Gemeente Diemen

Raadsvoordracht

Onderwerp:	**Nieuwe sporthal Prins Bernhardlaan** (2019-072916)
Datum:	8 oktober 2019
Portefeuillehouder:	J.D.W. Klaasse
Afdeling:	Samenleving
Steller:	Kevin Boers

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van het programma van eisen nieuwe sporthal
2. Kennis te nemen van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan nieuwe sporthal
3. Akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van het krediet van € 8,7 miljoen voor het project 'Nieuwe sporthal Prins Bernhardlaan'
4. De hogere kapitaallasten, ad € 125.000, meenemen in de het geactualiseerde meerjarenperspectief van de Kadernota 2021.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

De dagelijkse praktijk en onderzoek wijzen uit dat er in Diemen een tekort is aan binnensportaccommodaties. In de toekomstvisie voor Sport (vastgesteld door de raad op 7-9-2017) wordt het tekort aan één sporthal aan de hand van huidige praktijk, normen en prognoses aangetoond. De huidige praktijk rondom het gebruik van de gemeentelijke binnensportaccommodaties bevestigt deze constatering; alle accommodaties zijn het gehele jaar volgeboekt en veel verenigingen moeten wekelijks uitwijken naar buurtgemeentes.

N.a.v. bovenstaand is in het coalitieakkoord 2018-2022 vastgesteld dat er nabij de huidige sporthal aan de Prins Bernhardlaan een nieuwe sporthal moet worden gerealiseerd. In de Kadernota 2019 was een reservering opgenomen van 4,2 miljoen excl. btw voor de realisatie van de nieuwe sporthal in de begroting vanaf 2020. Tijdens het vaststellen van het voorbereidingskrediet (31-1-2019) is aangekondigd dat dit budget waarschijnlijk niet toereikend is, vanwege de kenmerken van de locatie, de stijgende bouwkosten, het toekomstbestendig en duurzaam maken van de oude hal en het herinrichten van het omliggende openbaar gebied.

Concrete aanleiding

Als onderdeel van het project is een functioneel programma van eisen en een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan voor het project opgesteld. In deze documenten zijn de eisen en wensen van de gemeente, beheerders, verenigingen, bewoners en andere gebruikers/betrokkenen opgenomen. Tijdens dit proces is bij verschillende gebruikers de wens ontstaan voor een grotere hal. Zij beargumenteren dat een grotere hal betere gebruiksmogelijkheden biedt. Het college heeft de voor-en nadelen en de randvoorwaarden van een grotere hal onderzocht en is van mening dat Diemen gebaat is bij een grotere hal. Daarnaast zijn o.a. het verliezen van de clubaccomondatie van Zeeburg en bepaalde ambities en wensen in het proces opgenomen. In deze raadsvoordracht worden de relevante documenten gedeeld en de extra kredietaanvraag in beeld gebracht.

Toelichting

Inhoud van de voordracht

- **De nieuwe en oude sporthal, programma van eisen**

Het college adviseert het project vorm te geven conform het programma van eisen uit de bijlage. Het programma van eisen bevat een palet aan eisen en wensen van de gemeente, beheerders, verenigingen, bewoners en andere gebruikers/betrokkenen. Daarnaast bevat het de noodzakelijke technische eisen en normen van de NOC*NSF.

Samengevat zijn de volgende keuzes gemaakt en verwerkt in het programma van eisen:

- **Nieuwe hal**
  Uitgangspunten inclusief
  - *Bijna energieneutraal gebouwen (BENG) + gasloos*
  - *C2 sporthal*

  Uitgangspunten exclusief
  - *Energieneutraal gebouw (ENG)*
  - *Tribune nieuwe hal*

- **Oude Hal**
  Uitgangspunten inclusief
  - *Gasloos en nestkastjes BENG 1*
  - *Update kleedruimten*
  - *Berging verplaatsen*
  - *Gevelgang toevoegen*

  Uitgangspunten exclusief
  - *Energieneutraal gebouw (ENG)*

In de verbinding tussen de nieuwe en de oude hal wordt ruimte gecreëerd voor een kantine, verenigingsruimte, kleedkamers en BSO (Popeye). In de oude hal komt daarnaast extra ruimte beschikbaar voor verenigingen, opslag en voor verhuur aan andere partijen.

Met deze maatregelen en investeringen zorgen we ervoor dat de gemeente Diemen voor de komende 40 á 50 jaar de beschikking heeft over twee volwaardige, toekomstbestendige en duurzame sporthallen in één complex.

- **Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan**

Als onderdeel van het project is een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit document als in de bijlage toegevoegd. Het document behandelt de stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteitseisen die van belang zijn bij de totstandkoming van de sporthal en de inrichting van het openbaar gebied. Het dient tevens als een van de stukken voor de aanbesteding.

Het hoofddoel van dit plan is de realisatie van een vernieuwd groen gebied in Diemen, met centraal het nieuwe complex met de beide sporthallen en ondersteunende functies. Logisch georganiseerd, sociaal veilig en klimaat adaptief. Het gebouw moet aanvoelen als één nieuw complex.

Het openbaar gebied rondom de sporthal aan de Prins Bernhardlaan is sinds de originele oplevering in de jaren 70 alleen sporadisch onderhouden. Dit betekent dat er in dit gebied nog geen herinrichtingsproject is uitgevoerd zoals we dat gewend zijn in het openbaar gebied van Diemen. Vanwege dit project moeten er ingrepen worden gedaan in het openbaar gebied, daarom biedt dit nu de kans om het gehele terrein integraal aan te pakken, zodat dit ook weer de komende 30 jaar mee kan.

Het stedenbouwkundig plan dient als een eerste aanzet voor het inrichtingsplan van het openbaar gebied. Op basis van het stedenbouwkundig plan is een raming gemaakt voor de totale kosten voor het openbaar gebied. Het stedenbouwkundig plan zal verder worden uitgewerkt in een inrichtingsplan voor de openbare ruimte onder regie van de afdeling Beheer.

- **Handbalvereniging S.V. Zeeburg**

De huidige kantine van S.V. Zeeburg en een buitenhandbalveld moeten wijken voor de nieuwe sporthal. S.V. Zeeburg heeft in een vroeg stadium van het project aangegeven welwillend tegenover de ontwikkeling van de nieuwe sporthal te staan. Voor het verliezen van de eigen clubaccommodatie wordt S.V. Zeeburg gecompenseerd. Dit bedrag is toegevoegd in de huidige kredietaanvraag, maar wordt gedekt uit de algemene reserves.

Argumenten en keuzemogelijkheden

- **Oude hal**

De beoogde locatie van de nieuwe hal en de verbinding met de oude hal biedt de kans om de huidige hal mee te nemen in het project.

De huidige sporthal aan de Prins Bernhardlaan is gebouwd in 1972 en is op het einde van zijn originele levensduur (40 à 50 jaar). De hal is echter nog in goede staat van onderhoud. De staat van het gebouw is nog zo goed dat het investeringen rechtvaardigt om ervoor te zorgen dat de hal de komende 40 à 50 jaar nog mee kan en aan duurzaamheidseisen voldoet.

Met de investering wordt de oude hal BENG (bijna energie neutraal) en gasloos gemaakt. Het wordt niet reëel geacht om het complete complex ENG (energie neutraal) te maken, omdat dit een ingrijpende aanpassing vergt aan het dak en de gevels, die rond de 1.2 miljoen euro extra kost. Aangezien de isolatie van het bestaande dak redelijk tot goed is en er al zonnepanelen op het dak liggen adviseren wij de vervanging hiervan op een natuurlijk moment in de MJOP uit te voeren en niet mee te nemen in deze investering.

De keuze kan worden gemaakt om de investeringen in de oude hal nu niet te doen. Een gevolg is dat de kans wordt misgelopen om de nieuwbouw en toekomstbestendig/duurzaam maken nu als één project aan te vliegen. Een gezamenlijke aanpak levert allerlei schaalvoordelen op. Bovendien zijn de investeringen in duurzaamheid op termijn sowieso nodig, om te voldoen aan kabinetsbeleid en ambities van de gemeente voor de duurzaamheid van vastgoed in eigendom van de overheid.

Verder worden er in de oude hal bepaalde investeringen gedaan om deze goed aan te laten sluiten op het nieuwbouw gedeelte en de openbare buitenruimte. Dit betreft o.a. het creëren van een gang langs de gevel vanaf de kantine en de ingang met zicht op het openbaar gebied, verbeeld in het stedenbouwkundig-/beeldkwaliteitsplan op pagina 13. Belangrijk om op te merken is dat het hier gaat om eisen die we stellen, niet om een ontwerp. De uiteindelijke invulling kan anders zijn, maar moet wel aan de eis van verbinding met het openbaar gebied voldoen.

- **Nieuwe hal**

De nieuwe hal gaat voldoen aan eisen en wensen van de gemeente, beheerders, verenigingen, bewoners en andere gebruikers/betrokkenen. Daarnaast voldoet het aan de noodzakelijke technische eisen en normen van de NOC*NSF. Verder gespecificeerd in het programma van eisen.

C2 hal

In de originele plannen en de raming voor de begroting is de gemeente uitgaan van het kleinste type sporthal, de zgn. C1 hal, vanwege de kenmerken van de locatie en het budget.

Meerdere verenigingen hebben tijdens het proces en naar aanleiding van het programma van eisen aangegeven dat zij een grotere hal prefereren, een zgn. C2 hal. Belangrijkste reden die zij hiervoor aandragen is dat een grotere hal veel meer gebruiksmogelijkheden biedt, geïllustreerd in bijlage illustratie C1 en C2 en tabel 1.

Tabel 1 Verschil C1 en C2

Hal	m2	gebruik
C1	24 x 44	1 basketbalveld, 1 combiveld, 3 volleybalvelden, 20 tafeltennistafels en 7 badmintonvelden
C2	28 x 48	3 basketbalvelden, 1 combiveld, 4 volleybalvelden, 26 tafeltennistafels en 9 badmintonvelden

Het college heeft laten onderzoeken wat de voor- en nadelen en de gevolgen zijn van een grotere hal in dit plangebied. Resumerend komt het erop neer dat een C2 veel meer mogelijkheden biedt voor exploitatie dan een C1 hal. Feitelijk betekent het realiseren van een C2 hal dat er veel meer Diemense verenigingen vrijwel volledig kunnen worden gehuisvest in Diemen. Met een C1 hal is dit effect veel minder. Dit wordt geïllustreerd door het voorbeeld van de basketbalvereniging “Blue Stars” die op dit moment gedwongen wordt om vrijwel al haar activiteiten buiten Diemen te huisvesten. Met een nieuwe C1 hal krijgt zij slechts één extra veld tot haar beschikking, waarvoor zij ook de gehele nieuwe hal moeten afhuren. Hierdoor verandert er feitelijk weinig aan hun huidige situatie. Met een C2 hal krijgen zij daarentegen de beschikking over drie velden in één hal. Dit stelt hen in staat vrijwel al haar activiteiten naar Diemen te verplaatsen. Voor de overige verenigingen heeft dit ook effect, omdat er meer mogelijkheden ontstaan om tegelijkertijd verschillende verenigingen in verschillende hallen te laten spelen. Dit vergroot de exploitatiepotentie van de nieuwe hal en zorgt ervoor dat alle verenigingen deze goed kunnen gebruiken.

Daarnaast merken we dat in de regio (o.a. Uithoorn) en de gemeente Amsterdam alleen nog maar C2 hallen of groter worden gemaakt, dit vanwege de voordelen van exploitatie.

De stedenbouwkundige inpassing van deze grotere hal is oplosbaar als het bestaande handbalveld wordt opgeschoven en een gedeelte van de groene strook met speelaanleiding wordt aangepast. Er verdwijnen circa 12 bomen door de verplaatsing van het handbalveld, maar die worden op een andere plek weer teruggebracht.

Kortom, vanwege de betere gebruiksmogelijkheden, de grotere exploitatiepotentie en de concurrentie in de regio wordt het realiseren van een grotere hal geadviseerd. De extra kosten zijn toegevoegd in de huidige kredietaanvraag.

Tribune toevoegen bovenop de galerij
In het programma van eisen en het stedenbouwkundig-/beeldkwaliteitsplan wordt de eis gesteld dat er een galerij/gevelgang naast de hal wordt gerealiseerd waar publiek kan staan (zie pagina 38 en 39 van stedenbouwkundig-/beeldkwaliteitsplan). Dit sluit aan bij de huidige sporthal, waar ook een dergelijke galerij aanwezig is.

Meerdere verenigingen hebben aangegeven dat zij ook graag bij de nieuwe hal een tribune hebben. Er is hier echter niet genoeg ruimte om een volwaardige tribune te creëren die aan de eisen voldoet. Het is wel mogelijk om boven de galerij/gevelgang een aantal rijen stoeltjes mee te nemen voor een extra investering van rond de €300.000. Dit heeft wel gevolgen voor de beheers- en onderhoudslasten. Bovendien tast het de uitstraling van de hal aan de buitenzijde aan doordat er een grote rechte gevel ontstaat, die vanuit sociaal veiligheidsoogpunt niet wenselijk is.

Concluderend wordt dit niet geadviseerd omdat de gang/galerij naast de zaal al voldoende plek heeft voor publiek dat hier verwacht wordt en de paar extra plaatsen de extra kosten niet waard zijn. Bovendien is het niet de bedoeling dat deze hal zal dienen als belangrijkste wedstrijdhal, dat is en blijft de functie van de oude hal. Deze kosten zijn niet meegenomen in de krediet aanvraag.

- **BSO (en overig)**

De buitenschoolse opvang (BSO) die nu gebruik maakt van de kantine van de handbalvereniging S.V. Zeeburg krijgt een plekje in de oude hal. Dit is meegenomen in de huidige kredietaanvraag. Er wordt met de BSO een intentieovereenkomst en huurovereenkomst gesloten.

Daarnaast voert de gemeente oriënterende gesprekken met een dansschool die eventueel gebruik zou willen maken van een vrijkomende ruimte. De keuze om deze investering mee te nemen wordt later in het project gemaakt. De investering wordt nog niet toegevoegd aan het krediet. Standpunt is dat deze investering (en eventueel andere investeringen voor andere commerciële gebruikers) kostendekkend moet zijn.

Gevolgen en risico's

Financieel

Investering

In de begroting 2020 is rekening gehouden met een investeringsbedrag van € 7,2 miljoen voor een nieuwe en de oude hal. Dit bedrag is exclusief btw. Conform de nieuwe inzichten en wensen is dit bedrag bijgesteld naar een bedrag van € 8,7 miljoen. Ten opzichte van de begroting is dit een stijging van het budget met € 1,5 miljoen. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door:

1. Extra kosten voor de grotere hal en duurzaamheidambities
2. Het openbaar gebied vanwege de grotere hal.
   Voor de investeringen in het openbaar gebied is een raming opgesteld op basis van het stedenbouwkundigplan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kosten die gemaakt moeten worden voor het onderhoud van het gebied en de kosten die zijn toe te leiden aan het project (extra parkeerplaatsen, sloop handbalaccommodatie, bouwrijpmaken, extra bomen etc.). Voor de kosten die komen uit het onderhoudsbudget is een raming gemaakt uitgaande van de fictie dat er geen nieuwe sporthal wordt gebouwd.
3. De uitkoop/compensatie voor handbalvereniging S.V. Zeeburg
   De kantine van de handbalvereniging (S.V. Zeeburg) moet wijken voor de nieuwe hal. In overleg met Zeeburg is een afspraak gemaakt over compensatie. Dit bedrag is meegenomen in het totaal, maar wordt gedekt uit de algemene reserve.
4. Gedeeltelijk kostenverhogend btw vanwege gebruik door onderwijs
5. Risicopercentage
   Het is aangeraden om een percentage risico bovenop de kosten van de hal mee te nemen, om eventuele tegenvallers later in het proces op te kunnen vangen. Daarom is het verstandig voor eigen tegenvallers ca. 5% van het sporthalbudget voor risico te rekenen.

In de geheime bijlage wordt het totale bedrag verder gespecificeerd.

Dekking

Per saldo wordt een krediet van € 8,7 miljoen gevraagd. De uitkoop / compensatie van handbalvereniging Zeeburg wordt gedekt door een eenmalig onttrekking uit de Algemene Reserve. Het restant van het krediet wordt afgeschreven. De totale kapitaallasten (rente en afschrijving) bedragen € 400.000. In de begroting 2020 is rekening gehouden met € 275.000. Een verschil van € 125.000. Oorzaak van de hogere kapitaallasten is de verhoging van het krediet (€ 65.000) en het verschil in de duur van de afschrijvingstermijnen. In de begroting is voor de gehele investering een afschrijvingsperiode van 50 jaar aangehouden. Uit de specificatie blijkt dat een deel van de investering een kortere afschrijvingstermijn kent, 15 en 25 jaar in plaats van de berekende 50 jaar. Dit levert een nadelig verschil van € 60.000 op.
De afschrijving van de investering start het jaar na de realisatie, dat zal naar verwachting in 2022 zijn. De hogere kapitaallasten komen ten laste van het begrotingssaldo en zullen worden verwerkt in het bijgestelde meerjarenperspectief in de Kadernota 2021.
Zie ook hier de geheime bijlage voor de specificatie.

Exploitatie

De nieuwe hal brengt extra uitgaven in onderhoud en beheer met zich mee, maar ook extra huurinkomsten. Door de investeringen in duurzaamheid en het combineren van twee hallen in één complex gaan de uitgaven aan onderhoud relatief omlaag. De verwachting is dat de extra huuropbrengst van de nieuwe hal de verwachte meerkosten van onderhoud en beheer dekt.

Kansen

In de verwachte huuropbrengst is nog geen rekening gehouden met de huuropbrengst van commerciële partijen die gebruik kunnen gaan maken van de vrijkomende ruimtes in de sporthal. Met deze partijen moeten nog overeenkomsten worden gesloten en zijn daarom niet meegenomen.

Risico's

Risico hogere bouwkosten
De bouwkosten zijn gebaseerd op ramingen uit mei 2019 en een verwachte prijsstijging van 3% is meegenomen. Desalniettemin kunnen de daadwerkelijke kosten door omstandigheden hoger uitvallen. De bouwprijzen kunnen stijgen, de markt kan ongunstige aanbiedingen doen en het project kan onvoorziene vertraging oplopen. De gemeente kiest voor een design and build aanbesteding met vaste prijsaanbieding. Hierdoor is het mogelijk de prijs in een zo vroeg mogelijk stadium vast te leggen.

Risico btw
De btw-compensatieregeling voor sportaccommodaties is afgeschaft, in plaats daarvan kunnen we tot 2023 een beroep doen op de Regeling Specifieke Uitkering Sport (SPUK). Echter, de aard van deze regeling betekent dat het niet zeker is of het volledige btw-bedrag wordt gecompenseerd. Landelijk is een budget vrijgemaakt voor de compensatie. Afhankelijk van het de hoogte van alle aantal aanvragen wordt de btw terugbetaald. Voor deze kredietaanvraag wordt een bedrag van € 1,5 miljoen via de SPUK teruggevraagd. Het risico bestaat dat we de btw niet volledig gecompenseerd krijgen. Dit risico staat opgenomen in de paragraaf 'Risico's en weerstandsvermogen' in de begroting 2020. Het eventuele risicobedrag wordt verrekend met de Risicoreserve / Algemene Reserve.

Juridisch
Aanbesteding
Design and Build
De bouw van de nieuwe hal en de renovatie van de oude hal wordt als één project in een Europese niet openbare design and build aanbesteding met vaste prijs op de markt te zetten. Er is voor design and build gekozen omdat dit o.a. een relatieve korte doorlooptijd heeft en vroeg in het proces budgetzekerheid biedt. Daarnaast is het voordelig voor de gemeente dat één partij de ontwikkeling op zich neemt. De selectieleidraad en gunningsleidraad worden separaat aan het college aangeboden, na vaststelling van het krediet wordt de aanbesteding gestart.

Risico's aanbesteding
Vanuit de markt bereikt ons het bericht dat de markt voor het bouwen van maatschappelijke voorzieningen op dit moment enorm verzadigd is. Partijen hebben de luxepositie om de krenten uit de pap te kiezen. Dit project is relatief complex, door toevoeging van de oude hal en de locatie, waardoor het mogelijk minder aantrekkelijk is. Daarnaast legt het proces van design and build relatief meer risico bij de markt dan bij de gemeente. Hierdoor bestaat het risico dat de aanbesteding mislukt. We hebben een extern bureau ingehuurd om het aanbestedingsproces te begeleiden, de verschillende risico's weg te nemen en de gemeentelijke belangen niet uit het oog te verliezen. U wordt op de hoogte gehouden van de voortgang.

Intentieovereenkomsten
Met de BSO wordt een intentieovereenkomst en huurovereenkomst gesloten. Daarnaast worden er intentieovereenkomsten gesloten met de grootste sportverenigingen waarin zij uitspreken dat ze de hal gaan huren.

Bestemmingsplan
Het bestemmingsplan moet worden aangepast, omdat het totaal percentage bebouwd de bouw van een sporthal in dit gebied niet toe staat. Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd. In een apart besluit wordt begin volgend jaar het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Een risico dat altijd bestaat bij bestemmingsplanprocedures is de mogelijkheid tot beroep en bezwaar.

Duurzaamheid
De duurzaamheidsuitgangspunten van de gemeente Diemen zijn meegenomen in de planontwikkeling, zie programma van eisen. Dit bevat o.a. het uitgangspunt gasloos, Bijna Energie Neutraal en natuur-inclusief bouwen (nestkastjes).

Andere risico's?
Voor andere risico's wordt verwezen naar het eerder gedeelde projectplan.

Adviesraden
De sportraad staat positief tegenover de bouw van een nieuwe sporthal en is al in een vroeg stadium betrokken bij het project.

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie
De sportverenigingen en andere externe stakeholders en gebruikers hebben een actieve participatieve rol bij het formuleren van het programma van eisen en blijven deze rol vervullen in het vervolg van het (ontwerp) proces. De sportverenigingen, de school, de sportschool en andere betrokkenen worden ook betrokken bij de vervolgstappen in het ontwerp voor de inrichting van het gebied.

Alle betrokkenen worden op verschillende momenten geïnformeerd over het plan en de inrichting van het plangebied, d.m.v. brieven, een informatiebijeenkomst en via de media.

Projectmatig
Na de kredietverlening gaat de gemeente een marktpartij selecteren via een Europese niet openbare aanbesteding voor de uitvoering van dit project. Verwachting is dat dit Q3 2020 is afgerond. Vervolgens gaat de gemeente met de aannemer het ontwerpproces in. Tevens wordt dan het inrichtingsplan voor het openbaar gebied afgemaakt. Naar verwachting is dit proces eind 2020 afgerond, waardoor de bouw begin 2021 kan starten. De realisatie zal gefaseerd verlopen, zodat de binnensportverenigingen altijd de beschikking houden over één sporthal. Het bestuur wordt op verschillende momenten in het proces om een beslissing gevraagd en op de hoogte gehouden.

Bijlagen
Programma van eisen
Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,	de burgemeester,
J.D. de Kort	E. Boog

Gemeente Diemen

Raadsbesluit

Onderwerp: **Nieuwe sporthal Prins Bernhardlaan** (2019-044732)
19-59

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 15-10-2019

Besluit

1. Kennis te nemen van het programma van eisen nieuwe sporthal
2. Kennis te nemen van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan nieuwe sporthal
3. Akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van het krediet van € 8,7 miljoen voor het project 'Nieuwe sporthal Prins Bernhardlaan'
4. De hogere kapitaallasten, ad € 125.000, meenemen in de het geactualiseerde meerjarenperspectief van de Kadernota 2021.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 28 november 2019,

De voorzitter, De griffier,