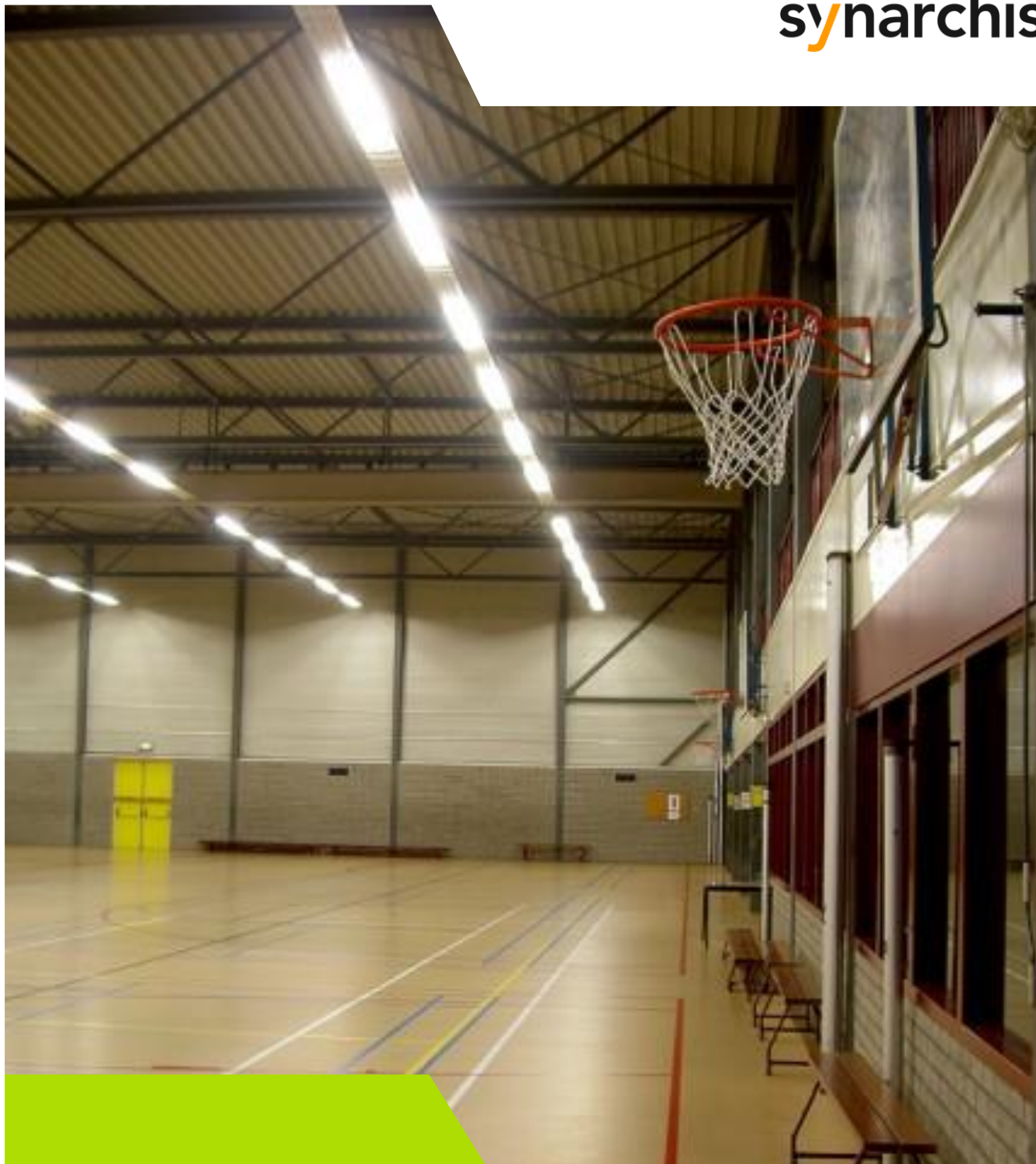




Eindrapportage

# Toetsing plan nieuwbouw sporthal

Gemeente Heiloo

---

22 september 2020

## Inhoudsopgave

|       |                                                         |    |
|-------|---------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Situatieschets en opdracht                              | 1  |
| 2.    | Beschrijving sporthal                                   | 2  |
| 2.1   | Algemene aanpak                                         | 2  |
| 2.2   | Locatie                                                 | 2  |
| 2.3   | Voorzieningenaanbod                                     | 2  |
| 3.    | Toetsing                                                | 3  |
| 3.1   | Geschiktheid voor gebruik                               | 3  |
| 3.2   | Uitgangspunten stichtingskostenraming                   | 4  |
| 3.2.1 | Duurzaamheid                                            | 4  |
| 3.2.2 | Kwaliteit en overige aspecten                           | 5  |
| 3.2.3 | Niet opgenomen                                          | 5  |
| 3.2.4 | Afschrijving investering                                | 5  |
| 3.3   | Realiteitsgehalte stichtingskostenraming                | 6  |
| 3.3.1 | Grondkosten                                             | 6  |
| 3.3.2 | Bouwkosten                                              | 6  |
| 3.3.3 | Honoraria                                               | 7  |
| 3.3.4 | Overheidslasten                                         | 7  |
| 3.3.5 | Ontwikkelingskosten                                     | 7  |
| 3.3.6 | Winst en risico                                         | 7  |
| 3.3.7 | Resumé                                                  | 7  |
| 3.4   | Alternatief                                             | 8  |
| 3.5   | Consequenties exploitatie                               | 9  |
| 4.    | Conclusies en aanbevelingen                             | 10 |
| 4.1   | Conclusies                                              | 10 |
| 4.1.1 | Geschiktheid voor gebruik                               | 10 |
| 4.1.2 | Uitgangspunten stichtingskostenraming                   | 10 |
| 4.1.3 | Realiteitsgehalte stichtingskostenraming en alternatief | 10 |
| 4.1.4 | Consequenties exploitatie                               | 10 |
| 4.2   | Aanbevelingen                                           | 10 |

## 1. Situatieschets en opdracht

De gemeente Heiloo beschikt over diverse binnensportaccommodaties, waaronder sporthal Het Vennewater en meerdere gymzalen. Een aantal sportverenigingen ervaart een gebrek aan sporthalcapaciteit en is door de gemeenteraad uitgenodigd om een plan op te stellen voor de realisatie en exploitatie van een nieuwe sporthal. De werkgroep gemeentelijke binnensportaccommodaties, bestaande uit basketbalvereniging Flashing, hockeyvereniging De Terriërs, zaalvoetbalvereniging HZV, volleybalvereniging Effect en de Sportraad Heiloo, heeft dat vervolgens gedaan.

De gemeente heeft behoefte aan een onafhankelijke toetsing van het plan door een deskundige partij. Daarbij dient in elk geval aandacht aan de volgende aspecten te worden besteed:

- het realiteitsgehalte van de raming van de stichtingskosten;
- het door de initiatiefnemers gehanteerde kwaliteitsniveau van de accommodatie;
- het door de initiatiefnemers gehanteerde duurzaamheidsniveau van de accommodatie;
- de geschiktheid van de sporthal voor diverse soorten gebruik.

Een toetsing van de door de werkgroep opgestelde exploitatiebegroting behoort niet tot de opdracht, maar is wel in een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Ook wordt niet ingegaan op de gevolgen van de realisatie van de hal voor het gebruik van de overige binnensportaccommodaties in de gemeente Heiloo (en eventueel in omliggende gemeenten).

Het is niet de bedoeling om een diepgravend onderzoek uit te voeren, maar om het plan op hoofdlijnen op de zojuist vermelde punten te beoordelen. Op basis van de toetsing kan de gemeente besluiten of zij het initiatief verder wil laten uitwerken.

## 2. Beschrijving sporthal

### 2.1 Algemene aanpak

Drie van de in de werkgroep vertegenwoordigde verenigingen (De Terriërs, Flashing en HZV) ervaren al enige tijd een tekort aan sporthalruimte in Heiloo. Zij hebben dan ook behoefte aan extra sporthalruimte en willen die invullen door een tweede hal tegen de bestaande sporthal Het Vennewater aan te bouwen. De werkgroep heeft als uitgangspunt gehanteerd, dat de nieuwe sporthal vooral functioneel moet zijn en tegen zo laag mogelijke kosten dient te worden gerealiseerd. Dat betekent dat men bewust op bepaalde punten andere uitgangspunten heeft gekozen dan tegenwoordig veelal gebruikelijk is en bepaalde aannames heeft gedaan (zie hoofdstuk 3). De werkgroep geeft aan te willen laten zien wat er mogelijk is en op welke wijze tegen zo gering mogelijke kosten de sporthalcapaciteit in Heiloo kan worden uitgebreid.

Ter voorkoming van eventuele misverstanden wordt opgemerkt, dat de werkgroep in haar plan ervan uitgaat dat de gemeente de realisatie van de hal financiert en ook eigenaar van de accommodatie wordt. Zij heeft ook de optie van financiering door en eigendom bij een op te richten gebruikersstichting overwogen, maar geeft daar vooralsnog niet de voorkeur aan.

### 2.2 Locatie

De werkgroep wil de tweede sporthal graag tegen de bestaande, in 1976 geopende, hal aanbouwen en wel aan de oostzijde. Vanaf het parkeerterrein gezien wordt de tweede hal dus achter de huidige gebouwd, op het terrein waar nu bomen groeien. Op die locatie is het bestemmingsplan Zuid West van toepassing, dat aangeeft dat de betreffende plek de enkelvoudige bestemming 'sport' heeft. Het bestemmingsplan hoeft dus niet te worden gewijzigd. Dat geldt wel voor het bouwvlak. De werkgroep geeft aan dat de sporthal op de beoogde locatie past en dat er voldoende afstand zal blijven tot de naastgelegen sloot, het vakantiepark, de WAS paal, het gebouw van vogelvereniging Kleurenpracht Heiloo en de waterput van De Terriërs. Dit is in het kader van deze toetsing niet nader onderzocht.

### 2.3 Voorzieningenaanbod

De beoogde sporthal biedt de volgende faciliteiten:

- een sportvloer van 45 x 29,7 meter, waarvan circa 45 x 25 meter obstakelvrij is;
- een obstakelvrije hoogte boven het speelveld van minstens 7,0 meter;<sup>1</sup>
- een bezoekerszone van circa 35 x 2,5 meter, waarin mobiele tribunes of een uitschuifbare tribune kunnen worden aangebracht;
- vier kleedkamers;
- een opslagruimte;
- een entree en hal.

Logischerwijs wordt er geen separate horecavoorziening gerealiseerd, want doordat de nieuwe sporthal aan de bestaande hal wordt gebouwd, kunnen sporters en andere bezoekers van de bestaande faciliteiten gebruikmaken. Datzelfde geldt voor het minder-validentoilet. Voorts wordt de accommodatie drempelloos, hetgeen de toegankelijkheid voor minder-validen ten goede komt.

<sup>1</sup> Op de door de werkgroep beschikbaar gestelde tekeningen wordt op sommige plekken boven het speelveld nog een lagere hoogte vermeld, maar de werkgroep heeft aangegeven dat haar plannen op dit punt zijn gewijzigd.

## 3. Toetsing

### 3.1 Geschiktheid voor gebruik

Zoals in paragraaf 2.3 is aangegeven, heeft de sporthal een sportvloer met een obstakelvrije ruimte van ongeveer 45 x 25 meter en een obstakelvrije hoogte van minstens 7,0 meter. Aangenomen dat de hal verder voldoet aan de eisen op het gebied van bijvoorbeeld akoestiek, licht en ventilatie is de hal in principe geschikt voor de gebruikelijke sporten in sporthallen. Het aantal speelvelden dat in de hal kan worden gerealiseerd is per sport als volgt:

- zaal hockey: één veld, dat voldoet aan de richtlijnen die gelden voor wedstrijden op het niveau waarop De Terriërs actief is, alsmede voor de hogere nationale niveaus;
- zaalvoetbal: één veld, dat voldoet aan de richtlijnen die gelden voor wedstrijden op het niveau waarop HZV actief is, alsmede voor de hogere nationale niveaus;
- zaalkorfbal: één veld, dat voldoet aan de richtlijnen die gelden voor wedstrijden op alle niveaus. Alleen voor topsport is een obstakelvrije hoogte van minimaal 7,0 nodig;
- handbal: één veld;
- basketbal: één veld in de lengte van de hal en enkele velden in de breedte van de hal. Voor de velden in de breedte van de hal geldt wel, dat daarvoor de bezoekerszone moet worden gebruikt. In dat geval kunnen er op het niveau van de 2<sup>e</sup> klasse en lager drie velden in de breedte van de hal worden aangelegd. Voor de Tweede Divisie en 1<sup>e</sup> klasse zijn dat twee velden. Voor de hogere niveaus passen er ook zonder bezoekerszone geen velden in de breedte van de hal, omdat het veld op die niveaus groter is en/of er een ruimere uitloopruijme nodig is. Dat hoeft op zich geen probleem te zijn, want de topteams spelen hun wedstrijden normaal gesproken in de lengte van de hal (op het center court). Het eerste herenteam van Flashing is op regionaal niveau in de 1<sup>e</sup> dan wel 2<sup>e</sup> klasse actief en heeft de ambitie om op hoger niveau te spelen. Daarvoor heeft de hal de geschikte lengte, breedte en hoogte;<sup>2</sup>
- volleybal: drie velden in de breedte en één veld in de lengte. Hierbij moet worden opgemerkt, dat er op het niveau van de Topdivisie en de Eredivisie geen drie velden in de breedte van de hal worden aangelegd, omdat de volgens de richtlijnen benodigde uitloopruijme dan niet volledig kan worden gerealiseerd. Teams op dat niveau spelen hun wedstrijden echter altijd op een center court. Bovendien is voor de Eredivisie een obstakelvrije hoogte van 9,0 meter nodig. Effect heeft geen teams in de Nevobo-competitie, dus daarvoor gelden deze richtlijnen niet;
- badminton: zeven banen (zes in de lengte en één in de breedte van de hal). De obstakelvrije hoogte van 7,0 meter is voldoende, behoudens voor door Badminton Nederland georganiseerde internationale toernooien en Nederlandse Kampioenschappen.

De Terriërs, Flashing, HZV en Effect hebben elk aangegeven hoeveel extra uur sporthalruimte zij in de nieuwe sporthal willen afnemen. Deels gaat het daarbij om 'nieuwe' uren en deels om verplaatsing van bestaande uren vanuit sporthallen en gymzalen in Heiloo en omgeving. Daarnaast heeft de werkgroep toezeggingen gehad van de KNVB en de KNHB. In principe kunnen al deze sporten in de hal plaatsvinden, behoudens de zojuist gemaakte voorbehouden. Daarnaast gaat de werkgroep niet van een vaste tribune uit, maar van een flexibele, verrijdbare, of uitschuifbare tribune. Voor wedstrijden met veel publiek is dat wellicht minder handig, dus ligt het voor de hand om dat gebruik in de bestaande hal te laten plaatsvinden.

De werkgroep gaat tevens uit van gebruik van de hal voor indoortennis en wil daarom een vloer realiseren, die ook voor die sport geschikt is. Van een specifieke tennisevloer kan echter geen sprake zijn, omdat die voor de andere sporten niet geschikt is. Dat betekent dat er een multifunctionele vloer moet worden gerealiseerd, zoals die bijvoorbeeld ook in sportcentrum VZV in 't Veld aanwezig is. Daarop kan recreatief worden getennist, maar wedstrijden zijn niet mogelijk. Dat laatste is ook niet het uitgangspunt van de werkgroep: het gaat puur om recreatief tennissen. Als wordt uitgegaan van de officiële afmetingen en uitloopruijmen, is de hal niet breed genoeg om tennisbanen in de breedte te plaatsen. Voor recreatief tennissen is dat echter wel mogelijk: er passen dan drie banen naast elkaar, alleen is de uitloopruijme dan wel beperkt. Ook is het in dat geval geen probleem, indien niet aan de eis van een obstakelvrije hoogte van 9,0 meter boven het net wordt voldaan.

<sup>2</sup> In de huidige situatie kan Flashing volgens de werkgroep niet de benodigde verrijdbare baskets opslaan. In de beoogde nieuwe sporthal is die ruimte wel voorzien.

De werkgroep gaat ervan uit, dat de hal ook door scholen gaat worden gebruikt. Concreet gaat het dan dus om verplaatsing van bestaande uren in bijvoorbeeld gymzalen naar de nieuwe hal. De hal beschikt echter niet over één of meerdere scheidingswanden, waardoor in de praktijk geen gelijktijdig gebruik door meerdere schoolklassen mogelijk is.

Tot slot valt op dat twee van de vier kleedkamers op de eerste verdieping worden gerealiseerd. Dat zorgt voor een minder grote footprint van het gebouw, maar is wellicht wat minder handig voor gebruikers. Datzelfde geldt voor de geringe afmeting (27 m<sup>2</sup> van elke kleedkamer). De werkgroep heeft aangegeven zich daar bewust van te zijn en grotere kleedkamers te willen maken. Door het ontbreken van een lift zijn de kleedkamers op de verdieping niet voor minder-validen toegankelijk.

### 3.2 Uitgangspunten stichtingskostenraming

De ene sporthal is de andere niet. Er kunnen aanzienlijke verschillen tussen twee sporthallen bestaan, bijvoorbeeld qua lengte, breedte en obstakelvrije hoogte van de sportzaal, de verdere aanwezige faciliteiten, de kwaliteit en het duurzaamheidsniveau. Om de stichtingskostenraming van de werkgroep te kunnen beoordelen dienen daarom eerst de daarbij gehanteerde uitgangspunten in kaart te worden gebracht.

#### 3.2.1 Duurzaamheid

Zoals in paragraaf 2.1 is vermeld, heeft de werkgroep in haar plan geprobeerd om de kosten van de hal zo laag mogelijk te houden. Dat uit zich bijvoorbeeld in de uitgangspunten ten aanzien van het duurzaamheidsniveau van de hal. Met het oog op de klimaatdoelstellingen en het feit dat sportaccommodaties een aanzienlijke energiebehoefte hebben, is er in gemeenten steeds meer aandacht voor het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen bij woningen en gebouwen in het algemeen en zeker ook bij overdekte sportaccommodaties. In het Nationaal Plan voor het bevorderen van bijna-energie neutrale gebouwen (BENG) van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland staat bijvoorbeeld, dat woningen en utiliteitsgebouwen qua energieprestaties uiterlijk op 1 januari 2021 aan de zogenaamde BENG-criteria moeten voldoen, maar voor overheidsgebouwen geldt 1 januari 2019 als datum. Voldoen aan de normen uit het Bouwbesluit is sindsdien dus niet meer voldoende.

De energieprestatie voor bijna-energie neutrale gebouwen wordt aan de hand van drie criteria beoordeeld:

1. de energiebehoefte;
2. het primair fossiel energieverbruik;
3. het aandeel hernieuwbare energie.

Bij nieuwbouw van zwembaden, sporthallen en andere overdekte sportaccommodaties wordt tegenwoordig veelal voor een all-electric en gasloze voorziening gekozen. Daarnaast wordt steeds vaker van een energie neutrale voorziening uitgegaan. Dat betekent een EPC-waarde van 0,0.<sup>3</sup> Tevens is bij nieuwbouw tegenwoordig een gemiddelde GPR-score van meer dan 8,5 op de vijf bijbehorende thema's gebruikelijk.<sup>4</sup> Ook wordt veelal van een Rc-waarde van de gevels en het dak van meer dan 6,5 uitgegaan.<sup>5</sup> Naast deze duurzaamheidsaspecten komt er steeds meer aandacht voor circulariteit. Dat wil zeggen dat het gebruik van nieuwe grondstoffen tot een minimum wordt beperkt. Dit uit zich in drie onderdelen:

- ontwerp het gebouw dusdanig, dat het op het einde van de levensduur in zo groot mogelijke elementen uit elkaar kan worden gehaald en hergebruikt;
- koppel het ontwerp aan een database, zodat men aan het einde van de levensduur kan zien welke materialen erin zitten en hoe deze zijn bevestigd;
- maak bij de bouw zo veel mogelijk gebruik van hergebruikte materialen. Ervaringscijfers laten zien dat op dit moment circa 15% van de toegepaste materialen uit hergebruikte materialen kan bestaan.

De werkgroep gaat in haar plan uit van de BENG-criteria, een Rc-waarde van het dak van 6,0 en een Rc-waarde van de gevel van 4,5. De GPR-score is niet bekend, maar zal naar alle waarschijnlijkheid geen 8,5 zijn. Hoewel de gemeente voor zover bekend nergens *letterlijk* heeft aangegeven waar nieuwe sportaccommodaties op dit punt aan moeten voldoen, kan op basis van de Coalitieovereenkomst 2018 – 2022, de Duurzaamheidsagenda 2016 – 2020 en het Sportakkoord Heiloo 2020 – 2021

<sup>3</sup> EPC staat voor Energie Prestatie Coëfficiënt. Dit is de gebruikelijke maat om de energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen te meten. De bepaling van de EPC ligt vast in de norm NEN 7120 Energieprestatie van gebouwen.

<sup>4</sup> GPR staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn en bepaalt de duurzaamheid van gebouwen door middel van rapportcijfers op basis vijf thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

<sup>5</sup> De Rc-waarde geeft de isolatiewaarde van een bepaald materiaal aan. Het zegt iets over de warmteweerstand van de constructie.



wel een duidelijke lijn worden geschetst. Heiloo wil een zo duurzaam mogelijke gemeente worden, dient in 2030 een circulaire economie/samenleving te zijn en wil daarbij zelf het goede voorbeeld geven. Daarnaast geeft het Sportakkoord aan, dat het uitgangspunt is dat iedere accommodatie uiterlijk in 2050 energieneutraal is. Dit alles impliceert dat een nieuwe sporthal qua duurzaamheidsniveau ambitieuzer moet zijn dan de 'ondergrens' van BENG. Uiteraard leidt dat tot hogere investeringslasten, maar ook tot lagere energiekosten en een duurzamere accommodatie.

Een specifiek aandachtspunt betreft het feit, dat de nieuwe hal tegen de oude wordt aangebouwd. De bestaande hal dateert van 1976 en is dus al aardig 'op leeftijd'. Dat maakt het aannemelijk dat er in de toekomst – veel eerder dan voor de beoogde tweede sporthal – het moment komt dat er een keuze tussen renovatie en nieuwbouw moet worden gemaakt. Daarnaast dient ingeval van de bouw van de beoogde tweede sporthal goed te worden onderzocht, op welke wijze met de installaties van beide hallen wordt omgegaan. Wordt de tweede hal wat dat betreft 'zelfvoorzienend', of sluit zij aan op de bestaande installaties en wat is daarvoor nodig? Dit dient nog nader te worden uitgewerkt. Het is echter de verwachting, dat een zelfvoorzienende luchtbehandeling nodig is. De nieuwe hal heeft een inhoud van circa 7.500 m<sup>3</sup> en de luchtbehandeling op de bestaande sporthal heeft niet zo veel overcapaciteit, dat de nieuwe sporthal er 'even' bij kan worden genomen. Daarnaast zijn de twee sporthallen twee separate brandcompartimenten, wat veel voorzieningen in het bestaande leidingwerk zou vragen. Tevens zijn de moderne luchtbehandelingskasten veel energiezuiniger door warmteterugwinning. In het kader van duurzaamheid verdient een aparte luchtbehandelingskast dus ook de voorkeur. Qua elektrotechniek geldt overigens iets anders. Als het gaat om de geluidsinstallatie, de inbraakinstallatie en dergelijke is het wel eenvoudig om de bestaande voorzieningen naar de nieuwe hal uit te breiden.

### 3.2.2 Kwaliteit en overige aspecten

De werkgroep kiest niet voor een 'state-of-the-art' sporthal, maar voor een sobere en functionele systeembouwconstructie. Voor hedendaagse gemeentelijke sporthallen is dat ongebruikelijk. Een moderne, 'normale' sporthal is traditioneel gebouwd met een betonvloer, metselwerk gevels tot een hoogte van twee à drie meter met daarboven een staalconstructie met binnen- en buitendozen. Bij de sporthal die de werkgroep voor ogen heeft, bestaan de gevels en het dak uit sandwichpanelen. Dat is een ander kwaliteitsniveau. Het betekent ook dat men qua uitstraling, materiaalgebruik en dergelijke zo goedkoop mogelijk bouwt en wat betreft de verdere eisen ten aanzien van bijvoorbeeld akoestiek voor de ondergrenzen kiest. Dit leidt uiteraard tot lagere investeringskosten, maar ook tot hogere onderhoudskosten.

Verdere uitgangspunten van de werkgroep zijn:

- de gemeente zorgt voor het bouwrijp maken van de grond;
- de benodigde nutsvoorzieningen zijn aanwezig, maar moeten wellicht worden verzwakt;
- er zijn geen extra parkeerplaatsen nodig;
- een architect hoeft geen nieuwe tekeningen te maken, maar kan uitgaan van het materiaal dat de werkgroep heeft vervaardigd.

### 3.2.3 Niet opgenomen

In de stichtingskostenraming zijn de volgende kosten *niet* opgenomen:

- de kosten voor de voor het bewegingsonderwijs benodigde sporttechnische inrichting. Indien de hal conform de ideeën van de werkgroep ook door scholen wordt gebruikt, is die inrichting wel nodig en komen die kosten voor rekening van de gemeente;
- de kosten voor de voor verenigingssporten benodigde sporttechnische inrichting (balken, netten, doelen en dergelijke). Deze kosten dienen door de betreffende verenigingen en/of de gemeente te worden gemaakt;
- de kosten van een tribune (flexibel, verrijdbaar of uitschuifbaar);
- de kosten voor de beoogde aanpassingen van de bestaande sporthal (behoudens de aansluiting tussen beide hallen).

### 3.2.4 Afschrijving investering

Zoals gebruikelijk worden de stichtingskosten in jaarlijkse kapitaallasten 'vertaald'. De werkgroep hanteert hierbij ten dele andere uitgangspunten dan de gemeente. De werkgroep gaat namelijk uit van:

- lineaire afschrijving. Dat is conform het gemeentelijk beleid;

- een rekenrente van 1,0%. De gemeentelijke omslagrente is 2,0%. Gezien de situatie op de kapitaalmarkt heeft de gemeente onlangs besloten om in haar berekeningen echter van 1,0% uit te gaan;
- afschrijving van de volledige investering over 40 jaar. Het gemeentelijke afschrijvingsbeleid gaat voor de bouwkundige delen van de accommodatie inderdaad van 40 jaar uit, maar de installaties en inventaris worden binnen een periode van 10 jaar afgeschreven. Dat is een aanzienlijk verschil. Bovendien mag op basis van de door de werkgroep gehanteerde kwaliteit van de hal de vraag worden gesteld, of het reëel is om voor de bouwkundige elementen van een afschrijvingstermijn van 40 jaar uit te gaan. Gezien de kwaliteit van systeembouw, zoals de werkgroep voorstelt, is een afschrijvingstermijn van 25 jaar voor de bouwkundige elementen realistischer. Hierop wordt in de notitie over de exploitatieraming nader ingegaan.

### 3.3 Realiteitsgehalte stichtingskostenraming

Op basis van de in paragraaf 3.2 vermelde uitgangspunten raamt de werkgroep de stichtingskosten op circa € 1,71 miljoen (exclusief btw), die kort samengevat als volgt zijn opgebouwd:

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| grondkosten             | 45.000           |
| bouwkosten              | 1.537.000        |
| honoraria               | 20.000           |
| overheidslasten         | 51.110           |
| ontwikkelingskosten     | 25.000           |
| winst en risico         | 32.873           |
| <b>stichtingskosten</b> | <b>1.710.983</b> |

tabel 3.1: stichtingskostenraming werkgroep (exclusief btw)

Op basis van onder andere een uitgebreide database van recente aanbestedingen en inschrijvingen en de jarenlange ervaring met het begeleiden van realisatieprocessen van sporthallen worden nu puntsgewijs de verschillende elementen van de raming beoordeeld. De weergegeven bedragen zijn *exclusief* btw.

#### 3.3.1 Grondkosten

Voor het bouw- en woonrijp maken is in totaal een bedrag van € 30.000,- geraamd. Voor een oppervlak van circa 2.100 m<sup>2</sup> bvo is dat te laag. Een bedrag van circa € 40.000,- is passender.

Ook het voor bodemonderzoeken opgenomen bedrag van € 5.000,- is te laag. Er zijn namelijk diverse onderzoeken noodzakelijk, zoals:

- bestaande kabels en leidingen (klic-melding);
- archeologisch onderzoek;
- flora-/faunaonderzoek;
- verkennend bodemonderzoek;
- geotechnisch onderzoek (inclusief grondwaterstanden);
- inmeting terreinhoogte en bomen;
- stikstofonderzoek;
- PFAS-onderzoek (poly- en perfluoroalkylstoffen).

De kosten voor al deze onderzoeken zijn circa € 15.000,- hoger dan geraamd.

#### 3.3.2 Bouwkosten

De werkgroep heeft de bouwkosten op € 1.337.000,- geraamd en daarnaast een aanvullend bedrag van € 200.000,- voor BENG-maatregelen opgenomen.

Voor de hal (vloer, dak en wanden) is een bedrag geraamd van circa € 1.070.000,- inclusief staartkosten. Dat is circa € 500,- per m<sup>2</sup> bvo. Voor een systeembouwconstructie, zoals de werkgroep die hanteert, is dit een redelijk realistisch bedrag. Er is echter een aantal onderdelen dat aandacht vraagt:



WTB-installaties

De WTB-installaties zijn opgedeeld in twee onderdelen, te weten:

- warmte/koeling/water/sanitair: € 93.676,-;
- luchtbehandeling: € 5.684,-.

Met name het onderdeel luchtbehandeling is te laag geraamd. De sportzaal zelf moet immers ook worden geventileerd en dit lijkt niet in de raming te zijn opgenomen. Voor een aparte luchtbehandelingskast voor de sporthal (inclusief regelinstallatie) moet een *extra* bedrag van circa € 100.000,- worden opgenomen.

E installaties

Voor de E-installaties is een bedrag van € 40.402,- opgenomen. Dat is te laag. Voor de E-installatie, de armaturen, noodverlichting en de omroep-/inbraak-/brandmeldinstallatie is een *extra* bedrag van circa € 75.000,- nodig.

Inrichting

Met uitzondering van de vloerpotten is er geen bedrag voor de sporttechnische inrichting opgenomen. Omdat onzeker is of er bewegingsonderwijs naar de nieuwe sporthal wordt verplaatst, worden die kosten hier buiten beschouwing gelaten. Dat geldt niet voor de sporttechnische inrichting voor verenigingssporten. Hiervoor dient een bedrag van circa € 50.000,- te worden opgenomen.

Terreininrichting

Er is geen bedrag voor de terreininrichting opgenomen. Zoals eerder vermeld wordt aangenomen, dat er geen extra parkeerplaatsen hoeven te worden aangelegd. Het is wel aan te bevelen om rondom de accommodatie een tegelverharding aan te leggen voor het onderhoud en bij de nooduitgangen. Hiervoor is circa € 30.000,- nodig.

**3.3.3 Honoraria**

Voor de honoraria is een bedrag opgenomen van € 20.000,-, maar dat bedrag is te laag. Naast het ontwerp dienen allerlei berekeningen te worden gemaakt voor het indienen van de Omgevingsvergunning. Daarnaast is akoestiek een belangrijk aspect, waardoor er ook een bouwfysisch adviseur noodzakelijk is. Het advies luidt om de kosten met circa € 50.000,- te verhogen.

**3.3.4 Overheidslasten**

De legeskosten bedragen € 9.000,- plus 2,2% van de bouwkosten. Naast deze legeskosten is rekening gehouden met het 'doortrekken' van de nutsvoorzieningen. De geraamde bedragen zijn realistisch.

**3.3.5 Ontwikkelingskosten**

Het hiervoor opgenomen bedrag van € 25.000,- is te laag. Gezien de omvang van het project moet de gemeente dit meervoudig onderhands aanbesteden. Dat betekent dat zij een omschrijving moet maken, het werk moet aanbesteden en vervolgens het ontwerp en de realisatie moet begeleiden, inclusief kwaliteitstoezicht. Hoewel de werkgroep aanneemt dat niet aan het gemeentelijk aanbestedingsbeleid hoeft te worden voldaan, is het advies om voor deze post een extra bedrag van circa € 75.000,- op te nemen.

**3.3.6 Winst en risico**

Er is een bedrag van € 32.873,- voor onvoorziene uitgaven opgenomen. Dat is circa 2,1% van de bouwkosten. Het is gebruikelijk om in deze fase van 5% uit te gaan en de kosten dus met circa € 45.000,- te verhogen.

**3.3.7 Resumé**

De volgende tabel toont de zojuist besproken aanvullingen op de stichtingskostenraming van de werkgroep. Daaruit blijkt dat de raming van de werkgroep circa € 450.000,- te laag is. Wanneer dat bedrag aan de oorspronkelijke raming wordt toegevoegd, leidt dat tot een bedrag van circa € 2,16 miljoen. Daarbij zijn *niet* opgenomen:

- de kosten voor de sporttechnische inrichting voor het bewegingsonderwijs;
- de kosten voor een tribune;

- de kosten voor de beoogde aanpassingen van de bestaande sporthal;
- de kosten voor eventueel benodigde extra parkeerplaatsen.

|                                   | <b>werkgroep</b> | <b>aanvullingen</b> |
|-----------------------------------|------------------|---------------------|
| grondkosten                       | 45.000           |                     |
| <i>bouwrijp maken</i>             |                  | 10.000              |
| <i>bodemonderzoeken</i>           |                  | 15.000              |
| bouwkosten                        | 1.537.000        |                     |
| <i>WTB-installatie</i>            |                  | 100.000             |
| <i>E-installaties</i>             |                  | 75.000              |
| <i>sporttechnische inrichting</i> |                  | 50.000              |
| <i>terreininrichting</i>          |                  | 30.000              |
| honoraria                         | 20.000           |                     |
| <i>extra honoraria</i>            |                  | 50.000              |
| overheidslasten                   | 51.110           |                     |
| ontwikkelingskosten               | 25.000           |                     |
| <i>begeleiding gemeente</i>       |                  | 75.000              |
| winst en risico                   | 32.873           |                     |
| <i>verhoging post onvoorzien</i>  |                  | 45.000              |
| <b>stichtingskosten</b>           | <b>1.710.983</b> | <b>450.000</b>      |

tabel 3.2: aanvullingen stichtingskostenraming (exclusief btw)

### 3.4 Alternatief

Zoals in paragraaf 2.1 is aangegeven, heeft de werkgroep er bewust voor gekozen om van een zo goedkoop mogelijke sporthal uit te gaan. Dat vertaalt zich in het hanteren van bepaalde uitgangspunten ten aanzien van onder andere duurzaamheid, kwaliteit en afschrijvingsbeleid, alsmede het buiten beschouwing laten van aantal kosten.

Op basis van de omschrijving van de beoogde sporthal (zie paragraaf 2.3) kan een indicatieve stichtingskostenraming worden opgesteld, wanneer daarbij van de hedendaags gebruikelijke uitgangspunten voor een nieuwe sporthal wordt uitgegaan. Die uitgangspunten zijn:

- uitvoering en kwaliteit: reguliere sporthal, geen systeembouwconstructie;
- duurzaamheid: energieneutraal gebouw;
- circulariteit: circulair ontwerp (nieuwbouw delen) met materialenbibliotheek en gebruik van ten minste 10% aan (her)gebruikt materiaal;
- gebruik van bestaande parkeervoorzieningen (geen uitbreiding);
- sloopkosten van gebouwdelen van de bestaande sporthal zijn opgenomen;
- advies-/begeleidingskosten zijn opgenomen;
- kosten van vergunningen zijn opgenomen;
- kosten voor aanpassing van nutsvoorzieningen zijn opgenomen;
- kosten voor vaste en losse inrichting zijn opgenomen;
- een vaste tribune voor 100 personen is opgenomen;
- prijspeil derde kwartaal 2020 met indexatie van de bouwsom tot aan einde werk;
- interne uren gemeente zijn niet opgenomen.

Op basis van deze uitgangspunten wordt de bouw van een nieuwe sporthal, gekoppeld aan de bestaande hal, indicatief als volgt geraamd:

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| <b>kosten gemeente</b>         |                  |
| projectbegeleiding             | 100.000          |
| bijkomende kosten (leges e.d.) | 41.000           |
| losse inrichting               | 26.000           |
|                                |                  |
| <b>kosten marktpartij</b>      |                  |
| bouwkosten                     | 2.768.000        |
| honoraria                      | 211.000          |
| infrastructuur                 | 99.000           |
| bijkomende kosten              | 55.000           |
| prijsstijgingen                | 120.000          |
|                                |                  |
| onvoorzien                     | 171.000          |
|                                |                  |
| <b>stichtingskosten</b>        | <b>3.591.000</b> |

tabel 3.3: indicatieve stichtingskostenraming reguliere sporthal (exclusief btw)

### 3.5 Consequenties exploitatie

Een toetsing van de door de werkgroep opgestelde exploitatiebegroting behoort niet tot dit onderzoek. Hiervoor is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Ook het bepalen van de consequenties van de realisatie van de hal voor het gebruik van de overige binnensportaccommodaties in de gemeente Heiloo en omliggende gemeenten valt buiten het bestek van dit onderzoek. De constatering ten aanzien van de stichtingskosten hebben echter wel gevolgen voor de exploitatie. Daarbij gaat het vooral om de volgende aspecten:

- het lage duurzaamheidsniveau (zie 3.2.1) zorgt voor relatief hoge energiekosten. Hier lijkt de werkgroep geen rekening mee te hebben gehouden;
- het lage kwaliteitsniveau (zie 3.2.2) zorgt voor relatief hoge onderhoudskosten en een kortere afschrijvingstermijn van de investering. Hier lijkt de werkgroep geen rekening mee te hebben gehouden;
- de werkgroep wijkt af van het afschrijvingsbeleid van de gemeente. Wanneer het gemeentelijk beleid op dit punt wordt gevolgd, leidt dat tot hogere kapitaallasten;
- wanneer op basis van de toetsing van hogere stichtingskosten wordt uitgegaan, leidt dat uiteraard ook tot hogere kapitaallasten.

## 4. Conclusies en aanbevelingen

### 4.1 Conclusies

#### 4.1.1 Geschiktheid voor gebruik

- Qua omvang is de beoogde sporthal geschikt voor gebruik door de gebruikelijke sporten, ook op het niveau waarop de verenigingen in Heiloo actief zijn;
- het feit dat de werkgroep niet van een vaste tribune uitgaat, maakt de hal wat minder geschikt voor wedstrijden met veel publiek;
- de hal is niet geschikt voor tenniswedstrijden, maar recreatief tennissen is wel mogelijk;
- de hal is geschikt voor bewegingsonderwijs, al beschikt ze niet over een scheidingswand en is de benodigde sporttechnische inrichting vooralsnog niet opgenomen;
- twee van de vier kleedkamers worden op verdieping gerealiseerd, hetgeen wellicht wat minder handig voor gebruikers is.

#### 4.1.2 Uitgangspunten stichtingskostenraming

- Qua duurzaamheid gaat de werkgroep uit van een duidelijk lager niveau dan voor gemeentelijke sporthallen gebruikelijk is. Ze gaat uit van de ondergrens en dat is niet conform het gemeentelijk beleid;
- qua kwaliteit kiest de werkgroep voor een sobere, eenvoudige accommodatie en daarmee voor een duidelijk lager niveau dan voor gemeentelijke sporthallen gebruikelijk is;
- in de stichtingskostenraming zijn de kosten voor de sporttechnische inrichting (bewegingsonderwijs en sportverenigingen), de tribune en de aanpassingen van de bestaande sporthal niet meegenomen.

#### 4.1.3 Realiteitsgehalte stichtingskostenraming en alternatief

- De stichtingskosten zijn circa € 450.000,- (exclusief btw) te laag geraamd. Een realistische raming komt op circa € 2,16 miljoen (exclusief btw) uit;
- wanneer de beoogde sporthal conform de voor nieuwe sporthallen gebruikelijke uitgangspunten wordt gebouwd, worden de stichtingskosten daarvan indicatief op € 3,59 miljoen (exclusief btw) geraamd.

#### 4.1.4 Consequenties exploitatie

- Het lage duurzaamheidsniveau zorgt voor relatief hoge energiekosten, waarmee geen rekening lijkt te zijn gehouden;
- het lage kwaliteitsniveau zorgt voor relatief hoge onderhoudskosten en een kortere afschrijvingstermijn van de investering. Ook hier lijkt geen rekening mee te zijn gehouden;
- wanneer de werkgroep het afschrijvingsbeleid van de gemeente hanteert, zorgt dat voor hogere kapitaallasten;
- wanneer op basis van de toetsing van hogere stichtingskosten wordt uitgegaan, leidt dat uiteraard ook tot hogere kapitaallasten.

### 4.2 Aanbevelingen

Dit onderzoek betreft de toetsing van de stichtingskostenraming, maar die vormt slechts een deel van het totale kostenplaatje voor de gemeente. Daartoe behoren immers ook de voor de exploitatie benodigde financiële bijdrage en de kosten van het eigenaarsonderhoud. Deze onderwerpen worden in een aanvullend onderzoek in beeld gebracht. Samen met de toetsing van de stichtingskostenraming ontstaat daarmee een compleet beeld van het plan van de werkgroep. Op basis daarvan kan de gemeente een besluit over dat plan nemen. Desgewenst kan ook de optie van de realisatie van een moderne sporthal, die aan de hedendaagse maatstaven voldoet, worden uitgewerkt.

# ‘Kan niet, bestaat niet’ zit in ons DNA



beleidsontwikkeling &  
marketing



beheer &  
exploitatie



huisvesting &  
programmamanagement



aanbesteden &  
projectmanagement