid blijft de grond te verkopen. Dit wijst meteen ook op de onzekerheid rondom de ruimtelijke en juridische haalbaarheid van deze potentiële nieuwbouw locatie, namelijk dat de gronden nog verworven en/of vrij van rechten moeten worden (gemaakt).

Het plangebied ten westen van het zwembad behoort tot het Gelderse natuurnetwerk en zijn eigendom van Staatsbosbeheer. Op basis van gesprekken tussen de gemeente en de Provincie Gelderland wordt afgeleid dat het zeer onwaarschijnlijk is dat deze gronden ter beschikking zullen worden gesteld voor de ontwikkeling van een nieuwe sportaccommodatie..



Figuur 2 Eigendomspercelen provincie (groen uitgelicht)

Daarmee blijft het plangebied ten noorden van het zwembad over als potentieel ontwikkelgebied. Dat perceel is in eigendom van de gemeente, maar hierop is een fruitgaard gesitueerd. De gemeente Doesburg heeft oriënterende gesprekken gevoerd met de gebruiker ervan; Stichting Behoud en Bevordering Fruitcultuur beheert deze museumtuin 't Olde Ras. Zij hebben een recht van opstal (overeenkomst voor onbepaalde tijd) zolang de gronden door de stichting worden gebruikt. De stichting heeft bij de gemeente aangegeven open te staan voor verdere gesprekken over het gebruiken van (een deel van) de gronden voor een sporthal. Echter wel onder voorwaarden dat de gebruikte grondoppervlak aansluitend gecompenseerd worden.

Ook de eigenaar van het perceel (weiland) naast de museumtuin en het zwembad heeft aangegeven open te staan voor verdere oriënterende gesprekken over de verkoop van (een deel van) de percelen. Ook hier worden voorwaarden gesteld en zullen aanvullende gesprekken gevoerd moeten worden.

Omdat de gesprekken nog te vaag zijn om eenduidige uitgangspunten te hanteren, geen nieuwe stedenbouwkundige modellen voorhanden zijn voor beide nieuwbouw-scenario's en geen nieuwe ontwerpen van integrale nieuwbouw-scenario van zwembad en sportaccommodatie in 1 gebouw voor handen zijn, zijn de financiële consequenties hiervan op PM gesteld.

Naast deze beperkingen in de juridische haalbaarheid, ligt er ook een consequentie voor de integratie van de twee accommodaties, het zwembad en de nieuwe sportaccommodatie. De huidige indeling van het zwembad en de mogelijke positionering van de nieuwe sportaccommodatie levert te beperkte synergievoordelen op: bepaalde subfuncties van zowel zwembad als sportaccommodatie zijn dan niet te combineren/gezamenlijk te gebruiken.

Uitkomsten financieel onderzoek

Op basis van gegevens van de gemeente, bronnen voor trends en ontwikkelingen, MJOP's en diverse inschattingen is een indicatie gegeven van een gemiddeld jaarlijks exploitatieresultaat voor elk scenario. Zie onderstaande tabel. Vooraf gemeld, moeten de onderstaande resultaten gelezen worden met een bandbreedte. Voor de totstandkoming van deze resultaten zijn tal van inschattingen gedaan, ook omdat het over toekomstige prognoses gaat. Daarom is niet te zeggen dat de uitkomst voor scenario 1 en 2 (bijna) gelijk is.

Jaarlijks exploitatieresultaat	Scenario 0	Scenario 1	scenario 2	scenario 3
A. Totale inkomsten	€ 53.000	€ 53.000	€ 45.000	€ 9.000
B. Totale uitgaven	€ 204.000	€ 203.000	€ 166.000	€ 87.000
C. Totale kapitaallasten	€ 53.000	€ 223.000	€ 257.000	€ 115.000
Resultaat = A-B-C	€ -205.000	€ -373.000	€ -378.000	€ -192.000
<i>Resultaat excl kapitaallasten = A-B</i>	€ -152.000	€ -150.000	€ -120.000	€ -77.000

Tabel 10. Exploitatieresultaat scenario's

Vergelijking

Tussen scenario 0 en 1 is aangenomen dat er exploitatie technisch weinig wijzigt: het inkomstenniveau en het gebruik blijft gelijk. Zij het dat de huidige inkomsten en uitgaven ook al een gemiddelde zijn uit voorgaande jaren. Het uitgavenniveau lijkt gelijk, maar wijzigt wel op diverse soorten uitgaven. De investering in renovatie zorgt voor de verhoging van de kapitaallasten.

In scenario 2 is aangenomen dat het gebruik ongewijzigd blijft, met dien verstande dat de inkomsten van Caleidoz vervallen. De uitgaven vallen mee door minder energiekosten en efficiency in beheer/onderhoud. De kapitaallasten zijn hoger door de hogere investeringen.

In scenario 3 is inkomstenniveau drastisch gedaald, maar ook het beheer, de energie en de belastingen/verzekeringen (het uitgavenniveau).

Wat bij de nieuwbouw-scenario's 2 en 3 nog niet goed bepaald kan worden is de juridische haalbaarheid van de locatie Den Helder. Het plaatsen van nieuwe sporthal is nog lastig door de eigendomssituatie of contractuele situatie van de naastgelegen percelen: Gelders natuurnetwerk, particulier perceel, pachter van een fruitgaard. Ook de financiële situatie en toekomstbestendigheid van het zwembad moet mee geëvalueerd worden.

Inkomstenniveau versus trend

Het inkomstenniveau is tussen de scenario's 0, 1 en 2 gehandhaafd (met uitzondering van Caleidoz). Dit uitgangspunt is gekozen doordat de inkomsten afhankelijk zijn van de bezettingsgraad/benodigde roosteruren van de verenigingen (wedstrijden/training), niet van het aantal leden. Een fluctuerend leden aantal (licht dalend of licht stijgend) is niet direct terug te zien in de bezettingsgraad, pas bij een aanzienlijke af- of toename van het aantal leden. Deze is echter niet te voorspellen. Zelfs niet door de verenigingen zelf, aangezien zij in de vragenlijst aangeven een stabilisering te verwachten terwijl de landelijke voorspelling een afname van binnensporten weergeeft. Ook omdat er in de huidige overeenkomsten geen ruimte is voor verhoging van de huur. De impact van de beheervergoeding in nieuwbouwscenario's en aanbesteding(skansen) zijn niet meegenomen.

Kapitaallasten

Kapitaallasten worden bepaald door afschrijvingstermijnen en rentepercentages maar ook door de benodigde voorziening onderhoud. Afschrijvingstermijnen zijn niet wettelijk voorgeschreven, maar de gestelde termijnen zijn wel algemeen gangbaar. Ook de bepaling van de investeringen is weer afhankelijk van de eigendomssituatie van de beoogde locatie, de contractuele verplichtingen, aanbestedingen, stedenbouwkundige ontwerpen, milieuregels, en het kiezen van een duurzaamheidsniveau.

PM-posten en incidentele opbrengst achterlaatlocatie

Naast de ruwe inschattingen bij de scenario's geldt voor de nieuwbouw-scenario's dat er een aantal PM-posten zijn: dat wil zeggen nog niet te kwantificeren posten, zoals de verwerving- en verplaatsingskosten. Ook bevatten de scenario's door het in ieder geval kunnen sluiten van Wilgenstraat, maar voor scenario 2 en 3 ook het vrijmaken van de huidige locatie Beumerskamp een potentiële incidentele opbrengst. Dat is voor de achterlaatlocatie Wilgenstraat nog maar de vraag. Tot slot is een incidentele opbrengst (bij grondverkoop) niet te vergelijken met structurele lasten en baten.

Vergelijking in positieve en negatieve punten

De tabel hieronder brengt de positieve en negatieve punten van ieder scenario in kaart. De opsomming is niet uitputtend, maar geen wel ons ziens de belangrijkste punten weer. Het resultaat van de exploitaties van scenario 1 renoveren Beumerskamp en 2 nieuwbouw sporthal liggen relatief dicht bij elkaar. De exploitatie van scenario 3 is aanzienlijk positiever, dit is te verklaren door de lagere bouwkosten die zijn verbonden aan een grote gymzaal. Door de afmetingen van de grote gymzaal worden echter een aantal verenigingen uitgesloten van gebruik. Slechts 20% van de sportverenigingen zal hun huidig gebruik voort kunnen zetten in het scenario grote gymzaal. Scenario 1 borduurt voort op de huidige situatie, maar creëert geen ruimte voor woningbouw in het centrum van Beinum. Scenario 2 en 3 creëren deze ruimte wel, doordat de nieuwbouw plaats zal vinden bij locatie Den Helder en de sporthal Beumerskamp kan worden gesloten. Echter speelt hierbij nog wel de onzekere factor rondom het verwerven van de grond en/of verplaatsen van de grond.

Scenario	1. Renoveren Beumerskamp	2. Nieuwbouw sporthal	3. Nieuwbouw grote gymzaal
Jaarlijks exploitatieresultaat	-€ 373.000	-€ 378.000	-€ 192.000
Positief	Huidige ruimtestaat voldoet/tevredenheid	Potentie tot synergie met zwembad	Goedkoper alternatief
	Verlenging accommoderen gebruikers	Langere garantie van accommoderen schoolgym en sportverenigingen	Langere garantie van accommoderen schoolgym
		Opbrengst uit nieuwbouwprogramma op oude locatie ter dekking hogere investeringen (eventueel)	Opbrengst uit nieuwbouwprogramma op oude locatie ter dekking hogere investeringen (eventueel)
		Draagt bij aan revitalisering centrum Beinum	Draagt bij aan revitalisering centrum Beinum
		Ruimtelijke indeling volgens huidige/ruimere normen	Ruimtelijke indeling volgens huidige/ruimere normen
Negatief	Revitaliseringsambitie centrum Beinum beperkt	Hogere investeringen benodigd/financieringslasten	Het dwingt de grootste sportverenigingen tot vertrek
	Geen opbrengst uit nieuwbouwprogramma	Inpassing/stedenbouwkundig ontwerp nog onbekend	Inpassing/stedenbouwkundig ontwerp nog onbekend
	Geen kans op extra nieuwe woningen	Juridische haalbaarheid lastiger (ivm pachter, particulier en provincie als burens)	Juridische haalbaarheid lastiger (ivm pachter, particulier en provincie als burens)
	Locatie Wilgenstraat moeilijk herontwikkelaar met winst: extra kostenpost?	Caleidoz moet naar andere locatie verhuizen	Caleidoz moet naar andere locatie verhuizen

Tabel 11. Positieve en negatieve punten van de scenario's

Resume

Dit globale financiële onderzoek biedt inzicht in de actuele trends en ontwikkelingen op gebied van demografie, leerlingengroei en sportgebruik.

Voor Beumerkamp biedt verplaatsing naar locatie Den Helder alleen synergie voordelen op bij tegelijkertijd nieuw ontwikkelen van de sporthal en zwembad.

Op basis van ontwikkeling van ledenaantallen van de verschillende verenigingen een sporthal met de huidige omvang (3 zalen) ook in de toekomst noodzakelijk is, om de verenigingen in hun ruimte behoefte te voorzien. Een grote gymzaal is daarbij de meest financieel voordelige optie, echter kunnen de grootste verenigingen (korfbal, volleybal, (zaal)voetbal en badminton) geen invulling geven aan de benodigde voorwaarden.

De locatie Wilgenstraat kan in alle scenario's worden gesloten op termijn (op basis van huidige capaciteitsvraag). Het is niet goed te duiden of herontwikkeling op die locatie wel potentiële opbrengst haalt, gelet op onze ervaring zal het eerder een extra investering vergen om hier een nieuwe functie neer te zetten.

Bij het handhaven van het huidige zwembad, zullen nieuwbouw-varianten weinig synergievoordelen kunnen behalen. De financiële consequenties voor het creëren van een integraal nieuw zwembad met nieuwe sportaccommodatie zijn niet bekend/onderzocht. Daarvoor dient een nieuwe stedenbouwkundige modellenstudie met programma van eisen voor een nieuw multifunctionele sportaccommodatie met zwembad worden gemaakt. Daartoe dient eerst een keuze te worden gemaakt over de verplaatsing van activiteiten naar locatie Den Helder.

Bijlagen

Bijlage 1. Huidige structurele gebruikers sportlocaties

Gebruiker	Type
ACE'19	Volleybal
Anne Frank Montessorischool	School
Badmintonvereniging oesburg	Badminton
OBDS de Wetelaar	School
DoesburgBeweegt	Sportcoach
Gymnastiekvereniging Unitas	Sportvereniging
KNVB	Zaalvoetbal
OBS Horizon	School
KV Rivalen	Korfbal
Tafeltennisvereniging Drusus	Tafeltennis
KIA ORA	Training

Bijlage 2. Vragenlijst huidige gebruikers

- Naam organisatie
- Uw naam
- Uw functie binnen betreffende organisatie?
- Op welk emailadres bent u te bereiken?
- Op welk telefoonnummer zouden wij u kunnen bereiken voor eventuele benodigde aanvullende toelichting bij antwoorden uit deze vragenlijst?
- Hoeveel leden heeft uw organisatie op dit moment?
- Kunt u de leden ontwikkeling van het ledenaantal van afgelopen 4 jaar delen/tonen?
- Kunt u een prognose met toelichting geven van het verwachte ledenaantal over 5, 10, 15 jaar?
- Welke activiteiten verzorgt uw vereniging/organisatie?
- Welke accommodatie gebruikt u in de gemeente Doesburg (voornamelijk) voor uw activiteiten van de vereniging/organisatie?
- Wat is de huidige gebruiksfrequentie en duur per week van deze accommodatie? Indien u dit niet per week kunt aangeven, geef dan de frequentie aan per periode, geef duidelijk aan wat de periode is (maand, kwartaal, jaar)
- Heeft u momenteel voldoende tijd toegewezen gekregen in deze accommodatie voor uw activiteiten? Zo nee, hoeveel tijd/dagdelen ontbreekt het aan/wenst u?
- Voldoet deze accommodatie momenteel aan uw eisen en wensen (u kunt daarbij denken aan oppervlakte, kleed- of opslagruimte, maatvoering). Zo nee, wat ontbreekt er volgens u?
- Kunt u een prognose met toelichting geven van wat uw minimale ruimtebehoefte (in m²) en maatvoering is over 5, 10 en 15 jaar voor het uitvoeren van uw activiteit?

Bijlage 3. Voorbeeldrooster van Beumerskamp inclusief huidige gebruikers Wilgenstraat

Tijdsvak	Maandag			Dinsdag			Woensdag			Donderdag			Vrijdag			Zaterdag			Zondag		
	1 zaal deel	1 zaal deel	1 zaal deel	1 zaal deel	1 zaal deel	1 zaal deel	1 zaal deel	1 zaal deel	1 zaal deel	1 zaal deel	1 zaal deel	1 zaal deel	1 zaal deel	1 zaal deel	1 zaal deel	1 zaal deel	1 zaal deel	1 zaal deel	1 zaal deel	1 zaal deel	1 zaal deel
08:00-08:30																					
08:30-09:00																					
09:00-09:30																					
09:30-10:00																					
10:00-10:30																					
10:30-11:00																					
11:00-11:30																					
11:30-12:00																					
12:00-12:30																					
12:30-13:00																					
13:00-13:30																					
13:30-14:00																					
14:00-14:30																					
14:30-15:00																					
15:00-15:30																					
15:30-16:00																					
16:00-16:30																					
16:30-17:00																					
17:00-17:30																					
17:30-18:00																					
18:00-18:30																					
18:30-19:00																					
19:00-19:30																					
19:30-20:00																					
20:00-20:30																					
20:30-21:00																					
21:00-21:30																					
21:30-22:00																					
22:00-22:30																					

Er is indicatief en vanuit de huidige bezetting en aangevraagde tijd van de huidige structurele gebruikers geanalyseerd of Beumerskamp een roosterindeling kan krijgen waarbij de gebruikers van Wilgenstraat en Beumerskamp tezamen kunnen worden gefaciliteerd in Beumerskamp. Dat lijkt mogelijk, onder de minimale voorwaarde dat een van de scholen die gymt op vrijdag van dag wisselt. Met deze stelling is aangenomen dat een in drieën deelbare sporthal voldoet in de huidige sportbehoeften (qua faciliteiten, ruimte en tijd) van de binnensportverenigingen en scholen in Doesburg. Belangrijk om te benoemen is dat alleen de huidige gebruikers die per se in een sporthal/gymzaal moeten sporten zijn meegenomen in deze analyse. Gebruikers zoals het koor en de vlooiemarkt kunnen elders worden ondergebracht, volgens de gemeente. Eventuele incidentele gebruikers hebben dan wel minder flexibiliteit. Het is niet bekend wat de impact is op de weekenden van de verenigingen met competitie spel/wedstrijden.



Bijlage 4. Verwacht toekomstig gebruik in grote gymzaal

Tijdsvak	Maandag		Dinsdag		Woensdag		Donderdag		Vrijdag		Zaterdag		Zondag	
	1 zaal deel	1 zaal deel	1 zaal deel	1 zaal deel	1 zaal deel	1 zaal deel	1 zaal deel	1 zaal deel	1 zaal deel	1 zaal deel	1 zaal deel	1 zaal deel	1 zaal deel	1 zaal deel
08:00-08:30														
08:30-09:00														
09:00-09:30														
09:30-10:00														
10:00-10:30														
10:30-11:00														
11:00-11:30	(WS) MKC Anne Frank	OBS Horizon	(WS) MKC Anne Frank	de Wetelaar	Unitas					OBS Horizon				
11:30-12:00														
12:00-12:30														
12:30-13:00														
13:00-13:30														
13:30-14:00														
14:00-14:30														
14:30-15:00														
15:00-15:30										(WS) Doesburg Beweegt				
15:30-16:00														
16:00-16:30														
16:30-17:00	Unitas				Unitas	(WS) KIA ORA								
17:00-17:30														
17:30-18:00										Unitas				
18:00-18:30														
18:30-19:00			Unitas											
19:00-19:30														
19:30-20:00					Unitas									
20:00-20:30														
20:30-21:00														
21:00-21:30														
21:30-22:00														
22:00-22:30														

Hierboven is een voorbeeldrooster opgesteld van het verwachte toekomstig gebruik (bij huidige ruimtebehoefte en aangevraagde tijd) in het scenario van grote gymzaal, gebaseerd op de huidige planning. Deze grote gymzaal (omvang is 2x de regulier omvang van een gymzaal) is niet geschikt voor veldsporten als korfbal-, volleybal-, (zaal)voetbal- en badminton. Deze sportverenigingen moeten elders hun trainingen en wedstrijden doen.



Bijlage 5. Belangrijke geraadpleegde bronnen

Arcadis, z.d. *Sporthallen: kostenbepalende factoren*. Cost Indicators.

<https://www.costindicators.com/kennis-hub/naar+de+kennis-hub/kostenkentallen/nederland/objecten/places/sport+cultuur+en+leisure/sporthallen/>

Buro Ontwerp & Omgeving, 2019. *Binnensportaccommodatie gemeente Doesburg*.

DUO, 2022. *Leerlingen bo en sbo - leerlingenprognoses 2017 - 2041*.

[Prognose aantal leerlingen - Primair onderwijs - DUO Open onderwijsdata](#)

Metafoor RO, 2023. *Prijzenboek 2023*.

Primos, 2023. *Bevolkingsontwikkeling gemeente Doesburg - Gelderse Primos Trendvariant*.

Steenart, J. 2019. *Handboek huisvesting bewegingsonderwijs*.

<https://www.kvlo.nl/wat-we-doen/hulp-advies/thema.aspx?item=huisvesting-handboeken-bewegingsonderwijs>

NEN-rapporten huidige locaties

MJOPs huidige locaties

Financiële verordening gemeente Doesburg

Onderzoeksrapporten van Mulier Instituut

Overzichten van inkomsten, uitgaven, gebruikersinfo van de beheerder en de gemeente

Nota van Bevindingen, Toekomstvisie Doesburg 2020

Adviesrapport second opinion, locatie overdekte sportaccommodatie 'Gemeente Doesburg', Keizers & Visser, 2020



Bijlage 6. Uit jaarverslag Stichting Zwembad Den Helder



Staat van baten en lasten

	Verslag jaar	
	2021	
Baten	693.212	
Kostprijs van de omzet	84.895	
Brutomarge		608.317
Personeelskosten	218.351	
Afschrijvingen	99.852	
Overige personeelskosten	40.950	
Huisvestingskosten	204.560	
Exploitatie- en machinekosten	3.979	
Verkoopkosten	3.618	
Kantoorkosten	20.650	
Algemene kosten	28.443	
Diverse baten en lasten	0	
Totaal kosten		620.403
Bedrijfsresultaat		-12.086
Financiële baten en lasten	-32.317	
Resultaat na belasting		-44.403

Baten

	Verslag jaar
	2021
Baten	
Badgelden	253.934
Horeca	19.172
Ontvangen subsidies	317.554
Sporthal	102.552
	693.212
Badgelden	
	Verslag jaar
	2021
Badgelden	
Vrij en sportief zwemmen	53.410
Zwemlessen	130.475
Verenigingen	37.563
Doelgroepen	15.866
Diversen	529
Mutatie vooruitgefactureerde omzet	16.091
	253.934



Overige schulden

	Verslag jaar	Vorig jaar
	31-12-2021	31-12-2020
Overige schulden		
Lening o/g Gemeente Doesburg 1999	381.174	435.628
Lening o/g Gemeente Doesburg 2002	60.504	66.554
Lening o/g Gemeente Doesburg 2016	175.000	187.500
	616.678	689.682

Lening o/g Gemeente Doesburg 1999

De lening is aangegaan in 1999, de hoofdsom is groot € 1.633.609 en heeft een looptijd van 30 jaar. De aflossing geschiedt in jaarlijkse termijnen van € 54.454. Het rentepercentage bedraagt 4,95% en staat vast tot en met 2029. Als zekerheid is hypotheek verstrekt op het zwembad met parkeerplaats, ondergrond erf en tuin, gelegen aan Den Helder 1 te Doesburg.

Lening o/g Gemeente Doesburg 2002

De lening is aangegaan in 2002, de hoofdsom is groot € 181.512 en heeft een looptijd van 30 jaar. De aflossing geschiedt in jaarlijkse termijnen van € 6.050. Het rentepercentage bedraagt 5,0% en staat vast tot en met 2032. Er zijn geen zekerheden verstrekt.

Lening o/g Gemeente Doesburg 2016

De lening is aangegaan in 2016, de hoofdsom is groot € 250.000 en heeft een looptijd van 20 jaar. De aflossing geschiedt in jaarlijkse termijnen van € 12.500. Het rentepercentage bedraagt 1,2% en staat vast tot en met 2036. Er zijn geen zekerheden verstrekt.

