

Onderzoek toekomstscenario's WRZV-hallen

Gemeente Zwolle

Datum

18 januari 2017

Referentie

1658FB

In opdracht van

Gemeente Zwolle

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Situatieschets en opdracht	4
DEEL 1	VASTGOED EN PLANOLOGIE	
Hoofdstuk 2	Vastgoed en Planologie	6
2.1	Beoordeling Programma van Eisen	6
2.2	Ruimtestaat	8
2.3	Scenario: renovatie van de huidige hallen	8
2.4	Scenario: nieuwbouw	9
2.5	Investeringskosten nieuwbouwsceario's	13
2.6	Advies vastgoed- en planologie	16
DEEL 2	BEHEER EN EXPLOITATIEPLAN	
Hoofdstuk 3	Huidige exploitatie	20
3.1	Accommodatie	20
3.2	Gebruik	20
3.3	Tarieven	22
3.4	Personeel en organisatie	22
3.5	Financiële exploitatie SSW	23
3.6	Gemeentelijke kosten	26
3.7	Conclusies	26
Hoofdstuk 4	Omgevingsanalyse	28
4.1	Verzorgingsgebied	28
4.2	Demografische ontwikkelingen	28
4.3	Landelijke trends en ontwikkelingen	29
Hoofdstuk 5	Uitgangspunten beheer en exploitatie	31
Hoofdstuk 6	Doelstelling, visie en rollen	32
6.1	Doelstelling	32
6.2	Visie en missie	32
Hoofdstuk 7	Verhuur en tarieven	36
7.1	Verhuur en programmering WRZV-hallen	36
7.2	Tarifiering WRZV-hallen	37
Hoofdstuk 8	Juridische en fiscale vormgeving	39
8.1	Inleiding	39
8.2	Contractvorming	39
8.3	Fiscaliteit – BTW sportbesluit	40
Hoofdstuk 9	Personeel en organisatie	42
9.1	Inleiding	42
9.2	Personele formatie	42
9.3	Inzet vrijwilligers en 'social return'	43

Hoofdstuk 10 Financiële vormgeving	44
10.1 Inleiding	44
10.2 Indicatieve exploitatiebegroting	44
10.3 Toelichting begroting	45
10.4 Exploitatieresultaat en subsidie	46
10.5 Risicoparagraaf	47
10.6 Gemeentelijke (jaar)lasten	47
 Bijlagen separaat bijgevoegd	 49
Bijlage 8 Exploitatie Stichting Sporthal WRZV	i

De gemeente Zwolle is eigenaar van de WRZV-hallen, die in 1987/1988 zijn gerealiseerd. Sinds de opening worden de hallen door Stichting Sporthal WRZV (SSW) geëxploiteerd. De bijbehorende overeenkomsten lopen tot en met 31 augustus 2018. De WRZV-hallen hebben een belangrijke functie voor het onderwijs en diverse sportverenigingen, maar de accommodatie is in bouwkundig, installatietechnisch, logistiek en functioneel opzicht gedateerd. Dit heeft mede tot gevolg dat enkele belangrijke huurders naar alternatieven zoeken. Dat heeft niet alleen consequenties voor de exploitatie van de WRZV-hallen, maar ook voor de overige binnensportaccommodaties in Zwolle.

Gezien het voorgaande heeft de gemeente behoefte aan een haalbaarheidsonderzoek met betrekking tot de toekomst van de WRZV-hallen. Daarbij dienen verschillende scenario's te worden uitgewerkt, namelijk renovatie van de huidige accommodatie en nieuwbouw op de huidige of op een andere locatie. SSW heeft een voorkeur voor nieuwbouw op een andere locatie in de directe omgeving. Hiervoor zijn al twee potentiële locaties benoemd.

Hoewel het onderzoek zich tot de WRZV-hallen beperkt, dient ook een andere relevante ontwikkeling te worden benoemd. De Vrije Evangelisatie Zwolle (VEZ) is momenteel namelijk in de directe omgeving van de WRZV-hallen gehuisvest. VEZ huurt in het weekend (een deel van) de WRZV-hallen voor haar diensten en bijeenkomsten. Omdat dit geen praktische situatie blijkt te zijn en vooral omdat VEZ groeit, heeft zij behoefte aan een eigen auditorium. Dit kan door nieuwbouw op het eigen terrein, hetgeen wel betekent dat stichting de Gift City moet verhuizen. Een andere optie is realisatie van een auditorium op een andere locatie in de directe omgeving. VEZ heeft een duidelijke voorkeur voor de tweede optie en wel door middel van aankoop van de WRZV-hallen, waarin dan het auditorium kan worden gerealiseerd.

De mogelijkheden van VEZ worden in belangrijke mate bepaald door de keuzes die ten aanzien van de toekomst van de WRZV-hallen worden gemaakt. Er zijn drie mogelijkheden:

1. renovatie van de huidige hallen of nieuwbouw op de huidige locatie. In dit geval zal VEZ op haar eigen terrein een auditorium bouwen;
2. nieuwbouw van de hallen op de tegenoverliggende locatie IV aan de Blaloweg (tegenover de Hornbach), of op de Voorsterpoort aan de Blaloweg naast het Kamperlijntje (de treinverbinding Zwolle – Kampen). In dit geval heeft VEZ de keuze uit realisatie van een auditorium op de huidige eigen locatie, of op de bestaande locatie van de WRZV-hallen;
3. nieuwbouw van de WRZV-hallen én het auditorium van VEZ op de zojuist vermelde locatie IV aan de Blaloweg. In deze optie zouden onder meer de infrastructurele voorzieningen kunnen worden gedeeld. De huidige locatie van de WRZV-hallen komt dan vrij voor herontwikkeling. Overigens gaat de voorkeur van VEZ niet naar deze optie uit, omdat zij dan geen aaneengesloten accommodatie kan realiseren.

Het onderzoek richt zich niet alleen op de afweging tussen de drie locaties van de WRZV-hallen. Het gaat namelijk ook om het opzetten van een optimale beheerconstructie voor SSW. Daartoe dient een beheer- en exploitatieplan te worden opgesteld.

Het onderzoek moet resulteren in een rapportage, op basis waarvan de gemeente Zwolle en SSW een goed onderbouwd besluit over de toekomst van de WRZV-hallen kunnen nemen.

DEEL 1

VASTGOED EN PLANOLOGIE

2.1 Beoordeling Programma van Eisen

Het Programma van Eisen (wensen) welke door TBVAS in opdracht van SSW is opgesteld is beoordeeld op basis van het huidige gebruik en exploitatie, de normen van NOC*NSF, sportbonden en bouwbesluit. Hierbij zijn de volgende opmerkingen te plaatsen:

- In het Programma van Eisen d.d. 28-7-2016 van TBVA wordt voor de sportruimten uitgegaan van twee hallen met elk een afmeting van 30x48 meter met een hoogte van 9 meter. Gezien vanuit het beoogd gebruik (breedtesport, geen topsport) kan worden volstaan met twee hallen van 24x44 hallen met een hoogte van 7 meter. Dit zijn ook afmetingen die volstaan vanuit de normen van NOC*NSF en de afzonderlijke sportbonden.
- Om ook voor de toekomst ontwikkelingen ten aanzien van het sportgebruik niet uit te sluiten kan het een optie zijn om qua afmetingen twee verschillende hallen te realiseren:
 - 1 grotere hal van 28x48 met een hoogte van 9 meter, inclusief tribunes voor de sportevenementen en -competities.
 - 1 reguliere hal van 24x44 met een hoogte van 7 meter. Deze hal is middels vouwwanden opdeelbaar in drie delen t.b.v. onderwijsgebruik en kleinere zaalsporten.

In het vervolg van deze rapportage hebben wij deze optie verder uitgewerkt zodat de maximale ruimtevraag in beeld komt.

- Qua indeling van de nieuwe hallen heeft SSW de voorkeur de huidige indeling te handhaven. Dat betekent dat de horeca (1^e verdieping) en de kleedkamers (begane grond) centraal in het midden van de twee hallen worden gesitueerd. Voor het toezicht en beheer is het echter wenselijk de horeca dusdanig te situeren dat er direct zicht is op de entree en centrale hal. Geadviseerd wordt de horeca deels op de begane grond en deels op de eerste verdieping te situeren. Dit bijvoorbeeld middels een vide/ entresol. Dit heeft als bijkomend effect dat sporters via de horeca de accommodatie kunnen betreden en verlaten. Tevens kan op basis van deze ruimtelijke indeling, de gewenste tweede bar ('VIP-bar') op de bovenverdieping worden gerealiseerd.
- Een sportvloer klasse 1 (topsport) is niet noodzakelijk. Een type vloer zoals in de huidige situatie volstaat.
- Begrip energieneutraal is niet duidelijk genoeg en op vele manieren te interpreteren. Geadviseerd en besproken is het bouwbesluit als norm te hanteren. De EPC-eis voor sporthallen is sinds 2015 dusdanig hoog dat nog hogere eisen eigenlijk weinig zinvol is. Een sporthal gebruikt relatief weinig energie omdat er weinig verwarmd wordt en hierbij lage temperaturen van 16-18 °C gehanteerd worden.
- Elektriciteit zoveel mogelijk zelfstandig opgewekt betekent investeren in PV-panelen waarbij het dak volledig benut dient te worden.
- Schilderwerk minimaliseren: concretiseren door aluminium kozijnen buiten voor te schrijven en geen hout aan de buitenzijde toe te passen. Dit bespaart op de onderhoudskosten.
- Verplicht full-LED verlichting voorschrijven, zonder alternatieven. Dit is de hedendaagse norm voor nieuwbouw.
- 5 jaar volledige garantie (en ook nog eens verzekerd) is onmogelijk, zie **bijlage 1a** met voorstel vereiste garantietermijnen van onderdelen en gebruikelijke garantietermijnen.
- Het organiseren van sportevenementen behoeft aandacht. Er wordt geëist dat er rekening moet worden gehouden met 2.000 personen. Het is zondermeer een hoge eis, en zelfs een extreme eis als het genoemde aantal personen per sporthal is. Dit zal vanwege de (brand)veiligheid hoge eisen en kosten met zich meebrengen. Bovendien is het van belang hoe vaak een evenementen georganiseerd zullen

worden. Indien dit meer dan circa 10 maal per jaar is (exacte aantal kan per gemeente verschillen) krijgt het gebouw de kwalificatie evenementenhal in plaats van sporthal. Aan een evenementenhal worden verregaande en zeer kostbare eisen gesteld. In de verdere planuitwerking wordt geadviseerd en ervan uitgegaan dat de primaire functie sportactiviteiten betreft. Het aantal van 2000 personen geldt dan voor het gehele complex en er niet meer dan 10 (niet-sport)evenementen per jaar worden georganiseerd.

- Er dienen op de locatie 96 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Het aantal parkeerplaatsen is vastgesteld op basis van de normen van de gemeente Zwolle ($40 \times 2,4 = 96$ parkeerplaatsen voor auto's en $40 \times 3,9 = 156$ fietsparkeerplaatsen). Gezien het benodigde oppervlak en het beschikbare gebied zal dit bij renovatie of nieuwbouw op bestaande locatie, ondergronds moeten plaatsvinden. Een (gedeeltelijk) ondergrondse parkeervoorziening met een dergelijk aantal parkeerplaatsen is een zeer kostbare aangelegenheid.
- Er worden heel specifieke eisen gesteld aan verkeersruimten, gangen, draaicirkels etc. Verwijzing naar ITS-keurmerk voor toegankelijkheid zou moeten voldoen. De Integrale Toegankelijkheid Standaard voldoet aan de normering voor toegankelijkheid voor minder-validen.
- Wandafwerking van glasweefselbehang welke voorzien is met een met water afneembaar sauswerk is niet voldoende. Hier bovenop dient een 2-componenten blanke laag aangebracht te worden om voldoende duurzaamheid te garanderen.
- De afzuiging (en luchttoevoer) in de keuken is een aandachtspunt. Als dit niet goed omschreven is zullen bouwer/installateur en keukenleverancier (veelal directielevering) naar elkaar verwijzen. Het is vanwege de benodigde bouwkundige en installatietechnische voorzieningen kostbaar.

In **bijlage 1b** is het technisch programma van eisen opgenomen.

Het technisch PvE is een aanvullend document op het bestaande PvE. Deze aanvulling is noodzakelijk voor zowel de architect als de aannemers omdat de technische uitgangspunten hiermee goed gedefinieerd worden. Het bevat gedetailleerde uitgangspunten voor bijvoorbeeld verwarming, ventilatie en akoestiek.

2.2 Ruimtestaat

Op basis van de beoordeling van het PvE en de richtlijnen van NOC*NSF is onderstaande ruimtestaat opgesteld. Deze ruimtestaat dient als basis voor de investeringskostenramingen en het planologisch onderzoek (locatiekeuze).

RUIIMTESTAAT WRZV-hallen										
	onderdeel			hoeveelheid	eenheid	m2 per eenhe	subtotaal	totaal	bgg	1e verd.
Sportruimte	Sporthalvloer	A	28x48 (9m hoogte)	1	ruimte	1344	1344		1344	
	Sporthalvloer	B	24x44 (7m hoogte)	1	ruimte	1056	1056		1056	
	Tribune	A	150 zitplaatsen	1	ruimte	125	125			125
	Tribune	B	150 zitplaatsen	1	ruimte	125	125			125
	Toestelberging (let op bereikbaarheid vanuit zaaldelen!)			2	ruimten	80	160		160	
Kleedruimten sporthal										
	Kleedkamers			8	ruimten	30	240		240	
	Docenten/scheidsrechters/beheerder			1	ruimte	25	25		25	
Voorzieningen sporthal										
	Entreehal met garderobe			1	ruimte	60	60		60	
	EHBO ruimte			1	ruimte	15	15		15	
	Horeca/kantine (opdeelbaar) met zicht op sporthal			1	ruimte	250	250		250	
	Keuken			1	ruimte	75	75		75	
	Berging horeca			1	ruimte	35	35		35	
	Vorraadkast horeca/fustruimte			2	ruimte	10	20		20	
	Werkplaats			1	ruimte	10	10		10	
	Afvalruimte			1	ruimte	15	15		15	
	Werkkast			2	ruimten	5	10		10	
	Kantoor/bestuurskamer			2	ruimten	15	30		30	
Toiletten sporthal										
	Damestoilet		2 toiletten	4	totaal	6	24		12	12
	Herentoilet		1 toilet	4	totaal	3	12		6	6
			2 urinoirs	6	totaal	2	12		6	6
	Miva-toilet		1 toilet	1	totaal	5	5		5	
Totaal nuttig vloeroppervlak								3648	3374	274
Toeslagen (let op, toeslagen t.o.v. Totaal BVO)										
	Toeslag indelingsverlies			1%	van BVO	4195	42			
	Toeslag installatieruimte			1%	van BVO	4195	42			
	Toeslag verkeersruimte			5%	van BVO	4195	210			
Totaal netto vloeroppervlak							m2 nvo	3942		
Toeslag Tarra-oppervlak (constructie, schachten, etc.)				7,00%	van BVO					
Bruto vloeroppervlak							m2 bvo	4195	3880	315,1
Onslagfactor NVO naar BVO bedraagt				1,15						

2.3 Scenario: renovatie van de huidige hallen

2.3.1 Renovatie huidige locatie

De bestaande WRZV-hallen zijn bouwkundig en installatietechnisch opgenomen voor het opstellen van een bouwkostenraming. Het gebouw verkeert in een matige onderhoudsstaat en vertoont behoorlijk wat achterstallig onderhoud. Daarnaast voldoet de hal geenszins aan de huidige sporttechnische eisen van NOC*NSF, waarbij het met name op het gebied van akoestiek zeer slecht is. Qua comfort en duurzaamheid is het niet meer van deze tijd. Niets doen is dan ook geen reëel scenario. Gezien de huidige staat van de accommodatie is renovatie een minimale, noodzakelijke variant.

Wij zijn dan ook uitgegaan van een ingrijpende renovatie waarbij alle wanden, plafonds, geveldelen en dak pakket worden vervangen. Het gebouw zou daarmee een volledig nieuwe uitstraling krijgen en zal een flinke stap vooruit maken op het gebied van conform en duurzaamheid, die dan vergelijkbaar met nieuwbouw worden.

De huidige situatie kent echter ook zijn beperkingen. Er zijn geen mogelijkheden de functionaliteit te veranderen, waarbij het gebrek aan bergruimte eigenlijk niet opgelost kan worden. In de renovatievariant zal dan ook niet

voldaan kunnen worden aan het Programma van Eisen. Het parkeren onder het gebouw is bij een renovatievariant onmogelijk te realiseren.

Voor de renovatievariant is er geen specifiek PvE voor planologie. Het gebouw zal als massa niet veranderen, evenmin als verschijningsvorm. Het is wel mogelijk dat kleuren en gevelbekleding (staalplaat) een enigszins andere structuur krijgt. Wij verwachten hier planologisch geen problemen mee.

Bouwkostenraming renovatie huidige hallen

Scenario's WRZV-hallen	
	Renovatie
Aankoop grond	nvt
Bouwrijp maken en bijkomende kosten	nvt
Bouwkosten en bijkomende kosten	€ 2.757.081
W- en E- installaties	€ 1.086.300
Inrichtingskosten horeca, receptie en tribune	€ 236.000
Inrichtingskosten sporthal inventaris	€ 177.000
Totaal bouwkostenraming	€ 4.256.381

Voor het ramen van de (eventuele) saneringskosten voor bijvoorbeeld het verwijderen van asbest is een asbestonderzoek type A en vervolgens type B noodzakelijk. Type B kan vanwege het destructieve karakter pas uitgevoerd worden vlak voor de sloop. Dit brengt voor het renovatieproces financiële en planning technische risico's met zich mee.

Een volledige renovatiekostenraming is opgenomen in **bijlage 2**

2.4 Scenario: nieuwbouw

Bij de uitwerking van de diverse nieuwbouwscenario's is uitgegaan van de huidige gebouw-configuratie bestaande uit twee sporthallen met daartussen een 'middenschip' waarin de ondersteunende functies zoals horeca en kleedruimten zijn ondergebracht. Binnen deze hoofdropzet zijn verschillende optimalisaties denkbaar, deze zijn echter niet locatie specifiek. Ten behoeve van een eerlijke vergelijking is op iedere locatie dezelfde hoofdropzet van het gebouw aangehouden.

De gekozen hoofdropzet voor de nieuwbouw scenario's bevat een aantal suggesties ter verbetering ten opzichte van het huidige gebouw:

- de horecagelegenheid evenals de bijbehorende keukens zijn boven elkaar gesitueerd. Dit biedt logistieke en installatietechnische voordelen. Hierdoor kunnen tevens de gewenste twee bars worden gerealiseerd (beneden en boven);
- beide horecagelegenheden zijn naar de voorzijde van het gebouw verplaatst waardoor bezoekers van de sporthal altijd via de horeca het gebouw betreden en verlaten;
- de horeca op de begane grond is ruimtelijk verbonden met de horeca op de verdieping door middel van een 'vide'. In deze vide zijn de trappen en de lift gesitueerd;
- De tribunes zijn direct vanuit de horeca op de verdieping bereikbaar en bevinden zich in beide hallen langs de lange zijde van de sporthal;
- In het middenschip zijn langs de lange zijde van iedere hal toestellenbergingen toegevoegd. Deze zijn

makkelijk toegankelijk vanuit de hallen, ook als deze door scheidingswanden in meerdere eenheden zijn verdeeld. Iedere eenheid heeft zijn eigen toestellenberging;

- De tribune op de verdieping is recht boven de toestellenberging gesitueerd.

De indeling van de sporthal in 3D en plattegronden begane grond en verdieping zijn opgenomen in **bijlage 3**

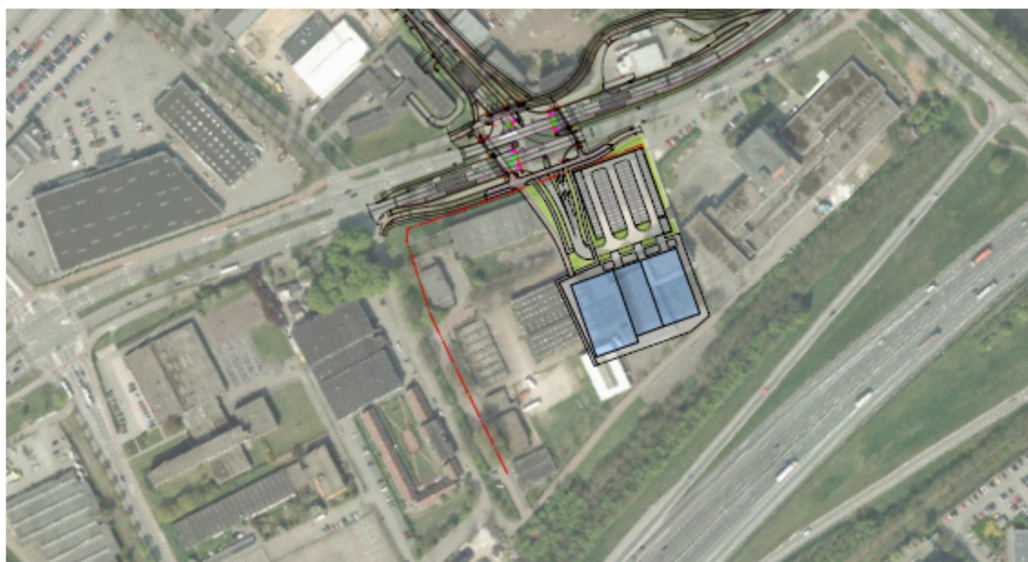
2.4.1 Scenario 2: nieuwbouw aan de Blaloweg

De locatie tegenover de huidige sporthal aan de Buitengasthuisstraat is geheel vrij gemaakt van bebouwing. Momenteel wordt een nieuwe ontsluiting voor autoverkeer gerealiseerd vanaf de Blaloweg. Het nieuwe terrein wordt dan ook aan de Blaloweg geadresseerd en niet aan de Buitengasthuisstraat.

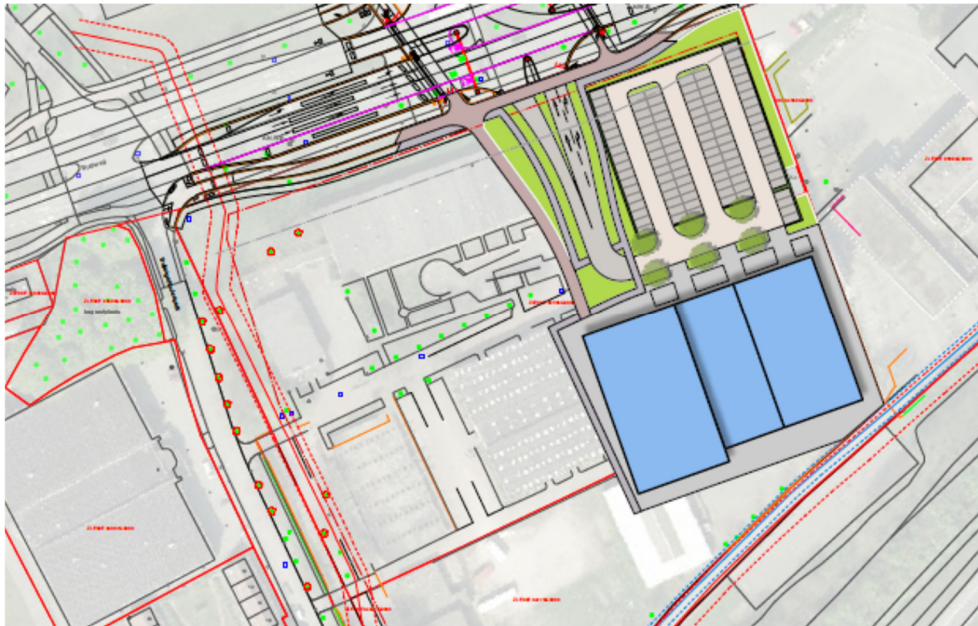
De nieuwe sporthal kan gunstig gepositioneerd worden op de kavel. Direct zichtbaar vanaf de centrale ontsluitingsweg en goed toegankelijk voor zowel auto- als fietsverkeer. Het gebouw wordt dicht tegen de noordoostelijke grens van de kavel gesitueerd om zo veel mogelijk ruimte beschikbaar te houden voor overige functies. Tussen de nieuwe sporthal en de Blaloweg wordt het parkeerterrein gerealiseerd. Het parkeerterrein biedt ruimte aan 96 auto's. Daarnaast is voldoende ruimte voor fietsparkeerplekken gereserveerd.

De locatie aan de Blaloweg is bij uitstek geschikt voor samenwerking met Talentstad van Landstede Groep. De onderwijsorganisatie is een van de grotere huurders van de WRVZ-hallen.

Autoverkeer bereikt de locatie enkel via de Blaloweg. Voor fietsers is de locatie zowel via de Blaloweg (vrij liggende fietspaden) als via de Buitengasthuisstraat en/of Schevenmolenpad bereikbaar. Deze verbinding is van groot belang voor de route vanuit het centrum en Kampervoort.



Variant 2: nieuwbouw aan de Blaloweg. Zie ook bijlage 4



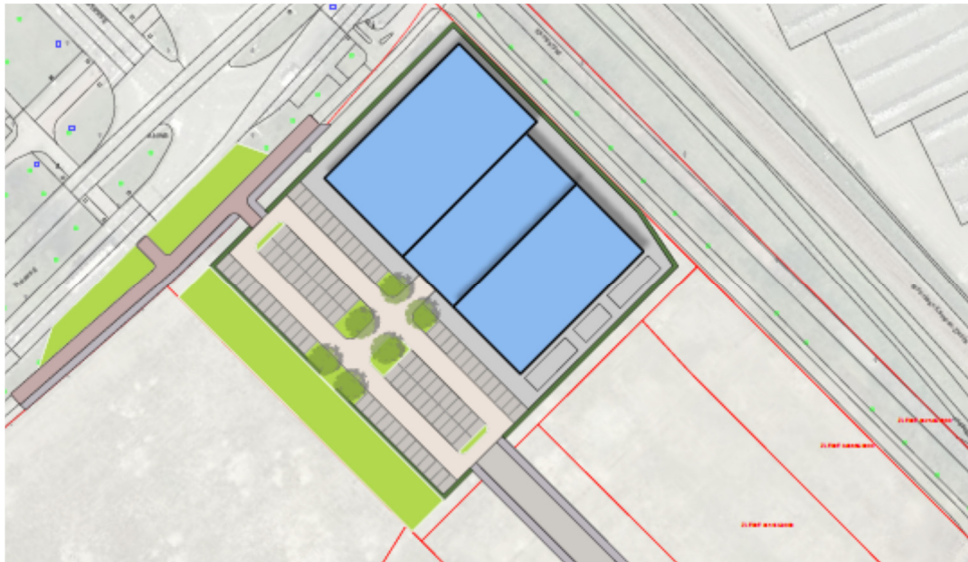
Variant 2: nieuwbouw aan de Blaloweg ingezoomd. Zie ook bijlage 4

2.4.2 Scenario 3: nieuwbouw op de Voorsterpoort

De tweede locatie die in beeld is voor de nieuwbouw van de sporthallen ligt ingeklemd tussen de Blaloweg, de Grote Voort en de spoorlijn Zwolle-Kampen. Ook deze locatie is veel groter dan het noodzakelijke ruimtebeslag van de sporthal. Daarom is een situering aan de rand van het terrein gekozen (tegen de spoorlijn aan) zodat een zo groot mogelijk gedeelte van de kavel beschikbaar blijft voor overige gebruikers. De ontsluiting van de sporthal voor het autoverkeer geschiedt via de Grote Voort. Autoverkeer dat van de Blaloweg komt zal dus via de Russenweg en de Grote Voort de sporthal bereiken. Fietzers, vanuit het centrum, komen via de Kamperweg en Kamperpad. Ook vanaf de Blaloweg (Holtenbroek en Voorst) en vanaf de fietsbrug over de Blaloweg (Stadshagen en Westenholte) is het complex voor het fietsverkeer bereikbaar.



Variant3: nieuwbouw op de Voorsterpoort. Zie ook bijlage 5.



Variant3: nieuwbouw op de Voorsterpoort ingezoomd. Zie ook bijlage 5.

Langs de spoorlijn zijn twee posities voor de sporthal mogelijk: direct op de Grote Voort of meer richting de Blaloweg. De ontsluiting voor autoverkeer zal in beide gevallen via de Russenweg/ Grote Voort verlopen. Een directe aansluiting op de Blaloweg is niet mogelijk. Wanneer gekozen wordt voor de ligging aan de Blaloweg zal de sporthal vanuit de omgeving beter zichtbaar zijn.

Ook in dit scenario kan desgewenst het gebouw en/of parkeerterrein worden 'gedraaid' waardoor de nieuwbouw iets meer van het fietspad en dichterbij het spoor komt te liggen. Het parkeerterrein is dan parallel aan het fietspad gesitueerd. Door het complex iets verder te situeren ten opzichte van de Blaloweg, kunnen de huidige bomen gehandhaafd blijven.

Een tweede situering van het complex zou direct aan de Grote Voort kunnen zijn. Er blijft dan nog een groot en goed bruikbaar kavel aan de Blaloweg bestaan. Derhalve wordt voor scenario 3 deze situering geadviseerd.



Variant3a: nieuwbouw op de Voorsterpoort ingezoomd.

2.4.3 Scenario 1: nieuwbouw op de huidige locatie

Het resterende scenario betreft nieuwbouw op de huidige locatie van de WRZV-hallen. De bouwkosten van een nieuw gebouw conform het PvE en de ruimtestaat zoals beschreven in vorige paragraaf, zijn gelijkblijvend ongeacht het scenario van de locatiekeuze. De investeringskosten zijn opgenomen in paragraaf 2.5.

De benodigde oppervlak voor het gebouw zelf (exclusief parkeren) bedraagt in de nieuwbouwscenario's 4.195 m². De huidige WRVZ-hallen hebben een bebouwd oppervlak van 3.084 m². De ruimte rondom het huidige gebouw is beperkt waardoor nieuwbouw op de huidige locatie vrijwel niet mogelijk is. Inclusief parkeerterrein is een oppervlak nodig van 7.462 m².

Alternatief voor het parkeren is een ondergrondse parkeergarage maar dit leidt tot substantiële meerkosten (circa + € 2 miljoen). Een tweede alternatief is een parkeerterrein creëren aan de overzijde van de WRZV-hallen. Dit komt qua bouwkosten overeen met de andere nieuwbouwscenario's. Mede gegeven het feit dat VEZ, bij de nieuwbouwscenario's van de WRZV-hallen op een nieuwe locatie, een eigen auditorium wil realiseren op de huidige locatie, maakt het scenario nieuwbouw op de huidige locatie van de WRZV-hallen ten opzichte van de twee andere scenario's het minst interessant.

Buiten het parkeren is de nieuwbouwvariant ruimtelijk niet inpasbaar op de huidige locatie. Nieuwbouw op de huidige locatie is dan ook alleen mogelijk indien het programma en de ruimtelijke indeling sterk wijzigt. Dit kan indien het PvE ingrijpend wordt gewijzigd. Bijvoorbeeld door geen twee hallen, maar slechts één hal te realiseren. Zoals in deel 2 (exploitatieplan) van deze rapportage wordt beschreven neemt de bezetting van de hallen weliswaar af, maar is één hal onvoldoende voor het totaal beoogd gebruik. Dit is met name het geval in de piek van het seizoen (oktober – maart) in de avonduren. Daarnaast brengt het aanpassen van het PvE belemmeringen met zich mee in de doorontwikkeling van nieuwe functies die in de toekomst aan de WRZV-hallen kunnen worden toegekend. Bijvoorbeeld ten aanzien van sociaal-maatschappelijk gebruik.

2.5 Investeringskosten nieuwbouwscenario's

De investerings- en exploitatiekostenberekening is in twee delen opgedeeld t.w. een bouwkundig deel en een civieltechnisch deel. Als basis voor deze berekening is het 3D-schetsontwerp en de bijbehorende ruimteoppervlaktes van Imoss gehanteerd met ref.nr. PN 484.01 / doc. 09669-T d.d. 15 november 2016.

Uitgangspunten bouwkundig deel

Voor de kostenopstelling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De raming is gebaseerd op kengetallen met een prijspeil 2016;
- Voor de berekening van het energieverbruik is historische informatie gebruikt die door EIB (Economisch Instituut voor de Bouw) is gepubliceerd;
- Ten aanzien van het waterverbruik zijn geen actuele gegevens beschikbaar. Vooralsnog is de berekening niet verwerkt in de kostenopstelling;
- Er is geen berekening verwerkt ten aanzien van plaatsing zonnepanelen en de mogelijke besparing daarvan. De hoofdreden hiervoor is dat de theoretische en werkelijke levensduur van de panelen dermate verschillen dat een realistische raming nagenoeg niet zinvol is. Om tot een realistische kostenopgave te komen moet eerst het nodige rekenwerk verricht worden. Vooralsnog is dit buiten beschouwing gelaten en wordt uitgegaan van traditionele energielevering;

- De genoemde energie- en onderhoudskosten zijn jaarlijkse kosten;
- De volgende exploitatieonderdelen zijn niet opgenomen:
 - Vaste kosten;
 - Administratieve beheerkosten;
 - Specifieke bedrijfskosten.

Uitgangspunten civieltechnisch deel

Voor de kostenopstelling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De raming is gebaseerd op kengetallen en gwwkosten.nl met een prijspeil 2016;
- Bij de grondprijs is uitgegaan van bouwrijpe grond;
- Grond is vrij van verontreinigingen (achtergrondwaarde). Kwaliteit grond zal in een later stadium bepaald moeten worden;
- Vrijgekomen grond wordt in een (tijdelijk) depot in de directe omgeving verwerkt in een gronddepot. Uitgangspunt is een vervoersafstand van max. 2 km;
- Bestaande hoogte maaiveld komt overeen met de toekomstige hoogte parkeerterrein;
- Nieuw riool van sporthal en parkeerterrein wordt op bestand riool aangesloten. Voor DWA en RWA is gerekend met 4 x 2 stuks huisaansluitingen voor de sporthal;
- Verhardingen, incl. parkeerplaatsen worden ontgraven tot onderkant fundering. Opbouw verharding is 0,30 m betongranulaat, 0,07 straatzand en betonstraatstenen;
- Groenvakken zijn volledig meegenomen rondom de sporthal en worden voorzien van aanplant van 50% beplanting en 50% gras;
- Kostenverschil tussen de beide locaties (oost-/ westzijde Buitengasthuisstraat) is marginaal en derhalve niet meegenomen in de raming;
- Incl. engineeringskosten/ VTA-kosten
- De volgende investeringsonderdelen zijn niet opgenomen:
 - Kosten wijziging bestemmingsplan
 - Verleggen kabels en leidingen;
 - Verwijderen bestaande kabels en leidingen;
 - Aanleg nieuwe kabels en leidingen;
 - Aanleg/ plaatsing trafo's.

2.5.1 Samenvatting bouwkosten renovatie en nieuwbouw

In onderstaande tabel zijn de bouwkosten bij renovatie en nieuwbouw samengevat. Voor de inrichtingskosten van de sportinventaris is een stelpost opgenomen van € 177.000,-.

Scenario's WRZV-hallen		
	Renovatie	Nieuwbouw
Huidige waarde grond	€ 149.417	
Huidige waarde opstallen	€ 669.598	
Totaal huidige waarde grond en opstallen	€ 819.015	*
Aankoop grond	nvt	€ 1.417.780
Bouwrijp maken en bijkomende kosten	nvt	€ 464.320
Bouwkosten en bijkomende kosten	€ 2.757.081	€ 4.019.570
W- en E- installaties	€ 1.086.300	€ 1.574.830
Inrichtingskosten horeca, receptie en tribune	€ 236.000	€ 486.600
Inrichtingskosten sporthalinventaris	€ 177.000	€ 177.000
Totaal bouwkostenraming	€ 4.256.381	€ 8.140.100

Alle bedragen zijn exclusief btw.

In **bijlage 6 en 7** zijn respectievelijk de gespecificeerde nieuwbouwkosten en de civiele investeringskosten opgenomen. De opbouw van de investeringsraming bij nieuwbouw bestaat uit de volgende onderdelen:

- Grondkosten/ verwerving. Hiervoor is een budget aangehouden van € 1.417.780,-
- Bouwkosten: betreft de bouwkundige- en installatiewerken, vast inrichtingen, terrein en indirecte bouwkosten
- Bijkomende kosten als voorbereiding, architect, projectmanagement, heffingen, verzekeringen, financieringskosten. Hiervoor is een percentage aangehouden van 25% van de bouwkostenraming bij nieuwbouw en bij renovatie 21,2%.

In het scenario renovatie is zoals vermeld in paragraaf 2.3.1 geen (extra) parkeervoorziening opgenomen dan in de huidige situatie het geval is. Ondergronds parkeren is niet mogelijk bij renovatie. Wel kan ervoor worden geopteerd om tegenover de WRVZ-hallen op het braakliggend terrein aan de Buitengasthuisstraat de 96 parkeerplaatsen aan te leggen. Hiervoor dient een stelpost te worden aangehouden van € 337.500,- voor aanleg (2.250 m2 x € 150,- per m2) en € 427.500,- voor verwerving van de grond (2.250 m2 x € 190,-).

2.6 Advies vastgoed- en planologie

Voor de beoordeling van de verschillende scenario's worden in onderstaande matrix toetsingscriteria beschouwd zoals planologie, ruimtelijke inpasbaarheid, parkeren, ontsluiting, grond- en bouwkosten en externe veiligheid.

Beoordelingsmatrix Locatieonderzoek WRZV-hallen:

Criterium	Scenario 0	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
	Renovatie huidige locatie	Nieuwbouw/renovatie huidige locatie	Nieuwbouw 'locatie IV aan Blaloweg'	Nieuwbouw op Voorsterpoort aan Blaloweg
Planologisch regime, bestemmingsplan	+/ Nu reeds bestemming sport. -/- VEZ kan niet bouwen op huidige locatie WRZV-hallen.	+/ Nu reeds bestemming sport. -/- VEZ kan niet bouwen op huidige locatie WRZV-hallen.	-/ Wijziging bestemmingsplan waarschijnlijk noodzakelijk. Nu wel een maatschappelijk bestemming. +/ VEZ kan bouwen op huidige locatie WRZV-hallen en levert geld op door verkoop huidige grond.	-/ Wijziging bestemmingsplan noodzakelijk. Nu bestemming bedrijven. Wordt een maatschappelijke vlek binnen bedrijventerrein. Bedrijven worden mogelijk beperkt in bestemming en kunnen bezwaar maken. +/- VEZ kan bouwen op huidige locatie WRZV-hallen en levert geld op door verkoop huidige grond.
Ruimtelijke inpasbaarheid /bouwvolume	+/ geen knelpunten, huidige configuratie blijft bestaan. -/- voldoet niet aan PvE en dient te worden aangepast.	-/ past niet op huidige locatie. Gebouw wordt groter door bergingen en nieuwe eisen. PvE dient dan te worden aangepast.	+/- passend	+/- passend In variant 3a blijft een groot en goed bruikbaar kavel aan de Blaloweg bestaan.
Parkeren	-/ parkeren niet opgelost. Kan niet ondergronds. Optie: kan op locatie IV (overzijde)	-/ parkeren ondergronds, maar is zeer dure oplossing. Optie: kan op locatie IV (overzijde)	+/- passend, Huidige parkeerproblemen worden opgelost.	+/- passend, Huidige parkeerproblemen worden opgelost.
Ontsluiting en expeditie	-/ Situatie blijft ongewijzigd via Buitengasthuisstraat. Deze wordt echter verkeerskundig afgewaardeerd.	-/ Situatie blijft ongewijzigd via Buitengasthuisstraat. Deze wordt echter verkeerskundig afgewaardeerd.	+/ nieuwe ontsluiting via Blaloweg. Locatie goed zichtbaar vanuit Blaloweg met directe ontsluiting.	+/ ontsluiting via Grote Voort. Locatie even zichtbaar t.o.v. scenario 2, maar geen directe ontsluiting.
Grondkosten	+/ niet aan de orde, behoudens eventueel parkeerterrein aan de overzijde. In de huidige situatie is wel sprake van rentekosten grond.	+/ niet aan de orde, behoudens eventueel parkeerterrein aan de overzijde. In de huidige situatie is wel sprake van rentekosten grond.	-/ Verwerving- en inrichtingskosten grond. T.o.v. scenario 3 minder efficiënt door 'restruimte'.	-/ Verwerving- en inrichtingskosten grond. +/ beter passend dan scenario 2 door efficiënter gebruik terrein.
Bouwkosten	+/ Goedkoopste variant, maar ander PvE.	-/ Nieuwbouw past niet, ander PvE noodzakelijk.	+/- nieuwbouwkosten blijven gelijk en ontsluitingskosten zijn vergelijkbaar.	+/- nieuwbouwkosten blijven gelijk en ontsluitingskosten zijn vergelijkbaar.
Belemmeringen externe veiligheid	+/- Groepsgebonden risico externe veiligheid. Maar gebouw staat er al.	-/ Groepsgebonden risico externe veiligheid	-/ Groepsgebonden risico externe veiligheid (binnen straal 250 m. van A28 voor groepen/individuen die verminderd zelfredzaam	+/ Geen groepsgebonden risico Locatie 3 valt buiten de straal 250 meter (= circa 300 meter)

			zijn). Locatie valt geheel binnen de straal van 250 m.	
Beheer- en exploitatieaspecten	-/- Voldoet niet aan PvE en richtlijnen indeling en gebruik NOC*NSF en ook niet geschikt te maken.	-/- Nieuwe configuratie past niet op huidige locatie, dus gebouw moet kleiner ten koste van PvE en bijv. bergingen.	+/- Risico voor bezetting en gebruik door groepen binnen doelgroep 'verminderd zelfredzaam'.	+/+ Geen belemmeringen.
Gebiedsontwikkeling	+/+ Voor gemeente commercieel aantrekkelijker doordat bedrijventerreinen aan Blaloweg en op Grote Voort integraal gehandhaafd blijven. Betekent mogelijk meer opbrengsten uit grondverkoop.	+/+ Voor gemeente commercieel aantrekkelijker doordat bedrijventerreinen aan Blaloweg en op Grote Voort integraal gehandhaafd blijven. Betekent mogelijk meer opbrengsten uit grondverkoop.	+/- Voor gemeente commercieel minder aantrekkelijker dan scenario 0 en 1. Ten opzichte van scenario 3 wel aantrekkelijker.	+/- Voor gemeente commercieel minder aantrekkelijker dan andere scenario's. Uit maatschappelijk oogpunt en sociale veiligheid wel aantrekkelijk doordat het gebied nu een 'dode hoek' is.

2.6.1 Eindoordeel en advies:

Nieuwbouw of renovatie:

Ten opzichte van de opties tussen renovatie en nieuwbouw gaat op basis van de beoordeling het advies uit naar **nieuwbouw**.

De huidige hallen voldoen niet meer aan de huidige eisen en normen. Bij renovatie is er geen sprake van wijziging van de functionaliteit van de sporthal. De situatie blijft zoals die is maar wordt gemoderniseerd op de uitstraling, beleving, comfort en veiligheid te vergroten. Zaken als bijvoorbeeld sportvloer, sporttoestellen, akoestiek, klimaat, horeca en brandveiligheid kunnen verbeterd. Het gebouw zal echter nooit volledig kunnen voldoen aan het bestaande programma van eisen, waarop wij opmerkingen hebben gemaakt. Met name de zeer beperkte sportbergingen zullen ontoereikend blijven en niet voldoen aan de eisen van NOC*NSF.

Door te renoveren wordt dus het achterstallig onderhoud verholpen en krijgt de gehele accommodatie een facelift, maar worden een aantal wezenlijke knelpunten niet opgelost. Zoals het tekort aan kleedruimten en het ontbreken van bergingen.

In de huidige situatie staat de sportinventaris deels in de gangen en deels in de hallen op de sportvloer zelf. Dit laatste is uit oogpunt van veiligheid van de sporters een zeer ongewenste situatie. Daarbij zijn extra bergingen noodzakelijk om de scholen te faciliteren in het bewegingsonderwijs. Bijvoorbeeld turntoestellen. Zonder deze uitbreiding van de sporthalinventaris zullen scholen mogelijk minder gebruik gaan maken van de WRZV-hallen.

Op gebied van ruimtelijke indeling wordt, evenals in het scenario 'nieuwbouw op de huidige locatie' het parkeerprobleem bij renovatie niet opgelost. Eveneens kan VEZ de vrijkomende grond en/of huidige hallen niet benutten om haar auditorium te realiseren. Dit impliceert geen verkoopopbrengsten van de huidige grond en hallen. En, indien ervoor wordt gekozen om een parkeervoorziening aan de overzijde van de Buitengaststraat te realiseren, additionele kosten om deze grond te verwerven en een parkeerterrein aan te leggen. Daardoor zullen de integrale kosten in het renovatiescenario substantieel toenemen.

Daarnaast zal op termijn de ontsluiting Buitengaststraat – Blaloweg worden afgewaardeerd. Hierdoor neemt de bereikbaarheid af.

Wanneer een locatie wordt gekozen waarbij een bestemmingsplanherziening nodig is, zullen er nadere onderzoeken moeten plaatsvinden naar bijvoorbeeld de externe veiligheid en het groepsgebondenrisico. Dit kan tot bijzondere oplossingen leiden cq knelpunten.

De argumenten voor nieuwbouw t.o.v. het renovatiemodel zijn:

- renovatie van de huidige hallen voldoet niet aan het PvE en aan de normering NOC*NSF en sportbonden;
- bij renovatie wordt het ontbreken van voldoende bergingen niet opgelost. Hierdoor blijft de onveilige situatie met sportinventaris op de sportvloer een ernstig risico. Daarbij is extra bergruimte noodzakelijk om de scholen te faciliteren in de vereiste sport- en turntoestellen.
- nieuwbouw is toekomstbestendiger en betekent meer kwaliteit en kwantiteit ten opzichte van het renovatiemodel;
- bij renovatie geen verkoop van de grond aan VEZ;
- parkeren kan niet direct bij de locatie. Eventueel wel aan de overzijde van de WRZV-hallen. Maar hierdoor nemen de investeringskosten toe;
- bereikbaarheid neemt af door afwaardering ontsluiting Buitengaststraat – Blaloweg;
- externe veiligheid (groepsgebonden risico ‘verminderd zelfredzamen’) blijft een aandachtspunt en risico

Keuze nieuwbouwlocaties

Nieuwbouw op de huidige locatie heeft een pre uit oogpunt van commercieel belang voor de gemeente. De locaties aan de Blaloweg en op de Voorsterpoort blijven beschikbaar voor bedrijven en kan extra verkoopwaarde genereren. Nieuwbouw op de huidige locatie is echter geen reële optie. Het past eenvoudigweg niet op het bestaande perceel. Zie hiervoor ook de opmerkingen bij het renovatiemodel inzake de knelpunten bij parkeren, de ruimte indeling, interne veiligheid en verkoop aan VEZ.

Nieuwbouw op huidige locatie is alleen mogelijk indien het PvE wordt aangepast. Dit scenario brengt de volgende belemmeringen met zich mee:

- Geen verkoop aan VEZ.
- Parkeren aan overzijde.
- Een aangepast PvE met bijvoorbeeld 1 sporthal beantwoordt niet helemaal aan de maatschappelijke vraag. WRZV-zaalvoetbal kan niet zonder twee hallen. Eén hal zou naar oordeel van WRZV het einde van de vereniging betekenen. Tevens beperkt een aangepast PvE de doorontwikkelingsmogelijkheden van eventuele nieuwe functies van de WRZV-hallen.

Nieuwbouwscenario's 2 en 3 zijn redelijk aan elkaar gelijk en alle twee goed inpasbaar. Scenario 3 heeft een lichte voorkeur vanuit de beoordelingscriteria externe veiligheid en gebiedsontwikkeling. In scenario 2 evenals in het renovatiescenario dient nader onderzoek plaats te vinden inzake de externe veiligheid en het groepsgebonden risico voor personen die verminderd zelfredzaam zijn.

Nieuwbouw op de Voorsterpoort is weliswaar commercieel minder aantrekkelijk maar prevaleert uit maatschappelijk perspectief ten opzichte van nieuwbouw aan de Blaloweg. De sociale veiligheid neemt toe. Dit geldt voor het (bedrijven)terrein zelf maar ook voor de fietsroute die hierdoorheen loopt.

Concluderend kan worden gesteld dat:

- Beide locaties 2 en 3 goed mogelijk zijn. De onderlinge verschillen zijn minimaal en vrijwel gelijkwaardig.
- Wanneer voor locatie 3 wordt gekozen blijft nog een grote commercieel aantrekkelijke kavel over dicht bij de binnenstad.
- Beide locaties zijn allebei goed bereikbaar voor autoverkeer en fietsverkeer
- Met de realisatie op locatie 3 wordt een nieuwe ontwikkelingsimpuls gegeven op Voorsterpoort.
- In scenario 3a blijft een groter en goed bruikbaar kavel aan de Blaloweg beschikbaar

Naast de lichte voordelen bij locatie 3 speelt ook de gevoelsmatige voorkeur een rol bij de keuze voor locatie 3a. Voor nieuwbouw wordt derhalve **scenario 3a** geadviseerd.

DEEL 2

BEHEER- EN EXPLOITATIEPLAN

3.1 Accommodatie

Het hart van de WRZV-hallen zijn de twee sporthallen, die beide ongeveer 26 x 46 meter groot zijn en een hoogte van negen meter hebben. In de Koos Albertshal is een scheidingswand aanwezig, waarmee de hal in twee ongelijke delen kan worden gedeeld. De Bep Bakhuysshal beschikt niet over een scheidingswand. Veel moderne sporthallen beschikken over twee scheidingswanden, zodat een hal in drie gelijke delen kan worden verdeeld. Dat vergroot de gebruiksmogelijkheden van de accommodatie.

Op de eerste verdieping is in beide hallen een tribune aanwezig. Daarnaast is er in de Bep Bakhuysshal een 'uitklapbare' tribune. Deze tribune is bij sportevenementen die de volledige hal vergen niet bruikbaar, omdat die dan op een deel van het speelveld staat. De tribune is wel bruikbaar indien gespeeld wordt op het centercourt.

In de Koos Albertshal zijn aan beide kopse kanten bergruimtes aanwezig, die voor een verkleining van de uitloopruimte rond het speelveld zorgen. Datzelfde geldt voor het feit, dat aan de lange zijden van beide hallen ook materialen worden opgeslagen. Dit beperkt de gebruiksvriendelijkheid van de hallen, doordat de uitloopruimte hiermee kleiner is dan wenselijk is.

In totaal zijn er zes kleedkamers, waarvan er drie geschikt zijn voor mindervaliden. Tot slot is er op de begane grond een bar en op de eerste verdieping een kantine aanwezig.

3.2 Gebruik

Het gebruik c.q. de bezetting van binnensportaccommodaties vormt een belangrijke graadmeter voor de mate waarin vraag en aanbod op elkaar zijn afgestemd. Dit kan op twee manieren worden beoordeeld. Enerzijds zegt de totale jaarbezetting iets over het gebruik van de accommodaties gedurende het jaar. Het zou echter onjuist zijn om beleidskeuzes uitsluitend daarop te baseren. Veel binnensportvoorzieningen kennen namelijk een flinke 'piek' in het gebruik gedurende de wintermaanden, bijvoorbeeld omdat zij vooral door sporten met een kort zaalseizoen – zoals hockey, korfbal en handbal – worden gebruikt. Vandaar dat anderzijds ook het reguliere weekgebruik in de drukste periode moet worden onderzocht om een goed beeld van de bezetting te krijgen.

3.2.1 Jaarbezetting

De volgende tabel toont de bezetting in uren in 2015 en 2016 voor de twee sporthallen samen. De gemiddelde bezetting per sporthal was dus 2.362,5 uur in 2015 en 2034,75 uur in 2016. Het NOC/NSF spreekt van een goed bezette sporthalaccommodatie bij 2000 gebruiksuren per jaar ofwel een bezettingspercentage van 53%. Vanaf 3.000 uur per jaar kan van een (zeer) goed bezette accommodatie worden gesproken. In 2016 was de bezetting van de WRZV-hallen conform de normering van het NOC/NSF. Dat betekent dat er sprake is van een voldoende bezette accommodatie, maar dat er over het hele jaar beschouwd nog ruimte is voor extra gebruik.

Op het moment dat VEZ de hallen niet meer zou gaan gebruiken, leidt dat tot een afname van de bezetting met ongeveer 25% en twee matig bezette hallen. De gemiddelde bezetting per hal is dan namelijk circa 1.500 uur. Dat betekent dat er een zeer stevige opgave ligt om de bezetting van beide hallen in elk geval op 'voldoende'

niveau te krijgen (namelijk: 500 uur per hal, ofwel: 1.000 uur in totaal). Hier wordt in hoofdstuk 7 nader op ingegaan.

De tabel laat zien dat de bezetting van onderwijs en overig in 2016 flink lager was dan in 2015. Wat betreft het onderwijs komt dat vooral door een afname van de verhuur aan Landstede Talentstad met 473,5 uur. De school geeft aan dat dit met het voorzieningenniveau van de WRZV-hallen te maken heeft. De school beoordeelt de sanitaire voorzieningen, sportinventaris en veiligheid negatief. Bij de overige verhuur ligt de afname van het aantal uren met name aan een daling van de incidentele verhuur met 74,5 uur.

	2015	2016
onderwijs	1.768,0	1.208,5
sport	1.637,0	1.717,0
VEZ	1.099,5	1.063,0
overig	220,5	81,0
totaal	4.725,0	4.069,5

Tabel 3.1: urenbezetting per jaar¹

3.2.2 Piekbezetting

Voor de beoordeling van de 'piekbezetting' van de WRZV-hallen is gebruikgemaakt van het rooster van een week in november 2015 en het rooster van een week in januari 2016. Op basis daarvan is in de volgende tabel de urenbezetting in de betreffende weken weergegeven:

	nov. 2015	jan. 2016
onderwijs	54,7	62,0
sport	50,5	61,0
VEZ	24,0	13,5
overig	2,2	0,0
totaal	131,3	136,5

Tabel 3.2: urenbezetting per week

Dit betreft de urenbezetting per week voor beide hallen samen. De gemiddelde weekbezetting per hal is dus precies de helft. Voor een sporthal geldt een maximale capaciteit van 88,5 uur per week, bestaande uit 40 uur onderwijs en 48,5 uur sport en overig gebruik. Op basis van deze cijfers zijn in de volgende tabel de bezettingspercentages voor de WRZV-hallen weergegeven. Benchmarkcijfers laten zien dat vanaf 55% van een voldoende bezetting en vanaf 80% van een goede bezetting kan worden gesproken.² De WRZV-hallen komen dicht in de buurt van dat laatste percentage, met uitzondering van het onderwijsgebruik in november 2015. Dat betekent dat er weliswaar nog enige ruimte in de hallen beschikbaar is, maar dat dit beperkt is. De weekroosters bevestigen dit beeld, dat bovendien afwijkt van het oordeel over de jaarbezetting. Dat heeft vooral te maken met het feit, dat de hallen onder meer door een hockeyvereniging en een korfbalvereniging worden gebruikt en de betreffende sporten slechts een kort indoorseizoen kennen.

¹ De werkelijke bezetting voor oktober, november en december was ten tijde van het onderzoek nog niet bekend. Voor die maanden is derhalve het aantal geplande uren aangehouden.

² Een volledige bezetting (100%) is in praktijk vrijwel onmogelijk te realiseren, omdat het gebruik niet altijd perfect op elkaar aansluit en de uren in de namiddag voor veel sporthallen lastig verhuurbaar zijn. Verenigingen hebben op die momenten namelijk vaak nog geen trainers beschikbaar. Bovendien is er ook tijd nodig om de accommodaties schoon te maken.

Op het moment dat VEZ uit de hallen 'vertrekt', daalt de totale bezetting in de drukste periode van het jaar overigens naar 61% (november 2015), respectievelijk 69% (januari 2016).

Op jaarbasis daalt de bezetting naar gemiddeld 1.500 uur per sporthal of wel een bezettingspercentage van 40%. Er is dan sprake van een onvoldoende bezette accommodatie, kijkend naar de normering NOC/NSF van 53%. Op weekdays overdag (voor onderwijs) en op zaterdagavond en zondagochtend ontstaat dan ruimte voor andere gebruikers.

Tot slot valt bij de verhuur van de Koos Albertshal op dat gebruikers deze hal alleen volledig kunnen huren, ook als ze slechts 2/3 deel van de zaal nodig hebben. Ze mogen dan wel het resterende 1/3 deel aan een andere partij onderverhuren. Deze verhuurconstructie brengt met zich mee, dat SSW als verhuurder geen directe zeggenschap over het gebruik van haar eigen accommodatie meer heeft. Dat is onwenselijk.

3.3 Tarieven

Voor verhuur aan onderwijs en verenigingen geldt een tarief van € 50,- per sporthal en voor incidentele verhuur is dat € 55,-. Bij (commerciële) evenementen geldt een hoger tarief van € 90,-. Tevens zijn er tarieven voor de tijd waarin zaken moeten worden op- en afgebouwd (€ 55,-, respectievelijk € 40,-). Ten opzichte van andere sporthallen in den lande zijn dit geen opvallend hoge of lage tarieven. Vergeleken met Het Anker, Landstede Sportcentrum en de sporthal op de campus van Hogeschool Windesheim zijn de prijzen daarentegen duidelijk lager. Conform de tarievennota van de gemeente zijn de tarieven van die hallen namelijk vastgesteld op € 61,75 per uur in 2015 en € 74,10 per uur in 2016. Voor commercieel gebruik is dat respectievelijk € 101,02 en € 141,43.

3.4 Personeel en organisatie

SSW heeft een bestuur dat uit vijf personen bestaat. De dagelijkse leiding over de exploitatie is in handen van de directie (1,0 fte). Daarnaast zijn er een verhuurmedewerker (0,6 fte) en een financieel-administratieve medewerker (0,3 fte). De taken op het gebied van toezicht, schoonmaak, dagelijks onderhoud en horeca worden grotendeels door vrijwilligers uitgevoerd. Dit betreft onder meer mensen die moeten re-integreren. Overigens wordt voor de betreffende taken ook in beperkte mate tijdelijk personeel ingehuurd. De directie verzorgt de aansturing van de medewerkers. Feitelijk functioneert de directeur als bedrijfsleider.

Het als vrijwilliger inzetten van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt past binnen de statutaire doelstellingen van SSW. Dit vergt wel extra aansturing, toezicht en waarborging van bijbehorende (exploitatie)verantwoordelijkheden. Indien dit niet of onvoldoende is geborgd, kan dit ten koste gaan van de kwaliteit van beheer en exploitatie. Tevens dient de continuïteit goed te worden bewaakt. Indien dat niet gebeurt, maakt dit de exploitatie kwetsbaar.

In de WRZV-hallen is altijd een medewerker aanwezig op het moment dat een of beide hallen worden gebruikt. Er is derhalve geen sprake van sleutelverhuur. In vele andere sporthallen in den lande gebeurt dat wel, vooral tijdens onderwijsuren. Dit hoeft zeker niet ten kosten te gaan van de kwaliteit van het beheer, mits er goede afspraken met de betreffende huurders worden gemaakt.

3.5 Financiële exploitatie SSW

De volgende tabel toont de financiële exploitatie van SSW in de jaren 2012 tot en met 2015. In bijlage 8 is een meer gespecificeerde weergave opgenomen. De belangrijkste posten worden nu toegelicht.

STICHTING SPORTHAL WRZV				
	2012	2013	2014	2015
Baten				
Totaal baten	343.281	349.893	371.319	391.631
Lasten				
Personeel	99.260	102.738	97.214	107.065
Afschrijvingen	15.264	13.489	13.054	14.871
Huisvesting	263.976	254.809	266.414	249.370
Kantoor	12.920	12.900	19.147	16.783
Verkoop	3.786	4.826	1.924	18.102
Algemeen	13.365	5.004	17.359	20.507
Kostprijs omzet horeca	41.160	34.734	43.283	32.617
Bank- en rentekosten rekening-courant	4.511	3.461	3.802	2.963
Totaal lasten	454.242	431.961	462.197	462.278
Resultaat exclusief subsidie	-110.961	-82.068	-90.878	-70.647
Subsidie gemeente Zwolle	96.728	96.000	96.000	96.000
Resultaat inclusief subsidie	-14.233	13.932	5.122	25.353

Tabel 3.5: financiële exploitatie SSW

3.5.1 Baten

Huuropbrengsten

In de betreffende periode zijn de huuropbrengsten flink toegenomen. Dat is vermoedelijk deels het gevolg van indexering van de tarieven en anderzijds van een toename van het gebruik. Het is niet mogelijk om de huuropbrengsten 'met een druk op de knop' uit te splitsen naar bijvoorbeeld onderwijs, sport, VEZ en overige verhuur. Dat is een administratieve beperking. Wel kan voor 2015 een onderscheid worden gemaakt tussen de verhuur aan onderwijs, sport en overige huurders (circa € 180.000,-) en de verhuur aan VEZ (circa € 138.000,-). Gerelateerd aan het aantal verhuurde uren leidt dat tot een gemiddelde van circa € 50,- per uur voor onderwijs, sport en overige huurders en circa € 125,- per uur voor VEZ. In het tarief voor VEZ is ook een deel inkomstenderving van de horeca meegenomen.

Op het moment dat VEZ de hallen niet meer zou gaan gebruiken, leidt dat tot afname van de huuropbrengsten met meer dan 40%. Voor het exploitatieperspectief is het dus noodzakelijk om vervangende huurders voor de VEZ-uren te vinden.

Horeca

Sinds 2012 is de horecaomzet sterk gedaald. Volgens SSW heeft met de toename van de verhuur aan VEZ te maken. Daardoor is het verenigingsgebruik in het weekend – en de bijbehorende horecaomzet – lager geworden.

Wanneer wordt aangenomen dat de horecaomzet volledig vanuit het sportgebruik en een deel van de incidentele verhuur wordt gegenereerd, is de conclusie dat die omzet laag is in relatie tot het gebruik van de hallen. Factoren die hierbij een rol kunnen spelen zijn onder meer: tarieven, openstelling, serviceniveau en de omvang van de

horecafaciliteiten. Het type sportgebruik vormt geen verklaring, want er is een sterke mate van zaalvoetbalgebruik en die sport zorgt normaal gesproken voor meer horecaomzet per bezettingsuur dan veel andere sporten. Dit zorgt er ook voor dat de horecaomzet van verschillende sporthallen niet 1-op-1 met elkaar kan worden vergeleken.

3.5.2 Lasten

Personeel

De personeelskosten zijn relatief laag voor de exploitatie van een dubbele sporthal. Dat heeft uiteraard met de inzet van vrijwilligers voor allerlei uitvoerende taken te maken.

Afschrijvingen

Dit betreft de kosten voor de afschrijving van de kosten voor verbouwingen, installaties en inventaris.

Huisvesting

Deze post bestaat uit diverse sub-posten. De grootste post betreft de gebruikersvergoeding van ruim € 166.000,- (2015) voor de gemeente Zwolle. Dit is een post waarop SSW geen invloed kan uitoefenen.

De belangrijkste huisvestingskosten waarop SSW wel invloed heeft, zijn de energielasten. Vooral in 2015 zijn deze kosten flink gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar. Dat komt doordat SSW toen een nieuw en gunstiger contract heeft kunnen afsluiten. Uit ervaringen met andere sporthallen blijkt, dat de energiekosten van een sporthal gemiddeld circa € 25.000,- bedragen. Dit is uiteraard mede afhankelijk van de precieze omvang en ouderdom van de accommodatie. Een bedrag van ruim € 50.000,- voor de WRZV-hallen is derhalve prima in orde, zeker met het oog op de 'leeftijd' van de hallen.

De verschillende onderhoudskosten betreffen de lasten van dagelijks en groot onderhoud.³ Hieruit blijkt dat er in de afgelopen jaren weinig in de accommodatie is geïnvesteerd. Uit de meerjarenonderhoudsplanung 2015 – 2024 blijkt, dat er in de betreffende periode gemiddeld ruim € 20.000,- per jaar voor regulier onderhoud en ruim € 150.000,- per jaar voor investeringsonderhoud nodig is. De kosten gaan dus flink toenemen.

De overige huisvestingskosten zijn beperkt.

Kantoor

Vergeleken met soortgelijke accommodaties zijn de kantoorkosten niet opvallend hoog of laag. De toename van de kosten van verzekeringen in 2014 heeft met een administratieve wijziging te maken, waardoor enkele kosten die tot dan toe elders werden geboekt sindsdien onder die post 'vallen'.

Verkoop

De verkoopkosten zijn zeer beperkt, met uitzondering van 2015. Dat komt echter doordat er in dat jaar een flinke, eenmalige dotatie aan de voorziening dubieuze debiteuren is gedaan.

Algemeen

De algemene kosten betreffen diverse 'kleinere' posten en zijn niet opvallend hoog of laag ten opzichte van vergelijkbare accommodaties.

³ Het groot onderhoud van de WRZV-hallen is in de huidige situatie de verantwoordelijkheid van SSW. In de nieuwe situatie is/wordt dit een verantwoordelijkheid van de gemeente.

Kostprijs omzet horeca

Deze post betreft de kosten voor de inkoop van de horeca. In 2014 en 2015 bedroegen die kosten ongeveer de helft van de horecaomzet. Dat is aan de hoge kant, want de inkooplasten horen ongeveer 35% van de verkoop te zijn.

3.5.3 Resultaat en subsidie

In de afgelopen jaren is het exploitatieresultaat exclusief subsidie verbeterd. Dat heeft vooral met de toename van de omzet en de beperkte stijging van de lasten te maken. De jaarlijkse subsidie bedroeg circa € 96.000,-. Sinds 2013 is daarmee sprake van een positief resultaat. De subsidie bestaat overigens uit twee componenten:

- accommodatie binnensport: een subsidie voor het aanbieden van de hallen ten behoeve van de Zwolse sportverenigingen (circa € 62.000,-);
- sociaal-maatschappelijke activiteiten: een subsidie voor het aanbieden van sociaal-maatschappelijke, laagdrempelige dagbestedingsactiviteiten aan onder meer dak- en thuislozen, ex-tbs'ers, ex-gedetineerden, cliënten van Tactus (verslavingszorg) en (voormalige) psychiatrische patiënten (ongeveer € 34.000,-).

Een veelgebruikt kengetal om de efficiëntie van de exploitatie weer te geven is het dekkingspercentage. Dit is de verhouding tussen de baten (exclusief subsidie) en lasten (exclusief gebruikersvergoeding en groot onderhoud). In alle jaren was het dekkingspercentage meer dan 100%. Met andere woorden: wanneer de gebruikersvergoeding (en de beperkte kosten van het groot onderhoud) buiten beschouwing worden gelaten, waren de baten hoger dan de lasten. Dat is een prima resultaat, want in de meeste sporthallen is dat niet het geval en is het dekkingspercentage lager dan 100%. Er is dus sprake van een efficiënte exploitatie.

3.5.4 Balans en vermogenspositie

Het Eigen Vermogen van de stichting is ultimo 2015 € 285.630,- negatief. Hoewel de materiële vaste activa in totaal € 697.558,- bedragen, staat daar tegenover een langlopende verplichting 'wegens economisch eigendom'. Deze verplichting (€ 667.506,-) is gelijk aan de activa aan bedrijfsgebouwen en -terreinen. Bij een eventuele ontmanteling van de WRZV-hallen vallen deze activa en passiva boekhoudkundig tegen elkaar weg.

De 'financiering' van het negatieve vermogen bestaat o.a. uit de huurschuld aan de gemeente (€ 346.262,-). Partijen hebben inmiddels afspraken gemaakt over de afwikkeling hiervan.

3.5.5 Prognose 2016

Op basis van de resultaten van de eerste helft van 2016 heeft SSW een prognose voor het volledige jaar opgesteld. Die wijkt op een aantal punten af van de werkelijke cijfers van 2015:

- de huurinkomsten zijn iets lager. Gezien de afname van met name het onderwijsgebruik is dat niet vreemd. Wel is het mogelijk dat de prognose een nog wat te positief beeld geeft, aangezien het gebruik door Landstede Talentstad vooral na de zomervakantie is afgenomen;
- de daling van de horecaomzet zet door. Gezien de afname van de incidentele verhuur is dat begrijpelijk. Uiteraard brengt de lagere omzet ook lagere inkoopkosten met zich mee;
- de personeelskosten zijn circa € 20.000,- hoger dan in 2015. Dat is het gevolg van de afwezigheid van de directeur en de financieel-administratief medewerker. Om die reden wordt tijdelijk personeel

ingehuurd en dat zorgt voor hogere kosten, doordat de kosten voor de inzet van de directeur niet volledig door middel van een ziektekostenvergoeding of -uitkering worden gecompenseerd;

- de huisvestingskosten zijn circa € 20.000,- hoger dan in 2015. Dat heeft enerzijds met wat hogere energielasten en anderzijds met onderhoudswerkzaamheden aan installaties en apparatuur te maken.

3.6 Gemeentelijke kosten

De volgende tabel toont de gemeentelijke lasten voor de WRZV-hallen in de afgelopen jaren. Daaruit blijkt dat de hallen de gemeente jaarlijks € 65.000,- à € 70.000,- kosten. Daarbij moet wel worden aangetekend, dat er in de afgelopen jaren weinig kosten in het kader van groot onderhoud zijn gemaakt. Bij langdurige instandhouding c.q. ongewijzigd beleid zullen deze kosten substantieel toenemen.

Een korte toelichting:

- de huurinkomsten betreft de gebruikersvergoeding, die de gemeente van SSW ontvangt;
- de kapitaallasten betreffen de kosten voor rente en afschrijving van de accommodatie. De boekwaarde bedraagt per 31 december 2016 circa € 670.000,- voor de opstallen en circa € 150.000,- voor de grond;
- de subsidie voor SSW bestaat uit twee componenten, die in 3.5.3 al zijn toegelicht;
- de overige posten betreffen de verdere lasten, die de gemeente als eigenaar van de accommodatie draagt.

	2013	2014	2015
huurinkomsten	-160.583	-162.992	-166.740
kapitaallasten	120.058	120.058	120.058
subsidie (Sport)	62.022	62.022	62.022
subsidie (Sociaal)	33.978	33.978	33.978
OZB	8.608	8.905	9.461
waterschaps- en zuiveringslasten	1.506	1.449	1.480
rioolrechten	103	104	106
verzekeringen	4.663	4.754	4.844
totaal	70.354	68.278	65.208

tabel 3.5: gemeentelijke kosten WRZV-hallen⁴

3.7 Conclusies

3.7.1 Aanbod, gebruik en tarieven

- De WRZV-hallen kennen diverse functionele beperkingen (zie paragraaf 3.1), die de gebruiksmogelijkheden van de accommodatie verkleinen;
- de jaarbezetting is voldoende, maar zal matig worden op het moment dat VEZ vertrekt en niet (volledig) door andere huurders kan worden vervangen;
- de piekbezetting is ruim voldoende tot goed, maar zal lager worden op het moment dat VEZ vertrekt en niet (volledig) door andere huurders kan worden vervangen;
- de situatie dat huurders zelf een deel van de Koos Albertshal mogen onderverhuren is ongewenst;

⁴ De verzekeringskosten van 2014 zijn een raming, omdat de werkelijke lasten voor dat jaar niet bekend zijn.

- ten opzichte van andere sporthallen in den lande zijn de tarieven niet opvallend hoog of laag, maar ten opzichte van de tarieven uit de gemeentelijke tarievennota zijn ze duidelijker lager.

3.7.2 Personeel en organisatie

- Door de inzet van vrijwilligers voor veel uitvoerende taken is de betaalde personele formatie beperkt. Wel is extra aansturing, toezicht en waarborging van bijbehorende (exploitatie)verantwoordelijkheden en de continuïteit nodig;
- er is geen sprake van sleutelverhuur.

3.7.3 Financiële exploitatie en gemeentelijke lasten

- Wanneer VEZ vertrekt, zorgt dat voor een daling van de huuropbrengsten van meer dan 40%;
- de huidige horecaomzet is laag in relatie tot het sportgebruik van de hallen;
- door de inzet van vrijwilligers zijn de personeelskosten aan de lage kant;
- de energielasten zijn prima in orde;
- in de afgelopen jaren is er weinig groot onderhoud uitgevoerd. In de komende periode gaan deze kosten, die in dit geval de verantwoordelijkheid zijn van SSW, flink toenemen;
- de kosten voor kantoor, verkoop en algemeen zijn in orde;
- de inkoopkosten zijn aan de hoge kant in relatie tot de horecaomzet;
- de verhouding tussen baten en lasten is zeer hoog: er is sprake van een efficiënte exploitatie;
- SSW heeft een negatief Eigen Vermogen. De 'financiering' van het negatieve vermogen bestaat uit de achterstallige huurpenningen aan de gemeente. Partijen hebben in het licht van de toekomstscenario's over de afwikkeling hiervan afspraken gemaakt;
- naar verwachting zal de omzet in 2016 lager zijn dan in 2015, terwijl de kosten voor personeel en huisvesting stijgen;
- de totale gemeentelijke lasten voor de WRZV-hallen bedragen jaarlijks € 65.000,- à € 70.000,-,

4.1 Verzorgingsgebied

Met uitzondering van zogenaamde ‘topsporthallen’ vervullen de meeste sporthallen vooral een functie voor de sportverenigingen en scholen in de ‘eigen’ gemeente. Dit geldt ook voor de WRZV-hallen: de verenigingen die de hal frequent huren, zijn allen Zwolse verenigingen.⁵ Datzelfde geldt voor de scholen die vaste gebruiker zijn. Om wettelijke en praktische redenen maken scholen vaak gebruik van de dichtstbijzijnde sporthal (of gymzaal). De onderwijsinstelling die het overgrote deel van het onderwijsgebruik van de hallen voor haar rekening neemt (Landstede Talentstad), ligt op ongeveer 200 meter van de accommodatie. In de directe omgeving liggen verschillende andere scholen. Een deel van hen maakt geen gebruik van de WRZV-hallen, maar van andere binnensportaccommodaties.

In de directe omgeving van de WRZV-hallen zijn verschillende gymzalen gelegen, die vooral voor het onderwijsgebruik een alternatief voor de WRZV-hallen vormen. Voor veel sportactiviteiten zijn zij echter minder of niet geschikt. Iets verder weg liggen sporthal Het Anker, het Deltion College en de campus van Hogeschool Windesheim met een sporthal en verschillende sportzalen en gymzalen. Nog wat verder weg – maar voor het verenigingsgebruik niet minder relevant – zijn de sporthallen van Landstede Sportcentrum, Zwolle-Zuid en het Zwols Badminton Centrum.

Al met al zijn er in Zwolle derhalve diverse soortgelijke accommodaties aanwezig, die voor een deel ook vrij recent zijn geopend en daardoor onder meer qua afmetingen, uitstraling, onderhoud en logistieke indeling moderner zijn dan de WRZV-hallen. Dit betekent dat de WRZV-hallen flinke concurrentie ondervinden. Dat geldt niet alleen voor het verenigings- maar ook voor het onderwijsgebruik.

4.2 Demografische ontwikkelingen

4.2.1 Ontwikkeling sinds 2000

De volgende tabel laat zien dat het aantal inwoners van de gemeente Zwolle in de afgelopen jaren geleidelijk is toegenomen. Daarbij is de groep van 20 tot 65 jaar in absolute zin het sterkst gegroeid. In relatief opzicht is de stijging bij de groep 65-plussers (+33%) echter het grootst geweest. Overigens is de verhouding tussen de drie onderscheiden leeftijdsgroepen sinds 2000 nauwelijks veranderd: ongeveer een kwart van de bevolking is jonger dan 20 jaar, circa 60% is tussen de 20 en 65 jaar oud en ongeveer 15% is 65-plusser. De groei van het aantal inwoners heeft zich over de gehele linie heeft voorgedaan, met uitzondering van de groepen van 25 tot 35 jaar. Procentueel gezien zijn vooral de 50- tot 70-jarigen sterk gegroeid.

⁵ Overigens kunnen er uiteraard ook mensen van buiten Zwolle lid van die verenigingen zijn.

jaar	2000	2005	2010	2015	2016
totaal	105.801	111.900	119.030	123.861	124.896
0 tot 20 jaar	25.775	27.654	29.173	30.166	30.312
20 tot 65 jaar	66.247	70.001	74.442	75.727	76.218
65 jaar of ouder	13.779	14.245	15.415	17.968	18.366

tabel 4.1: demografische ontwikkeling gemeente Zwolle (bron: Centraal Bureau voor de Statistiek)

4.2.2 Prognose

De volgende tabel laat zien, dat het aantal inwoners van de gemeente Zwolle naar verwachting zal blijven groeien. Een verschil met de situatie van de afgelopen jaren is, dat die groei voor een belangrijk deel voor rekening komt van de inwoners van 65 jaar of ouder. Dat geldt niet alleen in absolute (+13.800), maar ook in relatieve zin (+73%). De gemeente zal dus flink vergrijzen. Uit de meer gedetailleerde cijfers blijkt, dat de – al dan niet beperkte – groei niet voor alle leeftijdsgroepen geldt: het aantal twintigers zal in 2040 kleiner zijn dan nu.

De voorspelde demografische veranderingen hebben een zeer beperkte positieve invloed op de behoefte aan binnensportruimte ten behoeve van sport- en onderwijsgebruik. Een uitzondering hierop zijn binnensportactiviteiten voor senioren, want door de groei van het aantal inwoners in de betreffende leeftijdsgroepen is sprake van een sterke positieve invloed op de vraag naar dat specifieke type activiteiten.

jaar	2017	2020	2025	2030	2035	2040
totaal	125,9	128,6	132,9	136,6	139,8	142,4
0 tot 20 jaar	30,7	31,3	31,5	31,7	32,1	32,3
20 tot 65 jaar	76,5	77,1	78,1	78,5	78,1	77,5
65 jaar of ouder	18,8	20,2	23,3	26,4	29,6	32,6

tabel 4.2: demografische prognose gemeente Zwolle (bron: Centraal Bureau voor de Statistiek) (cijfers in duizendtallen)

4.3 Landelijke trends en ontwikkelingen

Landelijk gezien is sprake van twee bewegingen: enerzijds stijgt de sportdeelname heel langzaam en anderzijds verliest de verenigingssport aan 'marktaandeel'. De sterkste groei vindt namelijk bij de ongebonden sporten (skeeleren, hardlopen, wandelen en dergelijke) en commercieel beoefende sport (fitnesscentra, golf en dergelijke) plaats. Deze ontwikkeling heeft verschillende oorzaken, zoals:

- mensen hebben steeds meer behoefte aan flexibiliteit en het zelf indelen van hun vrije tijd. Het 'vastzitten' aan competitiewedstrijden en trainingen past daar minder goed bij;
- sporters hechten minder waarde aan collectiviteit en het verenigingsleven. Naar verwachting zal dit proces doorzetten. Vrijwilligerswerk staat bijvoorbeeld al jaren onder druk;
- een deel van de consumenten ziet sport als een middel voor een gezond en/of mooi lichaam en wil expliciet daaraan werken in een sportschool of fitness. Een kleine groep voelt zich meer aangetrokken tot sporten die grensverleggend zijn (extreme sporten of prestatiegericht, zoals een marathon);
- de interesse van jongeren verschuift meer richting onder meer elektronica en kleding. Deze moeten vaak zelf bekostigd worden en hiervoor is een bijbaan nodig. Tijd die voorheen onder meer aan sport werd besteed, wordt nu vaker voor een bijbaan ingeruild. Verenigingen hebben moeite om jongeren te binden;

- naast een consument die meer vraagt, hebben verenigingen met toenemende wet- en regelgeving te maken, zoals de Arbowet, aansprakelijkheid, legionella, regelgeving rond kantines en rookbeleid. Het besturen van verenigingen is mede hierdoor in de loop der jaren complexer geworden.

Deze trends en ontwikkelingen hebben een negatieve invloed op de algemene landelijke behoefte aan binnensportruimte in zoverre het groepsgebonden activiteiten (teamsporten) betreft. Met nadruk betreft dit een landelijk beeld. Lokaal of regionaal bestaan er uiteraard wel verschillen.

Voor de uitwerking van beheer en exploitatie is het van belang de wederzijdse uitgangspunten en randvoorwaarden te verkennen en vast te stellen. Dit geldt voor alle scenario's, ongeacht of er sprake is van nieuwbouw of renovatie.

Uitgangspunten eigendom en verhuur

- gemeente is/wordt volledig eigenaar van de accommodatie en verhuurt aan SSW;
- SSW is huurder/exploitant;
- gemeente is als eigenaar en verhuurder verantwoordelijk voor het groot onderhoud en SSW is als huurder verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud;
- partijen sluiten een nieuwe huurovereenkomst en prestatieovereenkomst. Hiervoor zullen de modellen en formats van de gemeente worden gehanteerd. Vooruitlopend op de huur en exploitatieafspraken sluiten partijen een intentieovereenkomst. Een concept intentieovereenkomst is **als bijlage 9** bijgevoegd.
- btw-belaste verhuur en exploitatie

Uitgangspunten beheer en exploitatie

- de doelstellingen en prestatieafspraken zoals verwoord in 'prestatieafspraken 2017' blijven van toepassing. Een van de productdoelstellingen is het aanbieden van laagdrempelige dagbesteding aan onder andere dak- en thuislozen;
 - Uitwerking: In de huidige situatie wordt ook (dag)opvang van dak- en thuislozen verzorgd. Vooropgesteld dat dit ook een rol/functie in de nabije toekomst blijft, dan brengt dit aandachtspunten met zich mee m.b.t. beheer én de ruimtelijke indeling in het PvE (ruimten waar de doelgroep dan ook kan verblijven).
- Samenwerking SSW en Sportservice Zwolle. SSW werkt ook in de huidige situatie reeds samen met Stichting Sportservice Zwolle. Deze samenwerking zal binnen de nieuwe exploitatie worden geïntensiveerd m.b.t. tot de verhuur aan verenigingen, onderwijs en overige gebruikers. De rangorde en toewijzingscriteria zullen partijen in gezamenlijkheid vaststellen;
- professionalisering van beheer: naast de inzet van vrijwilligers zal (meer) gebruik worden gemaakt van professionele kracht. Beoogd wordt drie vaste krachten aan te trekken in de functie van 'sporthalbeheerders'. In totaal circa 1,5 fte. Aanvullend daarop zal periodiek een schoonmaakbedrijf worden ingezet voor het gespecialiseerd schoonmaakwerk (behandeling sportvloeren en douche- en kleedruimten);
- De WRZV-hallen kent in de huidige situatie een eigen tarievenstructuur. Voor de nieuwe situatie zal worden uitgegaan van de gemeentelijke sporthaltarieven.

6.1 Doelstelling

Bij de keuzes om te komen tot het optimale beheermodel dient rekening te worden gehouden met de volgende gemeentelijke uitgangspunten:

- aansluiting bij het actieplan Sport: de gemeente heeft een voorname rol in het faciliteren van een kwalitatief en kwantitatief accommodatieaanbod. Daarbij wordt ingezet op vitale accommodaties:
 - optimale en efficiënte benutting van de sportaccommodaties;
 - accommodatievraagstukken en -knelpunten worden stadsdeelgericht en zo nodig stedelijk opgelost;
 - sportaccommodaties worden ingezet voor meer en andersoortige activiteiten al dan niet voor nieuwe en andere doelgroepen.
- de gemeentelijke subsidiering wordt verleend voor het aanbieden van sportfaciliteiten voor beoefening van binnensport en voor laagdrempelige dagbestedingsactiviteiten aan sociaal-maatschappelijke activiteiten.

Ten aanzien van de ontwikkelingen en uitvoering van het accommodatiebeheer staat de gemeente derhalve een heldere rolverdeling voor ogen. De gemeente is regisserend en voorwaardenscheppend. De regierol houdt in dat de gemeente richting geeft aan het accommodatiebeleid. De voorwaardenscheppende rol krijgt vorm in de zorg voor een fysieke infrastructuur (de voorzieningen zelf) en een organisatorische infrastructuur (subsidie en regie). Deze visie impliceert tevens dat uitvoerende taken met betrekking tot het accommodatiebeheer niet zonder meer op louter accommodatieniveau worden opgelost maar vanuit een generieke stedelijke context. Sport Service Zwolle heeft hierbij vanuit haar expertise en overzicht een belangrijke, ondersteunende rol.

6.2 Visie en missie

6.2.1 Maatschappelijk

De centrale, statutair vastgelegde doelstelling van de Stichting Sporthal WRZV is:

- het organiseren van betaalbare sportbeoefening voor gehandicapten en mensen met een minimum inkomen;
- het bieden van mogelijkheden voor sportbeoefening in de ruimste zin van het woord;
- het samenwerken met organisaties die soortgelijke doelstellingen hebben.

SSW dient conform de prestatieafspraken 2017 een bijdrage te leveren aan de gemeentelijke beleidsopgaven en/of het proces dat daartoe moet leiden. Buiten de in de doelstelling verwoorden opgaven is het beleid ook gericht op samenwerking met verenigingen om de sportinfrastructuur te verstevigen.

6.2.2 Ondernemend

Met de beheer en exploitatietaken wordt invulling gegeven aan maatschappelijk ondernemerschap. Dit betekent het verder ontwikkelen van een optimaal programma-aanbod, afgestemd op de specifieke wensen binnen het verzorgingsgebied, waardoor nieuwe doelgroepen worden geworven en de bezettingsgraad wordt vergroot.

Door middel van een efficiënte werkwijze en een creatieve benadering van de lokale markt dient SSW het verdienvermogen te vergroten.

De 'kernactiviteiten' behorende tot het maatschappelijk ondernemerschap zijn:

- het realiseren, in stand houden en beheren van kwalitatief goede maatschappelijke (sport)voorziening;
- het stimuleren van het gebruik en verhuur van de sporthallen en het realiseren van een efficiënte en doelmatige bezetting;
- het uitvoering geven aan het technisch beheer en dagelijks onderhoud van de sporthallen;
- Het groot planmatig onderhoud blijft een (budgettaire)verantwoordelijkheid van de gemeente als eigenaar van de accommodaties.
- initiëren van samenwerkingsverbanden met (vaste) gebruikers en verenigingen en het bieden van materiele ondersteuning;
- het aanbieden van laagdrempelige dagbesteding en arbeidstoeleiding aan dak- en thuislozen en overige doelgroepen met een afstand tot de arbeidsmarkt.
- het bieden van een sociaal eetcafé;
- samenwerking met organisaties binnen het sociale domein als Zwolle actief en Sociale Zaken en Werkgelegenheid.

6.2.3 Rolverdeling

Van belang is dat de rolverdeling tussen gemeente en SSW voor alle partijen helder is. De rol van de gemeente is die van beleidsbepaler, opdrachtgever en verhuurder en de rol van SSW is uitvoerder van het beleid, opdrachtnemer en huurder.

Rol gemeente

De gemeente in haar rol als beleidsbepaler wenst blijvend invloed te hebben op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de gemeentelijke sportaccommodaties. Sportservice Zwolle is een belangrijke uitvoerende partner inzake sportstimulering, sportontwikkeling en accommodatiebeheer. Nauwe samenwerking tussen SSW en Sportservice Zwolle zal het generieke accommodatiebeleid bevorderen.

De gemeente treedt in een zakelijke verhouding op als opdrachtgever van SSW. Zij bepaalt welke prestaties SSW moeten leveren en tegen welke prijs. Daarnaast vervult de gemeente de rol van eigenaar van de sportaccommodatie. Hiertoe zullen zakelijke overeenkomsten worden opgesteld als een huurovereenkomst en prestatieovereenkomst. In de opmaat daarnaartoe sluiten partijen een intentieovereenkomst (**zie bijlage 9**)

Rol Stichting Sporthallen WRZV

De gemeente bepaalt het accommodatiebeleid op het gebied van beheer en exploitatie van de sportvoorziening. Met andere woorden: de gemeente bepaalt *wat* er moet gebeuren. SSW bepaalt vervolgens op basis van het gemeentelijk beleid *hoe* de uitvoering gebeurt. De afspraken over de te leveren prestaties en te bereiken doelstellingen worden contractueel tussen de gemeente en SSW vastgelegd. SSW bepaalt in principe zelf op welke wijze zij deze prestaties vormgeeft en op welke wijze de doelstellingen worden bereikt. De gemeente kan daar wel algemene normen bij aangeven, bijvoorbeeld ten aanzien van tarifiering en gebruik door maatschappelijke organisaties en niveau van onderhoud. Deze afspraken over uitvoering van het beleid worden vastgelegd in overeenkomsten voor een periode van bijvoorbeeld 10 jaar.

Daarnaast heeft SSW de ondernemende rol om additionele activiteiten te organiseren, de bezettingsgraad van de accommodatie te vergroten en samen te werken met lokale en regionale organisaties. Deze doelstelling is

tweeledig: accommodatiegericht en organisatiegericht. Accommodatiegericht impliceert het vergroten van de aantrekkingskracht van de WRZV-hallen en de kwaliteit van de producten en diensten, waardoor het gebruik en bezetting toeneemt en daarmee de inkomsten. Organiseatiegericht betekent dit het intensiveren van haar diensten als professionele, maatschappelijke organisatie en expert op gebied van beheer en exploitatie in samenhang met de sociale doelstellingen. Bijvoorbeeld door het aangaan van samenwerkingsverbanden met Sportservice Zwolle.

Eigendom

Het eigendom van de WRZV-hallen wordt niet aan SSW overgedragen. De gemeente blijft met het eigendom en de financiering daarvan een belangrijk sturingsinstrument als opdrachtgever in eigen hand houden. De gemeente blijft daarom eigenaar van het gebouw, met uitzondering van de bedrijfsmiddelen en de roerende zaken (losse inventaris) die voor de uitvoering van de taken van de organisatie noodzakelijk zijn. De, aan de eigendomspositie gelieerde, verantwoordelijkheden als groot onderhoud en vervangingsinvesteringen kunnen desgewenst als uitvoerende taken aan SSW worden opgedragen. SSW draagt daartoe voorstellen aan. Besluitvorming en financiering – in zoverre niet opgenomen in het Meerjaren Onderhoudsplan -- blijft voorbehouden aan de gemeente.

6.2.4 Het werkpakket; de producten en diensten

Het aanbod bestaat uit de volgende producten en diensten:

- Het verhuren van de WRZV-hallen en/of ruimten daarvan aan permanente, semipermanente en incidentele gebruikers in samenwerking met Sportservice Zwolle;
- Het (mede) organiseren van (sport)evenementen en sportactiviteiten.
- Commercieel gebruik, daar waar mogelijk, levert een positieve bijdrage aan de exploitatie.
- Samenwerking met sportverenigingen en sportorganisaties
- Exploitatie van de horeca-faciliteiten
- Het aanbieden van laagdrempelige dagbesteding aan dak- en thuislozen en andere doelgroepen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

Concrete beheertaken zijn:

- het beheer van de WRZV-hallen binnen de context van de maatschappelijke doelstellingen;
- toezicht op het ordentelijk gebruik en het daartoe opstellen en bewaking van naleving huishoudelijke reglementen;
- opstellen en uitvoeren van BHV -procedures incl. ontruimingsplannen/oefeningen;
- schoonmaak en het dagelijks onderhoud van gebouw en sportinventaris dusdanig dat een veilig en hygiënisch, verantwoord gebruik van het complex is gewaarborgd;
- optioneel: het in opdracht van de gemeente Zwolle uitvoering geven aan het bouwtechnisch planmatig onderhoud;
- duurzaam energiebeheer;
- inkoop van goederen en materialen;
- contract en relatiebeheer;
- het voeren van een ordentelijke verhuur- en financiële administratie,

De begroting van SSW bestaat uit het saldo van de baten en lasten uit de exploitatieactiviteiten. Door het toepassen van maatschappelijke tarieven in perspectief van de omvang van de instandhoudingskosten van de sportaccommodatie, ontstaat daardoor een exploitatietekort. Dit exploitatietekort vormt de basis van de

gemeentelijke exploitatiebijdrage. De mate waarin SSW in staat is op kosten te besparen en/of extra opbrengsten te realiseren, zal leiden tot een naar rato lagere gemeentelijke exploitatiebijdrage.

7.1 Verhuur en programmering WRZV-hallen

Zoals in de hoofdstukken inzake de nieuwbouwscenario's en het PvE verwoord blijft de configuratie van de WRZV-hallen in hoofdlijnen ongewijzigd: een dubbele sporthal met een centraal gelegen horecavoorziening en nevenvoorzieningen als was- en kleedruimten en bergingen. Het nog nader op te stellen definitief ontwerp zal uiteindelijk leidend zijn over de te realiseren configuratie.

Voor de verhuur van de WRZV-hallen vormt de huidige bezetting de basis voor de nieuwe exploitatie. Belangrijk verschil met de huidige situatie is dat VEZ als grootgebruiker in de weekenden geen gebruik meer zal maken van de sporthallen. Om in elk geval een voldoende bezetting te waarborgen zullen nieuwe huurders moeten worden gezocht om de vrijkomende uren te vullen in combinatie met verhuur en de organisatie van (eigen) toernooien en competities.

Raming verhuur van de WRZV-hallen op basis van de huidige bezetting in een ontwikkelingsperspectief:

Verhuur Stichting Sporthal WRZV 2016			
Gebruiker	Totaal uren	Tarief excl. BTW	Opbrengsten excl. BTW
Landstede Talentstad	937,0	€ 69,91	€ 65.501,60
Landstede CSE	82,0	€ 69,91	€ 5.732,26
Landstede ISK	6,5	€ 69,91	€ 454,39
Van de Capellen SG	23,0	€ 69,91	€ 1.607,83
Deltion College	130,0	€ 69,91	€ 9.087,74
Gymnasium Celeanum	24,0	€ 69,91	€ 1.677,74
Subtotaal onderwijs	1.202,5		€ 84.061,56
Zaalvoetbalvereniging WRZV	918,0	€ 69,91	€ 64.173,40
BC De Zwollenaar	263,0	€ 69,91	€ 18.385,19
WRZV De Boog	208,0	€ 69,91	€ 14.540,38
Nationale hockeykampen	5,0	€ 69,91	€ 349,53
HC Zwolle	118,0	€ 69,91	€ 8.248,87
Korfbalvereniging Sparta	149,0	€ 69,91	€ 10.415,94
KNVB district Oost	61,0	€ 69,91	€ 4.264,25
Gemeente Zwolle	4,5	€ 69,91	€ 314,58
AS Exstudiantes Zwolle	18,0	€ 69,91	€ 1.258,30
Incidentele verhuur	30,5	€ 69,91	€ 2.132,12
KBS Atelier basisschool	6,0	€ 69,91	€ 419,43
Vrienden van de Herberg	28,0	€ 69,91	€ 1.957,36
Gesponsorde zaalhuur	4,5	€ 69,91	€ 314,58
Subtotaal verenigingen/overig	1.813,5		€ 126.773,92
Verhuur ontwikkelingsperspectief			
Verenigingen en onderwijs	580,0	€ 69,91	€ 40.545,28
Subtotaal verhuur nieuw	580,0		€ 40.545,28
Totaal	3.596,0		€ 251.380,75

Wat betreft het gebruik vanuit het onderwijsveld heeft bijvoorbeeld Landstede aangegeven dat men nu uitwijkt naar omliggende sporthallen, bijvoorbeeld naar het Anker. Dit vloeit voort uit klachten van docenten en leerlingen over o.a. de slechte sanitaire voorzieningen, beperkte sportinventaris, veiligheid.

Indien het voorzieningenniveau weer op orde is dan verwacht Landstede weer een toename van het gebruik van de WRZV-hallen.

Aanvullend in de weekenden zijn er de volgende mogelijkheden in relatie tot vervangende activiteiten i.p.v. VEZ:

- Winterhockey in de weekenden op de zondagen periode december tot februari. KNHB; pm
- Wintercompetitie hockey lokaal clubs op de zaterdag periode december tot februari HC Zwolle en verder pm
- Volleybal VC Zwolle en of Westenholte op de zaterdag in de ochtend en middag pm
- Handbal op de zondagen pm
- Zaalvoetbal competitie voor 40-plussers op de zaterdagmiddag (18 weken á 3 uren)
- Damescompetitie in de zaal (12 weken á 4 uren)

Overige additionele verhuur:

(met ‘*2’ worden activiteiten georganiseerd met bezetting in 2 hallen zalen en bij ‘*1’ betreft dit 1 sporthal)

- 15*2 Bedrijfstoernooien o.g.v. volleybal, voetbal etc.
- 15*2 Zaalvoetbaltoernooien intern WRZV, maar ook externe verenigingen dagen in het weekend (50% zaterdag 50% zondag)
- 5 *1 Bedrijfsevenementen in combinatie bijzondere dagen zoals Sinterklaasfeest, Pasen, Pinksteren
- 10*1 Sport jeugddagen met diverse clinics / demonstratie zalsporten in samenwerking met nationale sportbonden (karate, judo, tophockey, volleybal, badminton, tafeltennis, turnen)
- 1*2 Horeca zaalvoetbaltoernooi
- 1*2 Olde zakken toernooi in de zaal
- 2*2 Onderwijsdagen
- 1*2 Dartstoernooi
- 5*1 Verenigingsactiviteiten zoals vlooiemarkt, klaverjas en kaart toernooien, feestavonden, bingo’s,
- 1*1 Grote WRZV-sportquiz

De additionele verhuur is ambitieus. Echter ook wanneer er conform ontwikkelingsperspectief 580 uur meer wordt verhuurd dan de huidige verhuur exclusief VEZ, leidt dat tot twee hallen met per saldo een beperkte bezetting. Echter 3.600 uren past niet in één sporthal. Het primaire gebruik ligt immers tussen 17.00 en 23.00 in de avonden.

7.2 Tarifiering WRZV-hallen

In de huidige situatie geldt voor verhuur aan onderwijs en verenigingen een tarief van € 50,- per uur; voor incidentele verhuur € 55,- per uur en voor (commerciële) evenementen € 90,- per uur. De huidige tarieven zijn BTW onbelast. De opdracht is om aan te sluiten bij de gemeentelijk sporttarieven:

Verhuurtarieven per uur	SSW	Gemeentelijk tarieven	Gemeentelijk tarieven
2016	huidige situatie	incl. BTW	excl. BTW
Sporthal; hele hal verenigingen	€ 50,00	€ 74,10	€ 69,91
Sporthal; hele hal incidenteel verhuur	€ 55,00	€ 74,10	€ 69,91
Sporthal; hele hal commercieel	€ 90,00	€ 141,43	€ 133,42

Het toepassen van de gemeentelijke tarieven betekent voor de verenigingen die nu de WRZV-hallen gebruiken een tariefstijging van € 24,10 per uur. Dat is een stijging van 48%. Hoewel met de tarieven wordt aangesloten met de algemeen gangbare huurtarieven in de gemeentelijke sportaccommodaties, brengt dit risico's met zich mee voor de bezetting van de WRZV-hallen indien specifieke gebruikersgroepen de hogere tarieven niet kunnen financieren. Er kan daarom worden overwogen om een ingroeimodel te hanteren. Anderzijds is renovatie of nieuwbouw wel een goed moment om bij de gemeentelijke tarieven aan te sluiten, omdat gebruikers ook meer kwaliteit terugkrijgen.

8.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat de juridische en fiscale vormgeving centraal. Voor de juridische vormgeving -de contractuele relatie- staat de rolverdeling centraal zoals in voorgaande hoofdstukken bij de algemene uitgangspunten en randvoorwaarden is opgemerkt. Voor de fiscale vormgeving wordt geopteerd voor een BTW belaste exploitatie conform de uitgangspunten en richtlijnen van het 'Sportbesluit'.

8.2 Contractvorming

Tussen gemeente en stichting worden verschillende overeenkomsten opgesteld om de wederzijdse randvoorwaarden, uitgangspunten en bepalingen vast te leggen. Daarnaast dienen tussen de stichting en de gebruikers/verenigingen van de verschillende accommodaties overeenkomsten te worden opgesteld (huur of ingebruikgeving). De op te stellen overeenkomsten zijn schematisch weergegeven in de onderstaande matrix.

Uitwerking contractdocumenten		
Overeenkomst / beschikking	Item	Belangrijkste onderwerpen
Intentieovereenkomst (gemeente - stichting)	a.	doelstellingen (preambules)
	b.	taken van partijen
	c.	kostenverdeling
	d.	planning
	e.	inwerkingtreding en looptijd
	f.	bijzondere bepalingen
Huurovereenkomst (gemeente - stichting)	a.	duur, verlenging en opzegging
	b.	bestemming en gebruik
	c.	betalingsverplichting en betaalperiode
	d.	omzetbelasting
	e.	staat van accommodatie en onderhoud
	f.	aansprakelijkheid en verzekering
	g.	bijzondere bepalingen
Prestatieovereenkomst Subsidiebesluit (gemeente - stichting)	a.	duur, verlenging en opzegging
	b.	doelstellingen
	c.	subsidie en financiële bepalingen
	d.	beschrijving prestaties en activiteiten
	e.	kwantitatieve en kwalitatieve prestaties
	f.	bijzondere bepalingen
Ter beschikkingstellingsovereenkomst (stichting - verenigingen / gebruikers)	a.	duur, verlenging en opzegging
	b.	het gehuurde en bestemming/gebruik
	c.	huurprijs, BTW en doorbelastingen
	d.	aansprakelijkheid en verzekering
	e.	algemene voorwaarden
	f.	bijzondere bepalingen
Optioneel: Samenwerkingsovereenkomst (stichting - Sportservice Zwolle)	a.	duur, verlenging en opzegging
	b.	samenwerkingsafspraken en -activiteiten
	c.	verrekeningen en doorbelastingen
	d.	aansprakelijkheid en verzekering
	e.	algemene (huur)voorwaarden
	f.	bijzondere bepalingen

In de bijlage is de concept intentieovereenkomst opgenomen. De overige contractdocumenten tussen gemeente en SSW dienen in het vervolgtraject te worden uitgewerkt. Hiervoor dienen de formats en modellen van de gemeente welke als bijlage bij de intentieovereenkomst zijn opgenomen.

8.3 Fiscaliteit – BTW sportbesluit

Voor de fiscale vormgeving wordt aangesloten bij de richtlijnen omtrent de BTW inzake het sportbesluit zoals verwoord door de belastingdienst: het geven van gelegenheid tot sporten valt onder het 6%-tarief. Hiervan is sprake als men een sportaccommodatie ter beschikking stelt voor actieve sportbeoefening. Dit beschikbaar stellen van een sportaccommodatie aan sporters is iets anders dan het verhuren van een sportaccommodatie. De verhuur van een onroerende zaak is in principe vrijgesteld. In de volgende gevallen is geen sprake van de vrijgestelde verhuur van een onroerende zaak, maar van het ter beschikking stellen van een sportaccommodatie aan sporters:

- De accommodatie is voor de afnemer alleen te gebruiken voor sportbeoefening.
- De afnemer gebruikt de accommodatie om zelf te sporten of om anderen onder zijn leiding te laten sporten. Het 6%-tarief is ook van toepassing als de afnemer een (sport)vereniging is die haar leden gelegenheid geeft te sporten of een school die de leerlingen laat sporten.
- De exploitant van de sportaccommodatie zorgt voor onderhoud, beveiliging of schoonmaak van de accommodatie. Hij hoeft deze werkzaamheden niet zelf te doen, hij kan het ook uitbesteden aan iemand anders. Maar het 6%-tarief geldt niet als de gebruiker van de sportaccommodatie (bijvoorbeeld een sportvereniging) het onderhoud en de schoonmaak geheel voor zijn rekening neemt.

SSW exploiteert in de nieuwe opzet de WRZV-hallen dan ook als ‘ondernemer’ in de zin van de btw. Op de sportactiviteiten is het btw-regime ‘geven van gelegenheid tot sportbeoefening’ van toepassing. Dat betekent dat over de verhuur van de sportaccommodaties 6% BTW in rekening wordt gebracht en aan de fiscus wordt afgedragen. Daar staat tegenover dat over de kosten 21% BTW kan worden verrekend. Dit levert dus een financieel voordeel op. Zowel over de BTW in de exploitatielasten als over de BTW in de investeringskosten bij nieuwbouw of renovatie.

8.3.1 BTW over huursom

Over de verschuldigde huursom dient door de gemeente 21% BTW in rekening te worden gebracht. De belastingdienst stelt hierbij als voorwaarde dat sprake is van een zakelijke huursom en geen symbolische huur. Op basis van het fiscaal advies van PWC inzake sporthal het Anker kan worden aangesloten bij het eerder overeengekomen model dat de gemeente Zwolle met de belastingdienst heeft afgesproken. Dat betekent de berekening van een huursom van circa 2% over de investeringskosten. Op basis van de investeringskostenraming exclusief grond bedraagt de huurprijs 2% over € 6,7 miljoen = € 134.400,-. De huursom dient direct bij SSW in rekening te worden gebracht en door SSW als zodanig te worden betaald. De BTW over de huursom komt bij SSW voor aftrek in aanmerking.

8.3.2 BTW over exploitatievergoeding

De gemeente verstrekt SSW een exploitatievergoeding. Het verstrekken van een zuivere exploitatiesubsidie is niet belast met BTW. Voor de gemeente bestaat het risico dat de exploitatiebijdrage door de fiscus als BTW-belaste prestatie wordt aangemerkt. De activiteiten van de stichting worden in het onderhavige geval als dienstverlening aangemerkt. Dit risico wordt beperkt door in de prestatieovereenkomst de omvang van de

subsidie niet afhankelijk te laten zijn van de prestaties. Bij uitwerking van het ondernemingsplan dient het fiscale model inclusief onderliggende overeenkomsten ter toetsing aan een fiscaal specialist en/of de belastingdienst te worden voorgelegd.

8.3.3 Fiscale risico's

Het Ministerie van Financiën heeft in 2015 aangekondigd het Sportbesluit verregaand aan te passen. De terbeschikkingstelling van sportaccommodaties door gemeenten dat nu nog onder het lage btw-tarief valt als sprake is van gelegenheid bieden tot sportbeoefening, werd in het toenmalige belastingplan **vrijgesteld** van btw. Onder druk van brancheorganisaties, VSG en de VNG heeft het ministerie van Financiën het voorstel vooralsnog uit het belastingplan gehaald. De staatssecretaris heeft daarbij aangegeven dat een verruiming van de sportvrijstelling niet op korte termijn aan de orde is. Dat betekent dat voor de lange termijn nog veel onduidelijk is. Indien het voornemen tot verruiming van de sportvrijstelling tot wetgeving wordt verheven dan betekent dit een aanmerkelijk financieel nadeel voor de gemeente Zwolle. Dit nadeel wordt ingeschat op:

- toename exploitatielasten van circa € 40.300,- per jaar. Dit is het saldo van 21% over de met BTW-belaste exploitatielasten minus 6% over exploitatiebaten (exclusief horeca).
- toename investeringskosten met de dan niet verrekenbare BTW van 21%: circa € 1,7 miljoen bij een investeringsomvang van € 8,14 miljoen.

9.1 Inleiding

In de huidige situatie zijn er drie betaalde krachten in dienst bij SSW. Dit betreft de directeur en twee parttime medewerkers voor de verhuur- en financiële administratie. Daarnaast wordt intensief gebruik gemaakt van vrijwilligers in combinatie met dagbesteding voor personen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

9.2 Personele formatie

In de nabije toekomst is bij realisatie van de nieuwe sportaccommodatie het uitgangspunt om het beheer te professionaliseren. Daartoe zal de vaste formatie worden uitgebreid met beheerders in vaste dienst. Voorop staat dat de huidige flexibele schil van vrijwilligers wordt gecontinueerd. Hierdoor wordt een efficiënte en effectieve exploitatie gewaarborgd. Dit uiteraard te bezien in het licht van de combinatie van de sportexploitatietaken en de taken t.b.v. de sociaal-maatschappelijke activiteiten en de dagbestedingsactiviteiten. In onderstaande tabel is een indicatief organisatieschema, inclusief formatiebegroting opgenomen. De concrete invulling en uitwerking daarvan (medewerkers in vaste dienst vs. vrijwilligers en inhuur derden) zal na finale besluitvorming worden uitgewerkt.

Functie	Fte
Directeur/bedrijfsleider	1,00
Medewerker verhuur	0,60
Medewerker administratie	0,30
Beheerder / horeca*	1,50
Vrijwilligers	pm
Totaal fte	3,40
Totaal loonsom per jaar	€ 141.744

Beheer icm horeca*			Uren
Overdag tbv onderwijs	sleutelverhuur		0
Avonden	raming uren beheer	17.00 -24.00	1610
Weekenden	raming uren beheer	18 uur p/weekend	720
Overige uren	raming uren beheer	bijz. activiteiten	350
Totaal netto uren			2680
Totaal bruto uren			2967
Fte			1,50

Voor de louter de sportfunctie is 3,4 fte aan de ruime kant, mede onder invloed van een fulltime directiefunctie. Maar voor de specifieke taken van SSW zoals het aanbieden van de dagbestedingsactiviteiten is de formatie passend.

9.3 Inzet vrijwilligers en ‘social return’

Voor de inzet van vrijwilligers biedt de WRZV-hallen laagdrempelige dagbesteding aan dak- en thuislozen, ex-tbs-ers, ex-gedetineerden, cliënten van Tactur en (ex-)psychiatrische patiënten. Deze vrijwilligers kunnen worden ingezet voor beheertaken van de sporthallen (schoonmaak, kleine klussen). Daarnaast kunnen vrijwilligers worden ingezet in ondersteunende functies in de horeca, zowel bij sportgebruik als tijdens het ‘sociaal eetcafé’. Voor SROI (Social Return on Investment) wordt hierdoor de doelstelling ingevuld ten aanzien van het creëren van werkervaringsplaatsen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

10.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is de gemeentelijke visie, de nieuwbouwsenario's en het werkpakket van SSW omschreven en op welke wijze het beheer en exploitatie juridisch, fiscaal en personeel organisatorisch wordt ingericht. In deze paragraaf wordt de financiële vormgeving van de stichting omschreven.

10.2 Indicatieve exploitatiebegroting

In onderstaande tabel is de concept meerjarenbegroting van SSW in een bedrijfsmatige opzet weergegeven. De begroting is opgesteld voor de eerste vijf exploitatiejaren. Aan de berekening van de begroting ligt ten grondslag:

- de jaarrekening 2015 van SSW
- de bezetting 2016 en het ontwikkelingsperspectief ten aanzien van de verhuur
- de investeringskosten op basis van het geadviseerde nieuwbouwsenario
- de aan de investeringskosten gerelateerde exploitatiekosten zoals de huur, onderhoud en energiekosten
- indexering van 1,55% per jaar.

Meerjarenbegroting WRZV-hallen					
Financiële exploitatie	Begroot jaar 1	Begroot jaar 2	Begroot jaar 3	Begroot jaar 4	Begroot jaar 5
Index: 1,55%					
Baten					
Verhuur onderwijs	€ 84.062	€ 85.365	€ 86.688	€ 88.031	€ 89.396
Verhuur verenigingen	€ 126.774	€ 128.739	€ 130.734	€ 132.761	€ 134.819
Verhuur aanvullend en evenementen	€ 40.545	€ 41.174	€ 41.812	€ 42.460	€ 43.118
Horeca	€ 100.000	€ 101.550	€ 103.124	€ 104.722	€ 106.346
Overige opbrengsten	€ 4.000	€ 4.062	€ 4.125	€ 4.189	€ 4.254
Totaal opbrengsten	€ 355.381	€ 360.889	€ 366.483	€ 372.163	€ 377.932
Inkoop horeca	€ 35.000	€ 35.543	€ 36.093	€ 36.653	€ 37.221
Totaal inkopen	€ 35.000	€ 35.543	€ 36.093	€ 36.653	€ 37.221
Brutoresultaat	€ 320.381	€ 325.347	€ 330.390	€ 335.511	€ 340.711
Personeelskosten	€ 175.905	€ 178.631	€ 181.400	€ 184.212	€ 187.067
Huisvestingskosten	€ 239.032	€ 242.737	€ 246.500	€ 250.321	€ 254.201
Afschrijvingen	€ 15.000	€ 15.233	€ 15.469	€ 15.708	€ 15.952
Kantoorkosten	€ 17.350	€ 17.619	€ 17.892	€ 18.169	€ 18.451
Verkoopkosten	€ 10.661	€ 10.827	€ 10.994	€ 11.165	€ 11.338
Algemene kosten	€ 11.500	€ 11.678	€ 11.859	€ 12.043	€ 12.230
Financiële baten/lasten	€ 3.000	€ 3.047	€ 3.094	€ 3.142	€ 3.190
Overige kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal kosten	€ 472.448	€ 479.771	€ 487.208	€ 494.760	€ 502.428
Exploitatieresultaat	€ -152.068	€ -154.425	€ -156.818	€ -159.249	€ -161.717

10.3 Toelichting begroting

Baten

- De huidige exploitatiebaten zijn geëxtrapoleerd naar de begroting van SSW in het nieuwbouwsценario. De verhuuropbrengsten 'verenigingen en onderwijs' zijn gespecificeerd in hoofdstuk 3.
- De horecaopbrengsten zijn begroot op € 100.000,-. De situering van de horeca in de nieuwbouwvariant alsmede de verhuur in de weekenden dienen een impuls te realiseren in de meeropbrengsten voor de horeca ten opzichte van de huidige situatie.
- De overige opbrengsten betreft de inkomsten uit reclameborden.

Inkoop

Voor de inkoop van de horeca is uitgegaan van een inkoopmarge van 35%.

Lasten

Personeelskosten

Voor de raming van de personeelskosten is de formatie aangehouden conform hoofdstuk 9. De vaste formatie bestaat uit afgerond 3,4 fte exclusief de vrijwilligers. De opbouw van de personele kosten is als volgt:

<i>Personeelskosten</i>		
Brutolonen	€	141.744
Sociale lasten	€	17.151
Vrijwilligersvergoeding	€	7.500
Reiskostenvergoeding	€	3.000
Ziekengeldverzekering	€	6.510
	€	175.905

Huisvestingskosten

In de huisvestingskosten zijn de kosten opgenomen voor huur, energie, onderhoud en belastingen en overige huisvestingslasten als schoonmaak en bewaking in omvang van de huidige situatie.

- Voor huur is uitgegaan van 2% van de investeringskosten exclusief grond ad € 6,7 miljoen
- De energiekosten zijn gebaseerd op het nieuwbouwsценario inclusief duurzaamheidsmaatregelen
- De onderhoudskosten zijn berekend conform de raming van de bouw- en exploitatiekosten (bijlage 6)

<i>Huisvestingskosten</i>		
Huur	€	134.446
Energie en water	€	61.000
Dagelijks onderhoud	€	23.586
Belastingen en heffingen	€	10.500
Schoonmaakkosten	€	7.000
Bewakingskosten	€	2.500
	€	239.032

Afschrijvingen

Voor de aanschaf van kleine materialen en de losse gebruiksinventaris ten behoeve van de horeca-inrichting is een stelpost aangehouden ad € 15.000,- per jaar voor afschrijving- en rentekosten.

Kantoorkosten

Voor de kantoorkosten zijn de huidige kosten begroot zoals weergegeven in onderstaande tabel:

<i>Kantoorkosten</i>		
Kantoorartikelen	€	2.250
Automatisering	€	750
Telefonie	€	1.750
Contributies en abonnementen	€	1.000
Verzekeringen	€	9.000
Vergunningen	€	2.600
	€	17.350

Verkoopkosten

Voor promotie, PR en overige verkoopkosten is een stelpost aangehouden van 3% over de baten.

Algemene kosten

In de post algemene kosten zijn de huidige uitgaven opgenomen ten behoeve van accountancy, kleine aanschaffingen en overige kosten.

<i>Algemene kosten</i>		
Accountant	€	8.000
Kleine aanschaffingen	€	1.000
Overige kosten	€	2.500
	€	11.500

Financiële baten en lasten

Dit betreft bankkosten en overige financiële (rente)lasten.

10.4 Exploitatieresultaat en subsidie

Het exploitatieresultaat in het eerste jaar bedraagt afgerond € -155.000,- Dit is inclusief de huursom ad € 135.000,-. Voor de dekking van het exploitatietekort wordt door SSW een subsidie aangevraagd bij de gemeente Zwolle, die de aanvraag zal toetsen aan het gestelde in de Algemene Subsidie Verordening. In de prestatie- en/of exploitatieovereenkomst worden de voorwaarden waaronder en de wijze waarop de exploitatiebijdrage wordt uitbetaald vastgelegd. Voorgesteld wordt om deze in vier termijnen, per kwartaal, te bevoorschotten. In de overeenkomsten wordt tevens vastgelegd op basis van welk prijsindexcijfer (personeelskosten/ energie of een combinatie daarvan) de exploitatiebijdrage jaarlijks wordt verhoogd.

10.4.1 Exploitatierisico

Het exploitatierisico ligt, binnen de bandbreedte van de gemeentelijke exploitatiebijdrage, bij SSW. In de indicatieve exploitatiebegroting zitten in de overgangsfase nog enkele onzekerheden. Dit vloeit voort uit de taakstelling om nieuwe huurders te werven om de bezetting te optimaliseren, met name in de weekenden.

10.4.2 Weerstandsvermogen

Overwogen kan worden de stichting een weerstandsvermogen mee te geven van € 50.000,- zijnde 10% van de exploitatielasten. Voor de gemeente Zwolle dient, indien van toepassing, het weerstandsvermogen in de begroting te worden opgenomen als eenmalige kosten ten gevolge de nieuwe exploitatie. Het meegeven van weerstandsvermogen krijgt vorm door hiermee een reserve te laten vormen bij SSW. Het weerstandsvermogen heeft als functie om tegenvallers op te vangen zonder dat de continuïteit van de accommodaties in gevaar komt.

Pas indien daadwerkelijk het weerstandsvermogen wordt aangesproken om exploitatietekorten te dekken, dient op de reserve te worden afgeboekt.

10.5 Risicoparagraaf

Het is niet zo dat de kansen van de nieuwe WRZV-hallen zonder meer ingevuld kunnen en zullen worden. Er zijn de nodige risico's te benoemen. Deze kanttekeningen hebben deels te maken met interne factoren maar ook externe factoren zoals de fiscale risico's:

- Fiscale risico's vanuit wet- en regelgeving: Op langere termijn bestaat het risico dat vanuit wet- en regelgeving de sportactiviteiten niet meer worden aangemerkt als activiteiten in de zin van BTW. Vrijstelling van BTW op de sportactiviteiten betekent hogere exploitatiekosten en hogere investeringskosten:
 - raming BTW op exploitatielasten (gesaldeerd) € 40.300,-
 - raming BTW investeringslasten € 1,7 miljoen
- Financiële risico's bij achterblijvende prestaties en bedrijfsresultaten ten opzichte van de afspraken. Deze risico's houden verband met:
 - de hogere huurtarieven waardoor mogelijk vaste gebruikers van de huidige WRZV-hallen minder uren gaan afnemen.
 - de taakstelling/prognose nieuwe verhuur (o.a. t.b.v. de weekenden) wordt niet gerealiseerd. Uit een korte verkenning naar de bezetting van de overige sportaccommodaties blijkt dat er geen sprake van een substantiële ondercapaciteit van de sporthallen. Dit risico is vanaf het eerste moment aanwezig en kan worden beperkt door uit te gaan van een ingroeiscenario.

10.6 Gemeentelijke (jaar)lasten

Zoals beschreven in paragraaf 3.6 bedragen de huidige eigenaarslasten € 65.000,- per jaar (2015).

Op basis van de investeringskosten zijn in onderstaande tabel de jaarlijkse eigenaarslasten voor de gemeente Zwolle in de renovatie- en nieuwbouwszenario's berekend. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Annuïtaire afschrijvingstermijnen: 40 jaar op gebouw, 20 jaar op installaties en gemiddeld 15 jaar op de inrichtingskosten. Op de verwerving van de grond is geen afschrijvingstermijn toegepast;
- Rente op de investeringen van 1,50%;
- Bij het scenario renovatie is ten aanzien van subsidie, beheer en exploitatie uitgegaan van dezelfde uitgangspunten als bij nieuwbouw (exclusief huur VEZ en professionalisering beheerders).
- De huurprijs in het renovatiescenario én in de nieuwbouwszenario is gebaseerd op het rekenmodel van sporthal Het Anker, zijnde 2% over de investeringskosten. Door dit rekenmodel te volgen is er aansluiting bij het gemeentelijk beleid inzake de huurprijsberekening van sportaccommodaties. Dit impliceert wel dat de huurprijs lager is dan in de huidige situatie in het renovatiemodel. Daar dient bij te worden aangetekend dat SSW en gemeente zeer recentelijk afspraken hebben gemaakt over huurprijsaanpassing ten einde de huurachterstand in te lossen.
- Groot onderhoud en vervangingsinvesteringen op basis van 0,8% van de bouwkosten.
- Bij het nieuwbouwszenario zijn de eventuele sloopkosten van de huidige hallen, de afboeking van de huidige boekwaarde van de opstallen (ca. € 819.000,-) en de opbrengsten uit verkoop van de vrijkomende opstallen en grond, buiten beschouwing gelaten.

- De hogere huurtarieven (van € 50,- naar € 74,10) is voor de gemeente kostenverhogend met betrekking tot het bewegingsonderwijs van basisscholen en speciaal onderwijs. Het gebruik door basisscholen is echter zeer beperkt (6 uur in 2016) waardoor dit effect op de integrale begroting te verwaarlozen is.

Scenario's WRZV-hallen			
	Renovatie	Nieuwbouw	Afschrijving
Huidige waarde grond	€ 149.417		
Huidige waarde opstallen	€ 669.598		
Totaal huidige waarde grond en opstallen	€ 819.015	*	
Aankoop grond	nvt	€ 1.417.780	
Bouwrijp maken en bijkomende kosten	nvt	€ 464.320	40
Bouwkosten en bijkomende kosten	€ 2.757.081	€ 4.019.570	40
W- en E- installaties	€ 1.086.300	€ 1.574.830	20
Inrichtingskosten horeca, receptie en tribune	€ 236.000	€ 486.600	15
Inrichtingskosten sporthal inventaris	€ 177.000	€ 177.000	15
Totaal bouwkostenraming	€ 4.256.381	€ 8.140.100	
Annuiteiten met rekenrente van	1,50%		
Bestaande rentekosten grond	€ 2.241	*	
Bestaande rente- en afschrijvingskosten (grond en opstallen)	€ 72.607		
Rentekosten grond		€ 21.267	
Afschrijving en rentekosten 40 jaar	€ 92.161	€ 149.883	
Afschrijving en rentekosten 20 jaar	€ 63.272	€ 91.727	
Afschrijving en rentekosten 15 jaar	€ 30.952	€ 49.733	
Totaal afschrijving en rentekosten	€ 261.234	€ 312.610	
Exploitatiesubsidie**	€ 102.750	€ 152.068	
Huur***	€ -85.128	€ -134.446	
Onderhoud eigenaarslasten	€ 34.051	€ 50.121	
Overige eigenaarslasten	pm	pm	
Totaal jaarlast gemeente	€ 312.908	€ 380.353	
* bij nieuwbouw: eenmalige afboeking van € 819.015,- te verrekenen met verkoop van opstallen en grond			
** subsidie op basis van het exploitatietekort			
*** huurprijs is gebaseerd op 2% van de investeringskosten			

Op basis van bovenstaande calculaties kan worden geconcludeerd dat nieuwbouw € 67.445,- per jaar duurder is dan renovatie. De exploitatiekosten SSW zijn in beide scenario's gelijk gehouden.

Zoals in deel 1 (vastgoed en planologie) beschreven is het Plan van Eisen, welke is toegepast bij het nieuwbouwsceario, in het renovatiemodel niet inpasbaar.

Bijlagen separaat bijgevoegd

Bijlage 1a: Garantieperiode

Bijlage 1b: Technisch programma van eisen

Bijlage 2: Raming renovatiekosten

Bijlage 3: Functioneel Ontwerp nieuwbouw

Bijlage 4: Situatietekening scenario 2

Bijlage 5: Situatietekening scenario 3

Bijlage 5a: Situatietekening scenario 3a

Bijlage 6: Bouwkostenraming nieuwbouw

Bijlage 7: Raming investeringskosten grond en buitenruimte

Bijlage 9: Concept intentieovereenkomst

Bijlage 8 Exploitatie Stichting Sporthal WRZV

STICHTING SPORTHAL WRZV				
	2012	2013	2014	2015
Baten				
Huuropbrengsten	244.013	259.924	284.844	319.146
Horeca	95.009	86.868	82.914	67.279
Overige opbrengsten	1.535	10	50	0
Opbrengsten reclameborden	2.724	3.091	3.511	5.206
Totaal baten	343.281	349.893	371.319	391.631
Lasten				
Personeel	99.260	102.738	97.214	107.065
Brutolonen	77.036	77.404	76.033	85.013
Tantième/vrijwilligersvergoeding	0	3.278	6.000	7.290
Dienststijduitkering	3.278	0	0	0
Sociale lasten	9.886	13.580	9.203	9.885
Reiskostenvergoeding	2.945	2.945	2.945	1.241
Ziekengeld verzekering	6.115	5.531	3.033	3.636
Afschrijvingen	15.264	13.489	13.054	14.871
Huisvesting	263.976	254.809	266.414	249.370
Gebruikersvergoeding gemeente Zwolle	157.821	160.583	162.992	166.740
Gas, water, elektra	61.486	65.722	61.868	50.557
Onderhoud onroerend goed	9.069	4.038	12.221	4.997
Onderhoud inventaris	7.624	1.636	3.504	1.455
Overige vaste lasten onroerend goed	9.858	8.234	9.720	10.161
Schoonmaakkosten	10.411	6.931	6.080	6.804
Bewakingskosten	2.111	2.053	1.797	2.465
Onderhoudscontracten	5.596	5.612	8.232	6.191
Kantoor	12.920	12.900	19.147	16.783
Kantoorbehoeften	575	711	1.752	372
Automatiseringskosten	875	917	681	555
Telefoon	2.029	1.903	1.893	1.573
Porti	106	0	0	0
Contributies en abonnementen	764	779	1.212	1.076
Verzekering	3.787	3.634	8.604	8.744
Kopieerkosten	2.268	2.425	2.403	1.881
Vergunningen	2.516	2.531	2.602	2.582
Verkoop	3.786	4.826	1.924	18.102
Reclame- en advertentiekosten	352	390	221	544
Representatiekosten	645	898	1.661	1.535
Incassokosten dubieuze debiteuren	93	54	42	0
Verpakkingsmateriaal	2.696	3.484	0	0
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	0	0	0	16.023
Algemeen	13.365	5.004	17.359	20.507
Accountantskosten	8.559	8.004	8.811	8.066
Advieskosten	0	1.460	3.732	6.132
Juridische kosten	1.231	0	2.950	0
BTW correctie inzake pro rata berekening voorheffing	851	-528	523	964
Kosten sportmaterialen	1.104	24	563	791
Overige algemene kosten	1.620	-3.956	780	4.554
Kostprijs omzet horeca	41.160	34.734	43.283	32.617
Bank- en rentekosten rekening-courant	4.511	3.461	3.802	2.963
Totaal lasten	454.242	431.961	462.197	462.278
Resultaat exclusief subsidie	-110.961	-82.068	-90.878	-70.647
Subsidie gemeente Zwolle	96.728	96.000	96.000	96.000
Resultaat inclusief subsidie	-14.233	13.932	5.122	25.353