

Notitie vergelijking opties nieuwbouw sporthal

Inleiding

De gemeente Harderwijk beschikt over verschillende binnensportaccommodaties. De gemeente hecht eraan om over voldoende binnensportcapaciteit te beschikken, waarbij wel sprake moet zijn van een goede afstemming tussen vraag en aanbod. Vooral tijdens de drukste maanden van het jaar is in de sporthallen tijdens de verenigingsuren sprake van capaciteitsknelpunten.

Tegen die achtergrond zijn twee initiatieven voor de nieuwbouw van een sporthal ontstaan, namelijk een initiatief van Stichting Sporthal Slingerbos (vanaf nu: Slingerbos) en een initiatief van Stichting Sla een shuttle (vanaf nu: Sla een shuttle). De stichtingen hebben hiertoe elk een businesscase opgesteld, die op verzoek van de gemeente door Drijver en Partners zijn beoordeeld. Daarnaast is op hoofdlijnen de optie van de nieuwbouw van een gemeentelijke sporthal bij De Sypel uitgewerkt.¹

Op basis van het onderzoek heeft de gemeenteraad besloten om een gedetailleerder vervolgonderzoek te laten uitvoeren naar de optie van de bouw van een extra gemeentelijke sporthal bij De Sypel. Dat onderzoek is inmiddels uitgevoerd en daarin zijn twee varianten uitgewerkt.² In totaal zijn er nu dus vier opties voor een nieuwe sporthal:

- sporthal De Sypel III (in twee varianten);
- sporthal Slingerbos;
- sporthal Sla een shuttle.

In deze notitie worden de vier uitgewerkte mogelijkheden voor de realisatie van een sporthal op hoofdlijnen met elkaar vergeleken. Zodoende krijgt de gemeenteraad een beeld van de verschillen en kan zij een afweging maken. Voor een gedetailleerd beeld van elke optie wordt naar de twee zojuist vermelde onderzoeken verwezen.

Achtereenvolgens wordt ingegaan op:

- de accommodatie;
- de locatie;
- de bezetting c.q. het gebruik;
- de investeringskosten;
- de organisatie van beheer en exploitatie;
- de exploitatiekosten;
- de rol van de gemeente.

¹ Zie het rapport 'Beoordeling businesscases verenigingshallen' van juli 2019.

² Zie het rapport 'Vervolgonderzoek sporthal De Sypel III' van april 2020.

Accommodatie

Bijlage 1 bevat een samenvattend overzicht van de vier accommodaties. Daaruit blijkt dat er enkele duidelijke verschillen tussen de sporthallen bestaan. Varianten 1 en 2 van sporthal Sytel III hebben de voor reguliere sporthallen gebruikelijke sportvloerafmetingen.³ Variant 1 is daarbij gelijk aan sporthal De Sytel I en variant 2 aan sporthal De Sytel II. Slingerbos gaat uit van dezelfde maatvoering als variant 2, terwijl de sporthal van Sla een shuttle een duidelijk afwijkende lengte en breedte heeft. Dat heeft te maken met het feit, dat de hal primair door Badmintonclub Harderwijk (BCH) wordt gebruikt en zo is ontworpen dat er 10 badmintonvelden in passen. Dit beperkt echter wel de mogelijkheden voor veel andere sporten. Het speelveld van zaalhockey, zaalkorfbal, zaalhandbal en zaalvoetbal is immers 40 meter lang (exclusief uitloopruimte). Daarnaast valt op, dat de uitloopruimte tussen de badmintonvelden krap is en de afstand tussen de velden en de tribune zeer beperkt is.

Een belangrijk verschil tussen een sporthal van 28 x 48 meter en een van 24 x 44 meter is het aantal wedstrijdelden dat erin past. Voor badminton, volleybal en basketbal biedt een hal van 28 x 48 meter wat dat betreft namelijk meer ruimte, zo laat de volgende tabel zien. Vooral bij de verenigingen in de betreffende sporten bestaat derhalve een duidelijke voorkeur voor die optie.

	28 x 48	24 x 44
basketbal	3	1
volleybal	4	3
badminton	9	7

tabel 1: aantal wedstrijdelden per sporthal⁴

Ten aanzien van de obstakelvrije hoogte gaan alle vier de opties uit van de voor reguliere sporthallen gebruikelijke 7,00 meter. Er zijn wel verschillen voor wat betreft het aantal scheidingswanden en dus het aantal zaaldelen waarin de sporthal kan worden verdeeld. Een scheidingswand vergroot de gebruiksmogelijkheden. Dat geldt vooral voor het onderwijs, maar ook voor andere gebruikers die wellicht niet een volledige hal nodig hebben. Alleen bij de sporthal van Sla een shuttle wordt niet van een scheidingswand uitgegaan.

Het aantal kleedkamers varieert. Bij de twee varianten van De Sytel III is zoals gebruikelijk van twee kleedkamers per zaaldeel uitgegaan. Met het oog op het gebruik en de omvang van de accommodatie is het aantal van Sla een shuttle ook passend. Bij Slingerbos wordt van de acht kleedkamers van het nieuwe clubhuis gebruikgemaakt. Indien er een sporthal wordt gerealiseerd, worden twee berguimtes in het clubhuis tot kleedkamers omgebouwd. Daarmee is het aantal kleedkamers meer dan toereikend, aangenomen dat ze niet gelijktijdig ook door niet-gebruikers van de sporthal worden gebruikt.

Ook de tribunecapaciteit varieert, maar is in alle gevallen toereikend voor regulier gebruik. Een verschil is wel, dat Sla een shuttle niet van een vaste, maar een verrijdbare tribune uitgaat en zij in haar hal nauwelijks ruimte voor de tribune heeft opgenomen. Daardoor zitten de toeschouwers zeer dichtbij het speelveld.

³ Ter verduidelijking: het gaat hierbij om de vrije ruimte op de sportvloer, dus exclusief de berguimten, tribune en dergelijke.

⁴ De tabel gaat uit van de officiële wedstrijdafmetingen. Voor trainingen wordt bij sommige sporten flexibeler met de beschikbare ruimte en veldafmetingen omgegaan, waardoor er meer velden per hal kunnen worden gecreëerd. Dit hangt ook samen met de leeftijd van de sporters en het niveau waarop wordt gesport.

Tot slot sluiten drie van de vier opties bij een bestaande accommodatie aan. Bij De Sypel III kan daardoor gebruik worden gemaakt van de bestaande entree en horecavoorziening van De Sypel. Bij Slingerbos is dat ook het geval en worden tevens de kleedkamers van het nieuwe clubhuis voor de sporthal gebruikt. Bij Sla een shuttle is hiervan geen sprake. Het kunnen gebruiken van bestaande voorzieningen zorgt voor een verlaging van de investeringskosten en maakt een efficiëntere exploitatie mogelijk.

Locatie

Een keuze voor een nieuwe sporthal bij De Sypel heeft een aantal belangrijke pluspunten. Zo ligt het in het hart van Harderwijk en zorgt een derde sporthal op die plek voor een verdere versterking van het sportcluster Parkweg en de bestaande Open Club gedachte op die locatie. Daarnaast ontstaat er door de gedeeltelijke nieuwbouw van het zwembad een 'gat', waar de nieuwe sporthal precies in past. Zo wordt de beschikbare ruimte optimaal benut. Tevens is naar verwachting geen uitbreiding van de parkeercapaciteit nodig. Bovendien zorgt de centrale ligging ervoor, dat er minstens één van de vijf bestaande oudere gymzalen kan worden vrijgespeeld. Dat verbetert de exploitatie van de nieuwe sporthal en zorgt voor een kostenbesparing (zie verderop).

De locatie van Sla een shuttle – tussen de A28, de Drielandendreef, de Ouverturebaan en de Westermeeenweg – betreft geen bestaand sportcluster. Wel ligt het naast Fitention, zodat daarmee mogelijk kan worden samengewerkt. Daarnaast zorgt de wat meer decentrale ligging ervoor, dat het vrijwel onmogelijk wordt om een bestaande, oudere gymzaal vrij te spelen. Tevens dient de voor de sporthal benodigde parkeercapaciteit nog te worden gerealiseerd. Sla een shuttle heeft de bijbehorende kosten niet in haar investeringsraming opgenomen.

Slingerbos gaat uit van nieuwbouw van de sporthal op het gelijknamige sportpark, aan het nieuwe clubhuis. Dit zorgt voor een versterking van het sportcluster aldaar, doordat het nu gedurende het gehele seizoen wordt benut. Ook is aan de overzijde van de weg met RSG Slingerbos|Levant een potentiële gebruiker aanwezig. Met deze locatie is het echter lastig om een bestaande, oudere gymzaal vrij te spelen. Ook lijkt het draagvlak in de buurt gering te zijn. De aanleg van de nieuwe velden en de bouw van het nieuwe clubhuis hebben al voor onvrede gezorgd en datzelfde geldt voor het tekort aan parkeerruimte in de huidige situatie. De bouw van een nieuwe sporthal kan daar dus waarschijnlijk op weinig enthousiasme rekenen. Bovendien is voor de uitbreiding van de parkeercapaciteit, afhankelijk van waar dat exact gebeurt, een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Slingerbos heeft de kosten voor de extra parkeervoorzieningen niet in haar investeringsraming opgenomen.

Bezetting en gebruik

Een belangrijk verschil tussen een gemeentelijke sporthal bij De Sypel en de sporthallen van de stichtingen is, dat de gemeentelijke accommodatie openstaat voor gebruik door alle sportverenigingen in de gemeente Harderwijk, terwijl de verenigingshallen primair door de 'eigen' verenigingen worden gebruikt. Met andere woorden: een gemeentelijke sporthal biedt gelijke kansen voor alle verenigingen, terwijl bij Slingerbos en Sla een shuttle de korfbal- en handbalvereniging, respectievelijk BCH, voorrang op andere verenigingen hebben. Dit betekent overigens niet, dat er in deze twee 'verenigingshallen' geen andere verenigingen en gebruikers welkom zijn. Zij dienen echter wel achteraan aan te sluiten en zullen in de praktijk vooral de minder populaire uren kunnen huren. Overigens blijkt dit ook uit het feit, dat in de plannen geen belijning voor andere sporten dan korfbal en handbal, respectievelijk badminton, is meegenomen.

Op basis van de huidige on vervulde behoefte, de ambities en ledenontwikkeling van de verenigingen, de demografische prognose en trends op het gebied van sport en maatschappij wordt de verhuur van De Sypel III aan verenigingen en overige gebruikers in variant 1 op ruim 1.400 uur per jaar en in variant 2 op bijna 1.600 uur per jaar geraamd.⁵ Dit is nog exclusief de eventuele *verplaatsing* van bestaande uren van de ene naar de andere Harderwijkse accommodatie, omdat het daarbij niet om extra/nieuw gebruik gaat. Om die reden is voornamelijk ook niet van onderwijsgebruik uitgegaan. Dat kan namelijk volledig in de bestaande accommodaties worden ondergebracht.

Sla een shuttle gaat uit van circa 25 uur per week en 45 weken per jaar gebruik door BCH (inclusief Regiotraining Harderwijk), alsmede drie uur per week en 40 weken per jaar medegebruik. Dat is 1.245 uur verenigingsgebruik per jaar. Zoals eerder is aangegeven, heeft de sporthal voor verschillende sporten de verkeerde afmetingen en geen belijning. Dat betekent dat de kans groot is, dat het gebruik door andere verenigingen in de praktijk zal tegenvallen. Daarnaast staat de hal open voor gebruik door het onderwijs, maar de stichting wil niet dat de voor bewegingsonderwijs benodigde inventaris wordt aangebracht, omdat dit volgens haar het gebruik door BCH hindert. Dat vormt een belangrijke beperking voor onderwijsgebruik. De stichting gaat dan ook terecht niet uit van gebruik door het onderwijs en ook niet door partijen met een commercieel doel.

Slingerbos gaat uit van circa 44 uur per week en 24 weken per jaar gebruik door Unitas en de handbalvereniging. Dat is 1.056 uur per jaar. De stichting gaat niet uit van verhuur aan andere verenigingen, omdat zij niet met de gemeente wil concurreren. Dat is een prima uitgangspunt. Bij capaciteitsknelpunten is zij bereid om de hal wel beschikbaar te stellen, al zal dan wel de benodigde belijning op kosten van de gemeente moeten worden aangebracht.

Daarnaast hanteert Slingerbos de aanname, dat basisschool de Wegwijzer gedurende 10 uur per week en 40 weken per jaar de hal voor bewegingsonderwijs gebruikt. Dat betekent dat de huidige uren van die school in De Sypel I en II naar Slingerbos worden verplaatst. Dit scheelt de gemeente circa € 6.000,- voor busvervoer per jaar, maar leidt ook tot een minder goede bezetting van De Sypel I en II, die niet of nauwelijks kan worden opgevuld.

Tot slot gaat Slingerbos uit van 144 uur per jaar gebruik door RSG Slingerbos|Levant, alsmede 174 uur per jaar overige verhuur. Voor het realiseren van die 174 uur per jaar geeft de stichting aan, dat de rol van de sportparkmanager van de gemeente hierin erg belangrijk is en waarschijnlijk moet worden uitgebreid. Dat brengt voor de gemeente extra kosten met zich mee. De raming van de overige verhuur vormt derhalve een risico.

Investeringskosten

De volgende tabel toont de door Drijver en Partners (beide varianten van De Sypel III) en de door de twee stichtingen geraamde investeringskosten van de sporthallen. Daaruit blijkt dat er een groot verschil bestaat tussen de ramingen van Drijver en Partners en die van de stichtingen. Omdat de te bouwen accommodaties niet allemaal dezelfde omvang hebben, zijn ook de gemiddelde kosten per vierkante meter bruto vloeroppervlak weergegeven. Die laten wederom de grote verschillen tussen de ramingen zien.

⁵ Dit verschil wordt veroorzaakt door het feit, dat de veldcapaciteit voor verschillende sporten in variant 2 kleiner is dan in variant 1, waardoor de betreffende sporten meer uren moeten huren om hetzelfde aantal trainingen of wedstrijden af te werken.

In het geval van Slingerbos dient te worden vermeld, dat de accommodatie vooral sporthalruimte en minder overige ruimten betreft. Slingerbos beschikt immers al over de kleedkamers, de entree en een horecavoorziening en dat is bij Sla een shuttle – en voor wat betreft de kleedkamers ook bij De Sytel – niet het geval. De vierkante meters van de sportvloer zijn goedkoper dan die van de overige ruimtes, dus voor Slingerbos mag men iets lagere gemiddelde kosten per vierkante meter verwachten dan bij De Sytel. Dit laat onverlet dat het verschil groot is.

	De Sytel III, variant 1	De Sytel III, variant 2	Stichting Sla een shuttle	Stichting Sportpark Slingerbos
m ² bvo	2.348	1.881	2.133	1.294
investering (excl. btw)	€ 4.980.000	€ 3.980.000	€ 1.860.000	€ 1.370.000
investering/m ² bvo	€ 2.121	€ 2.116	€ 872	€ 1.059

tabel 2: investeringskostenramingen sporthallen

Onderbouwing

De ramingen van Drijver en Partners zijn gebaseerd op de jarenlange ervaring met de realisatie van sportaccommodaties, kengetallen van referentiesporthallen en de resultaten van recente aanbestedingen. In de afgelopen jaren zijn de marktprijzen sterk gestegen, waardoor diverse aanbestedingen van sportaccommodaties zijn mislukt en/of er al in een eerder stadium extra budget moest worden vrijgemaakt. Dat is onder meer het geval geweest in de gemeenten Arnhem, Bergen, Buren, Den Helder, Deventer, Eindhoven, Kapelle, Leiden, Losser, Soest, Zaltbommel en Zwolle.

Daarnaast geeft het in de branche veel gebruikte BouwKostenKompas aan, in de gemiddelde bouwkosten per vierkante meter bvo in de provincie Gelderland momenteel circa € 1.680,- bedragen. Dit heeft echter betrekking op de *bouwkosten* en niet op de totale *investeringskosten*.⁶ Daarnaast gaat het hierbij om een standaard voorziening. Wanneer van een hoge kwaliteit wordt uitgegaan, neemt het gemiddelde toe naar circa € 1.932,- per vierkante meter bvo.

Tevens laat de website www.sportconcepten.nl (van het op het gebied van sportaccommodaties zeer ervaren bouwbedrijf Vaessen en exploitant Sportfondsen) zien, dat een hal van 28 x 48 meter ongeveer € 4,05 miljoen exclusief btw kost. Voor een hal van 24 x 44 meter is dat circa € 2,85 miljoen exclusief btw. Beide bedragen zijn echter *vanaf*-prijzen voor de meest eenvoudige standaarduitvoering. Bovendien zijn hierin nog niet alle kosten opgenomen, waar een gemeente of stichting bij de realisatie van een sporthal mee te maken krijgt.

Tot slot toont de volgende tabel enkele voorbeelden van aanbestedingen van reguliere sporthallen (met kleedkamers, entree en horeca).

gemeente	jaar van aanbesteding	afmetingen sportvloer	investering (excl. btw)
Arnhem	2018	25 x 44 m.	€ 3.200.000
Delft	2017	24 x 44 m.	€ 3.900.000
Losser	2019	26 x 67 m.	€ 5.900.000
Rijswijk	2020	28 x 48 m.	€ 6.200.000
Soest	2019	29 x 44 m.	€ 6.400.000

tabel 3: voorbeelden aanbestedingen sporthallen

⁶ Het realiseren van een sporthal brengt niet alleen kosten voor het bouwen van de accommodatie met zich mee, maar bijvoorbeeld ook voor het bouwrijp maken van de grond, leges, aansluiting van de nutsvoorzieningen, vaste en losse inrichting, adviseurs en architecten. Samen vormen deze kosten de totale investeringskosten c.q. stichtingskosten.

De raming van Sla een shuttle is door een architect opgesteld en later door een kostendeskundige bekeken. Het is niet bekend in hoeverre beide personen ervaring hebben met de realisatie van sportaccommodaties in het algemeen en sporthallen in het bijzonder. Dat zijn immers andersoortige, complexere gebouwen dan bijvoorbeeld een clubhuis of een kantoorgebouw. De raming is gebaseerd op een gemiddeld bedrag per vierkante meter sporthalruimte en een gemiddeld bedrag per vierkante meter overige ruimte. Dat is een vrij grove berekeningswijze. Daarnaast is de accommodatie van Sla een shuttle breder dan de drie andere hallen. Dat heeft een opwaarts effect op de investeringskosten, doordat dit gevolgen heeft voor de draagconstructie van de hal.

De raming van Slingerbos is voor wat betreft het bouwkundige gedeelte opgesteld door een bouwbedrijf. Uit de website van dat bedrijf blijkt, dat het geen ervaring heeft met de realisatie van sportaccommodaties. De kosten voor de installaties, het ombouwen van twee bergruimten tot kleedkamers, de aansluiting van de sporthal op het clubhuis, de tribune en de inrichting van $\frac{1}{3}$ zaaldeel voor bewegingsonderwijs heeft de stichting zelf geraamd.

Uitgangspunten

Wanneer ramingen uiteenlopen, kan dat ook door verschillen in gehanteerde uitgangspunten worden verklaard. Bijlage 2 bevat een overzicht van de belangrijkste uitgangspunten, dat inderdaad enkele verschillen laat zien:

- de ramingen van de stichtingen zijn in 2019 zijn opgesteld, maar sindsdien zijn de marktprijzen flink gestegen. Daar is in de twee varianten van De Sytel III uiteraard rekening mee gehouden, maar in de ramingen van de stichtingen vanzelfsprekend niet;
- Slingerbos gaat uit van een lager niveau van kwaliteit en architectuur dan tegenwoordig gebruikelijk is en wenselijk wordt geacht. Voor Sla een shuttle is dat wat lastiger vast te stellen, omdat zij haar kwalificatie 'hoogwaardig' niet verder heeft toegelicht;
- qua duurzaamheid wordt voor De Sytel uitgegaan van datgene wat tegenwoordig voor sporthallen gebruikelijk en grotendeels ook verplicht is, namelijk: een hoog niveau van duurzaamheid op alle aspecten. Bij Sla een shuttle is dat op onderdelen ook het geval, maar deels niet expliciet gemaakt. Slingerbos gaat van een lager niveau uit, namelijk dat van sporthal De Sytel II. Voor nieuwbouw gelden tegenwoordig echter hogere eisen dan in 2013, toen die hal is gebouwd;
- wat betreft het aantal scheidingswanden en het type en de omvang van de tribune is geen van de vier opties volledig gelijk aan een ander;
- qua type sportvloer verschillen de sporthallen niet, maar wel wat betreft de belijning. Die is bij de twee stichtingen immers alleen op de 'eigen' sport afgestemd;
- daar waar De Sytel III in beide varianten van een volledige sporttechnische inrichting uitgaat, is dat bij Sla een shuttle en Slingerbos niet het geval;
- de realisatie van een sporthal zorgt niet alleen voor bouwkosten, maar brengt ook andere kosten met zich mee. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de kosten voor het bouwrijp maken van de grond, leges, de aansluiting op de bestaande nutsvoorzieningen, de inrichting en diverse andere bijkomende kosten. Bij de stichtingen is het verschil tussen de bouwkosten en de totale stichtingskosten relatief klein. Dat komt doordat niet alle gebruikelijke bijkomende kosten in de ramingen zijn opgenomen;
- het is gebruikelijk en zeer raadzaam om in elke raming een flinke post 'onvoorzien' op te nemen. Bij Sla een shuttle is deze post laag en bij Slingerbos niet in de raming opgenomen.

Deze verschillen kunnen het onderscheid tussen de investeringsramingen slechts ten dele verklaren. Datzelfde geldt voor de suggestie, dat marktpartijen bij een 1-op-1 opdracht voor een stichting veelal wat lagere tarieven hanteren dan bij een aanbesteding voor een gemeente. Op basis van het voorgaande kunnen de ramingen van beide stichtingen derhalve niet als realistisch worden beoordeeld.

Organisatie beheer en exploitatie

Net als de rest van De Sytel wordt de nieuwe sporthal door de gemeente geëxploiteerd. Het feit dat de sporthal onderdeel wordt van een 'groter geheel' in plaats van een solitaire accommodatie is, zorgt ervoor dat er efficiënter kan worden geëxploiteerd. Dat geldt zeker voor Harderwijk, aangezien de gemeente daarnaast ook vrijwel alle andere binnensportaccommodaties exploiteert. Dat zorgt ervoor dat er geen extra personele inzet voor zaken als de inroostering/planning en de administratie nodig is. Ook hoeft er niemand de deur te openen, aangezien de sporthal de centrale entree van De Sytel gebruikt. Er is derhalve alleen personele inzet nodig ten behoeve van toezicht, schoonmaak, beheer en dagelijks onderhoud. Deze inzet is volledig betaald. Er is geen sprake van afhankelijkheid van vrijwilligers.

Sla een shuttle gaat er in haar plannen vanuit, dat er geen betaalde personele inzet nodig is. De leden dienen namelijk het dagelijks onderhoud en een deel van het schoonmaakwerk voor hun rekening te nemen, terwijl de stichting voor het verdere schoonmaakwerk de inzet van mensen met een verstandelijke beperking voorziet. De inzet van de leden vergroot de betrokkenheid bij de vereniging en de sporthal en zorgt voor lagere kosten voor personele inzet. Gezien het aantal van bijna 200 leden, het feit dat BCH in de huidige situatie geen eigen hal of kantine heeft die zij moet schoonmaken en onderhouden, alsmede met het oog op de ervaringen in den lande, kunnen bij deze invulling van de personele inzet echter vraagtekens worden gezet. Dat geldt zeker op langere termijn. De kans is groot, dat in de praktijk toch professioneel, betaald beheer noodzakelijk zal zijn.

Slingerbos gaat uit van een combinatie van vrijwilligersinzet, een betaalde professionele beheerder en een schoonmaakbedrijf. Dat is een goed uitgangspunt. De vrijwilligersinzet door leden van beide betrokken verenigingen betreft vooral het bemannen van de horecavoorziening, het toezicht houden in de hal en het schoonmaken van de hal. De beheerder is verantwoordelijk voor het toezicht tijdens de overige gebruiksmomenten en het dagelijks onderhoud. Voor het grotere schoonmaakwerk wordt een bedrijf ingehuurd. Hoewel deze opzet, mede gezien het aantal leden en de huidige ervaringen met vrijwilligerswerk, duidelijk minder risicovol is dan die van Sla een shuttle, moet ook hier de vraag worden gesteld in hoeverre de vrijwilligersinzet op langere termijn beschikbaar zal zijn. Na verloop van tijd zal mogelijk toch een ruimere inzet van de betaalde beheerder nodig zijn.

Exploitatiekosten

Zoals eerder is vermeld, kan de sporthal De Sytel III (in beide varianten) door de combinatie met de overige onderdelen van De Sytel efficiënter worden geëxploiteerd dan een solitaire sporthal. De totale structurele kosten zijn op circa € 282.000,- (variant 1) en circa € 233.000,- (variant 2) per jaar geraamd. De realisatie van de sporthal en de centrale ligging van De Sytel zorgen ervoor, dat in elk geval één van de vijf bestaande, oudere gymzalen kan worden vrijgespeeld. Dat is ook zinvol, aangezien de overcapaciteit die door de nieuwe sporthal ontstaat op deze wijze wordt verminderd. Dat leidt tot een verbetering van de bezetting en de exploitatie van de sporthal en een besparing op de totale kosten van de binnensport. De volgende tabel toont eerst de structurele kosten zonder sluiting van een gymzaal en daarna de structurele kosten bij sluiting van de betreffende gymzaal.

	28 x 48	24 x 44
structurele kosten	281.800	233.200
structurele kosten bij sluiting van:		
- B. Toussaintstraat	208.800	160.200
- Deventerweg	216.800	168.200
- Houtkamp	209.800	161.200
- C. Huygenslaan	208.800	160.200
- Vliepad	227.800	179.200

tabel 4: jaarlijkse kosten gemeente Harderwijk bij sporthal De Sypel III en sluiting gymzaal

De begroting van Sla een shuttle toont onderaan de streep een tekort van circa € 46.000,-. Dat is dus de gemeentelijke bijdrage die zij jaarlijks nodig zegt te hebben. De begroting bevat echter belangrijke risico's, die ertoe leiden dat de stichting naar verwachting een substantieel hogere structurele financiële bijdrage van de gemeente nodig heeft. De volgende tabel toont de betreffende risico's, de kans dat elk risico zich voordoet en de financiële impact daarvan. Op basis daarvan wordt een reële gemeentelijke bijdrage voor Sla een shuttle op ongeveer € 165.000,- à € 215.000,- geschat. Dat is dus flink hoger dan de € 46.000,- die de stichting nodig zegt te hebben. Ook is het circa € 45.000,- hoger dan in de eerdere beoordeling is aangegeven (zie het rapport uit 2019). Dat heeft te maken met het feit dat de bouw prijzen in het afgelopen jaar wederom flink zijn gestegen en de beoordeling in 2019 op dit punt nog enigszins terughoudend is geweest. Eerder in deze notitie is onder het kopje 'investering' echter duidelijk gemaakt, dat de investeringsraming van Sla een shuttle veel te laag is.

risico	kans	financiële impact
afmetingen sportvloer beperken mogelijkheden andere sporten	groot	groot
gebruik andere verenigingen lager dan geraamd	groot	groot
betaald, professioneel beheer toch noodzakelijk	groot	groot
investeringskosten te laag geraamd	groot	groot
toegezegde subsidies BNL e.a. niet toegekend	onbekend	beperkt
op termijn afname baten gebruik andere verenigingen, sponsoring, reclame	groot	beperkt
kosten groot onderhoud wat laag geraamd	groot	beperkt
afschrijvingsperiode investeringskosten te lang	groot	redelijk groot
door vertrek BCH ontstane ruimte niet volledig opvullen	beperkt	groot

tabel 5: risico's plan Stichting Sla een shuttle

Slingerbos vraagt een jaarlijkse bijdrage van de gemeente van € 25.000,-. Hoewel in iets mindere sterke mate dan bij Sla een shuttle bevat ook de begroting van Slingerbos belangrijke risico's, die tot een substantieel hogere gemeentelijke bijdrage leiden (zie de volgende tabel). Op basis daarvan wordt een reële gemeentelijke bijdrage voor Slingerbos op ongeveer € 110.000,- à € 150.000,- geschat. Dit is duidelijk hoger dan het bedrag dat de stichting nodig zegt te hebben. Ook is het circa € 20.000,- hoger dan in de beoordeling uit 2019 is aangegeven. Hiervoor geldt hetzelfde als bij Sla een shuttle, zij het in iets mindere mate.

risico	kans	financiële impact
uitbreiding parkeercapaciteit en wijziging bestemmingsplan	groot	onbekend
gebruik de Wegwijzer niet van De Sypel II naar nieuwe sporthal	onbekend	beperkt
gebruik RSG Slingerbos Levant valt tegen	beperkt	beperkt
overige commerciële verhuur valt tegen c.q. extra kosten sportparkmanager	groot	redelijk groot
meer betaald, professioneel beheer noodzakelijk	beperkt	beperkt
investeringskosten te laag geraamd	groot	groot
onjuiste berekening baten de Wegwijzer	groot	beperkt
op termijn afname baten reclame	beperkt	beperkt
kosten schoonmaak, energie, groot onderhoud en belastingen wat laag geraamd	groot	beperkt
afschrijvingsperiode investeringskosten te lang	groot	redelijk groot
door vertrek Unitas en HVH ontstane ruimte niet volledig opvullen	beperkt	groot
niet in hetzelfde jaar SPUK Sport en BOSA gebruiken	groot	beperkt

tabel 6: risico's plan Stichting Sportpark Slingerbos

Uitgaande van een reële gemeentelijke bijdrage voor de verenigingshallen zijn de jaarlijkse kosten in vergelijking met sporthal De Sypel III weliswaar wat lager, maar bij een keuze voor een gemeentelijke sporthal ligt het voor de hand om één en misschien wel twee gymzalen te sluiten. Dat leidt ertoe dat de kosten van variant 2 van De Sypel III (24 x 44 meter) vergelijkbaar zijn met die van Sla een shuttle en het verschil met Slingerbos gering wordt.

Rol gemeente

De rol van de gemeente is niet bij elke optie gelijk. Bij sporthal De Sypel III wordt de nieuwe sporthal onderdeel van het bestaande sportcomplex, waarvan de gemeente eigenaar en exploitant is. Die rol zal zij ook voor de nieuwe sporthal vervullen.

Bij Sla een shuttle is de rol van de gemeente als volgt:

- leveren van een structurele financiële bijdrage;
- afgeven van een borgstelling tot behoefte van een hypotheeklening bij BNG Bank;
- faciliteren van de uitgifte van de benodigde (bouw)vergunningen;
- beschikbaar stellen van de grond tegen de door de gemeente vastgestelde erfpachtsom;
- zorgen voor het bouwrijp maken van de grond en de aanleg van de benodigde parkeervoorzieningen.

Bij Slingerbos is de rol van de gemeente als volgt:

- leveren van een structurele financiële bijdrage;
- afgeven van een borgstelling tot behoefte van een hypotheeklening bij bijvoorbeeld De Waterschapsbank of de BNG Bank;
- beschikbaar stellen van de grond tegen de door de gemeente vastgestelde erfpachtsom;
- oplossen van het parkeerprobleem en de bijbehorende overlast, in samenwerking met de stichting en de twee verenigingen;
- instemmen met het verplaatsen van het gebruik van de Wegwijzer van De Sypel II naar de nieuwe hal;
- inzetten van een sportparkmanager ten behoeve van de verhuur van de sporthal en het sportpark;
- desgewenst verhuren van een sporthalbeheerder aan de stichting.

Als eigenaar en exploitant van De Sypel kan de gemeente zelf aan de knoppen zitten. Dat betekent dat zij een directe invloed op de exploitatie heeft. Dat is bij Sla een shuttle of Slingerbos niet het geval. Net als in de huidige situatie bij sporthal De Rumels heeft de gemeente daarbij geen invloed op zaken als het rooster, het onderhoud, de kwaliteit van de accommodatie en de personele inzet.

Daarnaast kan de gemeente als exploitant van de nieuwe sporthal het gebruik en de inroostering integraal benaderen en optimaliseren. Zij is immers niet de exploitant van slechts één sporthal, maar van vele binnensportvoorzieningen. Dat zorgt ervoor dat zij in staat is om te bezien, welke gebruikers in welke accommodatie het beste tot hun recht komen. Hierbij kan zij rekening houden met het feit, dat een vereniging liever niet van vijf verschillende accommodaties gebruik moet maken. Ook kan de gemeente ervoor zorgen dat de sporthallen continu worden verhuurd en er geen gaten in het rooster ontstaan. Tevens wordt hiermee voorkomen, dat verschillende sporthallen met elkaar gaan concurreren. Bij een keuze voor Sla een shuttle of Slingerbos is dit alles niet mogelijk. Daarmee ontstaat immers – naast de gemeente en Stichting Sportzaal Hierden – een derde exploitant van binnensportvoorzieningen binnen de gemeente Harderwijk. Dat is verre van optimaal met het oog op het zo goed mogelijk inzetten van de beschikbare binnensportruimte.

Tenslotte bevatten de beide plannen voor een verenigingshal belangrijke risico's. De benodigde gemeentelijke bijdrage zal veel hoger zijn dan de nu door de stichtingen gevraagde bijdrage. Doordat de gemeente een borgstelling voor de hypotheeklening moet afgeven, ligt het financiële risico uiteindelijk grotendeels bij haar, terwijl ze niet zelf aan de knoppen zit.⁷ Ook wanneer er wel een reële gemeentelijke bijdrage wordt vastgesteld, blijft de gemeente door haar borgstelling in belangrijke mate verantwoordelijk voor tegenvallers. De praktijk laat zien, dat in diverse gemeenten verenigingshallen in de problemen zijn gekomen en in die gevallen toch altijd weer bij de gemeente hebben moeten aankloppen voor hulp. Dat is bijvoorbeeld in de gemeente Dordrecht gebeurd. Net als in andere minder succesvolle voorbeelden van verenigingshallen was daar sprake van:

- onvoldoende reserveren voor groot onderhoud: gedurende de eerste jaren zijn de kosten voor groot onderhoud beperkt, maar in de loop der tijd nemen ze toe. Het is zaak dat daarvoor vanaf het eerste jaar voldoende middelen worden gereserveerd en in de praktijk blijkt dat dit niet altijd gebeurt;
- onvoldoende structurele inzet van vrijwilligers: bij maatschappelijke initiatieven als verenigingshallen speelt vrijwilligersinzet vaak een rol. Meestal zijn er in de eerste jaren na de bouw nog wel voldoende vrijwilligers te vinden, maar dat is op langere termijn niet altijd het geval. Voor een toekomstbestendige exploitatie is dat echter wel nodig;
- een te optimistische raming van de investeringskosten: hierop is eerder in deze notitie al ingegaan. Op het moment dat het budget niet toereikend blijkt te zijn, wordt veelal op de kwaliteit bekknibbeld.

Afweging

Bijlage 3 bevat een vergelijkend overzicht van de belangrijkste aspecten van de vier opties voor een nieuwe sporthal, zoals die in deze notitie zijn benoemd. Daaruit blijkt dat er vele redenen zijn om voor een nieuwe sporthal bij De Sytel te kiezen, die betrekking hebben op het voorzieningenaanbod, de locatie, de mogelijkheden om één of meer van de vijf bestaande oudere gymzalen vrij te spelen, de positie van de verenigingen en de wijze waarop beheer en exploitatie zijn georganiseerd.

In financieel opzicht lijken de plannen voor een verenigingshal wellicht veel aantrekkelijker, maar dat komt doordat de twee stichtingen de investeringskosten veel te laag hebben geraamd en de exploitatiebegroting veel risico's bevat. Een realistische structurele bijdrage van de gemeente ligt daardoor vele malen hoger dan de bedragen die de stichtingen hebben aangegeven. Daarnaast kan bij realisatie van De Sytel III minstens één bestaande gymzaal worden vrijgespeeld. Daarmee worden de financiële verschillen tussen de twee varianten voor een gemeentelijke sporthal enerzijds en de twee stichtingsplannen anderzijds gering.

Bovendien zit de gemeente als eigenaar en exploitant van De Sytel III zelf aan de knoppen en heeft zij directe invloed op de exploitatie. Ook kan zij zorgen voor een optimale inroostering en ontstaat er geen situatie met drie exploitanten van binnensportaccommodaties binnen de gemeente. Bovendien heeft de gemeente weinig invloed op de exploitatie van de stichtingen, terwijl zij door haar borgstelling wel in belangrijke mate de financiële risico's daarvan draagt.

⁷ Weliswaar kan Stichting Waarborgfonds Sport (SWS) ook een deel van het financiële risico met betrekking tot de lening afdekken, maar dat betreft slechts een gering bedrag. Tot € 75.000,- geldt namelijk een volledige borgstelling en in samenwerking met de gemeente kan SWS een borgstelling verstrekken tot € 250.000,- per project. De leningen die beide stichtingen nodig hebben zijn echter vele malen hoger.

Bijlage 1 – accommodaties

	De Sytel III, variant 1	De Sytel III, variant 2	Stichting Sla een shuttle	Stichting Sportpark Slingerbos
afmetingen sportvloer	28 x 48 meter	24 x 44 meter	32,6 x 36,5 meter	24 x 44 meter
obstakelvrije hoogte	7,00 meter	7,00 meter	7,00 meter	7,00 meter
aantal scheidingswanden	2	1	0	1
aantal kleedkamers	6	4	4	10 (waarvan 8 bestaand)
aantal zitplaatsen tribune	150 (vast)	150 (vast)	circa 150 (verrijdbaar)	317 (vast)
horecavoorziening	ja	ja	ja	ja
gebruik bestaande voorzieningen	entree, horeca	entree, horeca	nee	kleedkamers, entree, horeca

Bijlage 2 – uitgangspunten investeringsramingen

	De Sytel III, variant 1	De Sytel III, variant 2	Stichting Sla een shuttle	Stichting Sportpark Slingerbos
prijspeil	2020	2020	2019	2019
kwaliteit en architectonisch niveau	hoogwaardig, conform nieuwbouw zwembad	hoogwaardig, conform nieuwbouw zwembad	hoogwaardig (niet expliciet gemaakt)	vergelijkbaar met sporthal De Sytel II (niet expliciet gemaakt)
duurzaamheid	all-electric/gasloos energie neutraal (EPC: 0,0) GPR: gemiddeld > 8,5 Rc-waarde gevels en dak > 6,5	all-electric/gasloos energie neutraal (EPC: 0,0) GPR: gemiddeld > 8,5 Rc-waarde gevels en dak > 6,5	all-electric/gasloos zonnepanelen (verder niet expliciet gemaakt)	vergelijkbaar met sporthal De Sytel II Rc-waarde dak: 6,0 (verder niet expliciet gemaakt)
aantal scheidingswanden	2	1	0	1
aantal zitplaatsen tribune	150 (vast)	150 (vast)	circa 150 (verrijdbaar)	317 (vast)
type sportvloer	multifunctionele sportvloer, NOC*NSF US1-15, punt-elastisch, klasse 2	multifunctionele sportvloer, NOC*NSF US1-15, punt-elastisch, klasse 2	multifunctionele sportvloer, NOC*NSF US1-15, klasse 2 (elasticiteit niet benoemd)	multifunctionele sportvloer, NOC*NSF US1-15, punt-elastisch, klasse 2
belijning sporten	volledig	volledig	alleen voor badminton	alleen voor korfbal en handbal
sporttechnische inrichting incl. bewegingsonderwijs	in raming opgenomen	in raming opgenomen	alleen voor badminton	alleen voor korfbal, handbal en bewegingsonderwijs (1/3 deel)
kosten bouwrijp maken en grondwerkzaamheden	in raming opgenomen	in raming opgenomen	niet in raming opgenomen	niet in raming opgenomen, uitgangspunt is bouwrijpe grond
aansluitkosten nutsvoorzieningen	in raming opgenomen	in raming opgenomen	niet in raming opgenomen	niet in raming opgenomen
legeskosten	in raming opgenomen	in raming opgenomen	in raming opgenomen	niet in raming opgenomen
post onvoorzien	6,0%	6,0%	2,8%	niet in raming opgenomen

Bijlage 3 – vergelijkend overzicht

	De Sytel III, variant 1	De Sytel III, variant 2	Stichting Sla een shuttle	Stichting Sportpark Slingerbos
afmetingen sportvloer	28 x 48 meter meer mogelijkheden voor badminton, volleybal en basketbal dan 24 x 44 meter	24 x 44 meter	32,6 x 36,5 meter onbruikbaar voor veel sporten	24 x 44 meter
aantal scheidingswanden	2 meer mogelijkheden, vooral voor onderwijs	1 meer mogelijkheden, vooral voor onderwijs	0 geen gelijktijdig gebruik mogelijk	1 meer mogelijkheden, vooral voor onderwijs
locatie	De Sytel centrale ligging, versterking sportcluster en Open Club, optimaal benutten ruimte, geen extra parkeerruimte nodig	De Sytel centrale ligging, versterking sportcluster en Open Club, optimaal benutten ruimte, geen extra parkeerruimte nodig	Drielanden minder centrale ligging, parkeerruimte nodig	Slingerbos versterking sportcluster, extra parkeerruimte nodig, gering draagvlak in buurt
vrijspelen bestaande, oudere gymzaal/-zalen	zeer goed mogelijk	zeer goed mogelijk	zeer lastig	lastig
positie verenigingen	gelijkwaardig	gelijkwaardig	voorrang voor BCH	voorrang voor Unitas en HVH
bezetting (uren per jaar)	1.410	1.589	1.245 risico door onhandige afmetingen voor veel sporten	1.774 incl. verplaatsing onderwijs en rol sportparkmanager
investering (excl. btw)	€ 4,98 mln.	€ 3,98 mln.	€ 1,86 mln. onrealistisch	€ 1,37 mln. onrealistisch
organisatie beheer en exploitatie	professioneel, i.c.m. De Sytel	professioneel, i.c.m. De Sytel	vrijwilligersinzet, hoog risico	combinatie professioneel en vrijwilligersinzet, beperkt risico
structurele bijdrage	€ 282.000,- realistisch	€ 233.000,- realistisch	€ 46.000,- onrealistisch	€ 25.000,- onrealistisch
schatting realistische structurele bijdrage	€ 282.000,-	€ 233.000,-	€ 165.000,- tot € 215.000,-	€ 110.000,- tot € 150.000,-
structurele bijdrage bij sluiting 1 gymzaal	€ 209.000,- tot € 228.000,-	€ 160.000,- tot € 179.000,-	n.v.t.	n.v.t.
rol gemeente	eigenaar en exploitant directe invloed op exploitatie, optimale inroostering	eigenaar en exploitant directe invloed op exploitatie, optimale inroostering	geen invloed op exploitatie, wel (financiële) risico's	geen invloed op exploitatie, wel (financiële) risico's