Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: Tom de Kleer		**Opgesteld door:** Marie Monique van der Salm, ROG Projecten, Grondbedrijf en Vastgoed
Besluitvormende vergadering: 1 februari 2024	**Registratienummer collegebesluit:** 274656	**Raadsnummer** (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Keuze maken over sporthal De Steupel Nieuwkoop		

Samenvatting:
In de periode januari tot en met mei 2022 heeft onderzoek naar een locatie voor het nieuw te bouwen zwembad plaatsgevonden. Daarbij is onder andere gekeken naar de wenselijkheid en haalbaarheid om sporthal De Steupel direct ook nieuw te bouwen op de locatie van het nieuwe zwembad met als resultaat één nieuw sportcomplex. Dit draagt bij aan de wens om sportfuncties te combineren. Ten tijde van het locatieonderzoek voor het zwembad leek dit geen logische keuze. Het groot onderhoud in het MJOP is gespreid en het gebouw verkeert in een goede staat.

Als gevolg van de energieproblematiek staat verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed op de agenda. In dit verband is door bureau Hellemans in december 2022 een onderzoek uitgevoerd naar verduurzaming van sporthal De Steupel in Nieuwkoop.

In verband met het resultaat van het onderzoek van Hellemans is in de besluitvormende raad van 22 juni 2023 besloten een onderzoeksbudget beschikbaar te stellen om, vanuit duurzaamheidsperspectief, de mogelijkheden verder te verkennen om sporthal De Steupel nieuw te bouwen en te koppelen aan de bouw van het nieuwe zwembad.

In dit raadsvoorstel worden de resultaten van het onderzoek naar sporthal De Steupel gepresenteerd. In het onderzoek zijn drie alternatieven onderzocht; renovatie, nieuwbouw en uitgestelde nieuwbouw. Op basis van dit onderzoek lijkt renovatie geen logische keuze. Nieuwbouw gekoppeld aan het nieuwe zwembad lijkt de meeste voordelen te bieden. Echter vanwege het negatieve financiële meerjarenperspectief wordt voorgesteld de bouw van de nieuwe sporthal met minimaal 10 jaar uit te stellen. Dit is ook mogelijk gezien de huidige goede staat van het gebouw. Daarnaast wordt voorgesteld om bij het ontwerp van het nieuwe zwembad rekening te houden met het op termijn kunnen aanbouwen van een nieuwe sporthal.

Voorgesteld besluit:
De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten:
1. Sporthal De Steupel te behouden en niet te verduurzamen/renoveren en uitsluitend noodzakelijk onderhoud uit te voeren tot minimaal 2033.
2. Bij het ontwerp van het nieuwe zwembad rekening te houden met de koppeling met een nieuwe sporthal in 2033 (of later).

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding
Gemeente Nieuwkoop verwacht in 2025 te starten met de bouw van een nieuw zwembad ter vervanging van het huidige zwembad in de kern Nieuwkoop. Het nieuwe zwembad wordt gebouwd op veld 2 van voetbalvereniging S.V. Nieuwkoop. Voorafgaand aan de keuze voor deze locatie heeft een locatieonderzoek plaatsgevonden. Onderzoek naar de mogelijkheden om andere sportfuncties te combineren was hier onderdeel van. Daarbij is onder andere gekeken naar de wenselijkheid en haalbaarheid om sporthal De Steupel in de kern Nieuwkoop gelijktijdig nieuw te bouwen op de nieuwe locatie van het zwembad. Ten tijde van het locatieonderzoek (voorjaar 2022) leek dit geen logische keuze. Het groot onderhoud in het MJOP is gespreid en het gebouw kan nog lang mee. De sporthal is in 1988 gebouwd en als gevolg van een brand in 2001 voor een groot deel herbouwd. De sporthal verkeert in een goede staat.

Eind vorig jaar is gemeente Nieuwkoop gestart met de opzet van een verduurzamingsprogramma voor de gehele gemeentelijke vastgoedportefeuille naar aanleiding van de sterk gestegen energieprijzen. In 2050 moeten alle gebouwen gasloos en energieneutraal zijn. In het kader van dit verduurzamingsprogramma is door bureau Hellemans een onderzoek uitgevoerd naar de verduurzamingsmogelijkheden voor sporthal De Steupel. Uit dit onderzoek komt een aanzienlijk pakket aan maatregelen voor sporthal De Steupel naar voren. De conclusies uit dit onderzoek vormden de aanleiding om de afweging nieuwbouw in combinatie met het nieuwe zwembad of renovatie verder te onderzoeken.

Ten behoeve van de besluitvorming is door bureau Straman in samenwerking met Drijver & Partners een maatschappelijke kosten-batenanalyse gemaakt ten aanzien van renovatie van sporthal De Steupel versus nieuwbouw in combinatie met het nieuw te bouwen zwembad. Hierbij zijn drie alternatieven onderzocht:
1. Renovatie huidig gebouw sporthal De Steupel
2. Nieuwbouw sporthal gekoppeld aan de bouw van het nieuwe zwembad
3. Geen renovatie en over x aantal jaar nieuwbouw aan het dan bestaande nieuwe zwembad

In de analyse zijn naast de éénmalige investering ook de jaarlijkse exploitatielasten meegenomen. Bij alternatief 2 en 3 worden de beheertaken van het zwembad en de sporthal samengevoegd. De denkrichting is om waar mogelijk taken en rollen samen te voegen (zoals bijvoorbeeld receptie, horeca, administratie en schoonmaak). Een onderzoek naar mogelijke alternatieve beheer constructies voor zwembad De Wel vindt separaat van dit traject plaats.

Dit raadsvoorstel betreft de keuze voor één van de bovengenoemde alternatieven.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Gemeente Nieuwkoop hecht veel waarde aan het stimuleren van sport en bewegen. Het faciliteren van sporthallen/zalen draagt hieraan bij. Daarnaast wordt sporthal De Steupel gebruikt voor het bewegingsonderwijs van het Ashram College.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis
In Q2 2021 is het huisvestingsrapport voor het zwembad van K3H aan college en raad gepresenteerd. Naar aanleiding van dit rapport heeft de raad bij de vaststelling van de uitwerkingsplannen van de visie op sport en bewegen op 18 november 2021 besloten als volgende stap een locatieonderzoek voor de bouw van een nieuw zwembad uit te laten voeren.

In de MR op 29 september 2022 is de locatiekeuze besproken aan de hand van een dilemmanota. Hierbij zijn een aantal vragen naar voren gekomen. Deze zijn verwerkt in het uiteindelijke raadsvoorstel. De raad heeft ingestemd met dit voorstel in de besluitvormende raad op 23 februari 2023. Besloten is over te gaan tot de bouw van een nieuw binnenzwembad in de gemeente Nieuwkoop en als locatie te kiezen voor een veld van S.V. Nieuwkoop.

In de besluitvormende raadsvergadering van 22 juni 2023 is de aanvraag voor het voorbereidingskrediet voor de bouw van het nieuwe zwembad goedgekeurd. Ook is besloten een onderzoeksbudget beschikbaar te stellen van € 30.000 om de mogelijkheden te verkennen om sporthal De Steupel nieuw te bouwen en te koppelen aan de bouw van het nieuwe zwembad. De resultaten van dit onderzoek vormen de basis voor dit raadsvoorstel.

Participatie / betrokken partijen / personen
In april en mei 2022 is op het platform Denkmee aan inwoners de mogelijkheid geboden om mee te denken over de locatie voor de bouw van een nieuw zwembad. Circa 250 inwoners maakten gebruik van de mogelijkheid om mee te denken. In dit onderzoek is ook toegelicht dat er op termijn een nieuwe sporthal aan het nieuwe zwembad gebouwd kan worden. Uit dit traject bleek de positieve houding ten aanzien van een combinatie van zwembad en sporthal. Ook de locatie op sportpark De Dulen werd als pluspunt gezien (sport en scholen zoveel mogelijk bij elkaar). De raad is door middel van een raadsbrief geïnformeerd over de resultaten van het participatietraject. Inwoners zijn op Denkmee geïnformeerd over de resultaten en door diverse persberichten.
Voor de start van het onderzoek is bij de vaste huurders van sporthal De Steupel een inventarisatie gehouden over eisen en wensen ten aanzien van een locatie. Ook is gevraagd naar toekomstverwachtingen. De verenigingen zijn nog niet geïnformeerd over de uitkomst van het onderzoek in afwachting van het te nemen besluit.

Duurzaamheidsaspecten
Het onderzoek naar sporthal De Steupel heeft plaatsgevonden vanuit het vraagstuk verduurzaming gemeentelijk vastgoed. Sporthal De Steupel is na zwembad De Wel de grootste energieverbruiker binnen het gemeentelijk vastgoed. Onderzoeksbureau Hellemans heeft in december 2022 een rapport opgeleverd met de verduurzamingsmogelijkheden voor het huidige gebouw. Dit heeft geleid tot de vraag om nieuwbouw van de sporthal in Nieuwkoop in combinatie met het nieuw te bouwen zwembad te heroverwegen. Dit vormde de basis voor het rapport van Straman en Drijver & Partners.
Indien gekeken wordt naar het energieverbruik zorgt nieuwbouw voor het laagste energieverbruik. De energiekosten worden ruim 80% lager (€ 149.000,- in de huidige situatie tegenover € 20.000,- bij nieuwbouw). Ook bij renovatie van het huidige gebouw daalt het energieverbruik sterk. Bij renovatie wordt minder gebruik gemaakt van nieuwe materialen zoal beton en staal. Dit is een eenmalig voordeel vanuit duurzaamheidsperspectief.

De keuze voor uitgestelde nieuwbouw betekent, dat de quick wins uit het rapport van Hellemans op het gebied van verduurzaming worden gerealiseerd. Volledige verduurzaming vindt niet plaats gezien de beperkte terugverdientijd.

Gezondheid
Sporthal De Steupel biedt faciliteiten aan onderwijs en verenigingen voor sport en bewegen. Sporten en bewegen draagt bij aan behoud van gezondheid. Naast het Ashram College maken basketbalvereniging Novo Stars, Volleybalvereniging De Waterlanders, OKK Gymnastiek, Ouderengym en Badmintonclub Nieuwkoop structureel gebruik van sporthal De Steupel. Ook wordt er incidenteel en seizoensgebonden (bijvoorbeeld HC Nieuwkoop) gebruikt gemaakt van de sporthal. Nieuwkopers van jong tot oud sporten en bewegen in sporthal De Steupel.

Varianten met argumenten voor en tegen
Adviesbureau Straman heeft in samenwerking met Drijver & Partners het onderzoek verricht naar sporthal De Steupel. Het rapport is als bijlage 1 toegevoegd. Dit rapport vormt de basis voor dit voorstel. In de tabel zijn de drie alternatieven en de huidige situatie naast elkaar gezet. Vervolgens zijn onderdelen uit deze tabel verder toegelicht.

Tabel 1: Samenvatting drie alternatieven en huidige situatie

Scenario's toekomst sporthal Nieuwkoop				
	1. Renovatie huidige sporthal	**2. Nieuwbouw in combinatie bouw nieuw zwembad**	**3. Nieuwbouw, uitgesteld in tijd**	Huidige situatie / begroting (ter vergelijking)
Financiële effecten				
Raming investeringskosten	€ 6.323.000	€ 6.261.000	€ 7.302.000	
Frictiekosten*	€ 255.000	€ 0	€ 0	€ 0
Exploitatiesaldo jaarlijks (negatief)	€ 442.000	€ 405.000	€ 459.000	€ 205.000
*w.v. Kapitaallasten ** *	*€ 369.000*	*€ 322.000*	*€ 375.000*	*€ 61.000*
w.v. Huisvestingskosten	*€ 119.000*	*€ 112.000*	*€ 112.000*	*€ 243.000*
w.v. Energiekosten	*€ 26.000*	*€ 20.000*	*€ 20.000*	*€ 149.000*
w.v. Algemene kosten	-	*€ 8.000*	*€ 8.000*	-
*w.v. Opbrengsten huur niet sporthal*** *				*€ 56.000*
Maatschappelijke effecten				
Woningbouw	-	+++	+	-
Combinatie sportfuncties	-	+++	+++	-
Verhuur verenigingen	+++	++	++	++
Verhuur niet sporthal	+	?	?	+
Duurzaamheid:				
Energieverbruik****	++	+++	+	-
* Exclusief compensatiekosten onderwijs en evt. sportverenigingen				
** In afwijking van rapport zijn "kapitaallasten in huidige situatie" opgenomen incl. 3,5% rente. In het rapport is deze rente niet meegenomen.				
*** Deze huuropbrensten zijn in het rapport niet opgenomen om de nieuwe situatie beter te kunen vergelijken met de huidge situatie				
****Afhankelijk van moment renovatie / moment uitgestelde nieuwbouw				

Investeringskosten
Het verschil tussen de geraamde investeringskosten voor renovatie en nieuwbouw is zeer beperkt (renovatiekosten minder dan 1% hoger dan nieuwbouw). De geraamde investeringskosten voor uitgestelde nieuwbouw zijn circa 17% hoger dan bij directe nieuwbouw. Deze kostenverhoging bij realisatie komt doordat de bijkomende kosten en bouwplaats voorzieningen separaat uitgevoerd moeten worden. Daarnaast dient twee keer het proces van adviseurs- en architectenselectie,

ontwerpen, afstemmen, aanbesteden en bouwen doorlopen te worden. Deze interne kosten zijn niet meegenomen. Een stijging van de bouwkosten is niet meegenomen in de schatting.

Frictiekosten
Bij het scenario renovatie is de sporthal gedurende een periode van 9 tot 12 maanden buiten gebruik. De hiermee samenhangende frictiekosten zijn geraamd op € 255.000. Dit zijn de doorlopende exploitatiekosten exclusief onderhoud en een raming voor compensatie van inkomstenderving van de beheerder. Aanvullend dient rekening te worden gehouden met compensatiekosten voor onderwijs en sportverenigingen. Dit is afhankelijk van de vraag of en in welke mate zij gedurende de sluitingsperiode in andere sportlocaties tijdelijk kunnen worden gehuisvest. Met name voor onderwijs (Ashram college) kunnen deze kosten aanzienlijk zijn. Zij huren gedurende 36 weken per jaar 46 uur per week 1 zaaldeel.

Exploitatiesaldo
Een volledig overzicht van lasten en baten per alternatief is opgenomen in bijlage 4 van het bijgevoegde rapport (bijlage 1). Het exploitatietekort bij scenario renovatie is hoger dan bij scenario nieuwbouw met name door hogere kapitaallasten en hogere energiekosten (onderdeel huisvestingskosten). Het exploitatietekort is in alle drie de onderzochte scenario's fors hoger dan het huidige exploitatietekort.
In het scenario uitgestelde nieuwbouw wordt de afboeking van de restant boekwaarde lager. Er hoeft minder vervroegd afgeschreven te worden.

Enkele onderdelen van het exploitatiesaldo nader toegelicht:
Algemene kosten:
Bij de twee nieuwbouwscenario's is een post "algemene kosten/onvoorzien" toegevoegd. Dit zijn te verwachten kosten die door een exploitant, bij keuze voor extern beheer, in rekening worden gebracht. Deze kosten maken nu onderdeel uit van de gemeentebegroting maar zijn niet expliciet zichtbaar. Dit betreft bijvoorbeeld uren voor administratie, ICT ondersteuning en ondersteuning vanuit Gebouwbeheer.
Personeelskosten:
Personeelskosten zijn in de drie alternatieven gelijk. Uit het rapport blijkt dat bij samenvoeging van sporthal en zwembad tot één sportcomplex een besparing van 10 tot 25% mogelijk is bij een efficiënte organisatie (afhankelijk van de te kiezen beheerconstructie). Dit is niet meegenomen in financiële uitwerking van de alternatieven.
Baten:
In het rapport zijn de baten gelijk in de drie alternatieven. De huidige huurinkomsten inclusief servicekosten voor overige huurders zijn in het rapport buiten beschouwing gelaten.
In bovenstaande tabel zijn deze inkomsten wel meegenomen (huidige situatie). Het betreft huurinkomsten (voormalig Catalpa gebouw en Elleboogvaart), erfpacht (Robey's Gym) en servicekosten (G/W/L). Het totaalbedrag is € 56.000 waarvan € 10.000 servicekosten.

Verhuur verenigingen
In de nieuwe situatie komt 1 sporthal (3 zaaldelen) en standaard nevenvoorzieningen (circa 2000 m2 BVO). De huidige Steupel bestaat uit een sporthal met twee zaaldelen én een sportzaal met 2 zaaldelen. Op basis van het bezettingspercentage (seizoen 2022-2023) van 37% is in de nieuwbouwvariant een sporthal voldoende. Daarnaast is o.a. in sporthal De Vlijt nog capaciteit beschikbaar. Er kan dus worden volstaan met de bouw van 1 sporthal met 3 zaaldelen. Dit leidt tot een bezettingspercentage van gemiddeld 62%. Op primetime uren (avonden tussen 18.00 en 22.00) is de sporthal dan vrijwel volledig bezet. Dit is te realiseren door de wintertraining van hockey te verplaatsen naar bijvoorbeeld De Vlijt. Zij maken slechts gedurende een korte periode gebruik van de sporthal. Hierdoor ontstaat er voldoende ruimte voor de andere verenigingen. Met de overige verenigingen dient dan consensus bereikt te worden over een herindeling van de avonduren.

Verhuur commerciële partijen
Voor de nieuwbouwsituatie wordt de mogelijkheid opengehouden voor de realisatie van extra ruimten voor commerciële sport gerelateerde functies. Waarbij vooral gedacht wordt aan bedrijven die ook gebruik willen maken van sporthal en/of zwembad. Afhankelijk van de nadere uitwerking in de ontwerpfase én interesse uit de markt kan bepaald worden of de gemeente deze extra ruimten wel of niet kan ontwikkelen. Op basis van een geschatte huursom van circa € 100,-/m2 per jaar (casco) en een eenmalige investering van circa € 2.000/m2 (casco) voor de realisatie plus rentekosten bedraagt de terugverdientijd op de investering meer dan 20 jaar.

Voorgesteld besluit
De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten:
1. Sporthal De Steupel te behouden en niet te verduurzamen/renoveren en uitsluitend noodzakelijk onderhoud uit te voeren tot minimaal 2033.
2. Bij het ontwerp van het nieuwe zwembad rekening te houden met de koppeling met een nieuwe sporthal in 2033 (of later).

Toelichting
Renovatie lijkt geen logische keuze om de volgende redenen:
- Hogere investeringskosten en kapitaallasten dan nieuwbouw
- Het duurzaamheidsniveau haalt niet het niveau van nieuwbouw
- Synergievoordeel van samenvoegen sporthal en zwembad ontbreekt
- Geen koppeling sportfuncties
- Tijdens renovatie gedurende 1 jaar buiten gebruik en daarmee samenhangend hoge frictiekosten
- Het huidige terrein van De Steupel is een woningbouwlocatie, deze kan dan niet benut worden.

De beleidsinhoudelijke voorkeur gaat uit naar nieuwbouw gelijktijdig met de bouw van het nieuwe zwembad:
- Van de drie onderzochte alternatieven de laagste investeringskosten en kapitaallasten
- Qua energieverbruik meest optimale keuze. De gemeente zet eerder stappen in de verduurzaming van de sportaccommodaties.
- Verbetering functionaliteit (verhoging huidige bezettingsgraad van 37% naar circa 60%). Op basis van onderzoeken uit het verleden is meermalen geconstateerd dat Nieuwkoop te veel vierkante meters binnensportcapaciteit heeft.
- Combinatie van sportfuncties in de kern Nieuwkoop.
- Potentiële kostenbesparing van 10 tot 25% op beheerskosten sporthal (en waarschijnlijk ook op zwembad).
- Huidige (binnenstedelijke) locatie De Steupel kan inkomsten genereren door woningbouw (afhankelijk van het te kiezen woningbouwprogramma). Deze locatie kan eerder tot ontwikkeling worden gebracht dan in het scenario van uitgestelde nieuwbouw.
- Er hoeft maar een één keer een ontwerp- en bouwproces doorlopen te worden.

We zien echter ook dat een keuze voor directe nieuwbouw leidt tot een stijging van de exploitatielasten van ruim € 200.000 ten opzichte van de huidige exploitatielasten. Gezien het huidige financiële meerjarenperspectief van de gemeentelijke begroting en kijkend naar de investeringsplanning voor de komende jaren en de snel oplopende financieringslasten die hiermee samenhangen is nieuwbouwen in combinatie met de bouw van het nieuwe zwembad niet de meest reële optie. Het voorstel is dan ook nieuwbouw met minimaal 10 jaar uit te stellen, om de volgende redenen;
- De extra druk op de begroting is op dit moment erg riskant. Zie nadere toelichting in de financiële paragraaf.

- De omvang van de leningenportefeuille van Nieuwkoop groeit verder.
- Het huidige gebouw van sporthal De Steupel is nog in een goede staat.
- Er wordt op een later moment beslag gelegd op de financiële middelen. Stel dat de nieuwe sporthal 10 jaar later aan het zwembad wordt gebouwd. Dit betekent dat gedurende deze 10 jaar het exploitatiesaldo € 200.000 lager is dan het exploitatiesaldo bij nieuwbouw.
  Het verschil in het exploitatiesaldo tussen nieuwbouw en uitgestelde nieuwbouw bedraagt € 54.000.
- Daarnaast legt een extra project een grotere druk op de projectcapaciteit bij een al ambitieuze projectenportefeuille voor de komende jaren.

Mogelijkheid stelpost verduurzaming gemeentelijk vastgoed en resterende dekkingsopties
Er is onderzoek gedaan naar mogelijke alternatieve dekkingsmogelijkheden. In de kadernota 2024 is een stelpost oplopend naar structureel € 150.000 opgenomen voor verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. Alhoewel deze stelpost in principe bestemd is voor bredere verduurzaming van gemeentelijk vastgoed is het een optie om (een deel van) de stelpost in te zetten ter dekking van scenario 1 of 2. Kanttekening daarbij is dat de stelpost het totale bedrag is dat op dit moment structureel in de begroting is opgenomen voor de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed. Met de verduurzaming van de Steupel is die opgave nog niet afgerond. Voor andere verduurzamingsmaatregelen ten behoeve van de gemeentelijke vastgoedportefeuille (o.a. sporthal De Vlijt) is op dit moment in de begroting dan geen geld meer gereserveerd. Enerzijds kan op De Steupel een forse energiebesparing worden behaald, anderzijds wordt de speelruimte voor andere verduurzamingsprojecten daardoor beperkt. Het is daarom in niet raadzaam om de gehele stelpost in te zetten.
Daarnaast is onderzocht in hoeverre er, naast een mogelijke inzet van deze stelpost mogelijkheden zijn om het structurele exploitatieverschil verder omlaag te brengen. Op korte termijn zijn deze beperkt. Een structurele verlaging van de beheerkosten bij een koppeling van zwembad en sporthal lijkt daarvan als enige realistisch.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen
Afwijking definitieve kosten
Gelet op alle financieel-economische ontwikkelingen moet er rekening mee gehouden worden dat de definitieve kosten kunnen afwijken van het hierboven genoemde bedragen. Dit betreft de bouwkosten en ook de energiekosten.

Gebruikers sporthal en sportzaal
Wanneer op lange termijn De Steupel compacter nieuw gebouwd wordt aan het zwembad, kan er discussie ontstaan met verenigingen over het schuiven in tijd en locatie van hun activiteiten bij het terugbrengen van de sportcapaciteit in de kern Nieuwkoop. Sportverenigingen zijn over het algemeen gewend om jarenlang op hetzelfde tijdstip een zaal te huren. Alle gebruikers naar tevredenheid een plekje bieden op de drukke doordeweekse avonden kan een puzzel worden. Hier staat tegenover dat compactere nieuwbouw van De Steupel de kans biedt om de bezettingsgraad van de sportaccommodaties te verhogen, en hiermee financiële middelen efficiënter in te zetten.

Robey's Gym
Het gebouw van Robey's Gym is in eigendom, de grond in erfpacht van de gemeente. De mogelijkheden voor behoud of beëindiging dienen bij keuze voor nieuwbouw in kaart gebracht en onderzocht te worden. Het erfpachtrecht is voor 30 jaar gevestigd en eindigt in augustus 2032. Vanaf augustus 2027 kan de gemeente de erfpacht beëindigen om reden van algemeen belang (een mogelijke verplaatsing van de sporthal en daardoor het realiseren van een woningbouwlocatie kan hieronder vallen).

Financiële en Juridische gevolgen
In onderstaande tabel zijn de financiële consequenties van de 3 scenario's af te lezen. In de eerste kolom staat per scenario het exploitatiesaldo weergegeven. In de tweede kolom het exploitatiesaldo in de huidige situatie. De derde kolom 'verschil' betreft de structurele stijging van de lasten in de begroting. Er is gerekend met 3,5% rentelasten.

scenario	Exploitatiesaldo jaarlijks (negatief)	Huidge situatie (begroting)	verschil
1. Renovatie huidige sporthal	€ 442.000	€ 205.000	-€ 237.000
2. Nieuwbouw in combinatie bouw nieuw zwembad	€ 405.000	€ 205.000	-€ 200.000
3. Nieuwbouw, uitgesteld in tijd	€ 459.000	€ 205.000	-€ 254.000

Toename leningportefeuille
Bij een keuze voor nieuwbouw gekoppeld aan het zwembad, stijgt de leningenportefeuille met de hoogte van de investering.

Boekwaarde en woningbouw
Bij nieuwbouw dient de huidige boekwaarde (2023) van de opstallen ad € 566.000 te worden afgeboekt. Daarnaast is de boekwaarde van de grond € 150.000. Daar staan doorontwikkelingskansen tegenover. De vrijkomende locatie kan worden bestemd voor woningbouw. De mogelijke grondopbrengsten kunnen worden ingezet ter dekking van de sloopkosten en de vrijval van de boekwaarde van de opstallen. Woningbouw leidt niet per definitie tot een positieve grondexploitatie. Woningbouw ontwikkeling binnen de kern is financieel een stuk uitdagender dan op 'uitleglocaties' buiten de kern. Daarnaast is het resultaat van een woningbouwontwikkeling sterk afhankelijk van het woningbouwprogramma. Binnen het doelgroepenbeleid van de gemeente en regionale afspraken ligt de focus steeds meer op realisatie van goedkope en betaalbare woningen, wat logischerwijs leidt tot een lagere grondopbrengst.

Geheimhouding
Het college heeft besloten geheimhouding op te leggen op bijlage 1 "Adviesrapport analyse renovatie versus nieuwbouw sporthal De Steupel" van het raadsvoorstel op grond van artikel 87 Gemeentewet jo genoemd in artikel 5.1 lid 2, sub b Wet open overheid.

Bijlagen
1. GEHEIM - Adviesrapport analyse renovatie versus nieuwbouw sporthal De Steupel – Straman management en advies i.s.m. Drijver & Partners

Advies meningsvormende raad