

Een MFA in Wervershoof?

Afwegingsrapport over de kansen en consequenties voor
een multifunctionele accommodatie in Wervershoof.

2018



Dit rapport is geschreven in opdracht van het College B&W voor de Raad van:



En tot stand gekomen in samenwerking met:

Johan Hagendoorn

Karin Kaag

Sjaak de Lange

Piet Meester

Frank Meulbroek

Ruben Spek

Sigrid van der Valk

Peter Wilbrink

Remco Wint

© 2018 Jeroen Wassenaar

Behoudens uitzondering door de wet gesteld mag, zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbende(n) op het auteursrecht, c.q. de uitgever van deze uitgave door de rechthebbende(n) gemachtigd namens hem (hen) op te treden, niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, wat ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking. De uitgever is met uitsluiting van ieder ander gerechtigd de door derden verschuldigde vergoedingen voor kopiëren, als bedoeld in art. 17 lid 2. Auteurswet 1912 en in het KB van 20 juni 1974 (Stb. 351) ex artikel 16b., te innen en/of daartoe in en buiten rechte op te treden.

Inhoudsopgave

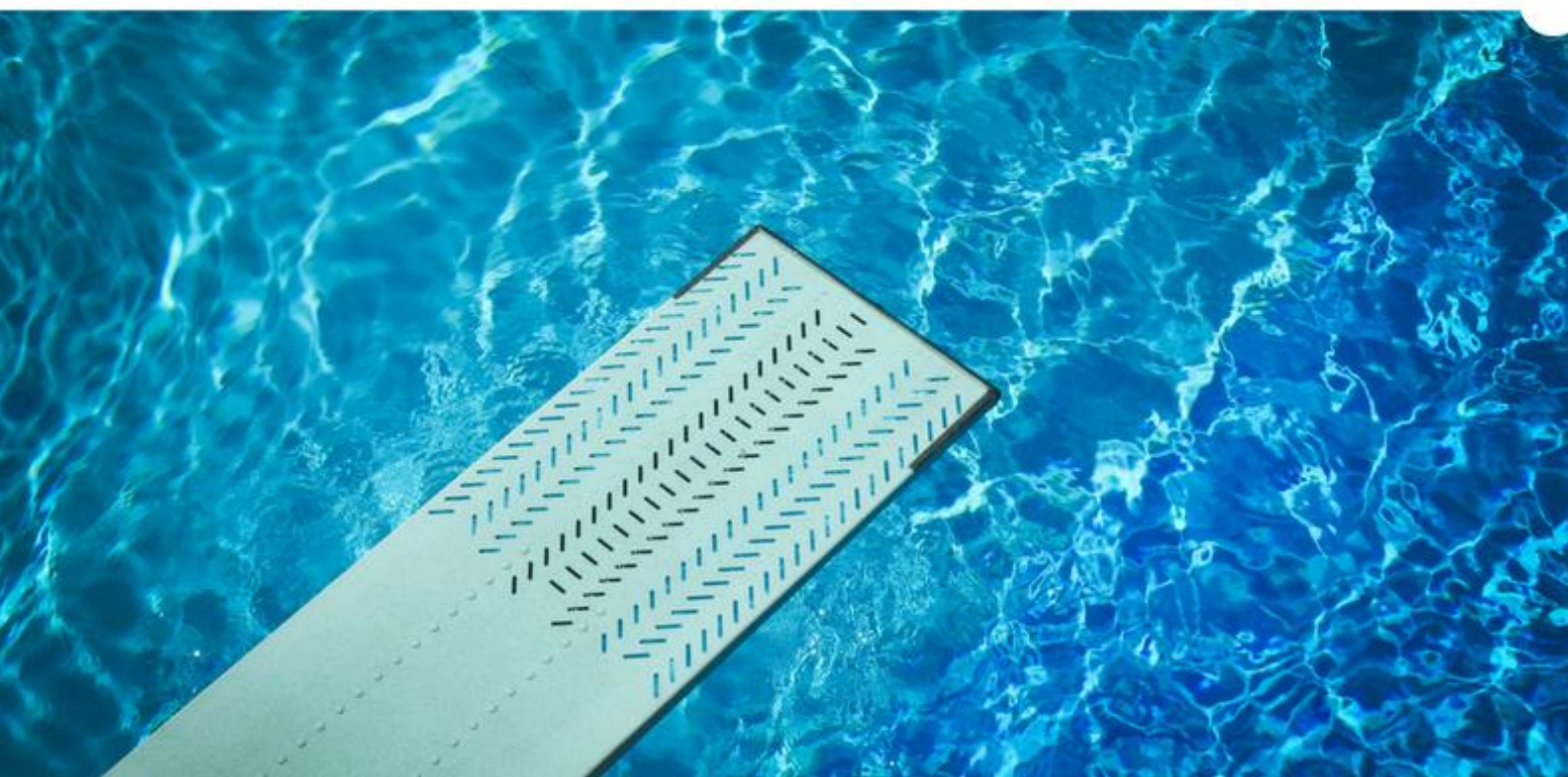
1 Inleiding	5
1.1 Inleiding	6
1.2 Aanleiding en context	6
1.3 Doelstelling	7
1.4 Leeswijzer	7
2 QuickScan wensen MFA	8
2.1 Werkwijze	9
2.2 Resultaten	9
2.2.1 De Dorpsraad van Wervershoof	9
2.2.2 Sportverenigingen Westrand	9
2.2.3 Belanghebbenden van de Dars	10
2.2.4 Scholen	11
2.2.5 Stichtingsbestuur De Zeehoek	11
2.2.6 De heer Brevé, eigenaar van de Dars	11
3 Scenario's	12
3.1 Huidige situatie de Dars	13
3.2 Mogelijke toekomstscenario's	13
3.3 Doorlooptijden	14
3.3.1 Indicatieve doorlooptijd van een solitair zwembad	14
3.3.2 Indicatieve doorlooptijd van een MFA of solitaire sporthallen	14
3.4 Geschiktheid locaties	14
3.5 Ruimtebeslag	15
3.5.1 Ruimtebeslag 1: MFA op de Tegel	15
3.5.2 Ruimtebeslag 2: sporthallen plus fitness en solitair zwembad	16
3.5.3 Ruimtebeslag 3: MFA op Westrandsportterrein	16
3.5.4 Ruimtebeslag 4: MFA op Stroet 1	17
3.5.5 Ruimtebeslag 5: MFA op Stroet 1 + 2	17
3.6 Geurcirkel	18
3.7 Resultaat locatieopties	19
4 Duurzaamheid	21
4.1 Drie duurzaamheidsvarianten	22
4.1.1 Variant 1	23

4.1.2 Variant 2.....	23
4.1.3 Variant 3.....	24
4.1.4 Cradle to cradle.....	24
4.2 Kosten per duurzaamheidsvariant en bouwvariant prijspeil 4/2019.....	25
4.3 RWZI als energiebron.....	26
4.4 Resultaat duurzaamheidsvarianten	26
5 Financiën.....	27
5.1 Cofinanciering	28
5.2 Beschikbare middelen	28
5.3. Uitvoering amendement 5 oktober 2017.....	29
5.4. Motie 5 oktober 2017.....	30
5.5 Projectkosten.....	30
5.6 BTW ontwikkeling 2019 en verder	31
5.7 Rekenrente	31
5.8 Boekwaarde de Tegel	31
5.9 Terrein huidige zwembad de Zeehoek.....	31
5.10 Sportcomplex de Dars.....	31
6 Bouwheerschap.....	32
6.1 Stichting De Zeehoek	33
6.2 Juridische basis.....	33
6.3 Resultaat bouwheerschap	34
7 Afwegingen.....	35
7.1. Afwegingen	36
7.2 Overwegingen.....	36
Bijlagen.....	38
Bijlage 1: Poll MFA uitslag dorpsraad.....	39
Bijlage 2: Locatieopties	40
Bijlage 3: Belanghebbenden bijeenkomst de Dars 27 januari 2018.....	41
Bijlage 4: Voetbalvereniging VVW	42
Bijlage 5: Handbalvereniging VVW	43
Bijlage 6: Volleybalvereniging VVW.....	44
Bijlage 7: Stichting de Westrand	46
Bijlage 8: Tennisvereniging de Kaag.....	47
Bijlage 9: Gymvereniging VVW.....	48

Bijlage 10: Vakleerkracht gym.....	49
Bijlage 11: Zaalvoetbalvereniging Bob Nieuweboer.....	50
Bijlage 12: Fysio WFO.....	51
Bijlage 13a: Looproutes de Schelp.....	52
Bijlage 13b: Looproutes Werenfridus.....	52
Bijlage 13c: Looproutes de Dijkwerkers.....	53
Bijlage 14: Normafstanden.....	54
Bijlage 15: Gebruiksrooster de Dars.....	55
Bijlage 16a: Doorlooptijd solitair zwembad.....	57
Bijlage 16b: Doorlooptijd MFA.....	58
Bijlage 17: Ruimtebeslag 2.....	59
Bijlage 18: Duurzaamheidsvarianten.....	60
Bijlage 19: Investeringskosten	61
Bijlage 20: Standpunt Stichting De Zeehoek over cofinanciering	63
Bijlage 21: Standpunt Stichting De Zeehoek over bouwheerschap.....	64
Bijlage 22: Juridische basis stichtingsbestuur als bouwheer	65
Bijlage 23: Notitie bouwkostenstijging.....	70

Hoofdstuk 1

Inleiding



1.1 Inleiding

De Raad heeft met het Raadsbesluit van 5 oktober 2017 het College opdracht gegeven om een aantal vraagstukken¹ nader uit te werken en besluitvormend voor te leggen. Dit rapport behandelt de volgende moties, amendementen, en onderwerpen;

1. **Motie 'ingeleverde plannen'.** Wezenlijk bredere ingeleverde plannen dan een solitair zwembad voor midzomer 2018 te wegen en besluitvormend af te ronden. Wat heeft geresulteerd in een QuickScan naar de kansen en consequenties van een MFA in Wervershoof en deze zijn uitgewerkt in scenario's.
2. **Amendement 'goed voorbeeld doet volgen'.** In het PvE werken naar een energieneutraal en gasloos zwembad. En waar mogelijk het 'cradle to cradle'² principe toepassen. Dit is uitgewerkt in duurzaamheidsvarianten en de daarbij behorende kosten.
3. De bereidheid van het HHNK om de RWZI³ als bron van energie te gebruiken is verkend.
4. **Motie 'cofinanciering exploitatie van het nieuw te bouwen zwembad'.** Verkend naar mogelijkheden.
5. **Amendement 'stichting is bouwheer'.** Verkend naar de bereidheid van de stichting en uitgewerkt in mogelijkheden en consequenties van die keuze.

Deze vraagstukken zijn uitgewerkt en gewogen. Dit mondt in hoofdstuk 7 uit in een aantal afwegingen. Het College legt deze met dit rapport en het Raadsvoorstel besluitvormend voor aan de Raad.

1.2 Aanleiding en context

Op 5 oktober 2017 heeft de Raad van Gemeente Medemblik besloten tot het bouwen van een nieuw zwembad in de gemeente. Voordat daartoe kan worden overgegaan heeft de Raad onder andere gevraagd de wensen en mogelijkheden voor een multifunctionele accommodatie (MFA) te onderzoeken (QuickScan). Dit afwegingsrapport heeft twee pijlers: ten eerste een weergave van de informatie die is opgehaald over de behoefte aan een MFA bij: de dorpsraad namens de inwoners van Wervershoof, verenigingen, scholen, stichtingsbestuur de Zeehoek, en exploitant en eigenaar de Dars.

Ten tweede is een verdieping gemaakt van de meer bouwtechnische kant van een nieuw zwembad. De Raad heeft gevraagd in het PvE te werken naar een gasloos, energieneutraal zwembad. En bij voorkeur te werken vanuit het cradle to cradle principe. Daarnaast is er rekening gehouden met de bouwbegeleidingskosten en is er gekeken naar de mogelijkheid en wenselijkheid om het bouwheerschap bij Stichting De Zeehoek te leggen. Verder omvat de nadere uitwerking opties voor de locatie van het nieuwbouwcomplex, de functie (wel of geen multifunctioneel complex), het ruimtebeslag, en een kostenoverzicht.

¹ Raadsbesluit: Z-16-69909/IVR 17-05054, moties en amendementen: toezeggingenlijst 715, M141, M142.

² Cradle to cradle principe, of circulaire economie, houdt in dat producten na gebruik kunnen worden hergebruikt in een nieuw product of als grondstof kunnen dienen. Bouwdelen kunnen na gebruik weer terugkeren in de kringloop. Zie hoofdstuk 4.1.4.

³ HHNK = Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, RWZI = Rioolwaterzuiveringsinstallatie.

1.3 Doelstelling

De doelstelling is om de Raad met dit rapport zo goed mogelijk in staat te stellen om weloverwogen keuzes te maken over het vervolg van de nieuwbouw van het zwembad, dan wel een nieuw te bouwen MFA. En de consequenties van die keuzes te kunnen overzien.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van de QuickScan die is uitgevoerd om de meningen van belanghebbenden te inventariseren. In hoofdstuk 3 worden de toekomstscenario's uiteengezet. Hierbij worden de locatieopties en indicatieve doorlooptijden besproken. Hoofdstuk 4 kijkt naar de verschillende varianten van duurzaam bouwen en de bijbehorende kosten. Andere financiële zaken worden toegelicht in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt de mogelijkheid om het bouwheerschap bij Stichting De Zeehoek te leggen nader bekeken. Hierna sluit hoofdstuk 7 af met een overzicht van de door de Raad te maken afwegingen.

Hoofdstuk 2

QuickScan wensen MFA



Er is een breed draagvlak voor een sport MFA⁴ aan de westkant van Wervershoof. Dat is naar voren gekomen in de gesprekken met de belanghebbende gebruikers van de Dars, het stichtingsbestuur van de Zeehoek, de dorpsraad als vertegenwoordiging van de inwoners van Wervershoof, de exploitant van de Dars en de eigenaar van de Dars. De resultaten van de QuickScan zijn hieronder uitgewerkt.

2.1 Werkwijze

Om te achterhalen of er behoefte is aan een MFA aan de westkant van Wervershoof is er gesproken met:

1. De dorpsraad van Wervershoof;
2. De besturen van de sportverenigingen die momenteel gebruik maken van de Dars;
3. De exploitant en belanghebbenden van de Dars;
4. De directeuren van de basisscholen in Wervershoof;
5. Stichtingsbestuur de Zeehoek;
6. De eigenaar van de Dars.

Tijdens de verschillende gesprekken met de belanghebbenden richtte de vraag zich met name op de wenselijkheid van het verplaatsen van de sportactiviteiten naar de westkant. In dit rapport komen de meningen van de voor- en tegenstanders over een sport-MFA-cluster aan de westkant naar voren.

2.2 Resultaten

2.2.1 De Dorpsraad van Wervershoof

Er heeft een gesprek met de Dorpsraad van Wervershoof plaatsgevonden in januari 2018. Het doel van het gesprek was de mening van de inwoners van Wervershoof over het mogelijk verplaatsen van de sport naar de westkant te achterhalen. De Dorpsraad heeft naar aanleiding van dit gesprek en de belanghebbendenbijeenkomst besloten om begin februari via hun website een poll uit te zetten om zo de mening van de inwoners in kaart te brengen. In een tijdsbestek van acht dagen zijn er 110 reacties binnengekomen. 89% van de respondenten/inwoners zijn voorstander van verplaatsing van de sportactiviteiten naar de westkant. Zie bijlage 1 voor de poll. Ook de Dorpsraad zelf ziet de verplaatsing als een positieve ontwikkeling voor Wervershoof.

2.2.2 Sportverenigingen Westrand

In januari 2018 is er gesproken met de voetbal-, handbal- en tennisverenigingen en Stichting de Westrand. In dit gesprek kwamen de volgende zaken aan de orde:

1. De handbalvereniging voorziet dat in een tijdsbestek van 5 tot 6 jaar de handbal volledig een binnensport wordt. De huidige buitenvelden zijn dan overbodig.

⁴ In dit rapport betekent een (sport) MFA een gebouw waarin zijn ondergebracht: een zwembad, sporthallen en fitness.

2. De tennisvereniging is in gesprek met de gemeente en met Stichting de Westrand om te verhuizen naar het terrein van de handbal- en voetbalverenigingen. Het doel hiervan is het versterken van de sport in de Westrand en gezamenlijk gebruik maken van kleedruimtes en kantine.
3. Een schets van het gehele Westrand-sportterrein waarop, na herinrichting van het terrein, de sporthallen gebouwd zouden kunnen worden. Om de bouw van sporthallen op eigen terrein mogelijk te maken offert de handbalvereniging haar buitenvelden op. En moeten twee grasvoetbalvelden omgezet worden naar één kunststofgrasveld.
4. De handbalvereniging wil de sporthallen op eigen terrein. Niet op een naburig terrein zoals 'de Tegel' of het terrein 'van Stroet'. Zie voor de ligging van deze terreinen bijlage 2.
5. Stichting de Westrand herbouwt dit jaar de kantine die door brand is verwoest. Om deze investering rendabel te houden is het nodig dat de handbal- en voetbalverenigingen, en bij voorkeur ook de tennisvereniging, gebruik (blijven) maken van de kleedkamer en kantinefaciliteiten van de Westrand.

Naar aanleiding van dit gesprek heeft een vervolggesprek plaatsgevonden waarbij alle belanghebbenden en gebruikers van de huidige Dars zijn uitgenodigd.

2.2.3 Belanghebbenden van de Dars

In een kort tijdsbestek waren vrijwel alle genodigden (zie bijlage 3 voor de aanwezigen) bereid tijd vrij te maken om met elkaar in gesprek te gaan over de mogelijkheid om de sportfaciliteiten te clusteren aan de westkant van Wervershoof. Tijdens een levendige discussie die plaatsvond eind januari 2018, is iedereen in de gelegenheid geweest om zijn mening te geven. Het gezamenlijke standpunt van de aanwezige sportverenigingen is dat zij de sport in Wervershoof willen clusteren aan de westkant. Zij zien synergievoordelen die het samenbrengen van sport op één plaats met zich meebrengt. Daarnaast willen de verenigingen, behalve de tennisvereniging, de horeca en de exploitatie van die sportfaciliteiten zelf doen. Aan het eind van de bespreking is gevraagd om het standpunt van elk van de verenigingen nog via de e-mail te versturen. Zie bijlagen 4 tot en met 12.

Fitness

Sport- en Partycentrum De Dars B.V. is de exploitant van de Dars. Namens deze B.V. heeft de heer Schouten zowel deelgenomen aan de discussie eind januari 2018, als aan een individueel gesprek. Naar zijn mening heeft het samengaan van verschillende sporten in één complex een versterkende werking voor alle participanten. Om die synergievoordelen te behalen wil de B.V. graag met haar fitnessbedrijf mee in een nieuwbouw sportcomplex aan de westkant of mee met het zwembad in één complex. Een goede zichtlocatie is voor de fitness een pré. Het terrein van Stroet of in tweede instantie de Tegel heeft daarom de voorkeur van Sport en Partycentrum De Dars B.V. (zie bijlage 2).

Maatschap Fysio WFO

De fysiotherapiepraktijk die gevestigd is in de Dars blijft liever op de huidige locatie. Daarmee blijven ze dicht bij hun klanten die gemiddeld genomen minder mobiel zijn. Mocht er een nieuw sportcomplex komen in de westkant dan willen zij óók daar hun diensten aanbieden als blijkt dat er behoefte aan is. Zie bijlage 12.

2.2.4 Scholen

De heer R. Kreutzer, gymvakteerkracht van basisscholen de Schelp en de Werenfridus, was bij de belanghebbenden bijeenkomst aanwezig. Hij gaf op persoonlijke titel aan dat een verplaatsing naar de westkant naar zijn idee voor de scholen geen verbetering is. De (loop)afstand naar de westkant is groter dan nu naar de Olympiahall. De faciliteiten van de Olympiahall voldoen goed.

In een separaat gesprek met de drie basisschooldirecteuren⁵ hebben deze eenzelfde gedachte verwoord als de heer Kreutzer. Een grotere afstand tot de gymfaciliteiten gaat ten koste van de beschikbare leertijd van de leerlingen. Daarom is voor de scholen een verplaatsing naar de westkant een verslechtering ten opzichte van de huidige situatie.

Er kan geconcludeerd worden dat een scenario waarin de sporthallen verhuizen naar de rand van Wervershoof ongunstig is voor het onderwijs. Voor alle drie de scholen van Wervershoof geldt dat de reisafstand groter wordt, wat direct ten koste gaat van de beschikbare tijd voor onderwijs. Een scenario waarin de sporthallen, of alleen de Olympiahall, op de huidige locatie blijven (of blijft), heeft vanuit dit perspectief de voorkeur. Het is hierbij goed om op te merken dat het bewegingsonderwijs het enige thema binnen dit project is waarvoor de gemeente een wettelijke verantwoordelijkheid heeft. Dit laat onverlet dat de afstand van de scholen naar de westkant binnen de normafstand valt. Voor de normafstanden zie bijlage 14. Deze bijlage geeft een overzicht van de maximale normafstanden van een basisschool naar een gymfaciliteit. In bijlagen 13a t/m c worden de loopafstanden van de scholen naar de Olympiahall versus de Westrand vergeleken.

2.2.5 Stichtingsbestuur De Zeehoek

Stichting De Zeehoek denkt en werkt graag mee met de wensen van alle sportverenigingen en hun gebruikers. De gedachte om te onderzoeken of de nieuwbouw van een MFA haalbaar is, is echter ontstaan vanuit de noodzaak om het oude zwembad te vervangen door nieuwbouw. Die noodzaak is en blijft voor Stichting De Zeehoek prioritair. Het betere mag in die zin niet de vijand van het goede worden.

Voor een goede exploitatie van het zwembad is een geschikte locatie nodig. De Tegel en het terrein van Stroet zijn volgens Stichting De Zeehoek beide haalbare opties. Als mee- en opgaan in één gebouw met andere faciliteiten zou betekenen dat het zwembad in de verdrukking zou komen, vindt Stichting De Zeehoek dat geen begaanbaar pad. Zie hoofdstuk 3 voor meer informatie over te beschikbare locaties.

2.2.6 De heer Brevé, eigenaar van de Dars

De heer Brevé stelt zich positief op tegenover een mogelijke verplaatsing van het sportcomplex naar de westkant van Wervershoof. Hij is bereid mee te denken over een nieuw te realiseren sporthal aan de westkant. En, indien de Raad besluit tot verplaatsing van het sportcomplex, wil de heer Brevé graag in gesprek met de gemeente Medemblik over de bestemming van het huidige terrein in het centrum van Wervershoof.

⁵ De Dijkwerkers: Ciska van Roosmalen, De Schelp: Emilie Smit, Werenfridus: Frans van Doorn.

Hoofdstuk 3

Scenario's



Naast de verouderde staat van sportcomplex de Dars schiet de capaciteit iets tekort⁶. In een nieuwe sporthal komt idealiter de huidige capaciteit plus een kleine gymzaal terug. Met deze functionaliteiten kunnen, volgens de resultaten van de QuickScan, alle verenigingen die nu in de Dars sporten goed terecht. Indien de huidige Olympiahall in de nieuwe situatie beschikbaar blijft voor de scholen, de gymvereniging, en de F'jes van de handbal is de toevoeging van een kleine gymzaal in het nieuwe sportcomplex niet nodig. Het fitnessbedrijf van exploitatiemaatschappij Sport- en Partycentrum De Dars B.V. verhuist graag mee naar het nieuwe complex.

3.1 Huidige situatie de Dars

Sportcomplex de Dars staat in het centrum van Wervershoof. Het is gebouwd in 1982 en in 2007 is de Olympiahall er tegenaan gebouwd. Het Dars-complex plus Olympiahall bestaat uit twee groot formaat sporthallen, vier tennisbanen, één padelbaan, diverse ruimtes voor fitness, kleedaccommodaties, en een horecavoorziening.

Het sportcomplex is eigendom van de heer Brevé. En exploitatiemaatschappij Sport- en Partycentrum De Dars B.V. is de huurder van het oude gedeelte van het sportcomplex en eigenaar van de Olympiahall. Het oorspronkelijke Dars-complex is zichtbaar verouderd. Op diverse plaatsen is het dak lek. Verenigingen klagen bij regen over waterlekage op de banen. Om de toekomst van de sport in Wervershoof veilig te stellen moet er de komende jaren iets met de Dars worden gedaan. Ofwel de Dars moet worden gerenoveerd zodat deze weer voor geruime tijd mee kan, ofwel er moet een nieuwe sporthal worden gebouwd. In beide gevallen moet er worden geïnvesteerd. De vraag is of dit een rendabele investering is en wie bereid is deze investering te doen.

Om een goed besluit te kunnen nemen over renovatie of nieuwbouw van sportcomplex de Dars is een verdiepingsonderzoek nodig. Bij zwembad de Zeehoek bleek renovatie om verschillende redenen (financieel, duurzaamheid, functionaliteit, veiligheid) een minder goede optie dan nieuwbouw. Bij een nadere doorrekening zou deze uitkomst ook bij de Dars op kunnen gaan. Op dit moment valt hier nog geen conclusie aan te verbinden.

3.2 Mogelijke toekomstscenario's

1. Solitair zwembad, geen nader onderzoek naar sporthallen;
2. Solitair zwembad en solitaire sporthallen met fitness;
3. Zwembad met fitness en solitaire sporthallen;
4. Zwembad met fitness en sporthallen in één.

⁶ Zie bijlage 15 voor het huidige gebruikrooster van de Dars.

3.3 Doorlooptijden

De bouw van een solitair zwembad heeft een andere doorlooptijd dan dat van een MFA. Voor beide scenario's is onderstaand een indicatie gegeven voor de verwachte doorlooptijd.

3.3.1 Indicatieve doorlooptijd van een solitair zwembad

Indien de Raad in de vergadering van 1 november opdracht geeft tot de bouw van een solitair zwembad dan moet een aantal stappen worden gezet. Zie bijlage 16a voor een overzicht en de doorlooptijd per stap. De totale indicatieve doorlooptijd van een solitair zwembad is 168 weken. Deze doorlooptijd is met nadruk een indicatie. Instemmingstraject met de Provincie, mogelijke bezwaarprocedures, krapte op de arbeidsmarkt, dit is een greep uit de factoren die de doorlooptijd beïnvloeden. De doorlooptijd kan zomaar één tot twee jaar langer worden dan de doorlooptijd van bijna drie jaar die met de gehanteerde planmethodiek is bepaald. Dit geldt vanzelfsprekend ook voor de doorlooptijd van een MFA.

3.3.2 Indicatieve doorlooptijd van een MFA of solitaire sporthallen

De belanghebbenden willen graag een nieuwe sporthal als onderdeel van een MFA. Indien de Raad besluit om deze wens nader uit te laten werken dan geeft dat een aantal vervolgstappen. Zie bijlage 16b voor een overzicht en de doorlooptijd per stap. De totale indicatieve doorlooptijd van een MFA is 193 weken.

Deze indicatieve planning voor de realisatie van een MFA bevat een aantal beslismomenten. Op deze momenten kan de Raad besluiten om de ontwikkeling van de sporthal door te zetten of deze alsnog stop te zetten.

3.4 Geschiktheid locaties

Er is aan de westkant van Wervershoof een aantal opties voor de locatie van een nieuwbouwcomplex. Elke optie heeft voor- en nadelen op, onder anderen, het gebied van bereikbaarheid, duurzaamheid, ruimtelijke planning, en efficiëntie.

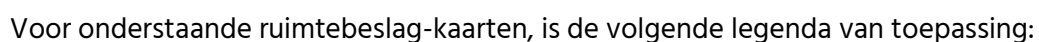
Een drietal locaties aan de westkant van Wervershoof is onderzocht op de geschiktheid voor een solitair zwembad, sportcomplex of MFA (zie bijlage 2). Te weten:

1. Terrein de Tegel, is eigendom van de gemeente;
2. Terrein Stroet 1, is particulier eigendom, concept koopovereenkomst wordt aan de Raad voorgelegd;
3. Terrein Stroet 1 + 2, zijn particulier eigendom;
4. Een deel van het huidige Westrand sportterrein, is eigendom van de gemeente en verhuurd aan Stichting de Westrand.

Toelichting op terrein 4: Stichting de Westrand en de hand- en voetbalvereniging hebben aangegeven dat een deel van het huidige sportterrein is vrij te maken voor een sportcomplex. Deze ruimte is vrij te maken doordat de handbalvereniging verwacht binnen 5 tot 6 jaar volledig binnen te spelen. Daarmee vervallen de handbalvelden. En twee voetbal(gras)speelvelden zijn samen te voegen tot één kunststofgrasveld. In die situatie blijft een terrein ter grootte van één voetbalveld over. De helft daarvan kan worden gebruikt voor de verplaatsing van de tennisvereniging. De andere helft is samen met de handbalvelden beschikbaar voor een nieuwe ontwikkeling. Zie bijlage 17.

Een ruimtebeslag is de omvang van het bebouwde oppervlak van een gebouw. Dit is van belang om te bepalen of de mogelijke locaties geschikt zijn voor de bouw van een nieuwbouwcomplex. Simpelweg beantwoordt een ruimtebeslag de vraag ‘past het complex op dit terrein?’.

Terrein de Tegel is ruimschoots groot genoeg om een MFA of een solitair zwembad op te bouwen. Indien er een solitair zwembad wordt gebouwd blijft er de mogelijkheid om er later een sportcomplex bij te bouwen.



-  Zwembad
-  Sporthal
-  Centrale entree / horeca
-  Parkeren
-  Terreinranden

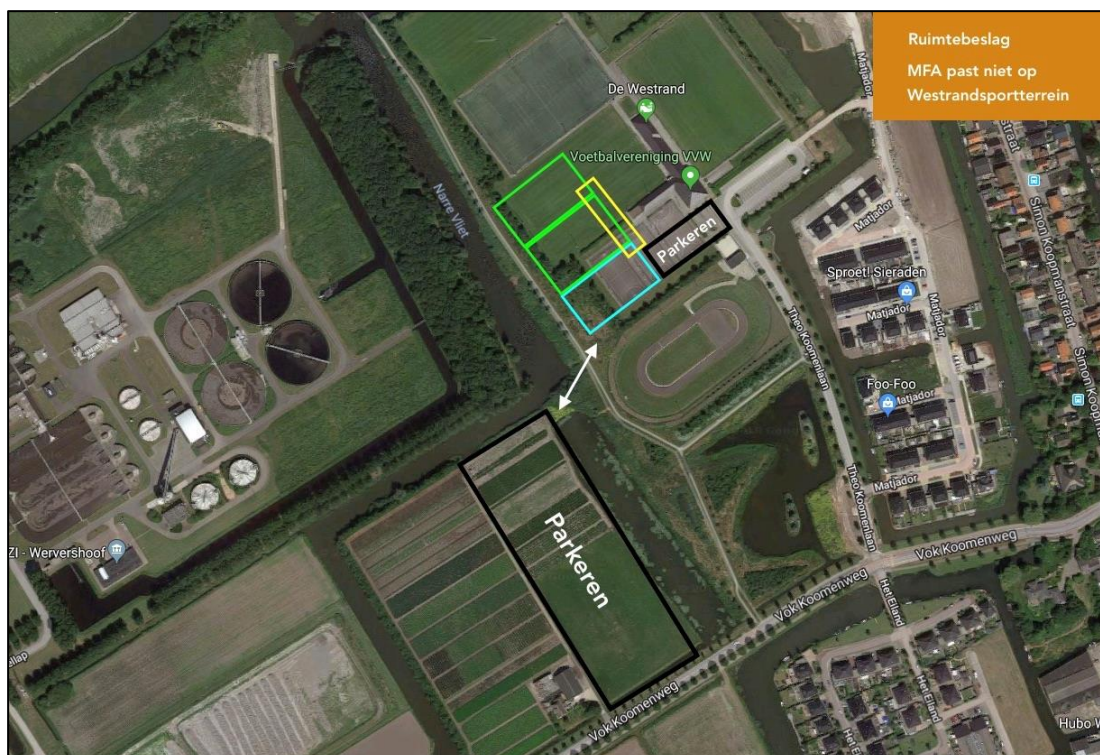
3.5.2 Ruimtebeslag 2: sporthallen plus fitness en solitair zwembad

Het terrein van Stroet 1 is te klein voor een MFA (zie 3.5.4). Op het terrein van Stroet 1 past wel een solitair zwembad. Om een MFA op de locatie Stroet te kunnen bouwen moet ook Stroet 2 worden aangekocht.



3.5.3 Ruimtebeslag 3: MFA op Westrandsportterrein

Terrein Westrandsport is in relatie tot de omvang van een MFA gebouw te klein. Rondom het gebouw is te weinig 'bewegingsruimte'.



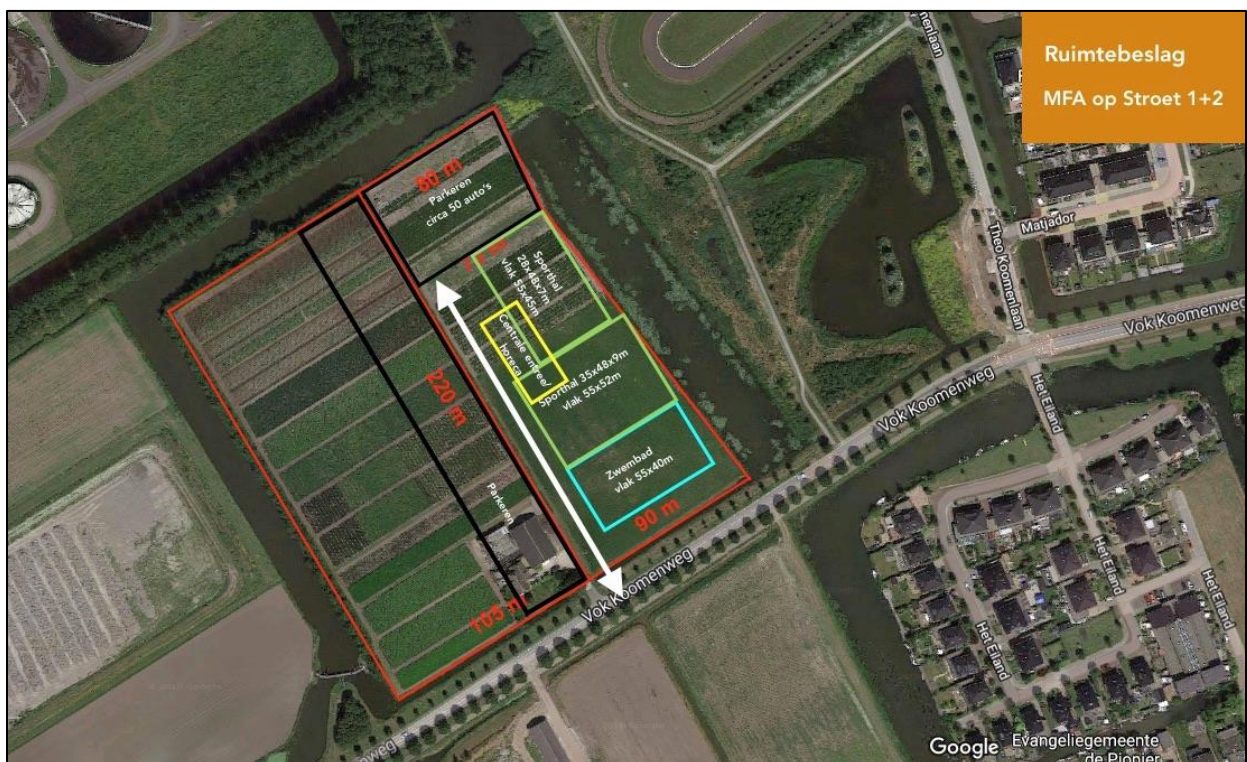
3.5.4 Ruimtebeslag 4: MFA op Stroet 1

Het terrein van Stroet 1 is te klein voor een MFA. Het aantal parkeerplaatsen is tekort, de afstand tot het woonhuis op het naastgelegen terrein 'Stroet 2' is te klein en om het gebouw heen is weinig ruimte.



3.5.5 Ruimtebeslag 5: MFA op Stroet 1 + 2

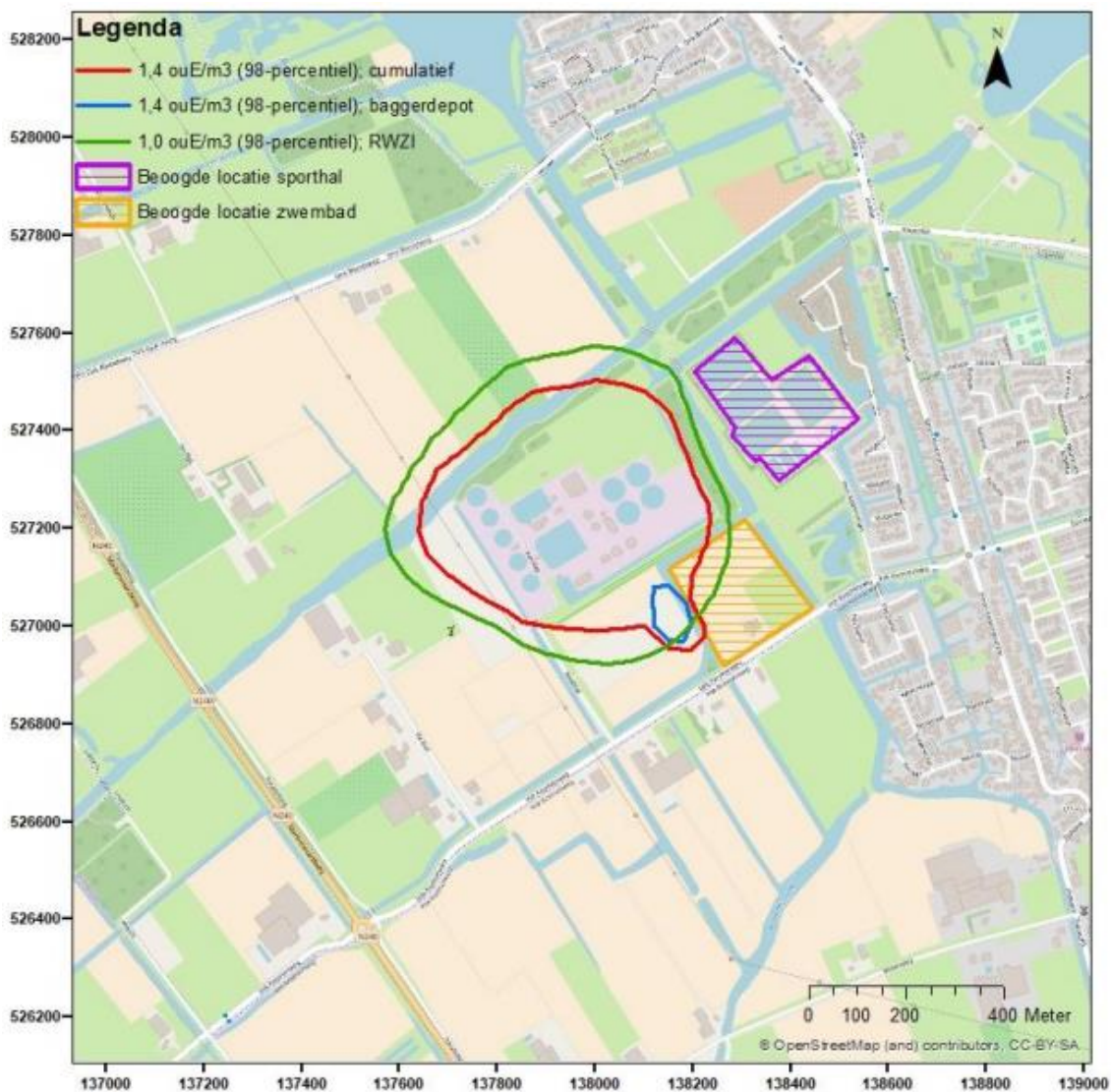
Het terrein van Stroet 1 + 2 biedt ruimschoots voldoende ruimte voor een MFA.



3.6 Geurcirkel

De beoogde bouwlocaties liggen dichtbij de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) van Wervershoof. Een RWZI kent een geurcirkel waarbinnen in principe niet kan worden gebouwd. Om de exacte geurcirkel in kaart te brengen is een geurcirkelonderzoek uitgevoerd.

Geurcirkel rond RWZI



“Buro Blauw heeft in opdracht van de gemeente Medemblik een geuronderzoek uitgevoerd om de geurbelasting in de omgeving van een rioolwaterzuivering (RWZI) en een baggerdepot van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) te Wervershoof te bepalen. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de eventuele aanleg van een zwembad, sporthal en/of school in de omgeving van de inrichtingen.

Op basis van kentallen en eerder uitgevoerde metingen zijn de emissies van de RWZI en het baggerdepot geschat. Vervolgens is met verspreidingsberekeningen de te verwachten geurbelasting in de omgeving van de inrichtingen berekend. De berekende geurbelasting is vergeleken met een aanvaardbaar geurhinderniveau zoals vastgesteld in de beleidsregel van de provincie Noord-Holland. Uit het geuronderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Het aanvaardbaar geurhinderniveau voor geurgevoelige objecten zoals vastgesteld in de beleidsregel van de provincie Noord-Holland wordt op een klein gedeelte van de percelen ten (noord-)westen en zuidoosten van de RWZI en het baggerdepot overschreden. Op die plekken is de geurbelasting voor geurgevoelige objecten volgens de beleidsregel niet aanvaardbaar (groene lijn).
- Het aanvaardbaar geurhinderniveau voor minder geurgevoelige objecten zoals vastgesteld in de beleidsregel van de provincie Noord-Holland wordt op de beoogde locaties voor het zwembad of de sporthal niet overschreden. De geurbelasting is voor minder geurgevoelige objecten volgens de beleidsregel aanvaardbaar (rode lijn).

3.7 Resultaat locatieopties

Samenvattend: uit het geurcontouronderzoek blijkt dat bouwen buiten de groene lijn op Stroet 1 en Westrandsportterrein voor geurgevoelige objecten onder enige beperkende voorwaarden mogelijk is. Denk bij beperkende voorwaarden bijvoorbeeld aan:

- 1 De locatie in het gebouw van de aan- en afvoerpunten voor het ventilatiesysteem;
- 2 De locatie op het terrein voor een eventuele ligweide.

Deze conclusie is in afstemming met het HHNK tot stand gekomen.

In onderstaande tabellen worden de onderdelen gewogen en beoordeeld met een **3** voor de meest positieve optie, **1** voor de meest negatieve optie, en **2** voor de optie er tussenin.

Locatie in relatie tot MFA

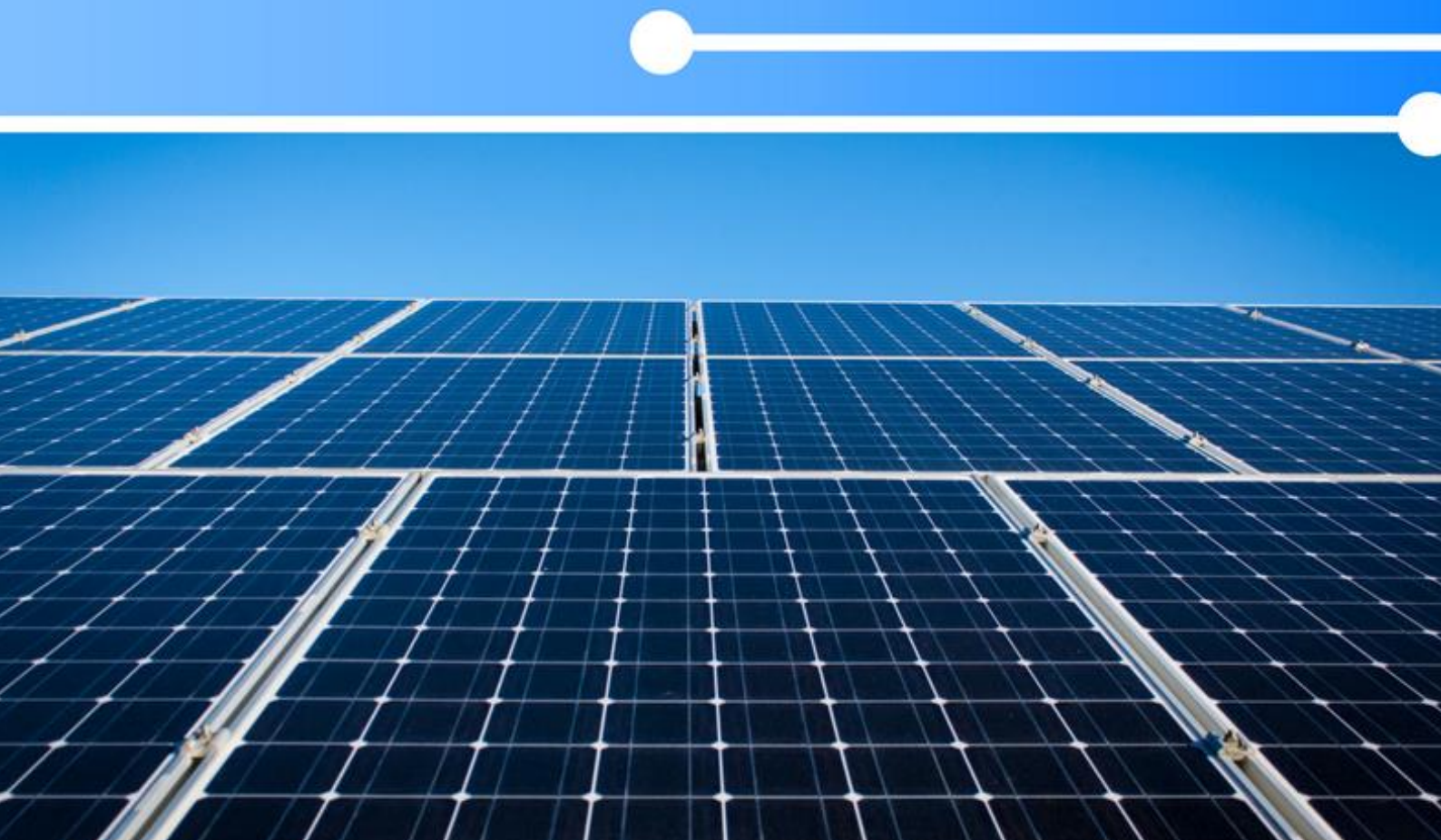
	De Tegel	Stroet 1 + 2
Eigendom gemeente	3	1
Beschikbare ruimte	3	3
Zichtlocatie	3	3
Geen blokkade voor andere mogelijke ontwikkelingen	1	2
Mogelijkheid RWZI als energiebron	1	3
Geen beperkingen geurcirkel	3	2
Duur van instemmingstraject Provincie	2	2
Realisatie sportcluster buiten + binnensport	1	3
Volledig aanbod	3	3
Voldoet aan wensen van alle belanghebbenden	1	2
Inpasbaar	3	3
Mogelijke bezwaarprocedures	1	3
Realisatie snelheid	3	2
Totaal	28	32

Locatie solitair zwembad of solitaire sporthallen

	De Tegel	Stroet 1	Weststrandterrein
Eigendom gemeente	3	3	3
Beschikbare ruimte	3	3	2
Zichtlocatie	3	3	1
Geen blokkade voor mogelijke toekomst plannen	1	2	3
Mogelijkheid RWZI als energiebron	3	3	3
Geen beperkingen geurcirkel	3	2	3
Instemmingstraject Provincie	2	2	3
Realisatie sportcluster buiten + binnensport	1	3	3
Volledig aanbod	3	2	2
Voldoet aan wensen belanghebbenden	2	3	3
Inpasbaar	3	3	1
Mogelijke bezwaarprocedures	1	3	3
Realisatie snelheid	2	3	3
Totaal	30	35	33

Hoofdstuk 4

Duurzaamheid



De Raad heeft met het amendement 'Goed voorbeeld doet volgen' van 5 oktober 2017 aan het College gevraagd in het Plan van Eisen voor het nieuw te bouwen zwembad te werken naar een energieneutraal en gasloos zwembad. En waar mogelijk het cradle to cradle principe toepassen. Onderstaand staan drie varianten met toelichting en de bij de desbetreffende variant behorende kosten. Het is aan de Raad om een keuze te maken voor één van deze drie varianten. Zie bijlage 18 voor een overzicht van de duurzaamheidsvarianten.

4.1 Drie duurzaamheidsvarianten

Voor de uitwerking van duurzaamheid zijn er drie varianten uiteengezet, gerelateerd aan het zwembad. Het zwembad is veruit de grootste energiegebruiker. Ook in geval van een combinatie met sporthallen. De mate van duurzaamheid van het zwembad heeft het grootste effect op energieverbruik.

Duurzaamheid kan op verschillende manieren worden gemeten. De zogenaamde Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) is een veel gehanteerde methode. Alhoewel de EPC-norm zich voornamelijk richt op het onderdeel energieverbruik is dit niet het enige onderdeel waar het bij duurzaamheid om gaat. De EPC-norm is wel een objectieve, betrouwbare en goed vergelijkbare methode die als onderling meetmiddel goed te gebruiken is.

De EPC-norm voor sportgebouwen is in 2015 aangescherpt van 1,5 naar 0,9. Die norm is tot op heden geldig. Er worden echter al volop sportgebouwen ontworpen en gerealiseerd met een lagere (=betere) EPC tot wel 0,0. Een EPC-waarde van 0,0 wordt ook wel 'energie neutraal' genoemd. De term 'energie neutraal' is niet eenduidig gedefinieerd en kan soms verwarrend zijn. In dit rapport wordt de EPC-norm als meetmethode gehanteerd. Daarnaast is er de term 'nul op de meter' gebouw. Dat is een gebouw dat geheel zelfvoorzienend is in zijn energieverbruik. Het wekt net zo veel energie op als dat het gebruikt.

Voor het project zwembad de Zeehoek zijn drie varianten⁷ in beeld gebracht:

- Variant 1 - basisconfiguratie (conform raadsbesluit van 5 oktober 2017)
- Variant 2 - all-electric met een EPC van 0,0
- Variant 3 - all-electric met nul op de meter

⁷ © STRAMAN specialist aanbesteding- en bouwbegeleiding sportaccommodaties, mei 2018.

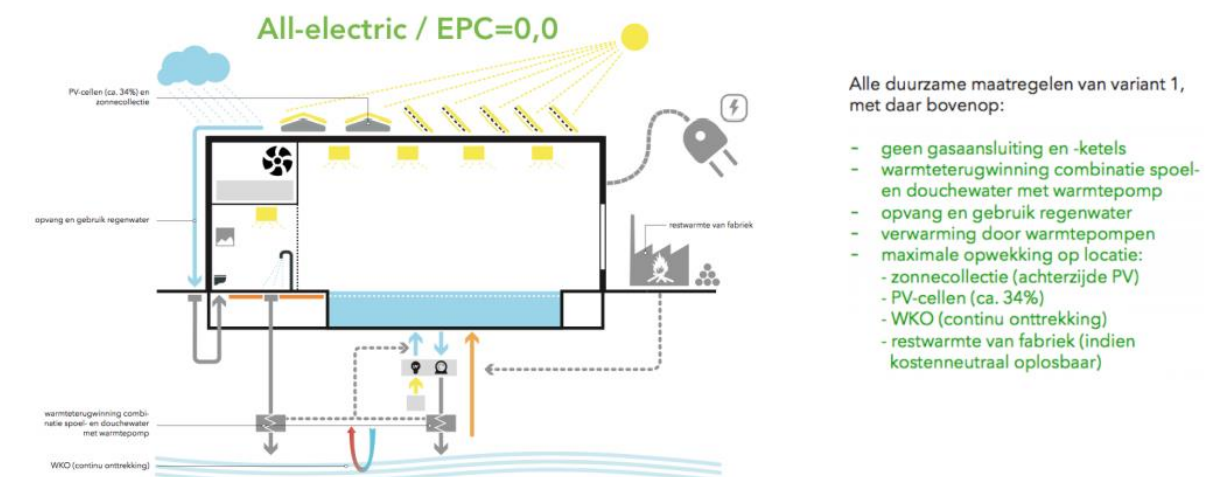
4.1.1 Variant 1

De basisconfiguratie is reeds voorzien van duurzame elementen, zoals uitstekende isolatie, zeer hoog rendement gasgestookte ketels, warmteterugwinning, LED-verlichting en energiezuinige pompen. Deze configuratie overtreft de huidige EPC-eis van 0,9 in ruime mate.



4.1.2 Variant 2

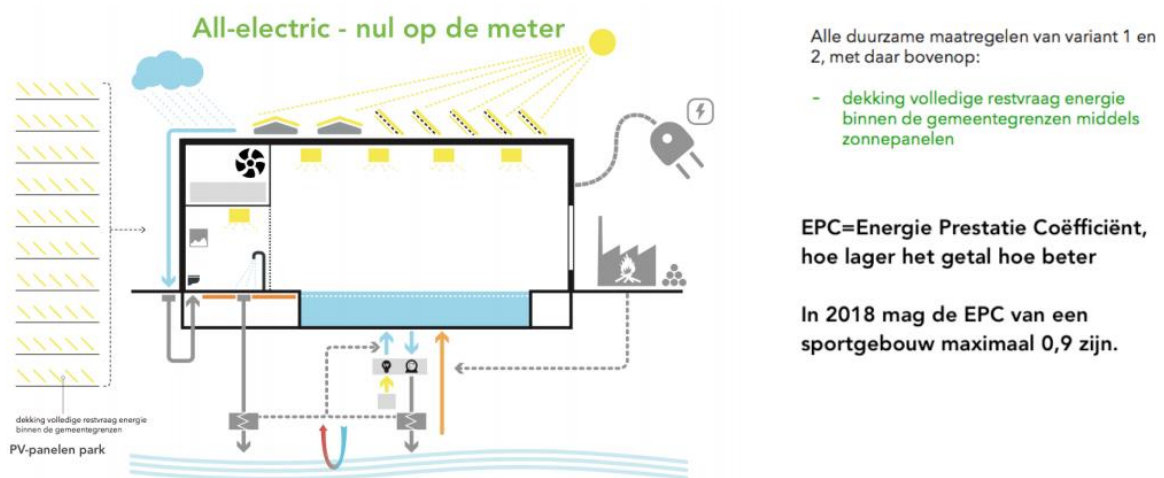
De all-electric variant met een EPC van 0,0 is een zeer duurzame variant. Het gebouw heeft geen gasaansluiting en is voorzien van warmtepompen voor de warmteopwekking. Het maakt gebruik van de laatste stand der techniek op het gebied van installaties, warmte koude opslag in de bodem, eventueel restwarmte van RWZI en zonnepanelen. De verhouding tussen deze verschillende maatregelen is op voorhand niet exact aan te geven. Indien er bijvoorbeeld veel restwarmte beschikbaar is dan zijn er minder zonnepanelen nodig. Zonnepanelen leveren echter niet constant elektriciteit op. Het gebouw heeft daarom een zware aansluiting nodig op het elektriciteitsnet omdat alle verwarming elektrisch plaatsvindt met de warmtepompen.



4.1.3 Variant 3

De all-electric variant met nul op de meter is gelijk aan variant 2 met het verschil dat alle benodigde elektriciteit zelf wordt opgewekt door zonnepanelen. Het oppervlak met zonnepanelen moet bij variant 3 met een factor 2-3 worden vergroot. Deze hoeveelheid panelen past niet op het dak van het zwembad en moeten daarom ergens anders worden geplaatst. Dit aparte veld (ongeveer 2000 m²) met zonnepanelen levert de energie terug aan het net. Een directe verbinding van deze panelen met het gebouw is niet nodig. Deze variant 3 gaat uit van gebruik van zonnepanelen. Het gebruik van de RWZI als bron van energie moet in de volgende fase nader worden uitgewerkt en afgezet tegen het gebruik van zonnepanelen.

Feitelijk is het een theoretische rekensom; het energieverbruik en de hoeveelheid opgewekte energie dient gelijk te zijn. Ook bij deze variant is een zware aansluiting op het elektra netwerk noodzakelijk.



4.1.4 Cradle to cradle

Het cradle to cradle principe houdt in dat producten na gebruik kunnen worden hergebruikt in een nieuw product of als grondstof kunnen dienen. Bouwdelen kunnen na gebruik weer terugkeren in de biologische of technologische kringloop. Essentieel is dat materialen geen waarde verliezen tijdens hun hergebruik, zoals bij traditioneel hergebruik. In de begroting in dit rapport is geen extra bedrag opgenomen voor het cradle to cradle principe. Bij de bouw van een nieuw zwembad of MFA wordt het cradle to cradle principe zoveel mogelijk toegepast daar waar het niet kostenverhogend werkt.

4.2 Kosten per duurzaamheidsvariant en bouwvariant prijspeil 4/2019

In de uitwerkingen van de kosten van de drie duurzaamheidsvarianten zijn in onderstaande tabel opgedeeld in drie kolommen; te weten: zwembad, sporthallen en centrale functies⁸. De meest rechterkolom geeft de kosten van een MFA weer. De bouwkosten van een eventuele fitnessruimte zijn in deze berekeningen buiten beschouwing gelaten. Zie bijlage 19 voor een gedetailleerde uitwerking van de kosten.

INVESTERINGSKOSTENOVERZICHT SPORTCOMPLEX WERVERSHOOF				
Prijspeil 4/2019 Bouwkostenstijging t.o.v. 2018: zwembad 10% overige 7%	Solitaire zwembad 1940 m2 bvo Wedstrijdbad 15,4x25m Doelgroepenbad 8x15m Peuterbassin 40 m2 Facilitair	Solitaire sporthallen 4150 m2 bvo 35x48x9m 2-baans B-tennisshal 28x48x7m handbalvelden Facilitair *Geschikt voor wedstrijden op nationaal niveau	Centrale functies 1000 m2 bvo (niet separaat te realiseren) Centrale entree + verkeersruimtes	MFA kolom 2+3+4 Minus een korting. MFA kost minder dan onderdelen afzonderlijk.
Variant Raadsbesluit 5/10/2017	€ 12.025.000	€ 10.535.000	€ 1.863.000	€ 23.274.000
Variant all-electric/EPC=0,0	€ 12.904.000	€ 10.979.000	€ 1.951.000	€ 24.569.000
Variant 'nul op de meter'	€ 13.529.000	€ 11.163.000	€ 1.987.000	€ 25.397.000

Het project gaat niet direct in uitvoering. Daarom dient er rekening te worden gehouden met prijsstijgingen. De afgelopen periode bedroeg dit 10% op jaarbasis. Verschillende instituten⁹ schatten in dat deze prijsstijgingen de komende paar jaar doorzetten. Indexering naar prijspeil 4/2019 is om die reden meegenomen in het overzicht.

Duurzaamheidsvarianten in relatie tot de exploitatiekosten van een solitaire zwembad

De Raad heeft in het amendement 'Goed voorbeeld doet volgen' gesteld dat een energieneutraal zwembad de exploitatiekosten zal verlagen. Om een energieneutraal zwembad te realiseren zijn onder andere diverse gebouw-gebonden installaties nodig. Deze installaties hebben een relatief korte afschrijvingstermijn en hebben regelmatig onderhoud nodig. Tegenover de lagere energielasten staan hogere afschrijvings- en onderhoudskosten en hogere kapitaallasten. Uitgangspunt voor dit moment is dat de verdere verduurzaming á € 975.000,-, variant 'Nul op de meter' niet leidt tot een verhoging of verlaging van de subsidiebehoefte zoals berekend in rapport 'Nieuwbouw of renovatie? 2017'. Let op: de subsidiebehoefte stijgt wel door de gestegen bouwkosten.

Indien de Raad kiest voor een nadere uitwerking van solitaire sporthalcapaciteit of voor nadere uitwerking van een MFA kunnen in die vervolgstap de exploitatiekosten in relatie tot deze duurzaamheidsvarianten nader worden bepaald.

⁸ Centrale functies zijn: centrale entree, horecagelegenheid, en verkeersruimtes.

⁹ Notitie bouwkostenstijging Straman, bijlage 23.

4.3 RWZI als energiebron

In een gesprek tussen de portefeuillehouder Waterketen en Duurzaamheid, de heer Maarschall van het Hoogheemraadschap Noorderkwartier (HHNK), en wethouder mevrouw Fit, heeft de heer Maarschall aangegeven graag mee te denken en mee te werken aan een nader onderzoek naar de mogelijkheden om de RWZI te gebruiken als bron van energie¹⁰. Daarnaast vroeg het HHNK aandacht voor de geurcirkel. Indien de gemeente Medemblik besluit te gaan bouwen binnen de geurcirkel kan dat op termijn (financiële) consequenties hebben voor HHNK. Afsproken is dat nauw contact wordt onderhouden over beide onderwerpen.

4.4 Resultaat duurzaamheidsvarianten

In onderstaande tabel worden de onderdelen gewogen en beoordeeld met een **3** voor de meest positieve optie, **1** voor de meest negatieve optie, en **2** voor de optie er tussenin.

Duurzaamheidsvariant

	Raadsbesluit 5-10-17	EPC = 0,0	Nul op de meter
Mate van duurzaamheid	1	2	3
Jaarlijks energie besparen	1	3	3
Energieverbruik in relatie tot energie opwekken	1	2	3
Investing	3	2	1
Gasloos	1	3	3
Cradle to cradle	2	2	2
Voorbeeldfunctie	1	2	3
Totaal	10	16	18

¹⁰ Toezeggingenlijst punt 175.

Hoofdstuk 5

Financiën



De Raad heeft gevraagd of het stichtingsbestuur samen met de gemeente wil zoeken naar vormen van cofinanciering. Daarnaast wijzigen per 1 januari 2019 de regels voor BTW bij sport. Deze wijziging heeft invloed op de investering in een nieuw zwembad of MFA.

5.1 Cofinanciering

De Raad heeft het College verzocht om samen met Stichting De Zeehoek (de beoogde exploitant van het nieuwbouw zwembad) te zoeken naar vormen van cofinanciering om het toekomstig exploitatietekort niet geheel te laten drukken op de begroting van de gemeente Medemblik¹¹.

“Stichting De Zeehoek wil voor cofinanciering zorgen door te proberen middelen aan te trekken om de exploitatie van het nieuwe zwembad minder afhankelijk te maken van de gemeentelijke subsidie. Er zal een plan van aanpak worden opgesteld, waarin in elk geval aan bod kunnen komen:

- *Samenwerking met de gemeente om zo gunstig mogelijke voorwaarden te krijgen bij het aantrekken van het benodigde kapitaal (het stichtingsbestuur gaat er hier vanuit dat zij bouwheer is en dat zij het kapitaal aantrekken voor de bouw van het zwembad);*
- *Samenwerking met het bedrijfsleven of non-profit organisaties, waarbij zal worden gezocht naar gezamenlijk profijt;*
- *Organisatie van zwem- en zwembad gerelateerde evenementen die bijdragen aan de exploitatie door een nettorendement óf door meer bekendheid onder de doelgroep;*
- *Het aanschrijven van “liefdadigheidsfondsen” voor specifieke zaken die de aantrekkelijkheid en het maatschappelijk effect van het zwembad vergroten, maar financieel gezien een “onrendabele top” hebben;*
- *Inzet van vrijwilligers voor werkzaamheden die niet te maken hebben met zwemtoezicht en/of -instructie;*
- *Wanneer dat nuttig is, kan een stichting of vereniging “Vrienden van” worden opgericht;*
- *De mogelijkheden van crowdfunding.*

Als stichtingsbestuur zijn we ons bewust van onze inspanningsverplichting en zullen, naar beste kunnen, daar ook aan voldoen. Op dit moment is het voor ons niet mogelijk om een indicatie te geven welk financieel resultaat die inspanningen gaan opleveren.”¹²

5.2 Beschikbare middelen

Zie onderstaande tabel voor de beschikbare middelen voor zwembad de Zeehoek in de begroting (tot en met besluitvorming begroting 2018 en meerjarenraming 2019-2021). Bij de verhoging van de subsidie is rekening gehouden met een investering van € 8.100.000 (prijsspeil 2017) voor het nieuwe zwembad de Zeehoek.

	2018	2019	2020	2021
Subsidie	207.831	207.831	207.831	207.831
Subsidie (nieuw beleid begroting 2018)	65.000	65.000	200.000	200.000
Totaal	272.831	272.831	407.831	407.831

¹¹ Toezeggingenlijst M141 / motie ‘cofinanciering nieuw te bouwen zwembad’ 5 oktober 2017.

¹² Quote van de heer Dingemans, voorzitter van het Zeehoekbestuur, 17 maart 2018. Zie bijlage 20.

5.3. Uitvoering amendement 5 oktober 2017: 'goed voorbeeld doet volgen'

De Raad verzoekt in het aangenomen amendement om te berekenen wat de financiële consequenties zijn van een duurzaam en gasloos gebouwd zwembad. In hoofdstuk 4 zijn de drie duurzaamheidsvarianten en de daarbij behorende kosten toegelicht.

De kosten om een duurzaam en gasloos zwembad te realiseren zijn gestegen t.o.v. 2017. In onderstaande tabel wordt deze bouwkostenstijging van een solitair zwembad (variant 'Nul op de meter' prijspeil 4/2019) verklaard.

Bouwkostenstijging variant '0 op de meter' t.o.v. variant 'Raadsbesluit 5 oktober 2017'			
	Bouwkosten variant Raadsbesluit 5 oktober 2017 = prijspeil 4/2017	€	8.100.000,-
+	Kostenstijging variant 'Nul op de meter'	€	975.000,-
+	Bouwkostenstijging 10% prijspeil 4/2018	€	600.000,-
+	Stijging bijkomende kosten (grond 100K, architect 450K, infra 300K)	€	850.000,-
+	Verhoging onvoorziene kosten naar 15%	€	780.000,-
+	Projectkosten (i.v.m. intern capaciteit tekort)	€	1.000.000,-
+	Verwachte bouwkostenstijging 4/2019 -> 10%	€	1.224.000,-
=	Totaal variant 'Nul op de meter' prijspeil 4/2019	€	13.529.000,-

Deze verhoging van de bouwkosten leidt tot een verhoging van de jaarlijkse subsidiebehoefte. Waarbij voor de duurzaamheidsvarianten 'EPC 0,0' en 'Nul op de meter' geldt dat de hogere kapitaallast voor het aandeel verduurzaming niet leidt tot een verhoging van de subsidievraag. Deze duurzame toepassingen verdienen zich terug in de exploitatie.

In onderstaande tabel wordt het aandeel van de bouwkosten dat wel leidt tot een verhoging van de subsidiebehoefte berekend.

Subsidie verhogende bouwkosten variant solitair zwembad 'Nul op de meter'			
	Begrote bouwkosten 4/2019 variant 'Nul op de meter' * zie ook bijlage 19	€	13.529.000,-
-/-	Begrote bouwkosten 4/2017 variant Raadsbesluit 5 oktober 2017	€	8.100.000,-
=	Stijging bouwkosten	€	5.429.000,-
-/-	Verduurzamingskosten 'nul op de meter' -> voordeel in de exploitatie	€	975.000,-
-/-	Stijging kosten bouwgrond -> op grond wordt niet afgeschreven	€	100.000,-
=	Subsidie verhogende bouwkosten	€	4.354.000,-

Deze bouwkostenstijging van € 4.354.000,- geeft een kapitaallaststijging van € 153.400,- per jaar. De jaarlijkse subsidiebehoefte stijgt met een bedrag gelijk aan deze kapitaallaststijging. De subsidiebehoefte van het nieuwe zwembad werd in de begroting 2018 geraamd op €400.000,-. Met de nieuwe uitgangspunten verwerkt in dit rapport is de raming: € 400.000,- + € 153.400,- = € 553.400,- subsidie per jaar (prijspeil april 2019) vanaf 2020 en verder.

Over de extra € 153.400,- subsidiebehoefte heeft de Raad nog niet besloten. In de begroting 2019 is bij aanvraag nieuw beleid dit bedrag opgenomen.

5.4. Motie 5 oktober 2017: 'ingeleverde plannen'

Voor dit verzoek zijn op dit moment alleen de investering en kapitaallasten berekend (prijspeil 4/2019). De exploitatie moet nader worden onderzocht.

Nieuwe sporthal

Prijspeil 4/2019	Investering*	Kapitaallast
Basisconfiguratie	9.885.000	346.000
All-electric met een EPC van 0,0	10.123.000	354.000
All-electric met 0 op de meter	10.169.000	356.000

* investering min duurzaamheidsdeel min projectkosten.

Als vuistregel, bij de exploitatie van de sporthalconfiguratie zoals gepresenteerd in dit rapport, kan worden gehanteerd: indien de gemeente de kapitaallast voor haar rekening neemt is er geen subsidievraag.

Over deze extra investeringen heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden door de Raad.

5.5 Projectkosten

De ambtelijke organisatie van Medemblik heeft door een aantrekkende economie en door diverse grote projecten (dorpshuis Abbekerk, parkeergarage Medemblik, zwembad Wervershoof, onderwijshuisvestingsprojecten) tekort expertise en capaciteit in relatie tot de hieraan gekoppelde hoeveelheid werk. Om die reden moet de benodigde capaciteit om project Zeehoek te realiseren worden ingehuurd. Deze capaciteitsvraag is te splitsen in een voorbereidingskrediet en inhuur extern. Naar verwachting zijn hieraan de volgende kosten verbonden;

1. Voorbereidingskrediet:
 - ontwikkeling- en bestemmingsplankosten € 100.000,-
 2. Inhuur extern:
 - aanbestedings- en bouwbegeleidingskosten € 200.000,-
 - kosten projectwerkgroep over een periode van drie jaar € 600.000,-
 - onvoorzien 10% € 100.000,-
- Totaal € 1.000.000,-

Deze voorbereidings- en inhuurkosten laten onverlet dat het project vanuit de gemeente Medemblik moet worden begeleid. Een persoon die namens de gemeente de voortgang van het project borgt en het College en de Raad blijft informeren over de voortgang. En zo nodig op beslismomenten zorgt dat de Raad daarover wordt bevraagd. Bovenstaande projectkosten zijn van toepassing op de variant 'bouw solitair zwembad'

5.6 BTW ontwikkeling 2019 en verder

In de doorrekening¹³ van de investering en exploitatie van het nieuwe zwembad in Wervershoof is uitgegaan van toepassing van de Regeling specifieke uitkering stimulering¹⁴. Dit is een subsidiëring van gemeentelijke uitgaven aan sport. De gemeente kan vanaf 1-1-2019 een specifieke uitkering krijgen ter hoogte van 17,5%¹⁵ van de investering inclusief BTW in sport. De aanvraag voor deze uitkering moet uiterlijk 1 december 2018 worden ingediend.

De regeling vangt de financiële consequenties van de afschaffing van het sportbesluit op. Ook wel 'het geven van gelegenheid tot sportbeoefening' genoemd¹⁶. Onze afdeling Financiën onderzoekt de gevolgen voor de exploitatie van het zwembad. Daarvoor overlegt ze met de Belastingdienst.

Aandachtspunten:

In de vervolgfase van dit project wordt onderzocht welke rechtsvorm voor de exploitatie van het zwembad het voordeligst is. Daarin wordt de stichtingsvorm meegenomen.

5.7 Rekenrente

In dit rapport wordt een rekenrente van 1% gehanteerd. Door de veelheid aan projecten nu en in de nabije toekomst kan deze rekenrente veranderen.

5.8 Boekwaarde de Tegel

De Tegel (bestemming woningbouw) heeft op dit moment een boekwaarde van € 741.000 (inclusief voorziening). Als besloten wordt om deze grond (deels) te gebruiken voor het zwembad de Zeehoek kan dit (mogelijk) een afboeking tot gevolg hebben. De waarde van woningbouwgrond kan hoger zijn dan de grond waar een zwembad op staat.

5.9 Terrein huidige zwembad de Zeehoek

De grond van de huidige locatie van zwembad de Zeehoek is eigendom van de gemeente. Het zwembad is eigendom van het stichtingsbestuur. De grond is nog een paar jaar in erfpacht bij Stichting De Zeehoek. Bij verplaatsing van het zwembad naar de westkant van Wervershoof komt deze locatie vrij beschikbaar. De gemeente kan in goed overleg met het stichtingsbestuur het eigendom van het huidige zwembad overnemen. Dit overnamebedrag, de sloopkosten en de kosten voor het bouwrijp maken van het oude Zeehoek-terrein moeten nog nader worden bepaald en zijn niet opgenomen in dit rapport.

5.10 Sportcomplex de Dars

De grond en opstallen van de Dars zijn in eigendom van een derde partij. De eigenaar van dit complex staat open voor overleg met de gemeente over de toekomst van deze locatie.

¹³ 'Is zwembad de Zeehoek een noodzakelijke voorziening in Medemblik? – Afwegingsrapport met toekomstscenario's voor het zwembad van Wervershoof' (2016).

¹⁴ <https://www.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2018-40847.pdf>

¹⁵ Oude situatie: inclusief BTW € 121,- = € 21,- BTW verrekenen. Nieuwe situatie: 17,5% van € 121,- = € 21,18 vergoeding.

¹⁶ https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/btw/tarieven_en_vrijstellingen/diensten_6_btw/sportbeoefening_waaronder_zwembaden_en_sauna/gelegenheid_om_te_sporten/

Hoofdstuk 6

Bouwheerschap



De bouwheer is de opdrachtgever bij het doen realiseren van het nieuwbouw zwembad of MFA. Hij geeft een architect(enbureau) opdracht voor het ontwerpen van het complex of kiest een Design en Build variant. Hierna regelt de bouwheer de aanbesteding, kiest een aannemer, en is vervolgens de opdrachtgever van de aannemer.

6.1 Stichting De Zeehoek

De Raad heeft het College opgedragen om Stichting De Zeehoek te vragen of zij bouwheer van het nieuwe zwembad wil zijn. In een gesprek met wethouder Tigges heeft het Stichtingsbestuur aangegeven dat zij bouwheer van het nieuwe zwembad wil zijn. Het bestuur wil het zwembad graag zelf bouwen en weer in eigendom hebben. In een latere bestuursvergadering is dit onderwerp nogmaals besproken en is het standpunt van het bestuur ongewijzigd gebleven. Zie bijlage 21.

6.2 Juridische basis

Inleiding en vraagstelling

De gemeente Medemblik is voornemens een nieuw zwembad of MFA te ontwikkelen in Wervershoof. Hierbij heeft de Raad gevraagd of de stichting die het gebouw zal gaan beheren en exploiteren tevens bouwheer kan en wil zijn. De ontwikkeling en realisatie van de accommodatie zal dan geheel of in belangrijke mate onder beheer van de stichting tot stand komen. In principe financiert de gemeente de ontwikkeling (nagenoeg) volledig en levert een jaarlijkse exploitatiebijdrage om het exploitatietekort (waarvan bij sportaccommodaties per definitie sprake is) te dekken. De gemeente of de stichting wordt eigenaar van de accommodatie en ziet toe op de exploitatie en onderhoud ervan.

De motivatie van de Raad om het Stichtingsbestuur te vragen om bouwheer te zijn is de gedachte dat er in die situatie geen aanbestedingsplicht is. Onderstaand in de samenvatting wordt op deze gedachte ingegaan.

Samenvatting

De vraag of de stichting in de geschetste situatie aanbestedingsplichtig is wordt duidelijk omschreven in de aanbestedingswet. De stichting wordt in deze situatie aangemerkt als een publiekrechtelijke instelling, is daarmee een aanbestedende dienst en is dus aanbestedingsplichtig.

De geschetste constructie voldoet aan de drie vereiste criteria om als publiekrechtelijke instelling aangemerkt te worden:

1. De stichting dient een algemeen belang;
2. De stichting is ontegenzeggelijk een rechtspersoonlijkheid;
3. De gemeente heeft een overwegende invloed op de stichting door in ieder geval de financiering (dat is al voldoende) maar ook door de invloed op de ontwikkeling van de verhuur- en toegangstarieven, het beheer en controle op de stichting.

In bovenstaande situatie is de stichting aanbestedingsplichtig en dient zij, net als de gemeente, de ontwikkeling en realisatie van een zwembad Europees aan te besteden. Het type accommodatie, zoals een solitair zwembad of een gecombineerde MFA, heeft geen invloed op de aanbestedingsplicht van de stichting.

De stichting is niet aanbestedingsplichtig als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. De stichting regelt zelf de financiering; en
2. De gemeente staat niet garant voor de externe financiering van de stichting; en/of
3. Dekkt de kapitaalslasten (deels) door de jaarlijkse exploitatievergoeding; en/of
4. Oefent haar invloed uit op de randvoorwaarden zoals tarieven en programmering.¹⁷

Stichting De Zeehoek kan zonder subsidie de exploitatie niet sluitend krijgen. Alleen al om die reden (punt 3) is de stichting aanbestedingsplichtig indien zij bouwheer van het nieuwe zwembad wordt. Zie bijlage 22 voor nadere verdieping van de aanbestedingsplicht.

Indien de gemeente bouwheer en eigenaar is kan het College op een goede manier haar bestuurlijke verantwoording nemen. Daarnaast kan de gemeente in deze situatie, na realisatie van de bouw, verantwoordelijk zijn voor groot onderhoud. Daarmee zijn de geldstromen voor exploitatie en groot onderhoud gescheiden en kan er geen vermenging van deze geldstromen plaatsvinden. Als het stichtingsbestuur bouwheer en eigenaar wordt, staat het zwembad meer op afstand waardoor de gemeente minder invloed en bemoeienis heeft. Dit laat onverlet dat indien er tekorten ontstaan uiteindelijk de gemeente deze moet opvangen.

De wens van het stichtingsbestuur De Zeehoek om bouwheer en eigenaar te zijn van het nieuwe zwembad komt mede voort uit de zorg dat, indien de gemeente bouwheer is, er een zwembad wordt gebouwd dat niet voldoet aan hun wensen en eisen. Deze wensen en eisen zijn gerelateerd aan de wil van het stichtingsbestuur een zwembad te realiseren dat zo maximaal mogelijk kan worden geëxploiteerd. Deze zorg kan worden weggenomen door vooraf goede afspraken te maken over de samenstelling van het bouwteam en de invloedssfeer van de deelnemers aan dit bouwteam.

6.3 Resultaat bouwheerschap

In onderstaande tabel worden de onderdelen gewogen en beoordeeld met een **2** voor de positieve optie en een **1** voor de negatieve optie.

Bouwheerschap

	Gemeente	Stichting De Zeehoek
Aanbestedingsplicht	1	1
Bestuurlijke verantwoording	2	1
Uitvoering op afstand	1	2
Risico's	2	1
Rente kapitaal	2	1
Totaal	8	6

¹⁷ © STRAMAN specialist aanbesteding- en bouwbegeleiding sportaccommodaties, mei 2018.

Hoofdstuk 7

Afwegingen



In dit rapport zijn de onderwerpen van het Raadsbesluit en de aangenomen moties en amendementen van 5 oktober 2017 onderzocht en zijn opties gepresenteerd. Er moeten nu keuzes worden afgewogen en besluiten genomen.

7.1. Afwegingen

De volgende afwegingen zijn gemaakt:

1. Keuze voor één van de **bouwvarianten** en de daaruit voortvloeiende keuze voor de **locatie**:

1.1 Solitair zwembad:	→ De Tegel → Stroet 1
1.2 Solitair zwembad en sporthallen met fitness:	→ De Tegel + Westrandsportterrein → Stroet 1 + Westrandsportterrein
1.3 Zwembad met fitness en solitaire sporthallen:	→ De Tegel + Westrandsportterrein → Stroet 1 + Westrandsportterrein
1.4 Nadere uitwerking van een MFA (zwembad, sporthallen, en fitness):	→ De Tegel → Stroet 1 + 2

2. Keuze voor één van de **duurzaamheidsvarianten**:

- 2.1. Basisvariant;
- 2.2. EPC = 0,0;
- 2.3. Nul op de meter.

3. Een keuze voor het beleggen van het **bouwheerschap** bij:

- 3.1. De gemeente;
- 3.2. Stichting De Zeehoek.

4. Het **fitnessbedrijf** mee te laten gaan in:

- 4.1. De ontwikkeling van een nieuw zwembad;
- 4.2. Een mogelijke ontwikkeling van sporthallen op het Westrand sportterrein;
- 4.3. Een mogelijke renovatie van de Dars, afhankelijk van nader onderzoek.

7.2 Overwegingen

Op basis van de wensen van de verschillende belanghebbenden, de (on)mogelijkheden van de drie locaties en de noodzaak tot een verdieping van de kosten van een renovatie versus een nieuwbouw sportcomplex is een besluit om te kiezen voor de bouw van een solitair zwembad een goede optie. Daarnaast kunnen de kosten en consequenties van een renovatie van de huidige Dars versus een nieuwbouw sportcomplex nader worden onderzocht. Op voorwaarde dat een bedrag van ruim 10 miljoen voor de bouw van een nieuw sportcomplex geen belemmering is.

Een keuze voor de duurzaamheidsvariant 'nul op de meter' is de best passende optie. Het investeringsdeel voor de verdere verduurzaming leidt niet tot een hogere subsidieelast en deze optie past het best bij het amendement 'goed voorbeeld doet volgen'.

Een keuze om het bouwheerschap bij de gemeente te leggen en met het stichtingsbestuur goede afspraken te maken over de invloedssfeer bij de bouw van het zwembad zorgt ervoor dat het belang van betrokken partijen zo goed mogelijk kan worden gediend.

Exploitatiemaatschappij De Dars B.V. wil graag meeverhuizen naar een nieuwbouw zwembad of in tweede instantie een nieuwbouw sportcomplex. De keuze om de fitness mee te laten gaan in een nieuwbouw zwembad betekent dat de doorlooptijd langer wordt en dat het exploitatieresultaat van de Dars naar verwachting negatief wordt. Het is in de huidige opzet van de Dars de combinatie van fitness, sporthallen en horeca die een positief exploitatieresultaat mogelijk maakt. Bij een structureel negatief resultaat is subsidie van de gemeente nodig om sluiting te voorkomen. Vanuit dat perspectief is het verstandig om de fitness mee te laten gaan in een mogelijke renovatie of nieuwbouwsportcomplex en niet in de ontwikkeling van een nieuw te bouwen solitair zwembad.

Bijlagen



Bijlage 1: Poll MFA uitslag dorpsraad

De dorpsraad schreef:

Hierbij de uitslag van de poll gehouden op www.binding.nl van 31-01 t/m 07-02 2018.

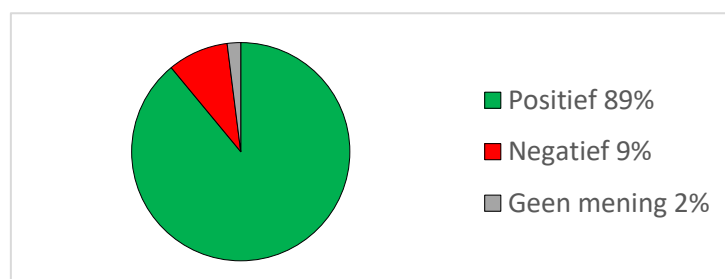
Het moge duidelijk zijn dat de overgrote meerderheid van de personen die hebben meegedaan aan de poll positief is. Wij als dorpsraad Wervershoof zijn hierdoor nogmaals gesterkt in de gedachte dat dit een mooie ontwikkeling is voor de inwoners van onze kern.

Vraagstelling:

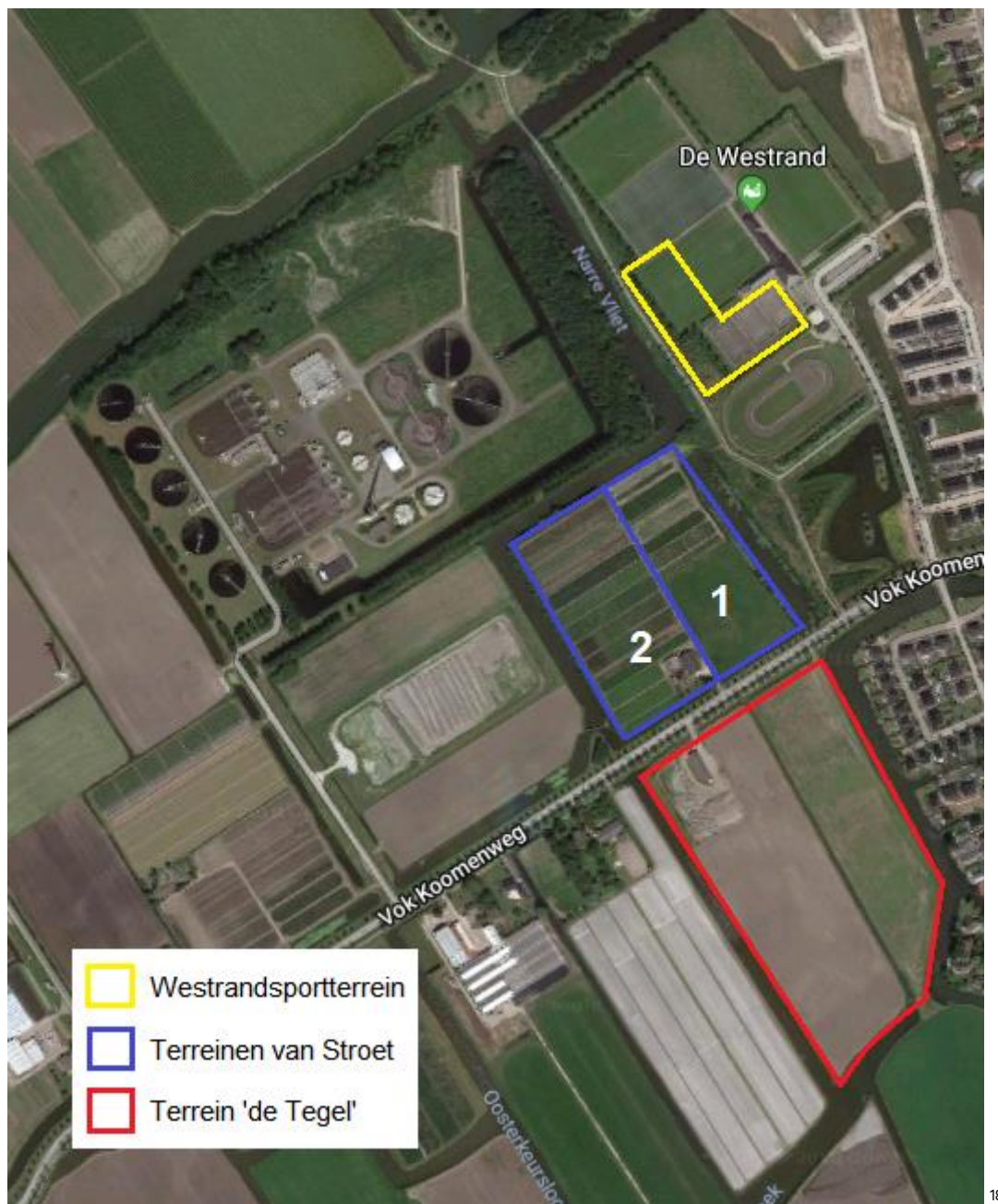
NIEUW ZWEMBAD DE ZEEHOEK! De kogel is door de kerk: er komt een nieuw zwembad de Zeehoek. Locatie: de westkant van Wervershoof. De gemeenteraad heeft vorig jaar oktober ingestemd met een plan dat binnenkort nader wordt uitgewerkt. Daaraan voorafgaand laat de raad eerst nog een quickscan uitvoeren naar de wensen en mogelijkheden van een multi functionele accommodatie aan de westkant van Wervershoof. De vertegenwoordigers van de sportverenigingen staan positief tegenover de gedachte om de Dars te verplaatsen naar de westkant. Ook Ton Schouten van de Dars geeft aan dat hij graag met zijn fitnessbedrijf meeverhuist. Nu is de vraag van de dorpsraad Wervershoof aan u: hoe staat u tegenover een mogelijke verplaatsing van de sportactiviteiten naar de westkant van Wervershoof?

Van de 112 inzendingen zijn er 10 negatief met de volgende redenen.

- Een mooiere plek waar het zwembad nu is kan ik op de Westrand niet vinden... Rustig gelegen en beschut.
- De Westrand is niet de meest veilige plek om je kinderen naar toe te laten fietsen!!!!
- Niet nodig alles op 1 locatie te plaatsen.
- De logistieke doorstroming aan de westkant gaat een serieuzer probleem worden. Tevens wordt er een voorzieningen leegloop in het centrum in gang gezet, met wie weet wat gaat volgen...
- Liever woningen op die plek aan het water.
- Alles wordt verplaatst naar buiten het centrum van Wervershoof dat vind ik jammer.
- Ik vraag me af of de gemeenschap moet betalen voor de verhuizing van commercieel vastgoed.
- De levendigheid en daarmee leefbaarheid (Dars en tennisbanen) verdwenen uit het dorp.
- Ben bang dat het de gemeente veel geld gaat kosten. En de voor de balans in het dorp is het goed als de accommodaties wat verspreid zijn.
- Zit nu dichtbij.
- Ik vind het centraal in het dorp prettiger. Goed bereikbaar.



Bijlage 2: Locatieopties



18

¹⁸ Bron: Google Maps, 2018 (aangepast)

Bijlage 3: Belanghebbenden bijeenkomst de Dars 27 januari 2018

Aanwezig waren:

→ Voetbalvereniging VVW:	John Groot
→ Handbalvereniging VVW:	Arie Ligthart
→ Volleybalvereniging VVW:	Pierre Meester
→ Stichting de Westrand:	Harry van Dijk en Cees van der Gracht
→ Tennisvereniging De Kaag:	Bart Schuffel en Jeroen Neuvel
→ Gymvereniging VVW:	Colette van Galen
→ De 3 basisscholen/vakleerkracht:	Raoul Kreutzer
→ Zaalvoetbalvereniging Bob Nieuweboer:	Peter Koopman en Kees Dol
→ De Dars:	Inge Schouten en Ton Schouten
→ Consulent kernraden gemeente Medemblik:	Karin Kaag
→ De dorpsraad Wervershoof:	Richard de Beer en Daphne Franquinet
→ Stichtingbestuur de Zeehoek:	Gert Dingemans, Frank Stavenuiter, Jan Mol en Jan Simon Mulder

Uitgenodigd maar afwezig was:

- Handbalvereniging Quick

Bijlage 4: Voetbalvereniging VVW

John Groot schreef op 5 februari 2018:

Beste Jeroen

Tijdens de bijeenkomst vorige week vroeg je ons om onze wensen kenbaar te maken.

Wat de voetbal betreft liggen die op een ander vlak, als die van de binnensporten.

Wij zijn groot voorstander van centralisatie van alle sporten op de Westrand.

Dit versterkt de verenigingen en door kruisbestuiving zal naar onze mening de ledenaantallen toenemen van de verenigingen.

Alles onder één dak geeft ook inzicht in andere sporten, daarbij kunnen we elkaar ook versterken. Wij denken aan bv. combinatielidmaatschappen, lidmaatschap met gastgebruik accommodatie/training van andere sporten, gastsprekers gezamenlijk organiseren enz.

Binnen de kern Wervershoof (excl. Onderdijk) zijn ongeveer 2000 inwoners bij een sportvereniging betrokken. (ledenaantal van de voetbal is ongeveer 375). Dit is ongeveer 1/3 van de inwoners van de kern Wervershoof. Dit vertaald zich nu al naar een bovengemiddeld niveau voor sporters en/of teams.

Wat voor de voetbal nu essentieel is dat de handbal op het complex blijft en dat de tennis aansluit.

Ons uitgangspunt is het behouden en versterken van de verenigingscultuur in de dorpskern Wervershoof. Sporters moeten zich betrokken voelen bij hun vereniging. Belangrijk is een punt waar deze sporters samen kunnen komen. (gezamenlijke kantine in beheer van de verenigingen)

Wij als voetbal willen dan 2 nieuwe kunstgrasvelden + 1 grasveld, allen voorzien van led verlichting. (op dit moment zijn er 2 grasvelden, 1 kunstgrasveld en 1 trainingsgrasveld. Trainingsveld en kunstgrasveld zijn verlicht met oude verlichting. 1ste grasveld en kunstgrasveld staan op de nominatie voor renovatie)

Op ons nieuwe complex komen al zonnepanelen. Zoals je ziet streven wij naar een groen oplossing voor ons energiegebruik. Ook dit geeft bij één sportcomplex mogelijkheden. Niet alleen het zwembad, maar wellicht kunnen ook de overige accommodatie gebruik gaan maken van groene energie via de waterzuivering.

Hoop dat je er wat aan hebt

Groeten

Bestuur VVW Voetbal

John Groot (voorzitter)

Bijlage 5: Handbalvereniging VVW

Arie Ligthart schreef op 27 januari 2018:

Beste Jeroen,

Bij deze de visie van de handbal t.o.v. een MFA in Wervershoof.

Zoals al aangegeven zie ik de toekomst van de handbal veranderen van een buiten/binnen sport naar een binnensport. Dat zal (verwacht ik) de komende jaren plaats vinden.

Ik kan uiteraard hier niet een vast tijdsfad aan verbinden omdat dit uiteraard geleidelijk gaat en het NHV tot op heden niet de nadruk legt op binnensport maar de huidige signalen van het NHV wijzen wel die kant op.

Met dit gegeven moeten wij als handbalvereniging keuzes maken.

Tot op heden zijn wij gezamenlijk met de voetbal ondergebracht in stichting de Westrand. Dat willen wij graag zo houden.

Dat betekent dus dat de handbal zijn sterke voorkeur uitspreekt voor een sporthal waarin twee velden aangebracht zijn op de huidige buitenlocatie. Dat houdt in dat de handbal de huidige kleedkamers en de nieuw te bouwen kantine kan blijven gebruiken.

De sporthal kan dan gebruikt worden door handbalvereniging Quick, volleybalvereniging en de zaalvoetbalvereniging. De kleedkamers en de kantine worden dan tevens gebruikt door deze verenigingen.

De motivatie wil ik graag toelichten naar de politiek, maar gezien de gemeenteraadsverkiezingen kan dit waarschijnlijk pas medio april/mei.

Tot op heden heeft de handbalvereniging VVW ca. 300 leden.

Ik had nog tevens een vraag die ik helaas gisteren vergeten ben.

Stel dat het volgende scenario plaats vindt.

De huidige eigenaar van de Dars besluit in 2020 (als de huurperiode van Ton Schouten eindigt) het totale complex te verkopen aan een projectontwikkelaar. Deze zal de Dars slopen en is voornemens hier woningen te bouwen.

Dat zal dan inhouden dat Wervershoof geen beschikking meer heeft over een overdekte sportlocatie.

Is de gemeente dan verplicht om deze te faciliteren?

Met vriendelijke groet

Arie Ligthart

Handbalvereniging VVW

Bijlage 6: Volleybalvereniging VVW

Pierre Meester schreef op 3 februari 2018:

Hallo Jeroen,

Bedankt voor de constructieve sessie vorige week zaterdag over de MFA. Ik was vooraf zeer benieuwd of het zou lukken om een breed draagvalk te krijgen voor de MFA-plannen en dat is volgens mij in ieder geval met deze sessie bijzonder goed gelukt. Zoals ik zelf al aangaf tijdens de sessie woon ik zelf niet in Wervershoof en dan kijk je toch een beetje vanaf de zijlijn naar het gehele proces. Ik ben van mening dat hier een unieke kans ligt voor de gemeente Medemblik om niet alleen te investeren in de sport maar ook in een extra voorziening voor de toeristische sector. Voorwaarde daarbij is wel, dat elke vereniging zichzelf ook open stelt voor dit soort initiatieven en daadwerkelijk ook inspeelt op de actieve, sportende toerist in deze prachtige regio. Voor inspiratie en extra onderbouwing richting gemeente Medemblik: <https://www.nocnsf.nl/openclubs>

Eén van de wensen, die we in dat kader als volleybalvereniging met ruim 120 leden hebben, is dat er bij de MFA ook een tweetal beachvolleybalvelden worden aangelegd. Beachvolleybal is één van de meest populaire zomersporten en spreekt met name ook toeristen bijzonder aan. In onze optiek is er voor de aanleg van deze velden slechts een geringe investering nodig. We willen deze velden uiteraard ook graag zelf gebruiken voor trainingen en wedstrijddoeleinden. We organiseren namelijk al vele jaren één van de grootste beachvolleybaltoernooien hier in de regio op de Vooroever. Het is echter bijzonder lastig om op die locatie een permanente beachvolleyballocatie op te zetten aangezien er verder geen toezicht is. Bij de MFA wordt dat een stuk makkelijker en het zal de aantrekkelijkheid van de MFA verder vergroten. Ik heb het hier al eens met Ton over gehad en die ziet dat ook wel zitten.

Verder heb ik afgelopen dinsdag de rest van het bestuur meegenomen in de plannen en die kunnen zich daar ook vinden. Het bestuur is ook voorstander van een gemeenschappelijke horecavoorziening waar de verschillende sporters elkaar ontmoeten. Hierbij gaat onze voorkeur er naar uit om deze via een aparte stichting door de verenigingen zelf te laten exploiteren. De verenigingen kunnen deze extra inkomsten goed gebruiken en worden vanuit hun eigen sportbonden ook gestimuleerd om dit soort initiatieven te nemen.

Hierbij vinden we het belangrijk dat de MFA duurzaamheid, een gezonde levensstijl hoog in het vaandel heeft staan en het kloppend (sport)hart van het dorp gaat worden. Kinderen in de gemeente Medemblik moeten extra gestimuleerd worden om te blijven sporten (nu stoppen teveel kinderen met sporten in hun pubertijd) en op deze wijze een gezonde levensstijl voor zichzelf te ontwikkelen voor nu maar vooral ook voor later. Kijk daarbij ook eens naar de ideeën van Johan Wakkie (zie www.johanwakkie.nl).

Dit is meer bedoeld als inspiratie voorbeeld en een verdere onderbouwing waarom we als gemeenschap met z'n allen in een MFA voor de gemeente Medemblik moeten investeren. Ik zie dit zelf ook niet als een voorziening voor het dorp Wervershoof maar voor de gehele gemeente Medemblik / regio West-Friesland.

Tot zover even de input vanuit de volleybalvereniging. Uiteraard ben ik altijd bereid om hier verder in mee te denken. Mocht je nog vragen of toelichting willen hebben op mijn input, dan kun je me op onderstaand telefoonnummer bereiken.

Met vriendelijke groeten,

Pierre Meester

Voorzitter VVW Volleybal

+31(0)653 497 712

vvw-volleybal.nl

Bijlage 7: Stichting de Westrand

Harrie van Dijk schreef op 29 januari 2018:

Beste Jeroen,

Bijgaand het gevraagde overzicht met wensen van onze Stichting:

Wensen van Stichting Beheer Sportpark de Westrand m.b.t de toekomstige sportactiviteiten in Wervershoof.

Aanwezig namens de Stichting bij het overleg op 27 januari 2018: Kees van der Gragt en Harrie van Dijk

Stichting Beheer Sportpark de Westrand is verantwoordelijk voor de accommodaties van de Handbal- en Voetbalvereniging VVW.

De verwachting is, dat de handbal binnen een termijn van tien jaar geheel als binnensport verder zal gaan. Bij gebruik van een zaal op afstand zal zij haar binding verliezen met het sportpark en de Stichting verlaten. Hierdoor dreigt de handbalvereniging zijn saamhorigheid en eigen identiteit te verliezen. De gehele exploitatie van het sportpark komt dan voor rekening van de voetbal.

Het is daarom voor de Stichting van belang dat, bij verplaatsing van de Dars, er een sporthal gesitueerd wordt op het sportpark de Westrand, op een zodanige plek dat de handbal ook gebruik blijft maken van de eigen kantine en van hun 'leegstaande' kleedkamers.

Deze sporthal zal minimaal moeten bestaan uit 2 speelvelden, met tribunes, en aanvullende kleedgelegenheden en bergruimtes. Deze velden kunnen eveneens gebruikt worden door de zaalvoetbal en de volleybal, die dan ook gebruik kunnen maken van de kantine van de Stichting.

Met het oog op de toekomst zijn gesprekken met tennisvereniging De Kaag aangegaan. Meer mensen op het park betekent sterkere verenigingen, behoudt van leden en de betaalbaarheid van de accommodatie en daaruit voortvloeiend bv ook de contributies en kantineopbrengsten.

Indien de overgang van tennisvereniging de Kaag geëffectueerd wordt naar sportpark de Westrand, zal het ook wenselijk zijn om aansluitend aan de sporthallen ook een tennishal te realiseren voor 3 tennisvelden.

Wij zijn er voorstander van dat de bouw van het zwembad en de fitnessruimte op het 'land van Stroet' worden gebouwd, zo dicht mogelijk tegen de sportaccommodaties van de Westrand aan, om het synergie-effect zo optimaal mogelijk te houden. Een aparte kantine daarbij is niet nodig, behoudens een 'natte hoek' en wachtruimte met geringe kantinefaciliteiten voor het zwembad.

Kees van der Gragt: cgvdgragt@quicknet.nl

Harrie van Dijk: ha.van.dijk@quicknet.nl

Met vriendelijke groeten,

namens Stichting Beheer Sportpark de Westrand

H.A. van Dijk

penningmeester

Bijlage 8: Tennisvereniging de Kaag

Bart Schuffel schreef op 29 januari 2018:

Dag Jeroen,

Wij willen behouden wat wij hebben.

6 tennisbanen en 1 minibaan buiten.

Wij wensen 2 padelbanen en 3 overdekte tennisbanen binnen.

Wij gaan niet mee met het beheren van de hallen in vrijwilligersvorm.

600.000 inclusief btw is naar ons inziens tekort om onze verhuizing en aanleg kunstgrasveld te realiseren.

Het ledenaantal van Tennisvereniging de Kaag is ± 310 leden

Hartelijke groet,

Bart Schuffel en Jeroen Neuvel,

TV De Kaag

Bijlage 9: Gymvereniging VVW

Colette van Galen schreef op 30 januari 2018:

Beste Jeroen,

Afgelopen zaterdag was ik ook aanwezig bij de bijeenkomst omtrent het eventueel nieuw te bouwen sportcomplex.

Mijn naam is Colette van Galen en ben trainsters, ik was er namens gymver. VVW.

Het volgende staat op ons verlanglijstje:

- *Een eigen hoek/plaats (het liefst afsluitbaar) voor onze eigen toestellen van minimaal 5 meter lang.

Zoals je kunt zien (foto's) kunnen wij dan prima onze balk (5 meter lang) kwijt zonder dat deze altijd achter in het toestelhok staat.

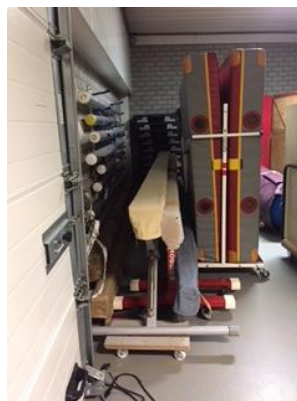
In de huidige Olympiahallen hebben we nu ook al een eigen hoek in het toestelhok.

- *Wij zouden het ook een verademing vinden als de toestellen kunnen blijven staan.

- *Een valkuil staat al jaren op ons verlanglijstje.

Voor deze kuil zou de sprong en de spanbrug geplaatst moeten worden.

MVG Colette van Galen (GV VVW)



Bijlage 10: Vakleerkracht gym

Raoul Kreutzer schreef op 27 januari 2018:

Geachte Jeroen.

Ik ben vakleerkracht van de scholen.

Ik zal nog overleg hebben met de scholen waar ik voor werk.

Mijn persoonlijke eerste input:

#de afstand voor de scholen naar de westrand wordt volgens mij (te) groot.

Met vriendelijke groet

Raoul Kreutzer

Vakleerkracht gymnastiek Wervershoof

Bijlage 11: Zaalvoetbalvereniging Bob Nieuweboer

Peter Koopman schreef op 27 januari 2018:

Beste Jeroen,

Vandaag bij de presentatie in Sporthal de Dars waren namens ZVV Architectenburo Bob Nieuweboer de voorzitter, ondergetekende Peter Koopman, en de secretaris Kees Dol aanwezig..

Naast het besprokene over de positieve aspecten van een gezamenlijke sportaccommodatie en de mogelijkheden voor het toerisme hebben wij nog een aanvulling.

Zoals in de bijeenkomst ook aangegeven, vinden veel sporters het aanvangen van trainingen en wedstrijden laat op de avond niet prettig en stoppen daardoor eerder met sporten in competitieverband. In de zaalvoetbalcompetitie beginnen de jeugdwedstrijden tussen 18.45 en 19.15. De wedstrijden duren 50 minuten met 5 minuten wisseltijd. Als de eerste wedstrijd aanvangt om 19.15 begint de 4e wedstrijd rond 22.00 uur. Soms door uitloop nog later. Door dit tijdstip haken veel spelers en speelsters af. Ik heb dit besproken met de KNVB en is een landelijke trend.

Willen we bevorderen dat het sporten toeneemt, is het wenselijk dat de laatste wedstrijd op maandag en woensdag rond 21.00 uur begint. Deze tendens zie je ook bij de andere sporten. Voor de KNVB is een hogere zaalhuur, deze wordt landelijk gemiddeld en doorbelast aan de verenigingen, geen probleem. Wellicht een aspect wat meegenomen kan worden in de presentatie.

ZVV Architectenburo Bob Nieuweboer heeft nu ca 300 leden. Dit seizoen heeft de vereniging 6 teams JO-13, 4 teams JO-15, 4 teams JO-17, 3 teams JO-19, 2 herenteams en 6 damesteams. Voor volgend seizoen verwachten wij weer 4 herenteams en 8 damesteams. De Jeugd is al jaren stabiel.

Groeten,

Peter Koopman

Peter Koopman schreef op 27 januari 2018:

Jeroen,

Een aspect wat besproken kan worden met de Stichting Westrand / VVW Voetbal en Handbal is de mogelijkheid dat Stichting de westrand in de nieuwe constellatie de kantine, sporthallen en tennishal gaat exploiteren en op deze wijze aan verdiensten komt ten behoeve van de sport in Wervershoof.

Groeten,

Peter Koopman

Bijlage 12: Fysio WFO

Annette Bleeker schreef op 6 februari 2018:

Beste heer Wassenaar,

Naar aanleiding van ons gesprek, d.d. 01-02-2018, over de toekomst van de Dars en onze praktijk geven wij onze reactie.

De locatie van onze praktijk zouden we het liefst op de huidige plek houden om de volgende redenen:

Veel van onze patiënten wonen in de nabijheid van onze praktijk. De meesten zijn minder mobiel en voor hen zou het minder gunstig zijn om helemaal naar de Westrand te gaan. Men zou dan mogelijk eerder naar de fysiotherapeut gaan die boven het gezondheidscentrum zit. Ook zou er mogelijk een fysiotherapeut hier in het centrum van Wervershoof bij kunnen komen, omdat hier een leemte ontstaat van aanbod fysiotherapie als onze praktijk naar de Westrand verhuist.

Verder zal de korte lijn van en naar de huisartsenpraktijk komen te vervallen. Nu lopen mensen zo vanuit de huisartsenpraktijk naar ons toe voor het maken van een afspraak. Ook wij hebben regelmatig daar overleg en hebben nu geen extra tijd nodig om daar naar toe te gaan.

Voor de eventuele samenwerking bij een nieuwe Dars bij de Westrand kunnen we wel aldaar onze diensten aanbieden, vanuit het centrum, waarbij gedacht kan worden aan (part-time) een of meerdere medewerkers diensten te bieden in de nieuwe Dars, afhankelijk van de behoeften en wensen.

Met vriendelijke groet,

Annette Bleeker-Koomen en Dik Bakker,

Maatschap Fysio-WFO

Bijlage 13a: Looproutes de Schelp

Onderstaande kaart geeft de looproute van basisschool de Schelp naar sporthal de Dars weer in het rood, en de looproute van de Schelp naar de Westrand in het blauw.



De afstand van Basisschool de Schelp naar de Dars is circa 250 meter / 4 min.

Bijlage 13b: Looproutes Werenfridus

Onderstaande kaart geeft de looproute van basisschool Werenfridus naar sporthal de Dars weer in het rood, en de looproute van de Schelp naar de Westrand in het blauw.



Bijlage 13c: Looproutes de Dijkwerkers

Onderstaande kaart geeft de looproute van basisschool de Dijkwerkers naar sporthal de Dars weer in het rood, en de looproute van de Schelp naar de Westrand in het blauw.



De afstand van Basisschool de Dijkwerkers naar de Dars is circa 430 meter / 5 min.

Bijlage 14: Normafstanden

Het werkt als volgt:

- De gymaccommodatie moet binnen 1 km hemelsbreed staan wanneer de school er ten minste 20 klokuren gebruikt van maakt.
- De gymaccommodatie moet binnen 3,5 km hemelsbreed staan wanneer de school er ten minste 15 klokuren gebruikt van maakt.
- De gymaccommodatie moet binnen 7,5 km hemelsbreed staan wanneer de school er ten minste 5 klokuren gebruikt van maakt.

Dit alles is geregeld in Deel B (Voorzieningen voor lichamelijke oefening) van Bijlage I van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs, onder artikel 1.4.

Het gebruik van sporthal de Dars door de scholen in 2018 is als volgt:

School	Plaatsnaam	Aantal leerlingen	Groepen	Gym- groepen	Klokuren
Basissch St Werenfridus	Wervershoof	198	8	5	7,5
Obs De Dijkwerkers	Wervershoof	52	3	2	3
Basisschool De Schelp	Wervershoof	280	12	8	12

Conclusie: voor alle drie de scholen geldt dat een maximale afstand van 7,5 km hemelsbreed is toegestaan.

Bijlage 15: Gebruiksrooster de Dars

De Darshal is een grote hal. De Olympiahall is er later (tien jaar geleden) tegenaan gebouwd. Deze hal heeft twee zakwanden en is dus in drieën deelbaar.

Darshal

Tijd	Maandag	Dinsdag	Woensdag	Donderdag	Vrijdag	Zaterdag	Zondag
08.30 - 9.00							
9.00 - 10.00							
10.00 - 11.00							
11.00 - 12.00							
12.00 - 13.00							
13.00 - 14.00							
14.00 - 15.00							
15.00 - 16.00							
16.00 - 17.00							
17.00 - 18.00							
18.00 - 19.00							
19.00 - 20.00							
20.00 - 21.00							
21.00 - 22.00							
22.00 - 23.00							

Legenda	
	handbal VVW
	zaalvoetbal
	gym VVW
	Sportservice WF
	Volleybal VVW
blanco	geen gebruik

Olympiahall deel 1 (links)

Tijd	Maandag	Dinsdag	Woensdag	Donderdag	Vrijdag	Zaterdag	Zondag
08.30 - 09.00							
09.00 - 10.00							
10.00 - 11.00							
11.00 - 12.00							
12.00 - 13.00							
13.00 - 14.00							
14.00 - 15.00							
15.00 - 16.00							
16.00 - 17.00							
17.00 - 18.00							
18.00 - 19.00							
19.00 - 20.00							
20.00 - 21.00							
21.00 - 22.00							
22.00 - 23.00							

Olympiahall deel 2 (midden)

Tijd	Maandag	Dinsdag	Woensdag	Donderdag	Vrijdag	Zaterdag	Zondag
08.30 - 09.00							
09.00 - 10.00							
10.00 - 11.00							
11.00 - 12.00							
12.00 - 13.00							
13.00 - 14.00							
14.00 - 15.00							
15.00 - 16.00							
16.00 - 17.00							
17.00 - 18.00							
18.00 - 19.00							
19.00 - 20.00							
20.00 - 21.00							
21.00 - 22.00							
22.00 - 23.00							

Olympiahall deel 3 (rechts)

Tijd	Maandag	Dinsdag	Woensdag	Donderdag	Vrijdag	Zaterdag	Zondag
08.30 - 09.00							
09.00 - 10.00							
10.00 - 11.00							
11.00 - 12.00							
12.00 - 13.00							
13.00 - 14.00							
14.00 - 15.00							
15.00 - 16.00							
16.00 - 17.00							
17.00 - 18.00							
18.00 - 19.00							
19.00 - 20.00							
20.00 - 21.00							
21.00 - 22.00							
22.00 - 23.00							

Legenda	
	handbal VVW
	zaalvoetbal
	gym VVW
	Sportservice WF
	Volleybal VVW
	schoolgym
	Taekwon-do
	Karate
blanco	geen gebruik

Legenda voor Olympiahall deel 1, 2 en 3

Bijlage 16a: Doorlooptijd solitair zwembad

Startpunt: 7 juni neemt raad besluit over zwembad. Enkel zwembad of in combinatie met MFA.

Daarnaast moet de grond, waarop het nieuwe zwembad (al dan niet in combinatie met MFA) gepland staat, nog aangekocht worden. In de planning dient men hier rekening mee te houden. Dit kan parallel lopen aan de overige werkzaamheden, maar zou ook extra tijd kunnen vergen. De momenten dat de gemeenteraad een besluit moet nemen zijn aangegeven met **RAAD**.

Doorlooptijd Zeehoek als solitair zwembad:

Mijlpaal	Doorlooptijd	Startdatum
Projectopdracht	8 weken	November 2018
Kaders en ontwikkelingsstrategie RAAD	12 weken	Januari 2019
Stedenbouwkundig ontwerp/gebiedsvisie	21 weken	April 2019
Voorontwerp bestemmingsplan	18 weken	September 2019
Ontwerp bestemmingsplan	12 weken	Januari 2020
Vaststelling bestemmingsplan RAAD	18 weken	April 2020
Opstellen PvE en opmaken bestekken	33 weken	September 2019 (gelijk met traject bestemmingsplan)
Gunning & aanbesteding	12 weken	September 2020
Uitvoering (inclusief bouw- en gebruiksklaar maken)	66 weken	December 2020
Nazorg	-	Maart 2022
Totaal	168 weken	

Bij dit stappenplan wordt er vanuit gegaan dat de Raad de kaders opstelt en vervolgens het stedenbouwkundigplan/gebiedsvisie samen met belanghebbenden wordt ontwikkeld.

Bijlage 16b: Doorlooptijd MFA

Doorlooptijd Zeehoek als MFA:

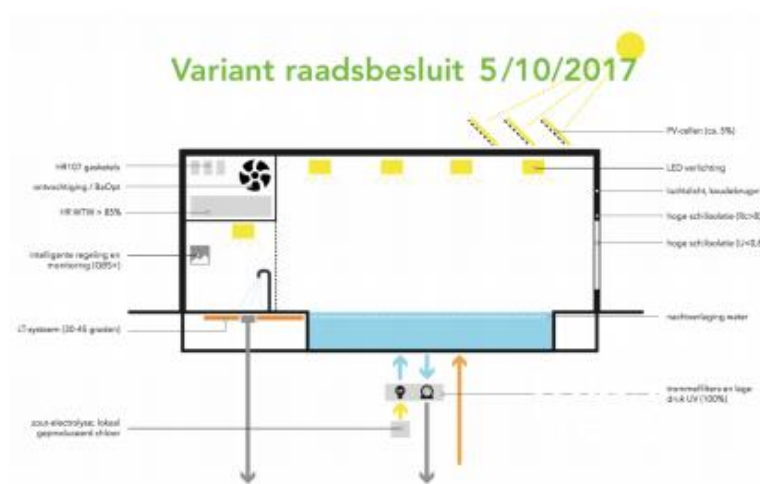
Mijlpaal	Doorlooptijd	Startdatum
Projectopdracht	8 weken	November 2018
Kaders en ontwikkelingsstrategie RAAD	24 weken	Januari 2019
Stedenbouwkundig ontwerp/gebiedsvisie	21 weken	Juli 2019
Voorontwerp bestemmingsplan	18 weken	December 2019
Ontwerp bestemmingsplan	12 weken	Mei 2020
Vaststelling bestemmingsplan RAAD	18 weken	Augustus 2020
Opstellen PvE en opmaken bestekken	46 weken	December 2019 (gelijk met traject bestemmingsplan)
Gunning & aanbesteding	12 weken	December 2020
Uitvoering (inclusief bouw- en woonrijp maken)	80 weken	Maart 2021
Nazorg	-	Oktober 2022
Totaal	193 weken	

Hier wordt er vanuit gegaan dat het traject van kaders opstellen langer duurt door intensiever overleg met belangrijke belanghebbenden. Het creëren van een MFA vraagt om betere afstemming met deze belanghebbenden. Dit betekent dat de stappen: 'kaders en ontwikkelingsstrategie', 'opstellen PVE en opmaken bestekken' en 'uitvoering' langer duren.

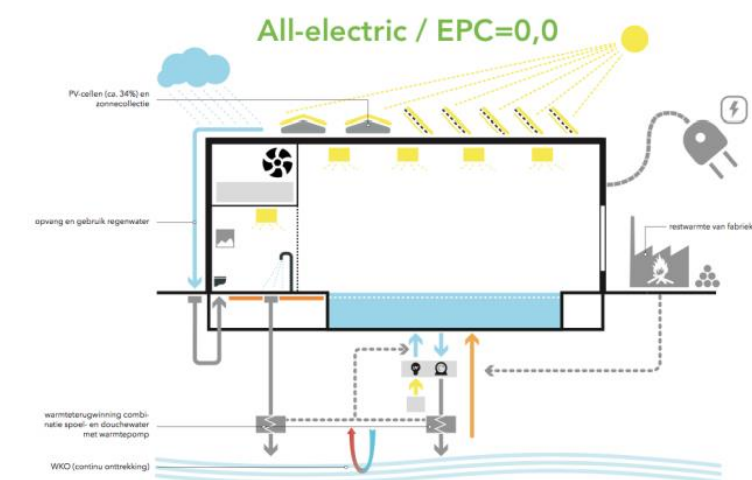
Bijlage 17: Ruimtebeslag 2



Bijlage 18: Duurzaamheidsvarianten

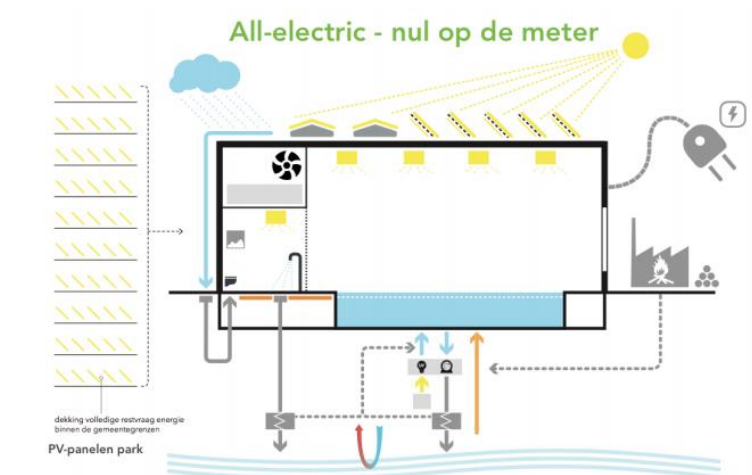


- schisolatie ($R_c > 8$ / $U < 0,8$)
- luchtdicht, koudebrugvrij
- LBK zwembaden $A_w + V$
- LBK kleed $CO_2 + V$
- LBK overig $CO_2 + T$
- Rv nacht omhoog
- nachtverlaging water
- HR WTW LBK's > 85%
- ontvochtiging / BaOpt
- lage weerstand transport
- isoleren leidingen CV + W
- LT systeem (30 - 45^o)
- LED-verlichting
- daglicht-/aanwezigheidsregeling
- HR motoren (IE3 of IE4)
- lage druk badwater
- trommelfilters
- lage druk UV (100%)
- waterbesparend kraan, douche, toilet
- intelligente regeling en monitoring (GBS+)
- HR107 gasketels
- beperkte PV (ca. 5%)



Alle duurzame maatregelen van variant 1, met daar bovenop:

- geen gasaansluiting en -ketels
- warmterugwinning combinatie spoel- en douchewater met warmtepomp
- opvang en gebruik regenwater
- verwarming door warmtepompen
- maximale opwekking op locatie:
 - zonnecollectie (achterzijde PV)
 - PV-cellen (ca. 34%)
 - WKO (continu onttrekking)
 - restwarmte van fabriek (indien kostenneutraal oplosbaar)



Alle duurzame maatregelen van variant 1 en 2, met daar bovenop:

- dekking volledige restvraag energie binnen de gemeentegrenzen middels zonnepanelen

EPC=Energie Prestatie Coëfficiënt, hoe lager het getal hoe beter

In 2018 mag de EPC van een sportgebouw maximaal 0,9 zijn.

Bijlage 19: Investeringskosten

Variant 'Raadsbesluit 5/10/2017'

INVESTERINGSKOSTENOVERZICHT SPORTCOMPLEX WERVERSHOOF					VARIANT RAADSBSLUIT 5/10/2017				
Doorgerekend naar prijspeil 4/2019	Solitaire zwembad 1940 m2 bvo		Solitaire sporthallen 4150 m2 bvo		Centrale functies 1000 m2 bvo		MFA		
	Wedstrijdbad 15,4x25m		35x48x9m 2-baans B-tennisshal		(niet separaat te realiseren)		kolom 2+3+4		
	Doelgroepenbad 8x15m		28x48x7m handbalvelden		Centrale entree + verkeersruimtes		Minus een korting.		
	Peuterbassin 40 m2		Facilitair				MFA kost minder dan onderdelen afzonderlijk.		
				*Geschikt voor wedstrijden op nationaal niveau					
Bouwkosten									
Variant Raadsbesluit 5/10/2017 (solitaire zwembad)	€	6.500.000	€	6.870.000	€	1.350.000	€	14.720.000	
Bijkomende kosten									
Grondkosten	€	500.000	€	-	€	-	€	500.000	
Honoraria Design&Build 4,00%	€	260.000	€	275.000	€	54.000	€	514.000	
Leges incl. welstand 2,95%	€	192.000	€	203.000	€	40.000	€	434.000	
Aansluitkosten	€	75.000	€	75.000	€	-	€	150.000	
Inrichting gebouw	€	300.000	€	200.000	€	75.000	€	575.000	
Projectkosten	€	1.000.000	€	650.000	€	-	€	1.200.000	
Infrakosten	€	900.000	€	400.000		-	€	1.100.000	
Onvoorzien 15,00%	€	1.205.000	€	1.173.000	€	222.000	€	2.559.000	
Totaal excl. BTW (prijspeil 1/2018)	€	10.932.000	€	9.845.000	€	1.741.000	€	21.752.000	
Totaal excl. BTW zwembad + 10 % overige + 7%	€	12.025.000	€	10.535.000	€	1.863.000	€	23.274.000	

Variant 'EPC = 0,0'

INVESTERINGSKOSTENOVERZICHT SPORTCOMPLEX WERVERSHOOF				VARIANT ALL-ELECTRIC MET EPC = 0,0						
Doorgerekend naar prijspeil 4/2019	Solitaire zwembad		1940 m2 bvo	Solitaire sporthallen		4150 m2 bvo	Centrale functies		1000 m2 bvo	MFA
	Wedstrijdbad		15,4x25m	35x48x9m 2-baans B-tennisbal			(niet separaat te realiseren)			kolom 2+3+4
	Doelgroepenbad		8x15m	28x48x7m handbalvelden			Centrale entree + verkeersruimtes			Minus een korting.
	Peuterbassin		40 m2	Facilitair						MFA kost minder dan onderdelen afzonderlijk.
				*Geschikt voor wedstrijden op nationaal niveau						
Bouwkosten										
A variant Raadsbesluit 5/10/2017 (zwembad)				€	6.500.000	€	6.870.000	€	1.350.000	€ 14.720.000
B meerprijs all-electric/EPC=0,0				€	520.000	€	206.000	€	41.000	€ 767.000
A+B				€	7.020.000	€	7.076.000	€	1.391.000	€ 15.487.000
Bijkomende kosten										
Grondkosten				€	500.000	€	-	€	-	€ 500.000
Honoraria architect 6,00%				€	421.000	€	425.000	€	83.000	€ 779.000
Leges incl. welstand 2,95%				€	207.000	€	209.000	€	41.000	€ 457.000
Aansluitkosten				€	75.000	€	75.000	€	-	€ 150.000
Inrichting gebouw				€	300.000	€	200.000	€	75.000	€ 575.000
Projectkosten				€	1.000.000	€	650.000	€	-	€ 1.200.000
Infrakosten				€	900.000		400.000		-	€ 1.100.000
Onvoorzien 15,00%				€	1.307.000	€	1.226.000	€	232.000	€ 2.714.000
Totaal excl. BTW (prijspeil 1/2018)				€	11.731.000	€	10.261.000	€	1.823.000	€ 22.962.000
Totaal excl. BTW zwembad + 10 % overige + 7%				€	12.904.000	€	10.979.000	€	1.951.000	€ 24.569.000

Variant 'nul op de meter'

INVESTERINGSKOSTENOVERZICHT SPORTCOMPLEX WERVERSHOOF				VARIANT ALL-ELECTRIC MET NUL OP DE METER			
Doorgerekend naar prijspeil 4/2019	Solitaire zwembad 1940 m2 bvo		Solitaire sporthallen 4150 m2 bvo		Centrale functies 1000 m2 bvo		MFA
	Wedstrijdbad 15,4x25m		35x48x9m 2-baans B-tennisbal		(niet separaat te realiseren)		kolom 2+3+4
	Doelgroepenbad 8x15m		28x48x7m handbalvelden		Centrale entree + verkeersruimtes		Minus een korting.
	Peuterbassin 40 m2		Facilitair				MFA kost minder dan onderdelen afzonderlijk.
				*Geschikt voor wedstrijden op nationaal niveau			
Bouwkosten							
A variant Raadsbesluit 5/10/2017 (zwembad)	€	6.500.000	€	6.870.000	€	1.350.000	€ 14.720.000
C meerprijs nul op de meter	€	975.000	€	344.000	€	68.000	€ 1.387.000
A+C	€	7.475.000	€	7.214.000	€	1.418.000	€ 16.107.000
Bijkomende kosten							
Grondkosten	€	500.000	€	-	€	-	€ 500.000
Honoraria architect 6,00%	€	449.000	€	433.000	€	85.000	€ 816.000
Leges incl. welstand 2,95%	€	221.000	€	213.000	€	42.000	€ 475.000
Aansluitkosten	€	75.000	€	75.000	€	-	€ 150.000
Inrichting gebouw	€	300.000	€	200.000	€	75.000	€ 575.000
Projectkosten	€	1.000.000	€	650.000	€	-	€ 1.200.000
Infrakosten	€	900.000		400.000		-	€ 1.100.000
Onvoorzien 15,00%	€	1.380.000	€	1.248.000	€	237.000	€ 2.812.000
Totaal excl. BTW (prijspeil 1/2018)	€	12.299.000	€	10.433.000	€	1.857.000	€ 23.736.000
Totaal excl. BTW zwembad + 10 % overige + 7%	€	13.529.000	€	11.163.000	€	1.987.000	€ 25.397.000

De investeringskosten bestaan op hoofdlijnen uit twee onderdelen:

- De bouwkosten;
- De bijkomende kosten.

De bouwkosten zijn de kosten die direct verband houden met de realisatie van het gebouw door de aannemer. Dit zijn kosten die aan de aannemer worden betaald en onderdeel uit maken van de aannemingsovereenkomst. Kosten die hieronder vallen bestaan uit de directe bouwkosten, kosten voor installaties en staartkosten van de aannemer (algemene kosten, bouwplaatskosten, car verzekering, winst&risico). De bouwkosten zijn berekend aan de hand van een zwembadcomplex met drie bassins¹⁹ en de laatst bekende prijzen voor materiaal en arbeid.

De bijkomende kosten omvatten de overige kosten, niet noodzakelijkerwijs te betalen aan de aannemer, maar wel noodzakelijkerwijs te maken kosten. Kosten die hieronder vallen bestaan bijvoorbeeld uit de grondkosten (verwerving), honoraria (architect, constructeur, installatie adviseur, projectmanagement etc.), inrichtingskosten, interne kosten etc. De bijkomende kosten zijn niet zo hard als de bouwkosten omdat dit grotendeels afhankelijk is van keuzes die de gemeente maakt. Zo is het te beïnvloeden door de keuze van het soort proces (traditioneel = een architect inschakelen, of Design&Build = een kant en klaar bouwconcept), benodigde grondaankoop, aanwezigheid van leidingen, doorlooptijd, etc.

¹⁹ Zwembadontwerp bestaande uit een waterspeeltuin, doelgroepenbad, en 25-meter bad.

Bijlage 20: Standpunt Stichting De Zeehoek over cofinanciering

Gert Dingemans schreef op 17 maart 2018:

Hallo Jeroen,

Hierbij onze gedachte inzake cofinanciering

Prettig weekend.

Groet

Gert Dingemans

Stichting De Zeehoek wil door cofinanciering proberen middelen aan te trekken om de exploitatie van het nieuwe zwembad minder afhankelijk te maken van de gemeentelijke subsidie. Er zal een plan van aanpak worden opgesteld, waarin in elk geval aan bod kunnen komen:

- *Samenwerking met de gemeente om zo gunstig mogelijke voorwaarden te krijgen bij het aantrekken van het benodigde kapitaal;*
- *Samenwerking met het bedrijfsleven of non-profit organisaties, waarbij zal worden gezocht naar gezamenlijk profijt;*
- *Organisatie van zwem- en zwembad gerelateerde evenementen die bijdragen aan de exploitatie door een netto rendement óf door meer bekendheid onder de doelgroep;*
- *Het aanschrijven van "liefdadigheidsfondsen" voor specifieke zaken die de aantrekkelijkheid en het maatschappelijk effect van het zwembad vergroten, maar financieel gezien een "onrendabele top" hebben;*
- *Inzet van vrijwilligers voor werkzaamheden die niet te maken hebben met zwemtoezicht en/of -instructie;*
- *Wanneer dat nuttig is, kan een stichting of vereniging "Vrienden van" worden opgericht.*

Als stichtingsbestuur zijn we ons bewust van onze inspanningsverplichting en zullen, naar beste kunnen, daar ook aan voldoen. Op dit moment is het voor ons niet mogelijk om een indicatie te geven welk financieel resultaat die inspanningen gaan opleveren.

Met vriendelijke groet,

Jan Simon Mulder namens stichtingsbestuur de Zeehoek

Gert Dingemans schreef op 19 maart 2018:

We zijn ons bewust, zoals ook in onze tekst is aangegeven, van onze inspanningsverplichting en zullen, naar beste kunnen, daaraan ook voldoen. Maar het is voor ons niet mogelijk om een indicatie te geven welk resultaat die inspanningen zullen opleveren.

Met vriendelijke groet,

Gert

Bijlage 21: Standpunt Stichting De Zeehoek over bouwheerschap

Gert Dingemans schreef op 13 februari 2018:

Hallo Jeroen,

In zijn vergadering van 5 oktober 2017 heeft de Raad opdracht gegeven aan het College om Stichting De Zeehoek te vragen of de stichting bouwheer wil zijn van het nieuw te bouwen zwembad. Daarbij uitgaande van een solitair te bouwen zwembad dat eigendom is van de stichting.

In het onderhoud dat wij hebben gehad op 12 oktober 2017 met wethouder H. Tigges, waarbij jij, Jan Simon Mulder en Ton Schouten ook aanwezig waren, heeft hij die vraag aan de stichting voorgelegd. Ik heb daarop geantwoord dat het bestuur van de stichting zich ervan bewust is dat het een verantwoordelijke en zware taak is, maar dat de stichting die taak op zich wil nemen mits daarover goede afspraken worden gemaakt met de gemeente en de uitvoering van die taak in goed overleg en in samenwerking met de gemeente plaatsvindt.

In de bestuursvergadering van 30 januari jongstleden is met jou van gedachten gewisseld over de inhoud van het "bouwheerschap" en de verantwoordelijkheid en de bestuurlijke belasting die deze taak met zich meebrengen voor het bestuur van de stichting.

Het bestuur van de stichting heeft op 8 februari jongstleden besloten om het standpunt te handhaven zoals dat door mij is verwoord in de bovengenoemde bijeenkomst van 12 oktober 2017.

Ik vertrouw je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, maar mochten er nog vragen zijn dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Stichting De Zeehoek,

Gert Dingemans

Bijlage 22: Juridische basis stichtingsbestuur als bouwheer

Inleiding en vraagstelling

De gemeente Medemblik is voornemens een nieuw zwembad/MFA te ontwikkelen in Wervershoof. Hierbij heeft de Raad gevraagd of de stichting die het gebouw zal gaan beheren en exploiteren tevens bouwheer kan en wil zijn. De ontwikkeling en realisatie van de accommodatie zal dan geheel of in belangrijke mate onder beheer van de stichting tot stand komen. De gemeente financiert de ontwikkeling (nagenoeg) volledig en levert een jaarlijkse exploitatiebijdrage om het exploitatietekort (waarvan bij sportaccommodaties per definitie sprake is) te dekken. De gemeente of de stichting wordt eigenaar van de accommodatie en ziet toe op de exploitatie en onderhoud ervan.

De vraag dient zich aan of de stichting net als de gemeente aanbestedingsplichtig is indien zij als bouwheer voor de accommodatie optreedt.

Aanbestedingswet

Het kader voor het antwoord op deze vraagstelling moet gezocht worden in de aanbestedingswet. De aanbestedingsplicht voor de overheid en semi-overheid (waar gemeenten onder vallen) is geregeld in de aanbestedingswet 2012, geactualiseerd in 2016.

Gemeenten hebben conform Richtlijn 2014/24/EU de wettelijke plicht om Europees aan te besteden als de waarde van de beoogde opdrachtwaarde voor Werken boven het drempelbedrag van € 5.548.000,- (excl. BTW, geldig t/m 2019) uitkomt.

Voor opdrachtwaarden voor Werken onder € 5.548.000,- is een Nationaal Openbare aanbesteding verplicht. Deze drempelwaarde is hard.

Voor opdrachtwaarden voor Werken onder circa € 1.500.000,- is een meervoudig onderhandse aanbesteding verplicht. Deze drempelwaarde mag indien gemotiveerd enigszins flexibel worden gehanteerd.

Voor opdrachtwaarden voor Werken onder circa € 50.000,- is onderhandse gunning (één-op-één) geaccepteerd. Deze drempelwaarde mag indien gemotiveerd enigszins flexibel worden gehanteerd.

Definitie van Aanbestedende dienst

Om de verhouding tussen gemeente en stichting duidelijk te stellen, staan we eerst stil bij de volgende zaken:

Wat is een aanbestedende dienst?

Aanbestedende diensten zijn de staat, een provincie, een gemeente, een waterschap, een publiekrechtelijke instelling of een samenwerkingsverband van deze overheden of publiekrechtelijke instellingen. Dit is gebaseerd op de begripsbepaling aanbestedende dienst in artikel 1.1 van de Aanbestedingswet 2012. In het geval van de stichting is het begrip publiekrechtelijke instelling van belang.

Wat is een publiekrechtelijke instelling?

- Een publiekrechtelijke instelling is een instelling die specifiek ten doel heeft te voorzien in behoeften van algemeen belang, anders dan van industriële of commerciële aard, die een rechtspersoonlijkheid heeft en waarvan:
- de activiteiten in hoofdzaak door de staat, een provincie, een gemeente, een waterschap of een andere publiekrechtelijke instelling worden gefinancierd, en / of
- het beheer is onderworpen aan toezicht door de staat, een provincie, een gemeente, een waterschap of een andere publiekrechtelijke instelling, en / of
- de leden van het bestuur, het leidinggevend of het toezichthoudend orgaan voor meer dan de helft door de staat, een provincie, een gemeente, een waterschap of andere publiekrechtelijke instellingen zijn aangewezen.

(zie ook de begripsbepaling publiekrechtelijke instelling in artikel 1.1 van de Aanbestedingswet 2012)

Kan een gesubsidieerde instelling, organisatie, stichting of vereniging ook als aanbestedende dienst worden aangemerkt?

Wanneer een gesubsidieerde instelling, organisatie, stichting of vereniging etcetera zich kwalificeert als een publiekrechtelijke instelling volgens de begripsbepalingen van de Aanbestedingswet 2012, is de nationale of Europese aanbestedingsplicht ook op hen van toepassing.

In de onderhavige casus is dus de vraag van belang of de stichting die als beoogd bouwheer optreedt als publiekrechtelijke instelling kan worden aangemerkt. Is dat het geval, dan is de stichting aanbestedingsplichtig.

Publiekrechtelijke instelling

Publiekrechtelijke instellingen moeten zich dus aan de Aanbestedingswet houden. Wanneer een organisatie echter een publiekrechtelijke instelling is vormt veelal voer voor discussie omdat artikel 1.1 van de Aanbestedingswet 2012 verschillend wordt geïnterpreteerd.

De Aanbestedingswet 2012 definieert een publiekrechtelijke instelling in artikel 1.1 als een instelling die aan de volgende criteria voldoet:

- A. specifiek als doel heeft om te voorzien in behoeften van algemeen belang, anders dan van industriële of commerciële aard, en
- B. die rechtspersoonlijkheid bezit en
- C. waarvan:
 - 1. de activiteiten in hoofdzaak door de staat, een provincie, een gemeente, een waterschap of een andere publiekrechtelijke instelling worden gefinancierd of
 - 2. het beheer is onderworpen aan toezicht door de staat, een provincie, een gemeente, een waterschap of een andere publiekrechtelijke instelling of
 - 3. de leden van het bestuur, het leidinggevend of toezichthoudend orgaan voor meer dan de helft door de staat, een provincie, een gemeente, een waterschap of een andere publiekrechtelijke instelling zijn aangewezen.

Er moet voldaan worden aan onderdeel A, B en ten minste één van de subcriteria van C voordat er sprake is van een publiekrechtelijke instelling. Volgens het Hof van Justitie van de EU moet het begrip publiekrechtelijke instelling functioneel worden uitgelegd. De rechter oordeelt niet naar de letter, maar naar de 'geest van de wet' ter voorkoming van ontduiking van de richtlijnen voor overheidsopdrachten. Criterium A staat het meest ter discussie, gezien de vele jurisprudentie op dit gebied.

Hieronder behandelen we de criteria A, B en C puntsgewijs:

Criterium A: Een instelling heeft specifiek ten doel te voorzien in behoeften van algemeen belang, anders dan van industriële of commerciële aard

Dit criterium draait om het specifieke doel van een organisatie zoals beschreven in de statuten of in een wettelijke taakstelling. Een rechter zal het doel van een organisatie rechtens en feitelijk toetsen, en dus zowel de statutaire doelstellingen als de feitelijke huidige activiteiten meewegen in de beoordeling.

De interpretatie van dit criterium is lastig omdat er geen juridische definitie bestaat van het begrip algemeen belang. Dit is mede cultureel bepaald en steeds in ontwikkeling. Veelal wordt onder algemeen belang verstaan dat wat voor het welzijn van de burgers in zijn geheel nuttig, gewenst of nodig is.

Wij zijn van mening dat de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van een sporthal/MFA een algemeen belang is.

Overigens heeft de Europese rechter wel aanwijzingen gegeven om te kunnen bepalen wanneer er sprake kan zijn van behoeften van algemeen belang, niet zijnde van industriële of commerciële aard: 'De organisatie houdt zich bezig met activiteiten waarin de overheid om redenen van algemeen belang zelf besluit te voorzien of ten aanzien waarvan hij een beslissende rol wil behouden'.

Wij zijn van mening dat bovenstaande aanwijzing van de Europese rechter ook van toepassing is op de stichting. De stichting houdt zich immers bezig met activiteiten waarin de gemeente wenst te voorzien en waarin zij een beslissende rol speelt. Denk daarbij aan de functionaliteit, omvang, locatie, gebruik etc.

Criterium B: Een instelling bezit rechtspersoonlijkheid

Dit criterium is klip en klaar. Hieronder vallen rechtsvormen als BV, NV, vereniging, stichting en coöperatie. In het Nederlands recht hebben bepaalde organisatievormen zoals een vof of eenmanszaak, geen rechtspersoonlijkheid. Het Hof EU geeft echter een functionele uitleg aan dit begrip. Eerder zijn zaken waar een organisatie zonder rechtspersoonlijkheid aan de overige criteria voldeed beoordeeld dat wel degelijk sprake was van aanbestedingsplicht. Pogingen om de wet te ontduiken worden dus alsnog ondervangen door de rechter.

Criterium C: Financiering, toezicht op beheer en/of bestuursvorming gebeurt vanuit de gemeente

In elk van de drie subcriteria van dit derde criterium wordt getoetst of een aanbestedende dienst een overwegende invloed heeft op de organisatie. Denk daarbij aan financiering, toegangstarieven, openingstijden, programmering, beheersstructuur, vorming van bestuursleden en toezicht hierop.

Onder financiering verstaat het Hof EU financiële steun zonder specifieke tegenprestatie (zoals een rentedragende lening).

Het Hof EU legt het criterium toezicht op beheer functioneel uit. De gemeente moet een overwegende invloed kunnen hebben op het besluitvormingsproces van de organisatie. Voorbeelden zijn goedkeuring van belangrijke besluiten, situaties waar de gemeente toegangstarieven en programmering dwingend oplegt en toezicht op het bestuur.

Het benoemen van meer dan de helft van de leden van bestuur en/of toezichthouders is statutair bepaald en leidt in de praktijk niet tot onduidelijkheid.

Zoals eerder aangegeven behoeft slechts aan één van bovenstaande drie subcriteria van criterium C voldaan te worden. Let wel: wanneer een organisatie slechts deels aan de drie onderdelen voldoet, bijvoorbeeld 50% voor subcriterium 1 en 50% voor subcriterium 2 dan kan een rechter door de optelsom van de invloed in verschillende subcriteria toch beoordelen dat criterium C van toepassing is!

Conclusie

De vraag of de stichting in de geschetste situatie aanbestedingsplichtig is wordt duidelijk omschreven in de aanbestedingswet. De stichting wordt in deze situatie aangemerkt als aanbestedende dienst. Als de stichting een publiekrechtelijke instelling is geldt de aanbestedingsplicht. De geschetste constructie voldoet aan de drie vereiste criteria om als publiekrechtelijke instelling aangemerkt te worden:

De stichting dient ons inziens een algemeen belang;

De stichting is ontegenzeggelijk een rechtspersoonlijkheid;

De gemeente heeft een overwegende invloed op de stichting door in ieder geval de financiering (dat is al voldoende) maar ook door de invloed op de ontwikkeling de verhuur- en toegangstarieven, het beheer en controle op de stichting.

Gezien bovenstaande is de stichting aanbestedingsplichtig en dient zij, net als de gemeente zou moeten, de ontwikkeling en realisatie van de zwembad/MFA nationaal openbaar of zelfs Europees aan te besteden, afhankelijk van de opdrachtwaarde van het Werk.

Het type accommodatie, zoals een separaat zwembad of een gecombineerde MFA heeft geen invloed op de aanbestedingsplicht van de stichting in de geschetste situatie.

Indien de stichting zelf de financiering regelt en eigenaar wordt van de accommodatie ontstaat er mogelijk wel een andere situatie waarbij de stichting niet aanbestedingsplichtig is. Of dit

werkelijk zo is hangt af van de precieze uitgangspunten die dan ontstaan. Het gaat er dan met name om of de invloedssfeer van de gemeente voldoende is teruggebracht. Als de gemeente garant staat voor de externe financiering van de stichting, de kapitaalslasten (deels) dekt middels de jaarlijkse exploitatievergoeding en daarbij nog steeds haar invloed uitoefent op de randvoorwaarden zoals tarieven en programmering zal dat de stichting niet vrijwaren van de aanbestedingsplicht.²⁰

²⁰ © STRAMAN specialist aanbesteding- en bouwbegeleiding sportaccommodaties, mei 2018

Bijlage 23: Notitie bouwkostenstijging

Inleiding en situatie

De gemeente Medemblik is voornemens binnen afzienbare termijn een (Europese) aanbesteding te houden voor het ontwerpen en realiseren van een nieuw sportcomplex. Op dit moment worden de kaders en uitgangspunten gedefinieerd, waaronder de financiën. Het is van groot belang dat dit zo betrouwbaar mogelijk gebeurt, met een blik op toekomstige marktontwikkelingen.

Marktsituatie en referentie aanbestedingen

De bouwmarkt is op dit moment oververhit. Aannemers kunnen de vraag niet aan en ondervinden zowel problemen op het personele vlak als op het vlak van leveringen van bouw materiaal. Het gevolg is dat bouwprijzen en bouw tijden oplopen en aannemers zich kunnen permitteren om kieskeurig te zijn, en dat eigenlijk ook moeten om de continuïteit van hun bedrijf te waarborgen. Het gevolg is dat projecten met grotere risico's of een krap budget worden gemeden.

De wereld van sporthallen en met name zwembaden is helemaal bijzonder door het kleine speelveld van gespecialiseerde bedrijven die de kennis en ervaring bezitten om dit soort projecten goed uit te voeren. Het aantal gespecialiseerde zwembadbouwers is feitelijk op één hand te tellen en alle partijen hebben een meer dan voldoende werk omhanden.

Het afgelopen jaar zijn diverse aanbestedingen van sportaccommodaties mislukt omdat er geen animo voor was op de markt, of er werd ingeschreven met aanzienlijk hogere bedragen dan begroot. Aanbestedingen van die wel slaagden leverden veelal maar één of twee inschrijvingen op, zoals hieronder weergegeven.

Zwembaden aanbesteed in het afgelopen jaar:

- | | |
|-----------------------------|------------------|
| • De Bilt (DBM) | 1 inschrijving |
| • Valkenswaard (DB) | 2 inschrijvingen |
| • Hendrik Ido Ambacht (DBM) | 1 inschrijving |
| • Gilze-Rijen (DB) | 2 inschrijvingen |
| • Velp (DBM) | 1 inschrijving |
| • Dronten (DBMO) | 2 inschrijvingen |

Momenteel werkt Straman aan de aanbesteding van nieuwe zwembaden in Nunspeet en Landgraaf. Door een uitgekiende aanbestedingsstrategie is het animo bij die projecten beter. Gezien de status van de aanbesteding kunnen we daar echter niet verder over uitweiden.

Deze praktijksituaties benadrukken nog eens hoe de markt er momenteel voor staat en hoe belangrijk een goede aanbestedingsstrategie is. De komende jaren wordt een aanhoudende hoogconjunctuur verwacht.

Aanbestedingsstrategie

Bij een beperkt aantal aanmeldingen wordt door aanbestedende diensten vaak gevreesd voor de beperking van de concurrentiewerking. Hoewel de gedachte daar achter logisch is, moet de vraag gesteld worden wat er onder concurrentiewerking verstaan wordt. Gaat het om de laagste prijs, dan kan gesteld worden dat men op dit moment geen kortingen behoeft te verwachten gezien de markt daar niet naar is.

Als de gemeente Medemblik de wens heeft om voor de hoogst mogelijke kwaliteit te gaan binnen het beschikbare budget, is het zaak de aanbesteding hierop in te richten. Het budget kan bijvoorbeeld worden meegegeven in de aanbesteding en de partijen worden uitgedaagd hiervoor een zo hoog mogelijke kwaliteit te bieden. In de vraagspecificatie is daarbij dan de minimum kwaliteit en functionaliteit beschreven waar men te allen tijde aan moet voldoen.

Door deze werkwijze maakt het feitelijk niet uit hoeveel partijen inschrijven. De kwalitatieve ondergrens is vastgelegd, evenals het budget op basis van een zo nauwkeurig mogelijke raming. Vervolgens is het doel zoveel mogelijk extra kwaliteit te verkrijgen van de aanbieders. Hoewel extra kwaliteit natuurlijk ook geld kost, wordt het 'spel' verlegd naar een veiliger gebied zonder de primaire kwaliteit of het budget in gevaar te brengen.

Financiën

BDB Bouwkostendata houdt de bouwkostenontwikkelingen en aanbestedingen in Nederland bij en hanteert twee soorten cijfers:

- Gerealiseerde totale bouwkostenstijging over de afgelopen 12 maanden: 10,1%
- Structurele geprognostiseerde bouwkostenstijging voor de komende 12 maanden: 2,2%
- Conjuncturele geprognostiseerde bouwkostenstijging voor de komende 12 maanden: 3,0%
5,2%

Deze cijfers zijn echter gebaseerd op de utiliteitsbouw als geheel. Bij sportaccommodaties en met name zwembaden zien we echter een aanzienlijk hogere bouwkostenstijgingen. Wij verwachten in de komende 12 maanden wederom een totale bouwkostenstijging van 10%. Dit heeft te maken met de eerdergenoemde beperkte aantal partijen op de markt.²¹

²¹ © STRAMAN specialist aanbesteding- en bouwbegeleiding sportaccommodaties, mei 2018