Toekomstvisie De Schelft Noordwijkerhout

Vervolgonderzoek
Gemeente Noordwijk
14 oktober 2021, versie 1.0



OLCO Groots denken concreet maken

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding 3
1.2 Vertrekpunt 3
1.3 Nadere uitwerkingen 4
1.4 Bovengemiddelde prijsstijging 4

2 Optimalisering van ruimten 5

2.1 Vertrekpunt 5
2.2 Optimalisaties 6
2.3 Financiële doorrekening ruimtelijke optimalisaties 8

3 Extra bijdrage vanuit de verenigingen 10

3.1 Inleiding 10
3.2 Incidentele gebruikers 10
3.3 Frequent gebruikers 10
3.4 De Kaninefaaten en ODI 10
3.5 Zwemvereniging en overige verenigingen 12

4 Voordelen van een medisch gezondheidscentrum 13

4.1 Gezondheidscentrum van de toekomst 13
4.2 Functies 14
4.3 Ruimteprogramma 14
4.4 Geen concurrentie met horeca van de nieuwe De Schelft 15
4.5 Financiering, eigendom en beheer 16
4.6 Grondopbrengsten 17
4.7 Verdere uitwerking na bestuurlijke besluitvorming 17

5 E-sports als extra functie van de nieuwe De Schelft 18

5.1 E-sports, wat is dat? 18
5.2 E-sports in Noordwijkerhout? 18
5.3 E-sports in de nieuwe De Schelft? 19
5.4 Toegevoegde waarde van E-sports voor de nieuwe De Schelft 19
5.5 Horeca-exploitatie showstopper? 20
5.6 Conclusies 20

6 Samenvatting en conclusies 21

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Noordwijk oriënteert zich op vervangende nieuwbouw van De Schelft in Noordwijkerhout.
De rapportage 'Toekomstvisie De Schelft' van 12 mei 2021 is verzonden naar de gemeenteraad. Mede op basis van deze rapportage heeft de gemeenteraad op 29 juni 2021 een motie aangenomen, getiteld 'Financiële dekking van De Schelft'. In deze motie roept de gemeenteraad van Noordwijk het college op:

- Alle mogelijkheden te onderzoeken voor de benodigde financiële dekking voor de variant multifunctionele hal met basaal zwembad;
- Met de bestaande gebruikers, zoals verenigingen en huurders, te overleggen over hun mogelijkheden om bij te dragen aan de eenmalige en/of structurele lasten en hierover afspraken te maken;
- Actief op zoek te gaan naar nieuwe huurders en/of stakeholders;
- Een voorstel inclusief dekkingsmiddelen voor de varianten multifunctionele hal met en zonder basaal zwembad in september 2021 aan de raad voor te leggen.

1.2 Vertrekpunt

Op 29 juni 2021 zijn door het College aan de gemeenteraad vijf varianten voor herbouw van De Schelft voorgelegd. Hieruit zijn twee varianten gefilterd die voor verdere uitwerking in aanmerking komen:

- Variant 1: Multifunctioneel centrum zonder zwembad
- Variant 2: Multifunctioneel centrum met basaal zwembad

Op hoofdlijnen laten deze varianten zich als volgt kenmerken:

	Variant 1 MFC zonder zwembad	Variant 2 MFC met basaal zwembad
Hoofdfuncties	Grote sporthal 50x34x9 Alternatief theaterzaal	Grote sporthal 50x34x9 Alternatief theaterzaal Wedstrijdzwembad 25x15,4
Oppervlakte	4.500 m2 bvo	6.300 m2 bvo
Benodigd perceel	10.000 m2 terrein	12.600 m2 terrein
Bruto investering excl. btw	€ 10.920.000	€ 16.470.000
Verzekeringsuitkering (stelpost)	€ -/- 4.500.000	€ -/- 4.500.000
Netto investering excl. btw	€ 6.420.000	€ 11.970.000
Jaarlijkse kapitaallasten	€ 425.000	€ 647.000
Kapitaalbaten	€ -/- 166.000	€ -/- 166.000
Exploitatie- en onderhoudskosten	€ 697.000	€ 963.000
Exploitatie inkomsten (huur)	€ -/- 292.000	€ -/- 292.000
Netto exploitatiekosten per jaar	**€ -/- 664.000**	**€ -/- 1.152.000**
Budget huidige begroting per jaar	€ 440.000	€ 440.000
Tekort in begroting	**€ -/- 224.000**	**€ -/- 712.000**

Tabel 1 Financiële vertrekpositie varianten 1 en 2 (gepresenteerd op 23 juni 2021, prijspeil 1 januari 2021)

Beschikbare dekking

Beschikbaar voor dekking zijn de volgende middelen:

- € 4.500.000 éénmalige uitkering verzekering (stelpost)
- € 440.000 per jaar huidige beschikbare exploitatiebijdrage.

1.3 Nadere uitwerkingen

De gemeenteraad heeft nog geen definitieve keuze gemaakt, maar wijst variant 2 die de bedragen in de Perspectiefnota 2022 te boven gaan, niet op voorhand af. De gemeenteraad wil voor een zorgvuldige afweging de maatschappelijke, ruimtelijke en financiële mogelijkheden en gevolgen inzichtelijk krijgen, waarbij de gemeenteraad aangeeft dat de financiële mogelijkheden nader uitgediept moeten worden. De gemeenteraad sluit hierbij op voorhand geen dekkingsmogelijkheden uit, zoals het inzetten van bestaande reserves, het genereren van extra inkomsten, het herverdelen van bestaande budgetten en/of het bezuinigen op andere uitgaven. Hierbij dient volgens de gemeenteraad niet alleen de gemeente maar ook de verenigingen en andere gebruikers incidentele en structurele middelen bijeen te kunnen brengen, bijvoorbeeld door middel van eigen bijdragen, sponsoring of crowdfunding. Ook nieuwe stakeholders en huurders kunnen bijdragen aan de investering en/of exploitatie.

Deze rapportage geeft een toelichting op de resultaten van de volgende onderzoeken, welke aanvullend op de rapportage van OLCO van 12 mei 2021 zijn uitgevoerd:

1. Optimalisering van ruimten
2. Extra bijdragen vanuit verenigingen
3. Voordelen van een medisch gezondheidscentrum
4. E-sports als extra functie in de nieuwe De Schelft

Elk onderzoek is als separate ‘hapklare brok’ beschouwd. De resultaten kunnen modulair als beslispunt in een raadsvoorstel worden opgenomen.

Deze rapportage geeft geen uitsluitsel over het inzetten van bestaande reserves, het herverdelen van bestaande budgetten en/of bezuinigen op andere uitgaven. Dit wordt meegenomen in de financiële paragraaf van het raadsvoorstel.

1.4 Bovengemiddelde prijsstijging

De ontwikkelingen op de bouwmarkt volgen zich in rap tempo op. De prijsstijgingen van materialen is de afgelopen maanden fors toegenomen, inmiddels is de bouw CAO afgesloten (1,5% per 1 juli 2021 en 3,0% per 1 jan 2022) en de krapte op de bouwmarkt neemt niet af maar in veel gevallen juist toe.

De oorspronkelijke ramingen gaan uit van prijspeil 1 januari 2021, waarbij een indexatie is opgenomen van 2x 1,5% voor de jaren 2021 en 2022. Dit is gebaseerd op een langjarig gemiddelde.

Op basis van de huidige inzichten is het risico van bovengemiddelde prijsstijgingen groot. Op basis van huidige inzichten kan dit niet meer uit de post onvoorzien worden gedekt. Aanvullende beheersmaatregelen zijn noodzakelijk. In samenspraak met de gemeente is besloten dit risico te beprijzen en separaat inzichtelijk te maken. Vooralsnog is uitgangspunt voorzichtige 5% prijsstijging op jaarbasis. Aangezien 1,5% op jaarbasis reeds is meegenomen in de ramingen, komt dit per saldo neer op 3,5% extra prijsstijging per jaar. Voor de jaren 2021 en 2022 betekent dit per saldo 2x 3,5% = 7% extra prijsstijging.

Per variant resulteert dit in een extra prijsstijging van:

- € + 764.000 ex btw voor variant 1 Multifunctioneel Centrum zonder zwembad.
- € + 1.153.000 ex btw voor variant 2 Multifunctioneel Centrum met basaal zwembad.

Deze extra bedragen zijn meegenomen in de kostenramingen.

2 Optimalisering van ruimten

Het ruimteprogramma van het multifunctionele centrum is eind 2020 afgestemd met de diverse gebruikers. Voor dit nadere onderzoek is dit nogmaals met de zwemvereniging en de carnavalsvereniging besproken. Dit heeft geresulteerd in enkele optimalisaties die tot een besparing in ruimten en daarmee investeringskosten leiden.

2.1 Vertrekpunt

Onderstaande ruimtetabel is op 23 juni 2021 aan de gemeenteraad gepresenteerd.

	MFC zonder zwembad	MFC met basis zwembad
Entree	245	245
Horeca	553	553
Personeel	176	176
Sporthal	2.633	2.633
Kleedruimten sporthal	549	549
Technische ruimten sporthal	340	340
Zwemzaal	-	968
Kleedruimten zwembad	-	336
Technische ruimten zwembad	-	498
Totaal bvo	**4.496 m2**	**6.298 m2**

Tabel 2 Ruimtelijke vertrekpositie varianten 1 en 2

Schematische vertaling vertrekpositie sporthal

Van dit vertrekpunt is een schematische ruimtelijke vertaling gemaakt (ter illustratie, niet definitief).

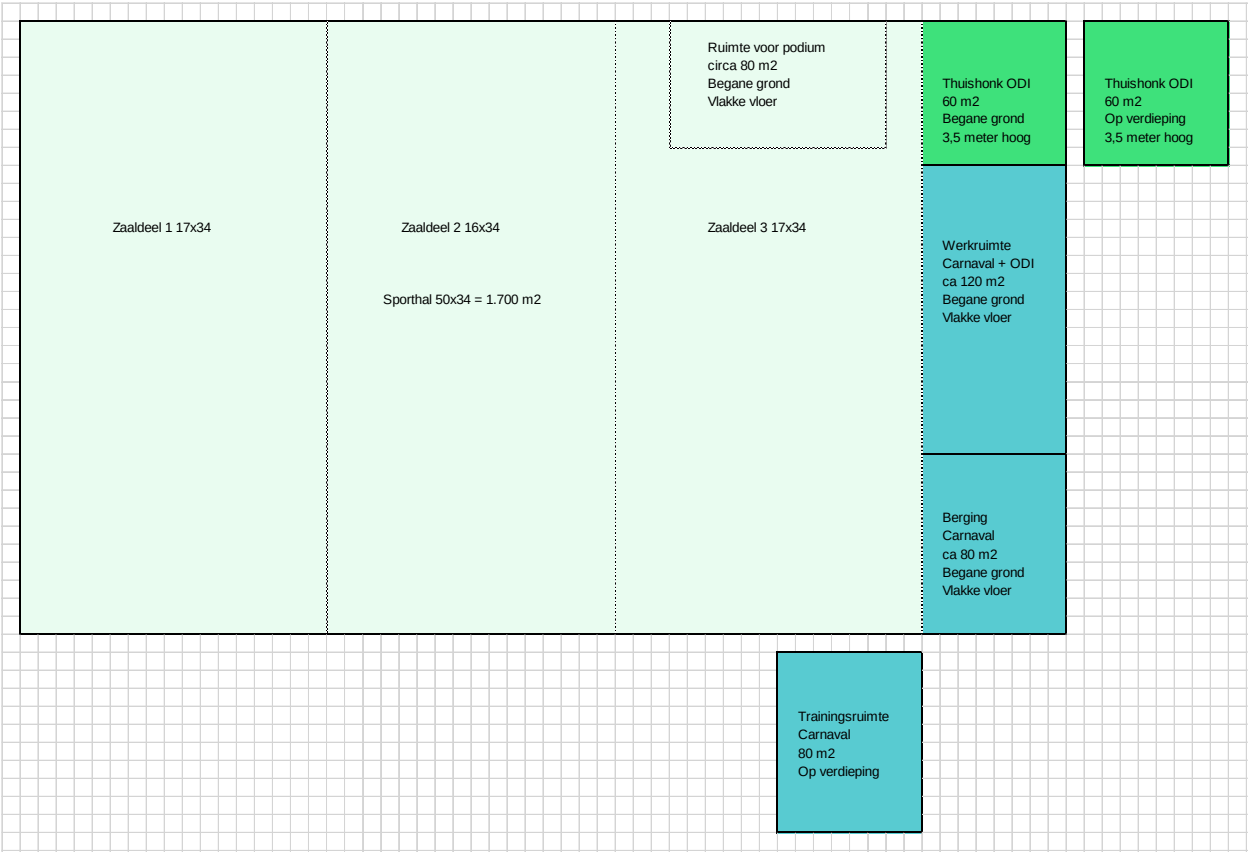
In afstemming met ODI is vooralsnog vastgesteld dat het podium als vlakke vloer ruimte in zaaldeel drie van de sporthal kan worden gereserveerd, waarbij een uitschuiftribune bij voorstellingen uit de berging wordt gehaald en tegenover het podium wordt uitgeschoven. Aan de draagconstructie van de sporthal zijn in zaaldeel 3 faciliteiten meegenomen om decorstukken en verlichting aan op te hangen. De akoestiek in zaaldeel 3 is toegespitst op voorstellingen. Dit wordt mede bereikt door akoestisch en geluidsisolerende neerlaatbare wanden en voorzieningen in of aan de wanden en plafonds. Voor carnavalsevenementen zijn deze faciliteiten eveneens beschikbaar. Het is echter ook mogelijk dat, gelijk aan de situatie in de oude De Schelft voor carnaval een separaat podium wordt opgebouwd.

Voor De Kaninefaaten en ODI is in totaal 400 m2 aan ruimten opgenomen.

- 120 m2 Werkruimte carnaval en ODI (praalwagens en decorstukken), op beg. grond direct aan 3de zaaldeel;
- 80 m2 Berging voor carnaval, op begane grond;
- 80 m2 Trainingsruimte/oefenruimte carnaval, op verdieping;
- 120 m2 Thuishonk ODI met barfaciliteit, verdeeld over twee ruimten van 60 m2.

De zaaldelen en kopse kant ter plaatse van het podium worden gescheiden door een neerlaatbare akoestische scheidingswand. Bij evenementen is een grote ruimte van circa 1.700 m2 beschikbaar exclusief sporthalbergingen. Ter vergelijk: de oude De Schelft had een sportvloeroppervlak van 1.568 m2 exclusief sporthalbergingen.

De investeringen in deze ruimten evenals het voortzetten van de huidige huurpenningen van zowel De Kaninefaaten als ODI aan De Schelft zijn meegenomen in de financiële doorrekeningen van de nieuwe De Schelft.



Figuur 1 Schematische vertaling vertrekpositie sporthal

2.2 Optimalisaties

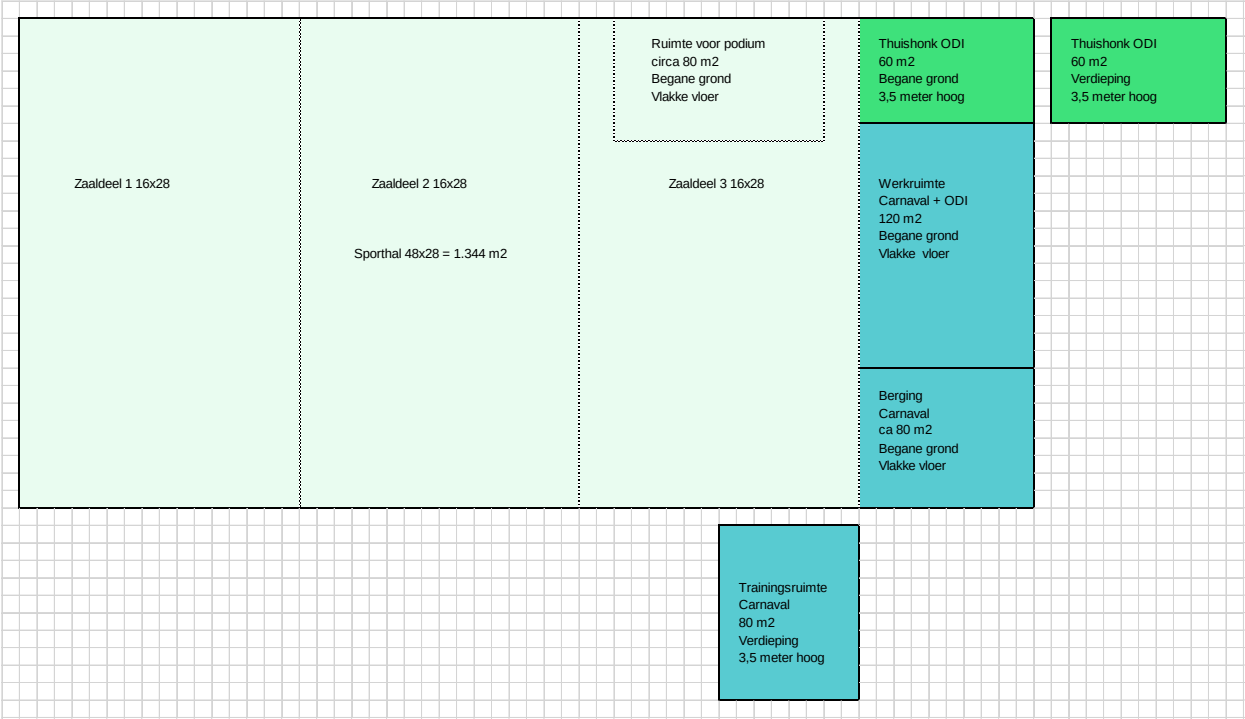
In samenspraak met de verenigingen kunnen de volgende optimalisaties doorgevoerd worden.

Sporthal:

- Sportvloer verkleinen van 50x34 meter naar 48x28 meter. De overmaat van de sportvloer ten behoeve van het jaarlijkse carnaval wordt eruit gehaald. Deze resterende afmetingen van de sporthal zijn nog steeds geschikt voor de beoogde zaalsporten. Ook voor deze variant geldt dat de zaaldelen worden gescheiden door neerlaatbare akoestische scheidingswanden. Deze inperking van het sportvloeroppervlak resulteert in een bruto ruimtebesparing van afgerond 356 m2. Bij evenementen is netto 1.344 m2 aan grote ruimte beschikbaar, eventueel aan te vullen met de bergingen en werkruimten van carnaval (totaal 200 m2). Aangezien deze ruimten een lagere hoogte hebben dan de sporthal, wordt dit door De Kaninefaaten niet als volwaardig alternatief gezien. Zonder toevoeging van een flexibele schil (zie hoofdstuk 3) heeft deze variant dan ook niet hun voorkeur.
- De instructieruimte en wedstrijdleidingsruimte kunnen samengevoegd worden naar één ruimte, uitgaande van dubbelgebruik niet gelijktijdig. Dit bespaart circa 15 m2.
- Aanvullend kan de hoogte van de sporthal worden verlaagd van 9 naar 7 meter. Dit resulteert in een besparing in geveloppervlak en capaciteit in luchtbehandeling. Aangezien dit direct invloed heeft op de ruimtebeleving tijdens grotere evenementen, is deze optimalisatie nog niet meegenomen in de berekeningen.
- Aantal kleedruimten sporthal van 8 stuks naar 6 stuks. Dit is een regulier aantal voor een sporthal. Door slimme inpassing kunnen deze kleedruimten ook gebruik worden door overige gebruikers (denk aan ODI) voor repetities en uitvoeringen. Het terugbrengen van het aantal kleedruimten resulteert in een bruto ruimtebesparing 114 m2.
- Aanpassing technische ruimten als gevolg van ruimtelijke optimalisaties: 52 m2

De totale ruimtebesparing voor sporthal komt hiermee op afgerond 537 m2.

Van deze optimalisatie is een schematische ruimtelijke vertaling gemaakt (ter illustratie, niet definitief).



Figuur 2 Schematische vertaling optimalisatie sporthal (kleedruimten en technische ruimten niet ingetekend)

Optimalisatie mogelijkheden zwembad:

In afstemming met de zwemvereniging is geconcludeerd dat er in aantallen ruimten niet kan worden bespaard. Wel kunnen door het hanteren van de zogenaamde kaasschaafmethode diverse ruimten kleiner worden gedimensioneerd, zonder dat hiermee de functionaliteit in het gedrang komt. De totale besparing komt uit op afgerond 98 m2 bvo. Op hoofdlijnen:

- Zwemzaal 15 m2 (van 968 m2 naar 953 m2) door kleiner kindertoilet aan zwemzaal en kleinere bergingen algemeen en voor zwemvereniging. Aanvullend kan in overweging worden genomen genoemde bergingen te combineren.
- Kleedruimten 72 m2 (van 336 m2 naar 264 m2) door combinatie van mindervalidenkleedkamer met het miva-toilet en de EHBO ruimte, kleinere afmetingen van de groepskleedruimten en kleinere afmetingen van de schone- en vuile voetengang en deze te combineren met de wacht/make-up ruimte.
- Technische ruimte 11 m2 (van 498 m2 naar 487 m2) als gevolg van lager benodigde capaciteit luchtbehandelingsinstallaties als gevolg van kleinere ruimten.

	MFC zonder zwembad	MFC met basis zwembad
Entree	245	245
Horeca	553	553
Personeel	176	176
Sporthal	2.262	2.229
Kleedruimten sporthal	435	435
Technische ruimten sporthal	288	288
Zwemzaal	-	953
Kleedruimten zwembad	-	264
Technische ruimten zwembad	-	487
Totaal bvo	**3.959 m2**	**5.663 m2**

Tabel 3 Ruimtestaat nieuwbouw na optimalisaties varianten 1 en 2

Terrein:
Als gevolg van de verkleining van het sportvloeroppervlak met afgerond 350 m2 netto kan ook een besparing op het benodigd aantal parkeerplaatsen voor auto en fiets worden behaald:
- autoparkeerplaatsen: 10 stuks = 250 m2
- fietsparkeerplaatsen: 30 stuks = 30 m2
De ruimtelijke besparingen voor het zwembad resulteren niet in een besparing op het aantal auto- en fietsplaatsen. Totale besparing benodigd terreinoppervlak komt hiermee op afgerond 280 m2.
Daarnaast is in samenspraak met de verenging een inventarisatie gemaakt van mogelijke aanvullende alternatieve optimalisaties die na bestuurlijke besluitvorming in de verdere planvorming nader onderzocht kunnen worden.
- hergebruik heipalen bestaande accommodatie ten opzichte van plattegrond nieuwe accommodatie.
- zwembassin niet in de grond bouwen maar op maaiveld bouwen.

Van beide punten wordt vanuit het projectteam de realiteitswaarde betwijfeld, aangezien hergebruik van heipalen belemmerend kan werken in het bepalen van de optimale routing en inpassing van het gebouw op de locatie. Het zwembad op de verdieping plaatsen zou belemmerend kunnen werken op de toegankelijkheid en de mogelijkheden voor het toevoegen van extra functies als kostendrager van het multifunctionele centrum.

2.3 Financiële doorrekening ruimtelijke optimalisaties

Bovenstaande ruimtelijke optimalisaties resulteren in de volgende besparingen in geld uitgedrukt:

	MFC zonder zwembad		MFC met basis zwembad	
	Eenmalig	**Jaarlijks**	**Eenmalig**	**Jaarlijks**
Besparing investeringskosten afgerond	€ 970.000	-	€ 1.200.000	-
Besparing beheer en exploitatie	n.v.t.	neutraal	n.v.t.	neutraal

Tabel 4 Overzicht financiële besparingen als gevolg van ruimtelijke optimalisaties varianten 1 en 2

Toelichting:
- De ruimtelijke besparingen leiden tot lagere investeringskosten.
- Bezoek en benutting. De ruimtebesparingen hebben geen gevolgen voor de bezoek- en benuttingsprognose. Door de reductie van de sporthalruimte in vierkante meters en kubieke meters zal het maximale aantal personen en daarmee de horecabaten bij grotere evenementen iets lager zijn.
- Exploitatie. De afname van het bruto vloeroppervlak, het bouwvolume en het maximum aantal personen bij grote evenementen, leidt in de exploitatieprognose tot een beperkte aanpassing in de horecabaten (sporthal) en de verbruikslasten van elektra, water en chemie. De daarmee samenhangende exploitatiebijdrage en algemene lasten wijzigen ook. De onderhoudslasten nemen voor zowel de exploitant als gemeente af naar rato van de bouwkosten. Echter, lagere beheer- en exploitatiekosten van een kleiner gebouw (€ 17.000 voor variant 1 en € 19.000 variant 2) vallen naar verwachting weg tegen prijsstijgingen van onderhoud en energie. Per saldo gaan we op dit moment uit van een neutraal resultaat ten opzichte van de eerdere exploitatieberekeningen.

Synergievoordelen samenwerking Binnenzee
Een samenwerking met zwembad Binnenzee kan voordelen opleveren voor bijvoorbeeld gedeelde personeelsinzet. Zo kunnen zweminstructeurs, toezichthouders en schoonmakers worden uitgewisseld maar ook de zwembadmanager en machinist worden gedeeld. Daarnaast vindt er vanuit het hoofdkantoor van de exploitant ondersteuning plaats op het gebied van onderhoud, administratie, marketing, et cetera. Dit werd in De Schelft door Optisport al toegepast waarbij sommige medewerkers ook werden ingezet op andere accommodaties van Optisport in Noordwijkerhout (de gemeentelijke binnensportaccommodaties) en in de regio (zoals zwembad Poelmeer in Oegstgeest). De hiermee behaalde synergievoordelen waren in de cijfers van De Schelft tot en met 2019 verdisconteerd en zijn ook bij de nieuwbouwscenario's inbegrepen.

De ondersteuning en dienstverlening die het hoofdkantoor biedt, is echter niet gratis. De kosten hiervan worden direct (via opdrachtverlening) en/of indirect (via de managementvergoeding) in rekening gebracht. Ook deze cijfers zijn bij de nieuwbouwscenario's inbegrepen.

In de situatie waarin De Schelft door Optisport werd geëxploiteerd en Binnenzee door Sportfondsen, hebben beide exploitanten dergelijke kosten doorberekend. Hierop kan worden bespaard door beide zwembaden bij één en dezelfde exploitant onder te brengen. Voor zover de lopende exploitatieovereenkomst dat toestaan, kunnen hier ook de gemeentelijke binnensportaccommodaties aan worden toegevoegd om nog meer synergetische en schaalgroottevoordelen te behalen.

De potentieel haalbare besparing is in dit stadium niet in de nieuwbouwscenario's van De Schelft verwerkt, onder andere omdat de exploitatievorm, -omvang en -wijze daarvan nog nader te bepalen zijn. Naarmate de schaalgrootte toeneemt, komt de vorming c.q. doorontwikkeling van een sportbedrijf daarvoor meer in aanmerking.

3 Extra bijdrage vanuit de verenigingen

3.1 Inleiding

De gemeente heeft de afgelopen periode benut om opnieuw te overleggen met de verenigingen. Naast kennismaking met de nieuwe projectwethouder is de vraag aan de orde gesteld of zij mogelijkheden zien om een financiële bijdrage te leveren waarmee de financiële dekking kan worden aangevuld respectievelijk de exploitatie wordt verbeterd. Daarbij kunnen we onderscheid maken tussen de incidentele en frequent gebruikers.

3.2 Incidentele gebruikers

De Schelft wordt (werd) jaarlijks door een aantal gebruikers 1 of 2 keer gehuurd voor optredens. In eerder stadium gaven zij reeds aan in financiële zin geen extra bijdragen te kunnen doen. Hooguit zou de nieuwe De Schelft zich er voor lenen om hier vaker gebruik te maken en is een vereniging bereid om de podiumdelen ter beschikking te stellen.

3.3 Frequent gebruikers

Zowel het zwembad als de sportzaal kennen enkele frequente sportgebruikers. Ook van deze sportverenigingen zijn geen substantiële extra middelen te verwachten. Een enkele vereniging heeft wel toegezegd om vrijwilligers te leveren als er extra zwemtoezicht nodig is bij bijvoorbeeld een wat groter zwemevenement. Uitzondering hierop vormen carnavalsvereniging De Kaninefaaten en toneelvereniging ODI.

3.4 De Kaninefaaten en ODI

In de toekomstvisie voor de nieuwe De Schelft is in totaal 400 m2 aan ruimten voor onder meer De Kaninefaaten en ODI opgenomen. Dit is gebaseerd op de ruimten die aanwezig waren in de oude De Schelft. Daarnaast is rekening gehouden met extra akoestische voorzieningen in het derde zaaldeel van de sporthal en een podiumruimte, als alternatief voor de theaterzaal (zie hieronder voorbeeld toneel- en theaterfunctie in 3de zaaldeel).

Gezamenlijk bestaan genoemde ruimten voor Kaninefaaten en ODI uit:

- 120 m2 Werkruimte carnaval en ODI (praalwagens en decorstukken), op beg. grond direct aan 3de zaaldeel;
- 80 m2 Berging voor carnaval, op begane grond direct aan 3de zaaldeel;
- 80 m2 Trainingsruimte/oefenruimte carnaval, op verdieping;
- 120 m2 Thuishonk ODI met barfaciliteit, verdeeld over twee ruimten van 60 m2.

De ruimten die direct grenzen aan het 3de zaaldeel, kunnen tijdens uitvoeringen en het jaarlijkse carnaval bij de oppervlakte van de sportvloer getrokken worden. Dit kan door het oplaten van een akoestische neerlaatbare scheidingswand. De investeringen in deze ruimten evenals het voortzetten van de huidige huurpenningen van zowel De Kaninefaaten als ODI aan De Schelft zijn meegenomen in de financiële doorrekeningen van de nieuwe De Schelft.

Voorbeeld van toneel- en theaterfunctie in 3de zaaldeel met podiumruimte

Op 2 oktober 2021 is een delegatie van de gemeente en ODI op werkbezoek geweest naar sportcomplex Hege Fonner in Lemmer. Dit complex bevat twee sporthallen die door de weeks ingericht zijn als sportvoorziening. Eén sporthal dateert uit de tijd van De Schelft, de andere sporthal is nu 15 jaar oud. Van deze laatste hal wordt één van de zaaldelen 6- 8 keer per jaar ingericht als theaterzaal. In twee uur tijd voorziet men dit zaaldeel van rubberen matten, en wordt de tribune met goed zittende stoelen op de juiste locatie geplaatst. Doordat de bezoekers op een tribune zitten is een vast verhoogd podium niet nodig. Door meters hoge gordijnen wordt de sportruimte gecamoufleerd en wordt een theatergevoel gecreëerd. Ook de lampen worden via een automatisch uitschuif systeem aan het plafond de zaal ingebracht, waarna de fijn afstelling nog moet plaatsvinden. Alle faciliteiten voor het theater worden na afloop in het gebouw keurig weggewerkt zodat de sport hier geen hinder van ondervindt.

Als de sporthal in Lemmer als theater wordt gebruikt is er geen sport mogelijk in de andere compartimenten. Dit kan technisch wel mogelijk worden gemaakt door de neerlaatbare scheidingswand tussen zaaldeel 2 en 3 extra geluidsisolerend uit te voeren, of zelfs te werken met 12,5 cm dikken inklapbare panelen als scheidingswand, waardoor een zeer hoge geluidsreductie bereikt van 58 dB(A) kan worden bereikt. Reguliere sport (trainingen) en cultuur kunnen dan tegelijkertijd in de sporthal plaatsvinden. Door vooraf goed de kalenders van sport en cultuur op

elkaar af te stemmen, is onderlinge hinder beperkt en kunnen er wel volwaardige culturele voorstellingen in de sporthal plaatsvinden. Onderstaande foto-collage geeft een goed beeld van de voorbeeldsituatie in Lemmer.



Figuur 3 Voorbeeld toneel/theaterfunctie in 3de zaaldeel sporthal (referentie Hege Fonner in Lemmer)

Flexibele schil van 200 m2 berging en 80 m2 extra bijeenkomstfunctie voor carnaval

De Kaninefaaten hebben aangegeven dat de ruimten die ze elders huren, ook in de nieuwe De Schelft ondergebracht kunnen worden. Voordeel hiervan is dat alle activiteiten van de vereniging gecentraliseerd worden en tevens een zogenaamde flexibele schil ontstaat die het vloeroppervlak voor evenementen (zoals carnaval) kan vergroten. Deze flexibele schil is een uitbreiding op bovengenoemde ruimten, als volgt onderverdeeld:

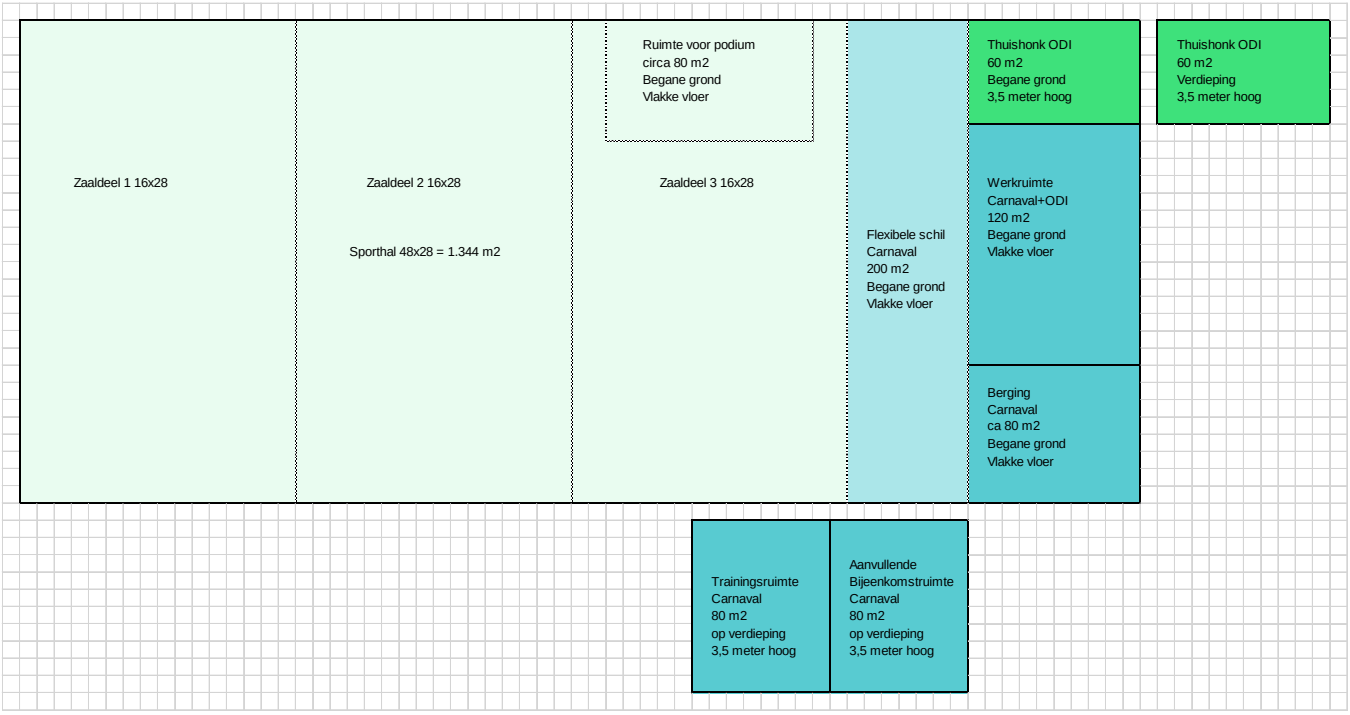
- 200 m2 aanvullende berging, waarbij externe opslaglocaties worden opgezegd;
- 80 m2 aanvullende bijeenkomstfunctie voor carnaval (op de verdieping).

Bij evenementen is een grote ruimte van circa 1.544 m2 beschikbaar exclusief berging en werkruimte van carnaval en sporthalbergingen. Ter vergelijk: de oude De Schelft had een sportvloeroppervlak van 1.568 m2 exclusief sporthalbergingen.

Kosten

De kosten van deze extra flexibele schil exclusief extra te realiseren ruimten bedragen afgerond:
- investeringskosten o.b.v. sobere uitvoering en casco oplevering: € 420.000 éénmalig / € 13.500 kapitaallasten
- beheer- en exploitatiekosten: € 9.000 per jaar

Totale extra kosten: € 22.500 excl. btw per jaar.



Figuur 4 Schematische vertaling optimalisatie sporthal inclusief flexibele schil en aanvullende bijeenkomstruimte

Financiële inbreng De Kaninefaaten en ODI

De Kaninefaaten hebben aangegeven een kostendekkende financiële bijdrage t.b.v. de flexibele schil te willen inbrengen. De voorkeur gaat hierbij uit naar het verstrekken van een éénmalige investeringsbijdrage, in ruil voor het eigendom van de betreffende ruimte. Alternatief is een langjarig huurcontract tegen een kostendekkende huur ter dekking van de jaarlijkse beheer- en exploitatiekosten. Het gebruik van eigen consumpties in de aanvullende ruimte met barfaciliteit, al dan niet in afstemming met de nieuw te selecteren exploitant van de horeca, is eveneens een voorwaarde voor de carnavalsvereniging. De barfaciliteit is naar oordeel van de vereniging geen concurrent van de centrale horecavoorziening in de nieuwe De Schelft, aangezien het alleen voor eigen gebruik is. De inkoop van consumpties kan in dat geval via de pachter van de centrale horeca verlopen. Overige voorwaarden en bedragen zijn nog niet genoemd.

Voor beide verenigingen geldt dat zij gaarne bereid nader met de gemeente in overleg te treden omtrent uitgangspunten, voorwaarden en consequenties van de genoemde voorwaarden en faciliteiten.

3.5 Zwemvereniging en overige verenigingen

De zwemvereniging heeft aangegeven geen extra huur te kunnen betalen ten opzichte van de situatie in de oude De Schelft. Behoudens de huidige reserve van circa 1x de jaarcontributie kunnen de leden van de zwemvereniging geen extra structurele financiële bijdrage inbrengen.

Overige verenigingen die gebruik maken van de oude De Schelft is niet gevraagd naar de mogelijkheid een aanvullende financiële bijdrage te leveren aan de realisatie van de nieuwe De Schelft. Voornamelijk omdat deze verenigingen relatief beperkt gebruik maken van het zwembad (Reddingsbrigade en De Zevensprong) of sporthal / theater (overige binnensportverenigingen en toneel/theaterverenigingen).

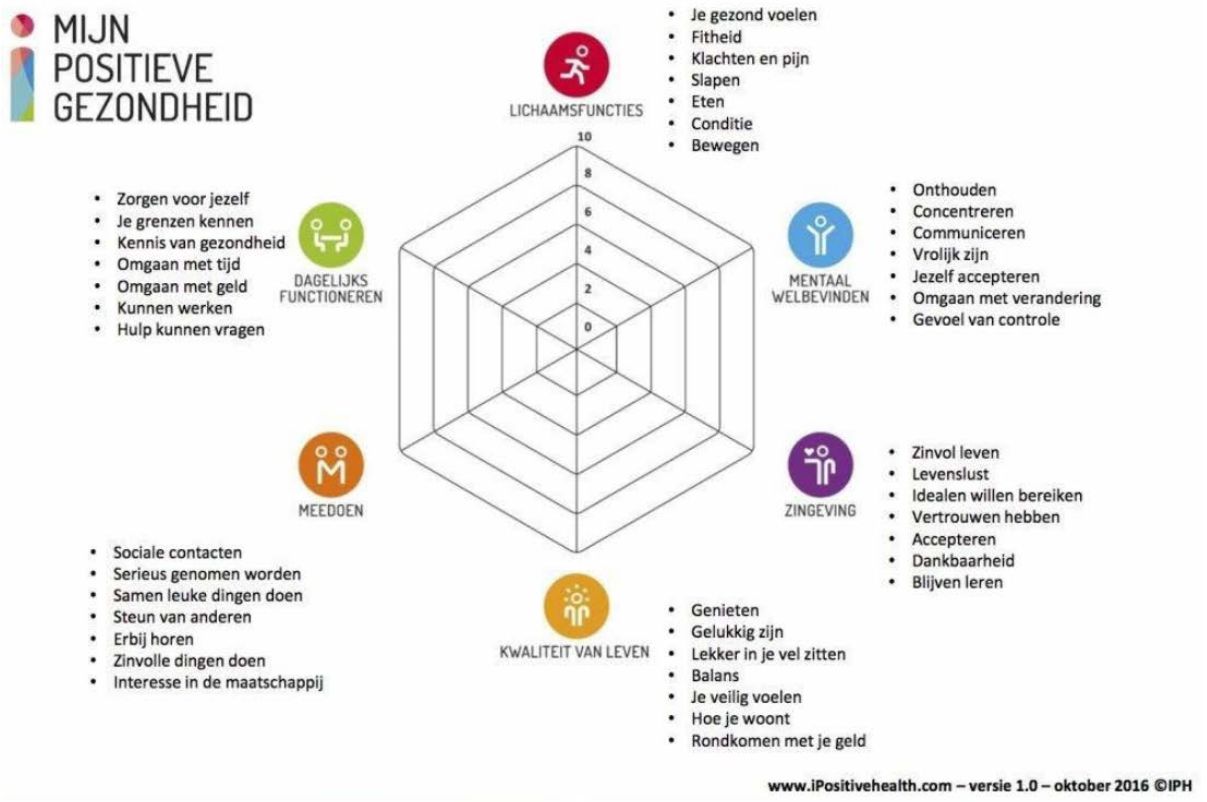
4 Voordelen van een medisch gezondheidscentrum

Afgelopen maanden hebben meerdere aanvullende gesprekken met de vertegenwoordigers van Fysiotherapie De Praktijk en in een later stadium ook FitmetZorg plaatsgevonden. Beide partijen zien kansen in de realisatie van een medisch gezondheidscentrum. Hierdoor is er een goede synergie te behalen met de sport- en cultuurfuncties in de nieuwe De Schelft.

Disclaimer
Door overvolle agenda's heeft de gezamenlijke afstemming tussen beide praktijken over onderstaande uitwerkingen nog niet plaatsgevonden. Beide partijen spreken de wens uit het eigendom van hun eigen ruimte te verkrijgen. Ook over de samenwerking tussen beide partijen dienen nog nadere gesprekken te worden gevoerd. Op onderdelen kunnen onderstaande uitwerkingen als gevolg hiervan nog wijzigen, de grote lijn echter niet.

4.1 Gezondheidscentrum van de toekomst

Het bijsturen en aanpassen van de levensstijl staat centraal. Dit kan door samen met de client alle facetten van vitaliteit na te gaan. Vragen als: Hoe staat iemand in het leven, hoeveel dagelijkse beweging heeft iemand, hoe is zijn conditie, hoe staat iemand in het leven, welke voedingsgewoonten heeft iemand. Dit wil men doen door gebruik te maken van Mijn Positieve Gezondheid, specifieke lichamelijke onderzoeken, fysieke testen en bloedonderzoek. Alles vanuit een persoonlijke benadering op basis van maatwerk.



Figuur 5 Concept Medisch Gezondheidscentrum

De curatieve zorg blijft een belangrijke pijler binnen het gezondheidscentrum. Voor bepaalde doelgroepen worden specifieke programma's aangeboden. Denk aan overgewicht, werkstress, revalidatie, etc.

4.2 Functies

In het medisch gezondheidscentrum worden verschillende zorgfuncties, ruimten met polyklinische specialisten en fitness gecombineerd. Onderstaande tabel geeft een overzicht, verdeeld naar de twee praktijken. Gezamenlijk te gebruiken ruimten (=ruimtelijke synergievoordelen) zijn weergegeven in de kolom gemeenschappelijke ruimten.

FitmetZorg	Gemeenschappelijk	De Praktijk
Internist	Entree	Huisarts
Cardioloog	Ontvangstbalie	Manuele / fysiotherapie
Reumatoloog	Relaxruimte	Orthomolecularie therapie / advies
Diabetesverpleegkundige	Kleedruimten	Ergotherapie
Fysio/manueeltherapeut	Toiletruimten	Logopedie
Bloedprik-balie		Psychologie
Echografie	Wachtruimte?	Lifestyle en vitaliteitscoach
Multihuisarts-plus	Massages?	Osteopaat
Et cetera	Revalidatie?	Apotheker (voor o.a. supplementen)
Mogelijk apotheek	Oefentherapie?	
Mogelijk endodontoloog		
GLI geïntegreerde lifestyle Interventie		
Andullatie therapie		

Tabel 5 Functies in het medisch gezondheidscentrum

De initiatiefnemers geven aan dat het medisch gezondheidscentrum verschillende synergievoordelen met zich meebrengen voor de nieuwe De Schelft. Te noemen zijn onder andere:

- Nauwe samenwerking met (sport)verenigingen t.b.v. voorkomen / herstelbevordering van blessures en optimaliseren en ondersteunen van de algehele conditie, vetverbranding, kracht- en uithoudingsvermogen met als gevolg verbetering van de algemene gezondheid;
- Werving leden / cliënten voor de nieuwe De Schelft en sportverenigingen;
- Sportverenigingen betrekken bij optimaliseren vitaliteit- en behandeltrajecten;
- Het medisch gezondheidscentrum zorgt voor samenhang tussen de verschillende maatschappelijke doeleinden omdat behandelingen vanuit het centrum gebaat zijn bij gebruik van fitness, sporthal en zwembad.

4.3 Ruimteprogramma

In samenspraak met de twee praktijken partijen is een uitgebreid ruimteprogramma opgesteld. Hieronder volgt een samenvattende tabel.

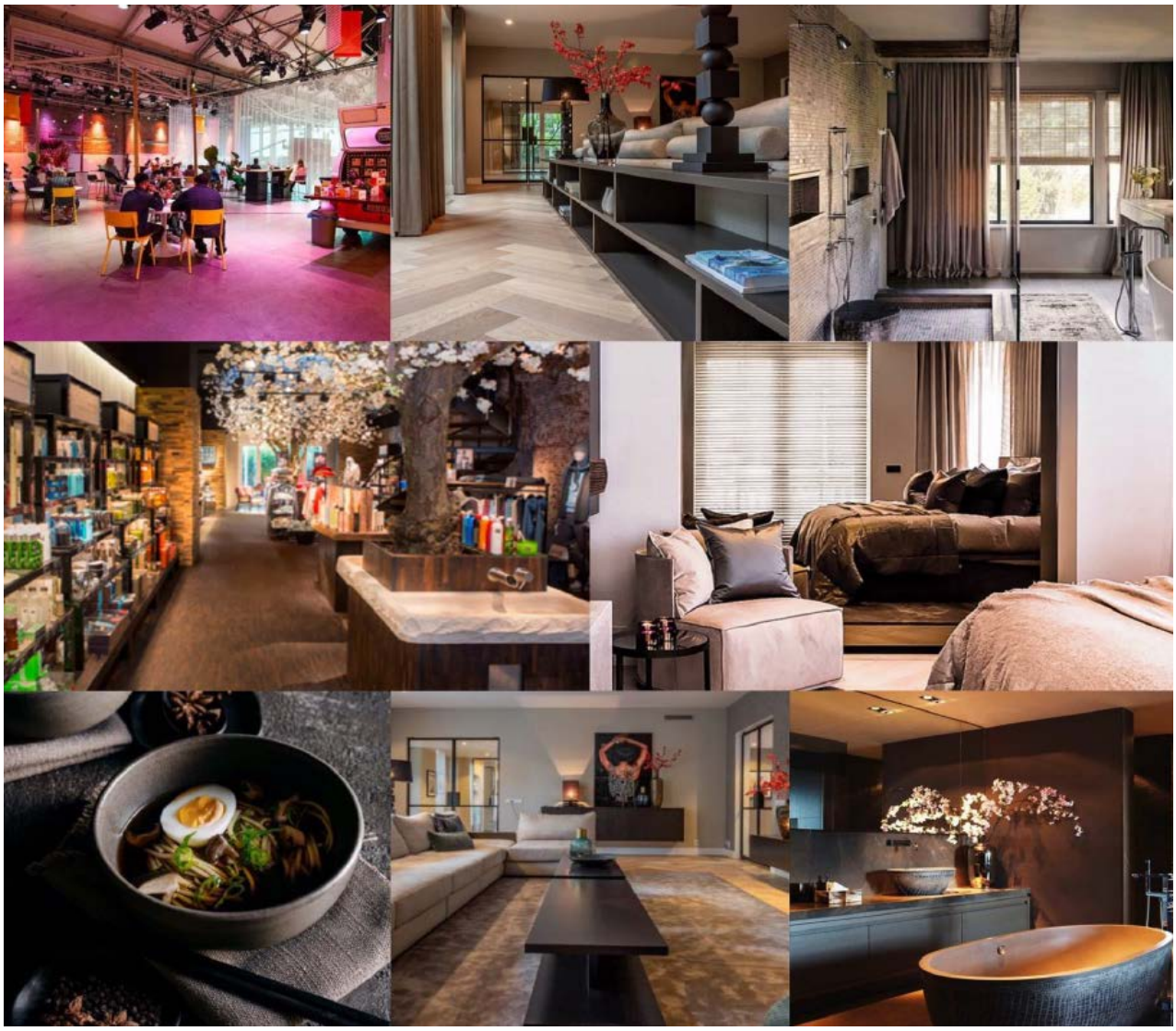
	Medisch Gezondheidscentrum
Entree	110
Relaxruimte	88
Kleedruimten	143
Fitness en oefenruimten	361
Gezondheidscentrum	884
Personeelsruimten	94
Technische ruimten	139
Totaal bvo	**1.818 m2**

Tabel 6 Ruimteprogramma Medisch Gezondheidscentrum

Indien in het vervolgtraject blijkt dat een nadere samenwerking tussen beide praktijken niet mogelijk is of dat de vestiging van de twee praktijken afzonderlijk in het medisch gezondheidscentrum niet tot de mogelijkheden behoort waardoor één van beide praktijk afhaakt, dan resteert een volgend oppervlak voor het medisch gezondheidscentrum:

- ca 800 tot 1.000 m2 voor FitmetZorg (in geval De Praktijk afhaakt) of
- ca 1.350 m2 voor De Praktijk (in geval FitmetZorg afhaakt).

Nadere afstemming tussen beide praktijken moet uitwijzen in hoeverre gezamenlijke huisvesting in één medisch gezondheidscentrum tot de mogelijkheden behoort.



Figuur 5 Sfeerimpressie Medisch Gezondheidscentrum: hoogwaardig en sfeervol

De functie Medisch Gezondheidscentrum is passend binnen de functie ‘Maatschappelijk’ uit het huidige bestemmingsplan. Hierdoor lijkt het doorlopen van een bestemmingsplanwijziging voor vestiging van een Medisch Gezondheidscentrum niet noodzakelijk.

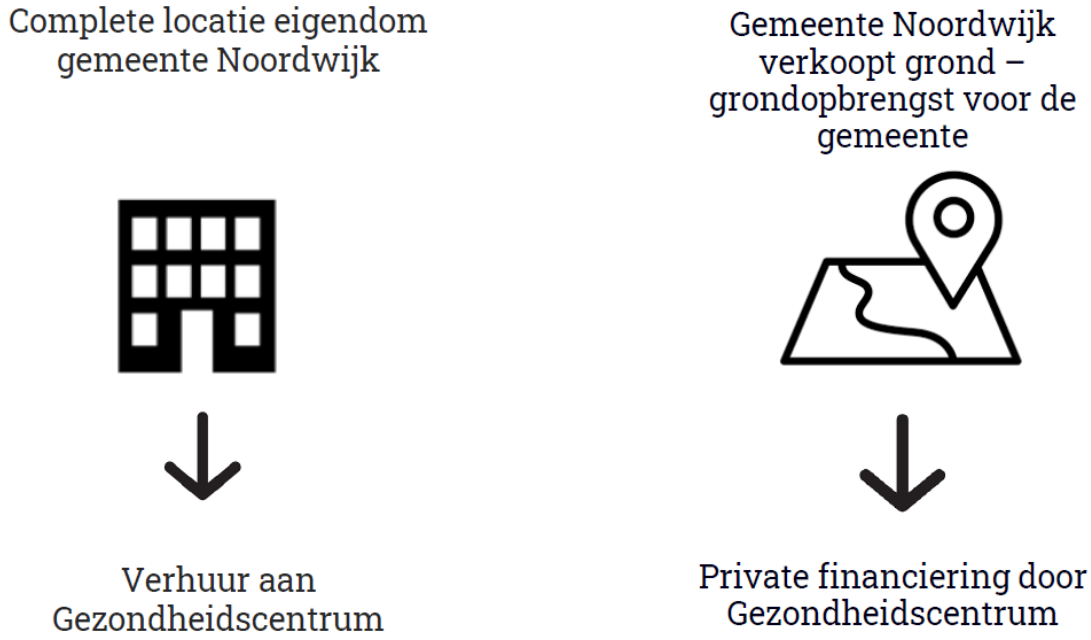
Van de benodigde 1.818 m2 komt zover nu te overzien ruim 100 m2 op de begane grond en de resterende 1.700 m2 op de eerste en tweede verdieping, net passend binnen de binnen het bestemmingsplan maximale bouwhoogte van 9,90 meter na ontheffing. Dit is een ontwerpopgave en wordt op voorhand niet als onoverkomelijk beschouwd.

4.4 Geen concurrentie met horeca van de nieuwe De Schelft

Het Medisch Gezondheidscentrum is een relaxruimte opgenomen met een beperkte koffieruimte met een kleine bar- en keukenfaciliteit. Deze relaxruimte is alleen open tijdens de openingsstellingsuren van het medisch gezondheidscentrum en is ook alleen bestemd voor bezoekers van het Medisch Gezondheidscentrum. Dit is dan ook geen concurrent van de grote horecafaciliteit van de nieuwe De Schelft.

4.5 Financiering, eigendom en beheer

Het gezondheidscentrum is een commerciële functie. Voor realisatie hiervan bestaan twee mogelijkheden:



Figuur 6 Mogelijkheden voor realisatie van het medisch gezondheidscentrum

De initiatiefnemers kunnen risicodragend investeren en nieuwbouw en eigendom of kunnen op basis van een langjarig (20 jaar) huurcontract een commerciële huurprijs aan de gemeente betalen. Aangezien de gemeente geen ontwikkelaar is en geen financieel risico met maatschappelijk vermogen wil lopen, heeft de gemeente een voorkeur van eigendomsrechten aan genoemde partijen. De initiatiefnemers hebben ook een voorkeur voor het eigendomsrecht in de vorm van een appartementsrecht. Zij geven aan over voldoende financiële middelen te beschikken om de realisatie van het medisch gezondheidscentrum te kunnen financieren.

De uitwerking in gezamenlijk opdrachtgeverschap voor de nieuwbouw en het beheer in de vorm van een VVE (Vereniging van Eigenaren) vindt plaats na principebesluitvorming door de gemeenteraad. Tot op heden zijn er geen onoverkomelijke gesprekspunten naar voren gekomen die op dit punt de verdere uitwerking en realisatie van een Medisch Gezondheidscentrum in de weg staan. Zowel gemeente als genoemde partijen zien dit verdere uitwerkingsproces met vertrouwen tegemoet.

4.6 Grondopbrengsten

Op basis van het opgestelde ruimteprogramma heeft de gemeente aan Basis Taxaties & Consultancy de opdracht verstrekt een advies op te stellen met betrekking tot markthuur en marktwaarde van het Medisch Gezondheidscentrum. Gelet op het stadium waarin de planvorming zich bevindt, heeft genoemd bureau een bandbreedte afgegeven.

Uitgangspunten voor het advies vormden de opgestelde ruimtestaat, een opleveringsniveau van casco-plus waarin onder andere een afgewerkte vloer, standaard systeemplafond en basis elektra aansluitingen, pantry en toiletgroepen zijn meegenomen. Met betrekking tot de verwarming is ervan uitgegaan dat het gezondheidscentrum aansluit op het centrale systeem voor het gehele sportcomplex.

Als markthuur voor de commerciële ruimten adviseert genoemd bureau uit te gaan van een bandbreedte van € 140,- tot € 160,- per m2 verhuurbaar vloeroppervlak exclusief btw. Dit is gebaseerd op huurprijzen die voor soortgelijke ruimten in de regio worden gerealiseerd. Als marktwaarde na realisatie adviseert genoemd bureau uit te gaan van een bandbreedte van € 2.150,- tot € 2.450,- exclusief btw. Dit is gebaseerd op transactieprijzen die voor soortgelijke ruimten in de regio worden gerealiseerd. Het Bruto AanvangsRendendement (BAR) is hierbij geprognosticeerd op 6,5%.

Genoemd bureau heeft aangegeven voor de grondprijs uit te gaan van een bandbreedte van € 275 tot € 385 per m2 bvo exclusief btw. Nadere detaillering is afhankelijk van de verdere uitwerkingen. Uitgaande van afgerond 1.800 m2 bvo resulteert dit in een grondwaarde van € 500.000 tot € 700.000. Dit kan als financiële dekking worden ingebracht voor de gemeentelijke (maatschappelijke) uitgaven van de nieuwe De Schelft.

Zowel de bouwkosten en inrichtingskosten als de bijkomende kosten voor bijvoorbeeld de architect, leges, ed worden volledig gedragen door de initiatiefnemers van het medisch gezondheidscentrum. Voor de gemeente kunnen hier (in beperkte mate) nog schaalvoordelen in zitten. Aangezien de omvang nog onbekend is, zijn deze nog niet ingeboekt in de berekeningen voor het multifunctioneel sportcentrum.

4.7 Verdere uitwerking na bestuurlijke besluitvorming

Tijdens de voorbereidende besprekingen bleek dat FitmetZorg en De Praktijk nog niet op alle onderdelen op dezelfde lijn zitten. Dit vergt nog nadere afstemming. Beide partijen zijn bereid hier de komende maanden tijd en energie in te steken om gezamenlijk tot een gedragen concept en overeenkomst te komen. Uitgangspunt is financiering, eigendom en beheer van het medisch gezondheidscentrum door één of beide van genoemde private partijen. Indien partijen er niet uitkomen zal één van beide partijen afhaken. Naast een functionele aderlating, zou dit ook leiden tot een lagere grondopbrengst. De verlaging is in dat geval naar rato naar het verlagen van het totaal aantal m2 van het medisch gezondheidscentrum. Bovenstaande ramingen derhalve nog in potlood opschrijven, totdat partijen er definitief uit zijn.

5 E-sports als extra functie van de nieuwe De Schelft

Mede op basis van de aangenomen motie van 29 juni 2021 is de projectgroep actief op zoek gegaan naar nieuwe functies met toegevoegde waarde die als kostendrager kunnen dienen voor de nieuwe De Schelft. Een van de functies die hierbij naar voren kwam is e-sports.

5.1 E-sports, wat is dat?

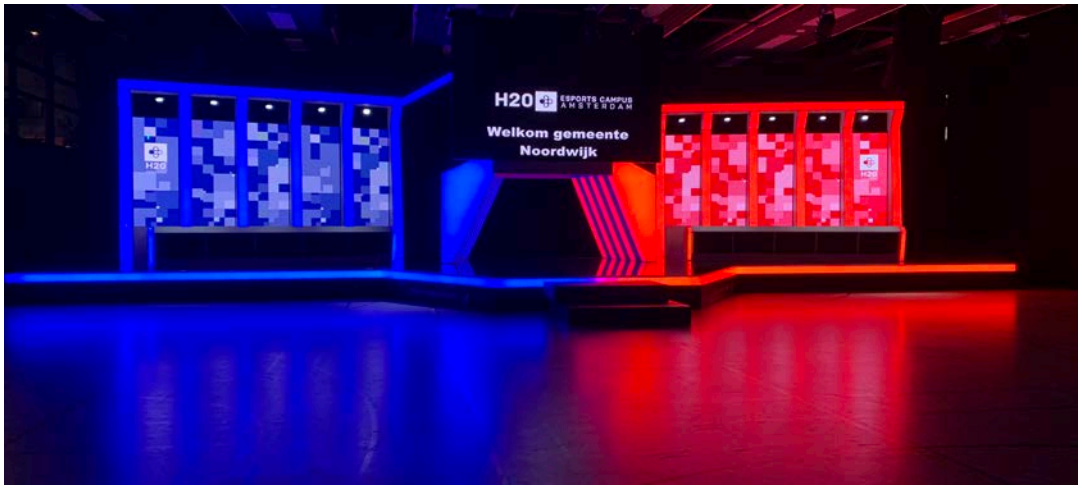
Kort samengevat is E-Sports – ook wel electronic sports genoemd - competitief gamen. Hierbij gaat men met elkaar de strijd aan, individueel of in teamverband. Voor een groot deel gebeurt dit online, maar ook op grote evenementen. E-Sports heeft zich de afgelopen jaren razendsnel ontwikkeld. Er zijn wereldwijd al meer dan 190 miljoen E-Sports-fans. Met de toegenomen fans zijn ook de inkomsten in E-Sports de laatste jaren fors gegroeid.

Veel jongeren gamen niet alleen, ze volgen hun favoriete spelers en teams online. Voor veel E-Sports-fans is kijken naar een game veel leuker dan naar ‘echte’ sport. In games gebeurt veel meer, er zijn geen hinderlijke onderbrekingen vanwege bijvoorbeeld reclames en je kunt eenvoudig de interactie aangaan met anderen. Dat doen ze over het algemeen via sites die gericht zijn op het streamen van games.

Lange tijd was de heersende gedachte dat gamen niet goed voor jongeren was. Gamen zou bedreigend zijn voor het sport- en beweegniveau van de jeugd. Uit recent onderzoek blijkt dat een uurtje gamen per dag goed is voor het geheugen, strategisch plannen en de motoriek. E-Sports is hierdoor niet alleen leuk om te doen, maar draagt ook bij aan de ontwikkeling van jongeren op educatief gebied. Veel bedrijven recruteren inmiddels nieuwe talentvolle medewerkers onder succesvolle E-sporters!

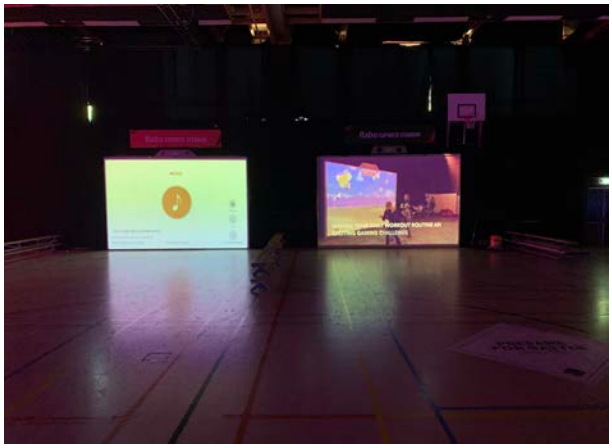
5.2 E-sports in Noordwijkerhout?

In Nederland zijn diverse locaties waar E-sporters samen komen voor het beoefenen van hun sport. Het aantal locaties in Nederland groeit snel. Vaak wordt hierbij de combinatie met een fysieke sportaccommodatie, een onderwijsinstelling of een campus met startups en sport/techbedrijven gezocht.



Figuur 7 Podium E-sports stadium H20 Purmerend

Een goed voorbeeld hiervan is H20 Esports Campus in Purmerend. In deze voormalige sporthal is een Esports centre gevestigd gericht op breedtesport, talentontwikkeling, educatie en events. Een E-sports centre is feitelijk een vereniging waarbij leden fysiek bij elkaar komen (dus van hun zolderkamer afkomen) om niet alleen te gamen, maar ook voor een stukje ontwikkeling door van elkaar te leren en sociale ontmoeting. Het E-sports centrum in Purmerend bestaat uit een podium met (sport)vloer voor events met tribune, een streaming studio, een gaming club, een virtual reality battleground, een E-sports wall, een training centre en een lounge café. Daarnaast nog enkele vergaderruimten voor bedrijven en kantoren voor personeel.

Figuur 2 Gaming club en E-sports wall met virtual reality battleground H20 Purmerend

Het aantal locaties voor E-sports in Nederland neemt snel toe. De synergie met de fysieke sport maar juist ook met onderwijsinstellingen en in enkele gevallen het bedrijfsleven maakt de toegevoegde waarde van E-sports voor de nieuwe De Schelft interessant. Niet alleen functioneel en ruimtelijk, maar ook financieel.

5.3 E-sports in de nieuwe De Schelft?

Op basis van de eerste gesprekken met vertegenwoordigers van de H20 Esports Campus in Purmerend en enkele enthousiaste ondernemers in Noordwijkerhout is een eerste indicatief ruimteprogramma opgesteld. De totale extra toe te voegen ruimte bedraagt voor de nieuwe De Schelft afgerond 650 m2, als volgt verdeeld:

- 225 m2 podium (28x8 direct aan de sporthal), op begane grond;
- 280 m2 gaming room met vaste opstelling van game-consoles, op verdieping;
- 25 m2 streaming room, op verdieping;
- 120 m2 lounchecafé, met zicht op de sporthal, op verdieping, eventueel in combinatie met horeca van het multifunctioneel sportcentrum.

De sportvloer van 28x48 zou heel goed dienst doen als eventfloor, virtual battleground en speelruimte voor E-sports wall. Het podium is als evenementenruimte toe te voegen aan de sporthal, bijvoorbeeld tijdens het carnaval. Door middel van akoestisch neerlaatbare scheidingswanden kan de reguliere zaalsport gewoon doorgaan. Het professionele podium met dito apparatuur is een toegevoegde waarde voor de toneelverenigingen. Decors bij uitvoeringen kunnen hier op groot scherm digitaal worden getoond.

Indien de flexibele schil van de caranavalsvereniging wordt gerealiseerd, is het mogelijk de gamingroom van 280 op de verdieping te plaatsen, aangezien binnen het huidige planologisch kader niet alle ideeën gefaciliteerd kunnen worden in verband met de beperkte omvang van het bouwvlak uit het bestemmingsplan. In de verdere uitwerkingen zal dit nader moeten worden onderzocht.

5.4 Toegevoegde waarde van E-sports voor de nieuwe De Schelft

De vestiging van een E-sports centre toegespitst op de schaal en omvang van de gemeente Noordwijk is een duidelijke toegevoegde waarde voor de nieuwe De Schelft. Te noemen vallen:

- extra (sport)functie voor de nieuwe De Schelft met grote (regionale) aantrekkingskracht;
- extra evenementenoppervlakte voor het carnaval, professioneel podium voor uitvoeringen.
- ontmoeting en versterking van fysieke en digitale sporten;
- toename van de sportparticipatie onder jongeren;
- samenwerking met onderwijs (basis en voortgezet) als extra educatief programma;
- mogelijkheid tot samenwerking met het kennisintensieve bedrijfsleven in Noordwijk
- extra bezoekers voor de nieuwe De Schelft met extra (horeca) inkomsten tot gevolg

Daarnaast kan E-sports, naar verwachting na een ingroeiperiode van enkele jaren, als extra kostendrager dienen voor de nieuwe De Schelft. Vanuit voorzichtigheid wordt vooralsnog gerekend met een kostenneutrale huur, waarbij extra inkomsten uit de verkoop van extra consumpties in de horeca worden gegenereerd.

5.5 Horeca-exploitatie showstopper?

Lokale ondernemers uit Noordwijkerhout hebben aangegeven graag de exploitatie van het E-sports centre op zich te willen nemen, in combinatie met de horeca van het totale multifunctionele centrum. Eventueel hieraan toegevoegd de exploitatie van de sporthal. Zij hebben aangegeven de exploitatie van het zwembad niet op zich te willen nemen, vanwege het specifieke karakter. Hiervoor zou de gemeente samenwerking kunnen zoeken met het sportbedrijf dan wel de exploitant van Binnenzee.

Zonder de exploitatie van de horeca zullen deze lokale ondernemers ook het e-sports centrum niet willen opzetten. Zij geven aan dat om de gehele organisatie en investering enigszins rond te rekenen er wel baten nodig zijn om investeringen te dekken. Dit kan volgens hen enkel succesvol zijn als er ook andere inkomsten gegenereerd gaan worden en daar speelt de horeca een zeer belangrijke rol in. Dit is voorwaarde om een e-sports centrum op te zetten.

Op dit moment kan de gemeente nog niet beslissen over de pachter van de horeca van de nieuwe De Schelft. Dit vergt een nadere analyse en bredere afweging, waarvoor op dit moment de tijd ontbreekt om die zorgvuldig te kunnen maken. Naar alle waarschijnlijkheid is aanbesteding van de horeca-exploitatie voor het gehele sportcentrum wenselijk, waarbij genoemde lokale ondernemers natuurlijk kunnen meedingen. De toevoeging van extra functies ter optimalisatie van de horeca dan wel exploitatie van het gehele sportcentrum zou in dat geval meegenomen kunnen worden bij de beoordeling en gunning van deze aanbesteding. Zover is het echter nog niet, waardoor op dit moment de toevoeging van een e-sports centrum als toegevoegde waarde wordt gezien, echter gezien de voorwaarden die hieraan worden gesteld geen zekerheid kan worden gegeven aan de achterliggende (lokale) ondernemers omtrent de inpasbaarheid en realiteitswaarde van deze toevoeging. Hoogstens kan deze extra functie op dit moment als extra toe te voegen optionele functie worden beschouwd.

5.6 Conclusies

Gebleken is dat de functie e-sports duidelijk een toevoeging is aan de nieuwe De Schelft. Gezien de voorwaarde van de (lokale) ondernemers hieraan stellen betreffende de exploitatie van de horeca van het totale sportcentrum, kan hier op dit moment geen verder vervolg aan worden gegeven. Na een bredere analyse en afweging omtrent de (aanbesteding van de) horeca en de positie van mogelijk toe te voegen extra functies hierin, kan dit wel. De komende maanden kunnen analyse en afweging plaatsvinden, op basis waarvan meer concrete uitspraken gedaan kunnen worden omtrent de toevoeging van een e-sports centrum aan de nieuwe De Schelft.

In de tussentijd kunnen in de verdere ontwerpuitwerkingen van de accommodatie de benodigde ruimten voor e-sports als ‘optionele module’ meegenomen worden. Dit maakt besluitvorming hieromtrent op een later moment mogelijk.

6 Samenvatting en conclusies

De gemeente Noordwijk oriënteert zich op vervangende nieuwbouw van De Schelft in Noordwijkerhout.
De rapportage 'Toekomstvisie De Schelft' van 12 mei 2021 is verzonden naar de gemeenteraad. Mede op basis van deze rapportage heeft de gemeenteraad op 29 juni 2021 een motie aangenomen, getiteld 'Financiële dekking van De Schelft'. In deze motie roept de gemeenteraad van Noordwijk het college op nader te onderzoeken in hoeverre het financieel resultaat van de nieuwe De Schelft kan worden geoptimaliseerd.

De gemeenteraad heeft het College van B&W verzocht twee varianten verder uit te werken:

- Variant 1: Multifunctioneel centrum zonder zwembad
- Variant 2: Multifunctioneel centrum met basaal zwembad

Afgelopen periode zijn beide varianten nader uitgewerkt, in afstemming met de projectgroep en gebruikers.
Hieronder volgt een overzicht van de resultaten.

	Variant 1 MFC zonder zwembad	Variant 2 MFC met basaal zwembad
Hoofdfuncties	Grote sporthal 48x28x9 Alternatief theaterzaal	Grote sporthal 48x28x9 Alternatief theaterzaal Wedstrijdzwembad 25x15,4
Oppervlakte MFC incl. ruimtelijke besparing	3.959 m2 bvo	5.663 m2 bvo
Bruto investering excl. btw	€ 10.920.000	€ 16.470.000
Bovengemiddelde prijsstijging	€ 764.000	€ 1.153.000
Verzekeringsuitkering (stelpost)	€ -/- 4.500.000	€ -/- 4.500.000
Optimalisering ruimtegebruik (raming)	€ -/- 970.000	€ -/- 1.200.000
Bijdrage grondverkoop gezondheid (stelpost)	€ -/- 600.000	€ -/- 600.000
Netto investering excl. btw	**€ 5.614.000**	**€ 10.170.000**
Jaarlijkse kapitaallasten	€ 399.000	€ 626.000
Kapitaalbaten	€ -/- 166.000	€ -/- 166.000
Exploitatie- en onderhoudskosten	€ 697.000	€ 963.000
Exploitatie inkomsten (huur)	€ -/- 292.000	€ -/- 292.000
Netto exploitatiekosten per jaar	**€ -/- 638.000**	**€ -/- 1.131.000**
Budget huidige begroting per jaar	€ 440.000	€ 440.000
Tekort in begroting	**€ -/- 198.000**	**€ -/- 691.000**

Tabel 7 Financiële resultaten uitwerkingen varianten 1 en 2 (prijspeil 1 januari 2021)

Conclusies:

- voor variant 1 MFC zonder zwembad resteert een negatief saldo van afgerond € 198.000 per jaar.
- voor variant 2 MFC met basaal zwembad resteert negatief saldo van afgerond € 691.000 per jaar.

Hiervoor dient in de Perspectiefnota 2022 aanvullende dekking te worden gevonden.