



RAPPORT

Nadere uitwerking voorkeursvariant schaats- en zwemvoorziening

Gemeente Sittard - Geleen

versie: definitief
14 juli 2020

Inhoudsopgave

pagina:

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Opdrachtformulering en aanpak	1
1.3	Opbouw rapportage	2
2	De huidige situatie	4
2.1	Uitgangspunten en kaders	4
2.1.1	Demografie verzorgingsgebied	4
2.1.2	Relevante landelijke trends en ontwikkeling	5
2.1.3	Latente behoefte en ambities	5
2.1.4	Ontwikkelingen in het concurrerende aanbod	6
2.2	Behoefte- en capaciteitsonderzoek	7
2.2.1	Zwemmen	7
2.2.2	Schaatsen	9
2.2.3	Binnensport	10
2.2.4	Wielrennen	11
2.3	Belangrijkste constatering en conclusies	11
3	Passende configuraties	12
3.1	Passende configuratie (synthese)	12
3.2	Terrein	13
3.3	Configuratie nieuwbouw	14
3.4	Inpassing nieuwbouw	14
3.4.1	Situering	14
3.4.2	Fasering	15
3.4.3	Voor- en nadelen	15
3.5	Configuratie renovatie	15
3.6	Inpassing renovatie	16
3.6.1	Situering	16
3.6.2	Fasering	17
3.6.3	Voor- en nadelen	17
4	Financiële consequenties	18
4.1	Investeringskosten	18
4.1.1	Nieuwbouw	18
4.1.2	Renovatie	19
4.2	Verwacht gebruik en exploitatie nieuwbouw	21
4.2.1	Verwacht gebruik	21
4.2.2	Exploitatiebegroting	22
4.3	Verwacht gebruik en exploitatie renovatie	25
4.4	Compensatieregelingen en cofinanciering	26
5	Beheer- en exploitatiemodellen	28
5.1	Beschouwing bestaande en mogelijke beheersvormen	28
5.2	Beoordeling mogelijke modellen	28
5.3	Implementatie modellen	29
6	Afronding	32

Bijlage 1	Gesprekken en bijeenkomsten	34
Bijlage 2	Demografische ontwikkelingen	35
Bijlage 3	Bezetting binnensport	36
Bijlage 4	Voorbeeldrooster verenigingen	39
Bijlage 5	Ruimtestaat nieuwbouw incl. ijsbaan	41
Bijlage 6	Investeringskosten nieuwbouw incl. ijsbaan	44
Bijlage 7	Verloop kapitaallasten	46
Bijlage 8	Beschouwing beheersvormen	48
Bijlage 9	Aanbestedingsadvies	52

APPENDIX: Programma van eisen nieuwbouwvariant inclusief 400-meter ijsbaan

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2017 heeft er onderzoek plaatsgevonden naar de toekomst- van de schaats- en zwemvoorzieningen in de gemeente Sittard-Geleen¹. In de eindrapportage van dit onderzoek zijn verschillende scenario's met betrekking tot de mogelijke configuratie en locatiekeuze(n) opgenomen. De gemeenteraad heeft eind 2017 een richtinggevend besluit genomen om te komen tot een stedelijke schaats- en zwemvoorziening op de huidige locatie van Sport- en Recreatiecentrum Glanerbrook in Geleen. Deze stedelijke voorziening dient uiterlijk gereed te zijn in 2025 en te bestaan uit de volgende basisconfiguratie:

- IJshockeyhal.
- Overdekte zwemvoorziening:
 - 2 x 25 meter wedstrijdbassin (8 banen)
 - Doelgroepenbassin (nader te bepalen afmeting)
 - Recreatiewater (nader te bepalen afmeting en configuratie)
- Onoverdekte zwemvoorziening:
 - Recreatiewater (nader te bepalen afmeting en configuratie)

Inmiddels is bijna drie jaar verstreken sinds het hiervoor genoemde onderzoek. In de tussenliggende periode hebben zich accentverschuivingen voorgedaan in beleid en is er sprake van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven die (kunnen) raken aan de bevindingen uit het voorgaande onderzoek en het richtinggevende besluit van de gemeenteraad. De gemeente Sittard-Geleen wenst de voorkeursvariant (de hiervoor genoemde basisconfiguratie op de locatie Glanerbrook) inclusief plusopties (333 of 400 meter ijsbaan en 50 meter wedstrijdbassin) nader te laten uitwerken waarbij ook de overige niet-commerciële aanwezige binnen- en buitensportvoorzieningen (sporthallen en wielervedstrijd) bij de beschouwingen worden betrokken. Deze rapportage vormt de weerslag van dit door Synarchis uitgevoerd verdiepingsonderzoek.

1.2 Opdrachtformulering en aanpak

Ten behoeve van het hiervoor genoemde onderzoek heeft de gemeente Sittard-Geleen een opdrachtformulering opgesteld die bestond uit de volgende onderzoeksvragen:

1. Actualiseer de voorkeursvariant voor de nieuw te realiseren stedelijke schaats- en zwemvoorziening op de gebieden configuratie, financiering, realisatie en exploitatie) inclusief een verkenning naar de mogelijkheden voor cofinanciering van de plusopties ijsbaan en 50 meter wedstrijdbassin). Recente ontwikkelingen en nieuwe initiatieven van derden dienen bij de beschouwingen te worden betrokken.
2. Onderzoek de bezetting van de overige niet-commerciële binnen- en buitensportvoorzieningen op de locatie Glanerbrook in relatie tot de totale beschikbare capaciteit in de gemeente Sittard-Geleen en geef in vervolg daarop advies over de toekomstige configuratie.
3. Voer een planbeoordeling uit op de locatie Glanerbrook (bestemming, parkeren, ontsluiting en overige aspecten op het gebied van ruimtelijke ordening en veiligheid).
4. Formuleer uitgangspunten en randvoorwaarden ten aanzien van het toekomstige beheermodel en de exploitatie van de voorzieningen, inclusief advisering over het aanbestedingstraject.

Lopende het onderzoek heeft de gemeente het verzoek aan Synarchis gericht om ook een renovatievariant voor Glanerbrook te onderzoeken (voor dit moment op een minder gedetailleerd niveau de nieuwbouwvariant) waarbij bepaalde accommodatiedelen in stand worden gehouden. De hiervoor geformuleerde onderzoeksvragen zijn ook van toepassing op deze renovatievariant.

Synarchis heeft het onderzoek uitgevoerd door middel van een integrale aanpak waarbij veel aandacht was voor interactie met de diverse stakeholders. Op diverse plekken in de rapportage is aangegeven met welke

¹ Toekomst schaats- en zwemvoorzieningen, Drijver en Partners, 17 oktober 2017.

betrokkenen is gesproken. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van alle gesprekken en afstemmingsmomenten.

In eerste instantie is een actualisering uitgevoerd van de uitgangspunten en kaders zoals gehanteerd in het eerdere onderzoek en die van invloed zijn op de nieuw te realiseren stedelijke schaats- en zwemvoorziening in Geleen. Deze actualisering heeft plaatsgevonden op basis van objectieve aangereikte informatie maar ook op basis van een het hiervoor genoemde grote aantal gesprekken met de diverse stakeholders. Vervolgens is met inachtneming van de relevante uitgangspunten en kaders en op basis van de ervaringscijfers van Synarchis een behoefte- c.q. capaciteitsonderzoek uitgevoerd voor de niet-commerciële binnen- en buitensportfuncties die worden aangeboden in Sport- en Recreatiecentrum Glanerbrook. Achtereenvolgens gaat het dan om de zwemvoorzieningen, de schaatsvoorzieningen, de zaalsportvoorzieningen en de wielervedvoorziening.

Op basis van het uitgevoerde behoefte- en capaciteitsonderzoek is een passende configuratie ontwikkeld voor de nieuwe stedelijke voorziening op de locatie Glanerbrook. Deze configuratie wordt beschreven door middel van een eerste functioneel programma van eisen en wordt vertaald naar een ruimtestaat. Op deze wijze ontstaat ook voor de minder goed ingevoerde belanghebbende een goed inzicht in “wat er komen gaat”. Ook voor de renovatievariant wordt voorgaande exercitie uitgevoerd. Vervolgens wordt zowel de nieuwbouwvariant als de renovatievariant gepositioneerd op de locatie en is onderzocht wat de (on)mogelijkheden zijn op de huidige locatie. Hierbij is ook aandacht besteed aan de mogelijkheid om de verschillende functie van het Sport- en Recreatiecentrum Glanerbrook te kunnen blijven aanbieden tot de nieuwe stedelijke schaats- en zwemvoorziening haar deuren opent.

Voor de toekomstige voorziening (nieuwbouw en renovatie) worden vervolgens de financiële consequenties in beeld gebracht. Het betreft enerzijds de investeringskosten en de daaruit volgende jaarlijkse kapitaallasten. Ook worden de overige eigenaarslasten inzichtelijk gemaakt. Anderzijds wordt een exploitatiebegroting opgesteld op basis waarvan inzichtelijk wordt gemaakt welke jaarlijkse gemeentelijke bijdrage in de exploitatie noodzakelijk is. Het voorgaande resulteert in de jaarlast voor het nieuw te realiseren of te renoveren sportcentrum. Bij de financiële beschouwingen wordt ook ingegaan op dekkingsmogelijkheden en cofinanciering.

Synchroon met het voorgaande is het vraagstuk met betrekking tot het preferente toekomstige beheermodel en de exploitatie van de stedelijke schaats- en zwemvoorziening ter hand genomen. Op interactieve wijze zijn de mogelijke modellen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Deze beoordeling heeft zowel op algemene wijze plaatsgevonden als op basis van de specifieke situatie in de gemeente Sittard-Geleen. Hierbij wordt ook geadviseerd over de wijze waarop de opdracht in de markt kan worden gezet.

1.3 Opbouw rapportage

De opbouw van deze rapportage volgt in grote lijnen de in paragraaf 1.2 beschreven aanpak. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 verslag gedaan van de actualisering van uitgangspunten en kaders (paragraaf 2.1) en het uitgevoerde behoefte- c.q. capaciteitsonderzoek (paragraaf 2.2). Hierbij wordt achtereenvolgens ingegaan op functies zwemmen (paragraaf 2.2.1), schaatsen (paragraaf 2.2.2), binnensport (paragraaf 2.2.3) en wielerved (paragraaf 2.2.4).

De bevindingen uit hoofdstuk 2 worden in hoofdstuk 3 vertaald naar een beschrijving van een passende configuratie (paragraaf 3.1). Ook wordt de ontwikkelingslocatie beschreven (paragraaf 3.2). De configuratie wordt vertaald naar een nieuwbouwvariant (paragraaf 3.3) en een renovatievariant (paragraaf 3.5). In de paragrafen 3.4 en 3.6 wordt de inpassing van respectievelijk de nieuwbouw- en renovatievariant op de locatie inzichtelijk gemaakt.

Hoofdstuk 4 vormt de weergave van de financiële beschouwingen voor zowel de nieuwbouw als de renovatievariant. Het gaat hierbij om de investeringskosten (paragraaf 4.1) en om de jaarlast (paragraaf 4.2). In paragraaf 4.3 wordt ingegaan op de dekkingsmogelijkheden en de mogelijkheden voor cofinanciering.

In hoofdstuk 5 wordt de beschouwing met betrekking tot de beheer- en exploitatiemodellen beschreven (paragraaf 5.1), worden de preferente modellen gepresenteerd (paragraaf 5.2) en wordt ingegaan op de wijze

waarop de opdracht in de markt kan worden gezet middels een programma van eisen en een aanbestedingsstrategie (paragraaf 5.3).

In hoofdstuk 6 wordt de rapportage afgesloten met een samenvatting van de belangrijkste bevindingen.

2 De huidige situatie

2.1 Uitgangspunten en kaders

In de huidige situatie is sprake van drie zwemvoorzieningen in de gemeente Sittard-Geleen. Het betreft De Nieuwe Hateboer in Sittard, Sportplaza Het Anker in Buchten en Glanerbrook in Geleen. Uitgangspunt bij de planvorming in dit rapport is dat de exploitaties van de bestaande zwemvoorzieningen binnen de gemeentegrenzen (met uitzondering van enkele bestaande kleine bassins in een fitness- of zorgcomplex) worden beëindigd en er geen nieuwe zwemvoorzieningen worden gerealiseerd. Er is in dit onderzoek uitgegaan van de situatie dat het 25-meter bassin van Het Anker en zwembad De Nieuwe Hateboer niet meer beschikbaar zijn op het moment dat het nieuwe sportcentrum in Geleen haar deuren opent. Ook is uitgangspunt voor de planvorming dat er geen aanvullende binnensportcapaciteit beschikbaar komt binnen de gemeente of dat er alternatieve wiel- of ijscapaciteit zal worden aangeboden binnen de gemeente of in de regio.

Zoals eerder aangegeven heeft in 2017 een uitgebreid onderzoek plaats gevonden naar de toekomst van staats- en zwemvoorzieningen in de gemeente Sittard-Geleen. Dit verdiepingsonderzoek sluit aan op dit eerder uitgevoerde onderzoek waarbij uitsluitend een toetsing op en actualisering van de daar opgevoerde uitgangspunten heeft plaats gevonden. Er zijn vijf factoren die in belangrijke mate bepalen wat de huidige en toekomstige behoefte is aan sportvoorzieningen in een gemeente:

- Demografische situatie en ontwikkelingen verzorgingsgebied.
- Relevante landelijke trends en ontwikkelingen.
- Latente behoefte en ambities
- Het concurrerende aanbod en ontwikkelingen daarin.
- Het bestaande gebruik van de voorzieningen.

Op de laatste factor wordt ingegaan in paragraaf 2.2 van dit hoofdstuk. Aan de eerste drie factoren wordt in de volgende sub-paragrafen achtereenvolgend aandacht besteed.

2.1.1 Demografie verzorgingsgebied

De verschillende onderdelen van de nieuwe stedelijke voorziening kennen een verschillend verzorgingsgebied. Voor een ijsbaan zal het verzorgingsgebied zich uitstrekken over een fors gedeelte van de provincie Limburg, voor een ijshal en een wielervedbaan tot een de gemeente plus directe omliggende regio, voor een zwembad ruwweg tot de gemeentegrenzen en voor een sporthal met name tot de kern waarin de sporthal gelegen is.

Het meest van invloed op de behoefte aan sportvoorzieningen is derhalve het demografische perspectief zoals van toepassing op de gemeente Sittard-Geleen. In bijlage 2 van deze rapportage zijn deze ontwikkelingen in tabelvorm opgenomen. De belangrijkste constatering die hieruit kunnen worden gedaan zijn:

- Het totale aantal inwoners van de gemeente Sittard-Geleen zal de komende 20 jaar naar verwachting afnemen met 13% (in absoluut opzicht een afname van ongeveer 12.000 inwoners).
- Er is sprake van een bovengemiddelde afname van het aantal kinderen onder 5 jaar, er is derhalve sprake van ontgroening.
- Er is zelfs sprake van een toename van het aantal inwoners van 70 jaar en ouder, er is derhalve sprake van een zeer sterke vergrijzing.

Ook is door ons globaal gekeken naar de demografische ontwikkelingen in de provincie Limburg en met name het zuidelijke gedeelte hiervan (eveneens opgenomen onder bijlage 2). De belangrijkste constatering is:

- De bevolkingsomvang van de provincie Limburg krimpt licht. In Zuid Limburg is de krimp bovengemiddeld.
- Zowel in de hele provincie als in Zuid Limburg is geen sprake van ontgroening.
- Zowel in de hele provincie als in Zuid Limburg is sprake van een sterke vergrijzing.

2.1.2 Relevante landelijke trends en ontwikkeling

Er zijn veel landelijke trends en ontwikkelingen die betrekking hebben op zwem-, schaats, binnensport- en wielervedvoorzieningen. Wij beperken ons hier tot die ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op de toekomstige behoefte aan deze respectievelijke voorzieningen:

- Na jarenlange daling stabiliseert het recreatieve bezoek aan zwembaden momenteel. De attractiviteitswaarde van een zwembad is hierbij overigens wel een bepalende factor.
- Sportieve activiteiten in een zwembad mogen zich verheugen in een groeiende populariteit. Het gaat dan om zowel de begeleide (doelgroep-)activiteiten (aquajoggen, aquarobic, aquabootcamp, etc.) als om het banenzwemmen.
- Het aantal leden van bij de Koninklijke Nederlands Zwembond (KNZB) aangesloten zwemverenigingen daalt in Nederland al meerdere jaren. Voorzichtig kan worden gesteld dat aan deze dalende trend een einde lijkt te komen.
- De ijsbanen hebben al jaren te maken met dalende bezoekersaantallen. Deels is dit het gevolg van het dalende aantal leden van bij de Koninklijke Nederlandse Schaatsbond (KNSB) aangesloten schaatsverenigingen maar ook het recreatieve bezoek aan ijsbanen neemt de afgelopen jaren in omvang af.
- Na jarenlange daling is het cumulatieve ledenaantal van binnensportverenigingen gestabiliseerd. Opgemerkt dient te worden dat er sprake is van verschillen tussen de diverse binnensporten en ook grote verschillen tussen gemeenten.

2.1.3 Latente behoefte en ambities

Om een toekomstig aanbod van sportvoorzieningen te ontwikkelen is het van belang om kennis te nemen van de behoefte in de huidige situatie in de gemeente Sittard-Geleen. Enerzijds vertaalt deze behoefte zich in het bestaande gebruik van de voorzieningen. Anderzijds kan er sprake zijn van latente behoefte. Hierbij maken wij onderscheid in situaties waarbij momenteel “nee wordt verkocht” (het verzoek is ingediend maar niet gehonoreerd waarna een vereniging al dan niet gebruik is gaan maken van een voorziening buiten de gemeente) en de situatie waarbij een vereniging aangeeft dat zij in haar ontwikkeling wordt geremd door het feit dat onvoldoende geschikte ruimte beschikbaar is in de aanwezige voorzieningen. Indien dit laatste door verenigingen wordt aangegeven dient deze presumptie uiteraard wel op realiteitswaarde te worden beoordeeld.

Om de bestaande en verwachte behoefte in beeld te brengen heeft afstemming plaats gevonden met:

- De zwemverenigingen uit de gemeente Sittard-Geleen die deelnemen aan het gezamenlijk overleg.
- De hoofdgebruikers van de 400-meter ijsbaan en de ijshal (Limburgse schaatsvrienden en de jeugd- en professionele afdeling van de Smoke Eaters).
- De binnensportverenigingen die gebruik maken van de sporthallen van Glanerbrook.
- De gebruiker van de wielervedbaan (Stichting Wielerbaan Geleen).

Zwemverenigingen

Een belangrijk knelpunt doet zich momenteel voor in de beschikbaarheid van voldoende en geschikt zwemwater voor de zwemverenigingen in de gemeente Sittard-Geleen. De gemeente beschikt feitelijk maar over één volwaardig wedstrijdbassin van 6 banen (in zwembad De Nieuwe Hateboer) en twee kleinere wedstrijdbassins (5-baans in Glanerbrook en 4-baans in Het Anker). Dit blijkt onvoldoende in relatie tot de behoefte met als gevolg het feit dat de grootste zwemvereniging Hellas Glana uitwijkt naar zwembaden buiten de gemeentegrenzen (met name Stein, Hoensbroek en Eindhoven) en er op hun aangeven sprake is van een resterende latente behoefte. Concreet zijn uit de gevoerde gesprekken de volgende knelpunten naar voren gekomen (op basis van 6-banen):

- Hellas Glana wil 5 uur extra huren ter vervanging van hun uren in de zwembad van Stein en Hoenbroek.
- Hellas Glana wil per direct nog ongeveer 4 uur extra huren en op termijn mogelijk nog 3 uur extra.
- Hellas Glana heeft de uitdrukkelijk wens voor een 50-meter bassin en zou in ieder geval de huidige gehuurde uren in de ochtend in een 25-meter bassin om willen zetten naar uren in een 50-meterbassin.
- Watervrienden Neptunus uit Born wenst 1 uur extra.
- Watervrienden Geleen wenst 1 uur extra.
- Verder willen alle verenigingen de bestaande uren zoveel als mogelijk handhaven. Zij gaan er daarbij vanuit dat zij ook in de toekomst leszwemmen kunnen blijven verzorgen.
- Daarnaast wordt door alle verenigingen aangegeven dat er sprake is van kwalitatieve knelpunten bij de bestaande bassins, ook ontbreekt er tribunecapaciteit.

Op basis van een beschouwing van de bestaande faciliteiten en de aard en omvang van de verschillende verenigingen kan de latente behoefte als realistisch worden beoordeeld. Gezien de ontwikkelingen (met name demografisch) zoals geschetst in de vorige sub-paragrafen kunnen vraagtekens worden gezet bij het realiteitsgehalte van de ambitie van Hellas-Glana om het gebruik in de toekomst met nogmaals 3 uur uit te bereiden. Hier wordt door ons bij de verdere analyses dan ook niet van uitgegaan.

Binnensport

Met betrekking tot de binnensport kan worden geconcludeerd dat in de huidige situatie voldoende ruimte aanwezig is in de sporthallen van Glanerbrook voor de huidige gebruikers. Het betreft met name de handbalvereniging Vlug & Lenig (V&L) en zaalvoetbal in het teken van de Sittardse Zomeravond Competitie (SZC). Zoals in veel vergelijkbare situaties kunnen zich tijdens de hoog-courante uren knelpunten voordoen als de gewenste tijdstippen niet exact kunnen worden gehonoreerd. Dan wordt enige flexibiliteit van de gebruikers gevraagd. Zoals uit het uitgevoerde capaciteitsonderzoek voor de binnensport in de gemeente Sittard-Geleen zoals beschreven in paragraaf 2.2.3 blijkt is er nog beperkte ruimte beschikbaar voor additioneel gebruik.

Schaatsen en wielrennen

Op de huidige 400-meter ijsbaan is momenteel voldoende ruimte beschikbaar voor verenigingsgebruik. De enige schaatsvereniging (De Limburgse Schaatsvrienden) kan alle uren huren waar zij behoefte aan heeft. Dat geldt ook voor de stichting die de trainingen en wedstrijden organiseert die plaats vinden op de wielersbaan. De ijsshal wordt veel intensiever gebruikt dan de twee hiervoor genoemde onoverdekte voorzieningen. Met name de jeugdafdeling (VJB) van de Smoke-Eaters neemt veel uren af en geeft aan dat zich op momenten knelpunten voordoen. Dit is met name het gevolg van het feit dat de jeugd gebonden is aan bepaalde gebruikstijdstippen. Het is echter niet zo dat er door de huidige gebruikers in absolute zin veel meer uren gehuurd zouden worden als er meer ijscapaciteit beschikbaar zou zijn.

2.1.4 Ontwikkelingen in het concurrerende aanbod

Zoals aan het begin van deze paragraaf is beschreven is uitgangspunt voor de planvorming voor de nieuwe stedelijke schaats- en zwemvoorziening dat de huidige publieke zwembaden binnen de gemeente Sittard-Geleen haar deuren sluiten en er geen nieuwe concurrerende voorzieningen beschikbaar komen binnen de gemeente of in de regio. Inmiddels doet zich een viertal ontwikkelingen voor die, indien deze komen tot realisatie, naar verwachting een negatief effect zullen hebben op het bezoek aan de nieuwe voorziening op de locatie Glanerbrook en hiermee feitelijk ook invloed kunnen hebben op de meest passende configuratie. Wij onderscheiden drie belangrijke ontwikkelingen die hieronder kort worden beschreven. Daarbij wordt ook per ontwikkeling aangegeven welk uitgangspunt is gehanteerd bij de verder analyses en planvorming zoals gepresenteerd in deze rapportage.

Ontwikkelingen met betrekking tot Sportplaza Het Anker

Naar verwachting zal op korte termijn door Sportplaza Het Anker een businessplan voor een nieuwe sportaccommodatie aan de gemeente Sittard-Geleen worden aangeboden. Dit plan heeft (zoals aangegeven door de exploitant) betrekking op een volledig nieuwe multifunctionele accommodatie met onder meer een sporthal en een vierbaans 25-meterbassin met een gedeeltelijk beweegbare bodem. Onderdeel van de financiële onderbouwing is in ieder geval een eenmalige gemeentelijk bijdrage in de investering en een structurele gemeentelijke bijdrage in de exploitatie. Indien de gemeente deze wens honoreert betekent dit continuering van het aanbod van een (met de huidige situatie vergelijkbare) zwemvoorziening in Buchten. Wij gaan er in de verdere rapportage vanuit dat dit niet het geval is en er in de toekomst hoogstens een klein instructiebassin (met een lengte van minder dan 25 meter) in Buchten zal worden aangeboden.

Ontwikkelingen op de locatie De Nieuwe Hateboer

De kans bestaat dat op de locatie in Sittard, waar zich momenteel het zwembad De Nieuwe Hateboer bevindt, een park voor verblijfsrecreatie wordt gerealiseerd met vakantiewoningen. Indien een (nieuwe) zwemvoorziening onderdeel zou uitmaken van dit recreatiepark is dit derhalve niet los te zien van de ontwikkeling voor de nieuwe centrumvoorziening in Geleen. Om te voorkomen dat sprake is van een rechtsreeks effect van een dergelijk "recreatiepark zwembad" op het gebruik en de exploitatie van de nieuwe centrumvoorziening is voorwaarde dat het zwembad op het recreatiepark uitsluitend toegankelijk is voor gebruikers van de vakantiewoningen en dat het zwembad ook geen zwemwater beschikbaar stelt aan derden voor het aanbieden van zwemlessen of andere activiteiten. Hier wordt in de verdere rapportage vanuit gegaan.

Ontwikkelingen met betrekking tot Topsportthal Fletcher (en andere binnensport-ontwikkelingen)

Eind 2013 is nabij het voetbalstadion in Sittard als onderdeel van de Sportzone een Topsportthal gerealiseerd. Het betreft feitelijk twee volwaardige gecombineerde sporthallen die in diverse compartimenten te verdelen zijn met een ruime vaste tribunecapaciteit die ook nog verder is uit te breiden. In eerste instantie maakte de sportvoorziening (waar ook nog een gymnastieklokaal en speellokaal onderdeel van uitmaken) onderdeel uit van City Resort Fitland maar inmiddels heeft een overname plaats gevonden door Fletcher die ook de exploitatie verzorgt. Tijdens schooltijden maakt het CIOS gebruik van de sporthallen. Om diverse redenen (waaronder hoge tarieven) wordt er momenteel slechts beperkt gebruik gemaakt van de twee sporthallen in de avonden, met name door Lions Handbal, WIK badminton en zaalhockey.

Momenteel is de Sportstichting Sittard-Geleen in gesprek met Fletcher Wellnesshotel om de volledige sporthallen te huren en de exploitatie ter hand te nemen. Hierbij zouden de reguliere tarieven voor gebruikers van toepassing worden verklaard en kan de gebruikintensiteit toenemen. Dit zou een aanzienlijke uitbreiding van de binnensportcapaciteit in Sittard betekenen. Hier staat tegenover dat vraagtekens kunnen worden gezet bij de toekomstbestendigheid van de Stadssportthal en de Kleesjhal (beide in Sittard). Tenslotte heeft het Da Capo college (Sittard) het verzoek ingediend om naast de school vier gymnastieklokalen te realiseren. De gemeente speelt met de gedachte om dit op te waarderen naar 2 sporthallen (totaal 6 zaaldelen) waarbij 4 zaaldelen voor gymnastiekonderwijs worden bestemd en 2 zaaldelen voor de turnvereniging Swentibold.

Uitgangspunt van dit rapport is dat de binnensportcapaciteit in Sittard per saldo niet toeneemt. Mocht dit wel het geval zijn dan is uitgangspunt dat aan gebruikers van de binnensportvoorzieningen in Geleen niet zal worden gevraagd de overstap te maken naar een binnensportaccommodatie in Sittard,

Ontwikkelingen met betrekking tot 50-meterbassin Watersley

Watersley is een Sports & Talentpark in Sittard waar huisvesting wordt geboden aan maximaal 300 toptalenten op diverse sportdisciplines uit binnen- en buitenland. Het park beschikt over diverse sport- en verblijffaciliteiten. De eigenaar van Watersley ontwikkelt plannen om, gebruik makend van installaties uit het oude en inmiddels gesloten therapiezwembad, een 4-baans 50-metertrainingsbassin te ontwikkelen. Onderdeel van dit plan is een samenwerkingsverband met het Pieter van de Hoogenband zwemstadion in Eindhoven op het gebied van meetapparatuur en analyseprogramma's. Het valt buiten het bereik van ons onderzoek om de haalbaarheid van de plannen te beoordelen. Ook is vooralsnog niet duidelijk in hoeverre ook zwemverenigingen gebruik kunnen maken van dit bassin. Uitgangspunt in dit rapport is dat een mogelijke zwemvoorziening complementair is aan de nieuwe zwemvoorzieningen die onderdeel uitmaakt van de nieuwe schaats- en zwemvoorziening in Geleen en (vrijwel) uitsluitend bestemd is als trainingsfaciliteit voor topsporters en talenten.

2.2 Behoefte- en capaciteitsonderzoek

In deze paragraaf wordt vanuit het gebruik van de bestaande voorzieningen, de ontwikkelingen en de geformuleerde uitgangspunten zoals weergegeven in paragraaf 2.1 en de gevoerde gesprekken met de verschillende stakeholders de behoefte geraamd aan de verschillende soorten voorzieningen (achtereenvolgend zwemmen, schaatsen, binnensport en wielrennen) die onderdeel uit zullen/kunnen maken van de nieuwe stedelijke zwem- en schaatsvoorziening in Geleen. Deze raming vindt waar mogelijk plaats op basis van door Synarchis ontwikkelde kengetallen en normcijfers.

2.2.1 Zwemmen

Voor de drie zwembaden in de gemeente Sittard-Geleen zijn de huidige bezoekersaantallen in onderstaande tabel 1 in beeld gebracht. Hiertoe hebben de exploitanten van Het Anker en De Nieuwe Hateboer de geregistreerde aantallen voor 2019 aangeleverd. Voor Sportcentrum Glanerbrook is dit niet goed mogelijk gebleken omdat de exploitant Laco geen gespecificeerde bezoekersinformatie beschikbaar stelt. De enige informatie die met betrekking tot het gebruik van Glanerbrook voorhanden is heeft een sterk gecompriemd karakter waarbij het op een aantal relevante aspecten niet mogelijk is differentiatie aan te brengen in verschillende gebruikersgroepen. Om deze reden is voor dit zwembad een inschatting gemaakt van het bezoek (inclusief bezoek door houders van all-in abonnementen). Ook het aantal bezoekers vanuit verenigingsgebruik betreft (voor alle zwembaden) een schatting omdat de registratie hiervan in de regel minder nauwkeurig is als van de andere bezoekersgroepen het geval is. Op basis van het aantal verhuurde uren aan vereniging kan de verwachting worden uitgesproken dat het werkelijke aantal verenigingsbezoekers mogelijk hoger zal zijn.

Bezoekersaantallen zwembad 2019				
	Hateboer	Anker	Glanerbrook	Totaal
Recreatief	56.000	13.000	61.000	130.000
Instructie	12.000	13.000	35.000	60.000
Doelgroepen	11.000	9.000	12.000	32.000
Verenigingen	44.000	20.000	30.000	94.000
Totaal:	123.000	55.000	138.000	316.000

Tabel 1: Bezoek zwembaden 2019 (Glanerbrook betreft een inschatting)

Deze bezoekersaantallen zijn inclusief de buitenbaden van De Nieuwe Hateboer en Glanerbrook. Naar schatting zal het jaarlijks gaan om 25.000 tot 30.000 bezoekers aan de buitenbaden. In alle zwembaden wordt ook door verenigingen en/of zwemscholen zweminstructie verzorgd. Op basis van een verzorgingsgebied van ongeveer 95.000 inwoners en 27.500 bezoekers aan het buitenbad bedraagt het animocijfer² voor de overdekte zwembaden ongeveer 3. Dit is wat lager dan het gemiddelde bij gemeenten van vergelijkbare omvang waar het animocijfer zich bevindt tussen 3,0 tot 3,5.

Er is een aantal factoren dat invloed zal hebben op de toekomstige behoefte aan zwemwater. Gedeeltelijk zijn deze factoren benoemd in paragraaf 2.1 en gedeeltelijk zijn deze het gevolg van de keuze voor een nieuwe stedelijke voorziening in Geleen:

- Naar verwachting zal de komende decennia sprake zijn van een in omvang afnemend verzorgingsgebied waarbij sprake is van vergrijzing en ontgroening.
- Door de centralisatie van de zwemvoorziening zal sprake zijn van een gemiddeld grotere reisafstand voor een inwoner van de gemeente tot het zwembad.
- Er zal sprake zijn van een nieuwe moderne accommodatie met een aantrekkelijke uitstraling die optimaal is afgestemd op de huidige behoefte van de zwembadbezoeker.
- Indien wordt voorzien in een ruimere capaciteit wedstrijdbassins wordt een knelpunt voor verenigingsgebruik opgelost en kan latente behoefte worden omgezet in daadwerkelijk gebruik (en hiermee een toename van het aantal verenigingsbezoekers).

Per saldo verwachten wij dat bij de realisatie van een nieuwe stedelijke schaats- en zwemvoorziening de totale bezoekersaantallen autonoom licht lager zullen liggen dan de in tabel 1 weergegeven bezoekersaantallen. Wij verwachten vooral een afname van het recreatief gebruik maar een toename van het verenigingsgebruik. Vanwege het feit dat, zoals hiervoor aangegeven, vraagtekens kunnen worden gezet bij het geregistreerd aantal verenigingsbezoekers en vanuit het mogelijke animocijfer in relatie tot het verzorgingsgebied zou de ambitie moeten zijn om het huidige bezoekersaantal in eerste instantie ongeveer te handhaven. Aandachtspunt is hierbij wel de in paragraaf 2.1.1 weergegeven verwachte afname van de omvang van het verzorgingsgebied op termijn.

In kwantitatieve zin dient sprake te zijn van een goede bezetting (aantal bezoekers) per vierkante meter zwemwater. Dit is echter geen zuiver mathematische exercitie. Uiteindelijk dient ook de functionaliteit van de zwemvoorziening aan te sluiten bij de behoefte. Met betrekking tot dit laatste aspect is duidelijk dat de nieuwe voorziening over relatief veel zwemwater dient te beschikken dat geschikt is voor verenigingsgebruik en er wordt dan ook geadviseerd voor een 50-meter wedstrijdbassin dat kan worden opgesplitst in twee kleinere wedstrijdbassins (zie verder paragraaf 3.1). Voor dergelijke zwembaden geldt een wat lager aantal bezoekers per vierkante meter dan het landelijk gemiddelde. Een gemiddelde bezetting voor de grotere multifunctionele zwembaden met veel "verenigingswater" in Nederland is 175 tot 200 bezoekers per vierkante meter (tegen een gemiddelde van 225 bezoekers/m² voor alle zwembaden).

Alles overwegende verwachten wij voor 2025 een bezoekersaantallen tussen de 285.000 en 335.000 voor het zwembad waarbij met name het verenigingsgebruik zal toenemen. Bij 310.000 bezoekers en een bezetting van 187,5 bezoekers per vierkante meter bedraagt het benodigde overdekte wateroppervlak van 1.550 m²

² Het animocijfer betreft het gemiddeld aantal keer dat een inwoner van het verzorgingsgebied een bezoek brengt aan het zwembad.

(uitgaande van 20.000³ toe te rekenen bezoekers aan het buitenbad). Uiteraard kan het werkelijke oppervlakte vanwege functionele afwegingen hiervan afwijken. Bij 27.500 bezoekers aan het buitenbad bedraagt de behoefte aan buitenwater ongeveer 900 m² (op basis van het kengetal van 30 bezoekers per m²). Hierbij dient te worden opgemerkt dat op momenten het 50-meter bassin wordt bijgeschakeld bij het buitengebied waardoor de buitencapaciteit kan worden teruggebracht. Met 750 m² zwemwater in combinatie met een aantrekkelijk spraypark en droge speelelementen kan een zeer aantrekkelijke buitenvoorziening worden ontworpen met een voldoende capaciteit voor de te verwachten bezoekersaantallen.

2.2.2 Schaatsen

Er bestaat geen enkel zicht op de huidige bezoekersaantallen aan de ijsbaan en ijshal. Wel kan worden vastgesteld dat er slechts één vereniging (De Limburgse schaatsvrienden) gedurende een relatief beperkt aantal uren gebruik maakt van de ijsbaan. Ruim een decennium geleden lijkt er sprake geweest te zijn van meer dan 120.000 bezoekers op de ijsbaan (inclusief recreatief gebruik ijshal)⁴, inmiddels lijkt het gebruik minimaal gehalveerd. De ijshal wordt veel intensiever gebruikt door verenigingen (met name de Smoke Eaters maar ook de Limburgse schaatsvrienden en enkele clubs uit België en Duitsland) en er vindt ook recreatief schaatsen en schaatsles plaats en sporadisch maakt de kunstrijssectie van de KNSB gebruik van de hal. Een zeer globale raming op basis van gebruiksuren levert voor de ijshal een gebruik op van 35.000 tot 55.000 bezoekers op jaarbasis.

De huidige ijsbaan is de enige in Limburg en samen met de Jaap Edenbaan in Amsterdam de enige onoverdekte 400-meter ijsbaan in Nederland. Hierdoor is de weersgesteldheid van enorm invloed op het gebruik en het ontbreken van goede faciliteiten maakt de ijsbaan weinig aantrekkelijk. Huidige bezoekersaantallen zeggen derhalve niet veel over de potentie.

Uit onderzoek van het Mulier-instituut⁵ is af te leiden dat een ijsbaan in Geleen een Nederlands marktgebied heeft van ruim 800.000 personen. Dit betreft het aantal in Nederland woonachtige personen waarvoor de ijsbaan in Geleen de dichtstbijzijnde ijsbaan is. De gemiddelde reisafstand en reistijd naar Glanerbrook bedraagt voor de inwoners van het Nederlands marktgebied respectievelijk 19 kilometer en 28 minuten. Dit ligt beide wat onder het landelijke gemiddelde voor de respectievelijke ijsbanen in Nederland. Gesteld kan worden dat het marktgebied van een ijsbaan in Geleen zich uitstrekt over de landsgrenzen stellen wij het marktgebied voor een ijsbaan in Geleen tot ongeveer 900.000 inwoners.

Het Mulier-instituut heeft ook in beeld gebracht dat het percentage inwoners van de provincie Limburg dat minimaal één keer per jaar een ijsbaan bezoekt het laagst is van alle provincies. Wij wijten dit deels aan het ontbreken van een traditionele schaatscultuur in de provincie en anderzijds aan het ontbreken van een aantrekkelijke (overdekte) voorziening. Landelijk zien wij overigens aan de ontwikkeling van het aantal lidmaatschappen van schaatsverenigingen en een verminderd bezoek aan ijsbanen dat de schaatssport in populariteit afneemt. Momenteel bedraagt het gemiddelde animocijfer (het aantal malen dat een inwoner van het marktgebied de dichtstbijzijnde ijsbaan bezoekt) landelijk ongeveer 0,25. Het laagste animocijfer voor een ijsbaan is 0,1, het hoogste ruim 0,5. Met het hiervoor genoemde aantal bezoekers in het verleden van 120.000 bedroeg het animocijfer bij een marktgebied van 900.000 inwoners voor de onoverdekte ijsbaan in Geleen ruim een decennium geleden ongeveer 0,13 (inclusief recreatief gebruik ijshal).

Vanwege het ontbreken van een schaatscultuur in Limburg, de bovengemiddelde populariteit van een aantal andere sporten in de provincie en het feit dat het langebaanschaatsen zich in zowel Duitsland als België niet in een grote belangstelling mag verheugen stellen wij het animocijfer voor een nieuwe overdekte ijsbaan in Geleen voorzichtigheidshalve op 0,15. Hierbij is ook rekening gehouden met het bezoek uit het verleden, de dalende populariteit van de schaatssport maar ook met het feit dat een nieuwe overdekte voorziening veel meer gebruiksmogelijkheden biedt en een hogere attractiviteitswaarde heeft dan de bestaande, op leeftijd zijnde, onoverdekte ijsbaan. Met een marktgebied van 900.000 inwoners wordt het toekomstige bezoek aan

³ Dit aantal is lager dan het werkelijk verwachte aantal bezoekers aan het buitenbad maar het 50-meter overdekte bassin zal op momenten ook worden toegevoegd aan het buitenbad (zie verder paragraaf 3.1). Een deel van de bezoekers aan het buitenbad dient derhalve te worden toegerekend aan het binnenbad om de kwantitatief benodigde capaciteit te kunnen calculeren.

⁴ Bron: rapportage Drijver & Partners, 17 oktober 2017.

⁵ Onder meer: Haalbaarheidsstudie Kunstijsbaan Hoogetveen, juni 2016.

de ijsvoorzieningen dan geraamd op 135.000 (exclusief verenigingen ijshal)⁶. Uitgaande van een in eerste instantie relatief beperkte toename van het gebruik door (de) schaatsvereniging(en) stellen wij het niet-verenigingsgebruik van de ijsbaan en ijshal op 100.000.

Uiteindelijk is de keuze wel of geen ijsbaan, een tussenweg is er niet. De uiteindelijke bezetting/gebruik heeft geen invloed op de capaciteit. Indien de keuze wordt gemaakt een ijsbaan te realiseren adviseren wij uitdrukkelijk een keuze te maken voor een overdekte 400-meterbaan. Een 333-meter baan is uitsluitend geschikt voor recreatief schaatsen. Met name verenigingen hebben weinig aan een dergelijke baan en wedstrijden kunnen er niet plaats vinden. Vanwege het feit dat de voorzieningen voor een periode van minimaal 50 jaar worden gerealiseerd lijkt het voordeel van een lagere investeringen niet in verhouding te staan tot deze nadelen. Ook zal het positieve effect op de kapitaallasten en enkele exploitatiekosten (deels) teniet worden gedaan door een substantieel lager gebruik van de voorziening.

Met betrekking tot de ijshal is als uitgangspunt voor de voorkeursvariant die in dit onderzoek verder wordt uitgewerkt gesteld dat deze ook onderdeel uitmaakt van de nieuwe stedelijke sportcentrum. De enige afweging die derhalve nog dient te worden gemaakt is of hier nog een tweede veld aan zou moeten worden toegevoegd. Op basis van het huidige gebruik, de ontwikkelingen zoals weergegeven in paragraaf 2.1 en de bevindingen uit de interviews is er geen sprake van voldoende aanleiding om de toevoeging van een tweede ijshockeyveld bij de verdere planvorming te betrekken.

2.2.3 Binnensport

Zoals eerdere aangegeven is onderzoek uitgevoerd naar het gebruik van de binnensportaccommodaties van de gemeente Sittard-Geleen. In bijlage 3 is de huidige bezetting weergegeven van deze binnensportaccommodaties. Vanwege het feit dat de meeste gymzalen met name bestemd zijn voor het bewegingsonderwijs en de grote zaalsporten (met name handbal) uitsluitend behoefte hebben aan een volledige sporthal wordt voor het bepalen van de toekomstige behoefte aan binnensportvoorzieningen op Glanerbrook de beschouwing beperkt tot de binnen de gemeente aanwezige sporthallen.

Er zijn zes sporthallen die in het overzicht in bijlage 3 zijn opgenomen:

- Twee sporthallen Glanerbrook in Geleen.
- De Stadssporthal in Sittard.
- Sporthal De Kleesj in Sittard.
- Sporthal Munstergeleen in Munstergeleen.
- Sporthal Het Anker in Buchten.

Geconcludeerd kan onder meer worden dat de bezetting van de sporthallen over het algemeen goed tot redelijk is. Er kan vanuit de huidige situatie geen sporthal worden gemist.

Er is nog een aantal binnensportvoorzieningen dat niet op dit overzicht is terug te vinden. Het betreft de eerder in paragraaf 2.1.4 genoemde Topsportthal dat onderdeel uitmaakt van het Fletcher Wellnesshotel. In bijlage 3 is indicatief (voor zover onze informatie strekt) het huidige gebruik na schooltijd weergegeven. Ook wordt de sporthal bij het Graaf Huynccollege in Geleen, die door de school wordt geëxploiteerd, buiten schooltijden beschikbaar gesteld voor verenigingen. Dit heeft geleid tot een frequent gebruik dat eveneens in bijlage 3 wordt weergegeven.

Tenslotte heeft de Trevianum Scholengroep naast sporthal De Kleesj een tweede sporthal (ook wel genoemd de Trevihal). Deze hal is echter uitsluitend geschikt voor gymnastiekonderwijs en wordt dan ook niet door verenigingen gebruikt in de avonden.

⁶ Het landelijk gemiddelde voor overdekte ijsbanen met ijshockeyveld bedraagt ongeveer 175.000. De verwachte bezoekersaantallen in Geleen bevinden zich derhalve beneden het gemiddelde. Hierbij dient te worden opgemerkt dat met name de schaatsvereniging tijd nodig zal hebben om te betere faciliteiten te vertalen naar hogere ledenaantallen en dat de kans als aanzienlijk dient te worden beschouwd dat door de betere faciliteiten ook nieuwe schaatsverenigingen het levenslicht zullen zien (in het verleden is in Geleen ook sprake geweest van meerdere schaatsverenigingen).

Indien als uitgangspunt wordt genomen hetgeen in 2.1.4 is beschreven dan dienen ook in de toekomst twee sporthallen onderdeel uit te maken van de stedelijke schaats- en zwemvoorziening. Indien er wel ontwikkelingen zijn die leiden tot meer gebruiksmogelijkheden van binnensportruimte zou een nadere beschouwing plaats kunnen vinden of mogelijk toch volstaan kan worden met één sporthal op Glanerbrook. Dit zou echter belangrijke consequenties hebben voor de verenigingen uit Geleen (met name Vlug & Lenig) vanwege het feit dat de extra binnensportcapaciteit zich dan volledig in Sittard zou bevinden. Zoals eerder aangegeven wordt hier niet van uit gegaan.

2.2.4 Wielrennen

De wielersbaan wordt op dit moment sporadisch gebruikt. Stichting Wielersbaan Geleen huurt de baan op dinsdag- en donderdagavond gedurende een uur en sporadisch in het weekend. Het aantal gebruikers varieert van 10 tot 40 wielrenners. Op momenten vinden ook evenementen en toernooien plaats. De stichting kent geen leden maar deelnemers kunnen zich inschrijven en betalen per koers. De baan biedt ook de mogelijkheid om te skeeleren maar hier wordt (vrijwel) geen gebruik gemaakt.

De wielersbaan is door de aanwezige kombachten een unieke voorziening in de buitenlucht. Voor zover ons bekend is er in Nederland geen vergelijkbare baan. Gebruikers van de wielersbaan trainen op snelheid en ook koersen met dernys behoren tot de mogelijkheden. Het Tom Dumoulin Bikepark in Sittard is in aard en omvang een volledig verschillende voorziening met andere gebruiksmogelijkheden. Het vormt dan ook geen alternatief voor de wielersbaan bij Glanerbrook. Ook andere alternatieven zijn in de omgeving niet aanwezig.

Concluderend kan worden gesteld dat sprake is van een in omvang beperkt gebruik van de wielersbaan. Indien de wielersbaan zou worden overkapt is een beperkte intensivering van het gebruik wellicht mogelijk. Het verdient echter aanbeveling hier niet op voorhand vanuit te gaan. Een capaciteitsanalyse op basis van kengetallen is voor een dergelijke voorziening niet mogelijk. Vanwege het feit dat er geen alternatieve voorziening beschikbaar is dient een keuze te worden gemaakt tussen het wel of niet in stand houden van de wielersbaan. Net als bij de ijsbaan behoort een tussenweg niet tot de mogelijkheden.

2.3 Belangrijkste constatering en conclusies

Op basis van kwantitatieve kengetallen is een zwemvoorziening van ongeveer 1.500 m² overdekt zwemwater en 900 m² onoverdekt zwemwater passend in relatie tot de bezoekersaantallen die in het nieuwe zwembad kunnen worden verwacht. Op basis van kwalitatieve argumenten (bijvoorbeeld met betrekking tot gewenste gebruiksmogelijkheden) kan van dit wateroppervlak worden afgeweken (zie verder paragraaf 3.1). Ook dient rekening te worden gehouden met het feit dat de informatie over de bezoekersaantallen niet volledig is.

Op basis van het bestaande gebruik, de bezetting van de andere sporthallen binnen de gemeente en andere ontwikkelingen zijn twee sporthallen op Glanerbrook passend bij de behoefte. Het zou kunnen zijn dat in Sittard meer aanbod van sportaccommodaties ontstaat, daar staat echter tegenover dat mogelijk ook bestaande sporthallen worden geamoveerd. Gezien het feit dat deze ontwikkelingen onzeker zijn en het aanzienlijke consequenties zou hebben voor de huidige gebruikers van de sporthallen van Glanerbrook om te gaan sporten in Sittard wordt in de verdere planvorming uitgegaan van twee sporthallen.

Een nieuwe ijshockeyhal is uitgangspunt voor de voorkeursvariant. Ook is geconstateerd dat hier voldoende behoefte aan is. Meer capaciteit past niet bij de behoefte. Met betrekking tot de ijsbaan is het advies om uitsluitend te opteren voor een 400-meterbaan. Het verwachte gebruik is lager dan normatieve gemiddelden maar nog steeds substantieel. Evenals voor de wielersbaan geldt voor de ijsbaan dat er een keuze dient te worden gemaakt op basis van een afweging tussen maatschappelijk rendement en financiële consequenties. Op aangeven van de gemeente wordt er in de verdere uitwerking vanuit gegaan dat de wielersbaan niet ter discussie staat en ook in de toekomst dient te worden aangeboden.

3 Passende configuraties

3.1 Passende configuratie (synthese)

Op basis van de belangrijkste constatering en conclusies zoals gepresenteerd in paragraaf 2.3 is een passende configuratie ontwikkeld voor de nieuwe stedelijke schaats- en zwemvoorziening op de locatie Glanerbrook. De voorziening bestaat in ieder geval uit een overdekt en onoverdekt zwembad, een ijshockeyhal en twee volwaardige sporthallen die beide in ieder geval geschikt zijn voor handbaltrainingen en -wedstrijden en zaalvoetbal. Daarnaast maakt een 400-meterijsbaan onderdeel uit van het basisconcept. Aansluitend op de verstrekte opdracht zoals geformuleerd in hoofdstuk 1 van deze rapportage kan er ook voor worden gekozen om geen ijsbaan te realiseren. De consequenties hiervan voor de investerings- en exploitatie kosten maar ook voor het verwachte gebruik worden in hoofdstuk 4 inzichtelijk gemaakt.

In paragraaf 2.2.1 is een beschouwing gegeven op de kwantitatieve behoefte aan overdekt en onoverdekt zwemwater, uitgaande van overloop tussen het binnen- en buitengedeelte van het nieuwe zwembad. In paragraaf 2.1.3 is aangegeven dat de knelpunten in de huidige situatie zich met name voordoen bij het verenigingsgebruik. In de eerder genoemde rapportage van Drijver en Partners is geconcludeerd dat er momenteel een aanzienlijke overcapaciteit is aan recreatief zwemwater. Deze conclusie wordt door ons onderschreven. Alles overwegende achten wij, in grote lijnen aansluitend op de kwantitatieve behoefte, de volgende kwalitatieve zwembadconfiguratie passend voor de nieuwe stedelijke schaats- en zwemvoorziening.

- Een 50-meterbassin van 21 meter breed (8-baans) dat door middel van een scheidingswand te verdelen is in twee compartimenten (een 25 -meter bassin met 8 banen en een bassin van ongeveer 23,5 meter met 8 banen). Circa de helft van het bassin heeft een beweegbare bodem en door middel van grote puilen kan het bassin worden verbonden met het buitenbad en ontstaat een “buitenbeleving”. Er wordt voorzien in een vaste tribune met 500 zitplaatsen. Vanwege het feit dat er bij de verenigingen breed draagvlak⁷ bestaat voor een 50 meterbassin en dat het alternatief (twee 25-meterbassins) minimaal dezelfde kosten met zich meebrengt is, afwijkend van de oorspronkelijke opdracht, het 50-meterbassin niet als plusoptie beschouwd maar als basisvoorziening voor de nieuwe stedelijke schaats- en zwemvoorziening.
- Een doelgroepenbassin van ongeveer 160 m² met een volledig beweegbare bodem. De temperatuur van dit bassin kan separaat van het wedstrijdbassin worden ingesteld.
- Een veelvormig recreatiebassin van in totaal ongeveer 350 m². Dit is iets kleiner dan het huidige recreatiebassin in Glanerbrook maar groot genoeg om er daadwerkelijk een aantrekkelijke voorziening van te kunnen maken⁸. In het recreatiebassin is ook sprake van een rechthoekig deel waarin op momenten begeleide doelgroep-activiteiten plaats kunnen vinden. Het bassin beschikt over een glijbaan (uitkomend in een aparte skim-out) en diverse recreatie elementen (golfslag, wildwaterkreek, knuffelmuur, etc.) alsmede een separaat peuterbassin met decoratieve elementen.
- Een attractief recreatief buitenbassin van 750 m² (met meerdere compartimenten) en een buitengebied met een spraypark en andere droge voorzieningen (speeltuin, beachvolley, etc.).

Verder wordt er op basis van de argumentatie zoals weergegeven in paragraaf 2.2) voorzien in:

- Een ijshockeyhal met een tribunecapaciteit van 2600 personen (1100 zitplaatsen en 1500 staanplaatsen);
- Een 400 meter ijsbaan zonder tribunecapaciteit (optioneel).
- Twee sporthallen van ieder 44 x 28 meter waarvan er één een tribunecapaciteit heeft van 300 personen. En met voldoende ruimte voor spelersbanken en ruimte voor warming up.
- Een wielervedstrijdhal.
- Horeca 300 m².
- Vergaderruimten.

⁷ Aan de verenigingen is expliciet gevraagd naar het draagvlak voor een 50-meterbassin. Op momenten betekent dit namelijk ook dat er samengewerkt dient te worden en er sprake dient te zijn van een flexibele opstellingen, Dit is bijvoorbeeld het geval als meerdere verenigingen gelijktijdig gebruik maken van een bassin (verdeling van banen). Ook zal het bassin vaak gesplitst zijn en kunnen op momenten in het belendende bassin activiteiten plaats vinden die (geluids-) overlast kunnen veroorzaken. Een voorbeeldrooster voor het toekomstige verenigingsgebruik is opgenomen als bijlage 4.

⁸ Hierbij dient ook te worden opgemerkt dat het (meer dan in de huidige situatie bij Glanerbrook het geval is) op momenten van grote drukte mogelijk is om het doelgroepenbassin en/of (een deel van) het wedstrijdbassin bij te schakelen ten behoeve van recreatief gebruik. Hier dient bij het ontwerp rekening mee te worden gehouden (routing en ambiance).

In onze planvorming zijn wij er van uitgegaan om geen commerciële voorzieningen te realiseren. In de huidige tijd is het not done dat de gemeente investeert in commercieel vastgoed om geen verstoring van de lokale markt tot stand te brengen. Dus geen commerciële sportschool, geen winkel, en dergelijke.

Uiteraard staat het de toekomstige exploitant wel vrij om daar in te investeren. Vooral indien dit een commerciële marktpartij is kan dit mogelijk aantrekkelijk zijn. Deze exploitant zal dan een omgevingsvergunning aan moeten vragen die door de gemeente zal worden getoetst. Op de mogelijke exploitatievormen wordt verder in hoofdstuk 5 van deze rapportage ingegaan.

3.2 Terrein

In onderstaande figuur 1 is de huidige situatie weergegeven voor de “locatie Glanerbrook”:



Figuur 1: Huidige situatie “locatie Glanerbrook”

Het terrein kent beperkingen voor nieuwbouw en renovatie (inclusief de uitbreiding) zoals beschreven in het vervolg van dit hoofdstuk. De belangrijkste beperkingen zijn:

- Het bestaande gebouw met een ingang die bereikbaar is vanaf de parkeerplaats. Tijdens de nieuwbouw en renovatie moet deze route op een veilige manier in stand gehouden kunnen worden.
- Onder de parkeerplaats is een opslagsysteem aangebracht voor de buffering van hemelwater (kratten systeem). Het verplaatsen / verwijderen van deze parkeervoorziening brengt hoge kosten met zich mee.
- Dwars door het terrein loopt de Keutelbeek (op de tekening aangegeven als lijn met blauwe stippen). Deze Keutelbeek is een ondergronds betonnen kanaal waar de beek doorheen loopt en waar ook afvalwater op wordt geloosd. Het is niet mogelijk om op of over de beek te bouwen. Verplaatsen van deze ondergrondse beek is slechts mogelijk tegen hoge kosten.

Met deze beperkingen zijn de nieuwbouw- en renovatievariant vorm gegeven. Uiteraard zijn de ontwerpvoorstellen die wij daarbij doen niet in beton gegoten. Deze zijn gebruikt als basis voor de berekeningen en om te checken of nieuwbouw en uitbreiding van het bestaande complex überhaupt mogelijk is op dit kavel.

Op basis van de gesprekken met gebruikers, gemeente en huidige exploitanten en op basis van de normen van NOC*NSF (en diverse sportbonden) is een tweetal scenario's uitgewerkt. Een nieuwbouwscenario (paragraaf 3.3 en 3.4) en een renovatiescenario (paragraaf 3.5 en 3.6).

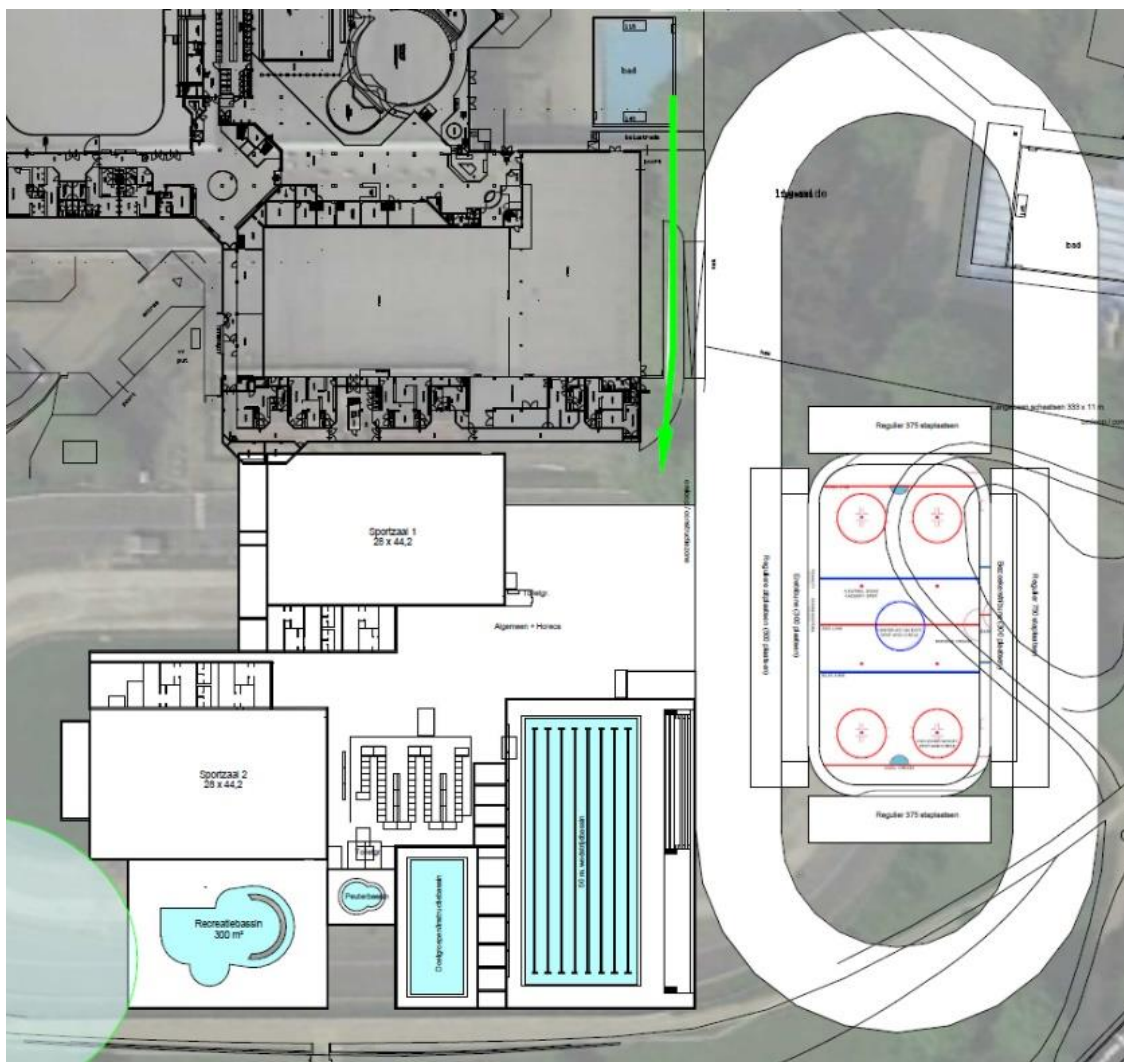
3.3 Configuratie nieuwbouw

In deze variant houden we rekening met een langebaan ijsbaan als overdekte, in pandige 400 meter baan. Deze langebaan ijsbaan wordt op de verdieping gerealiseerd, een vergelijkbare situatie is toegepast in Dordrecht en Nijmegen (daar beiden 333 meter). In het ontwerp vormt uitgangspunt dat de ijsbaan (400 meter) wordt gerealiseerd op de 1^e verdieping rondom de tribunes van de ijshal. Veel voorzieningen kunnen op deze manier worden gecombineerd. Daarnaast worden onder meer het overdekte zwembad en de sporthallen gerealiseerd. Bij de nieuwbouwvariant wordt het bestaande sportcomplex intact gehouden tijdens de bouw zodat de gebruikers kunnen blijven sporten, met uitzondering van de ijs- en wielervedbaan en het onoverdekte wedstrijd-bassin. Na de sloop wordt het park hersteld, worden de parkeerplaatsen uitgebreid en wordt ook het buitenzwembad gerealiseerd. Hierbij gaan we er van uit dat er een koppeling komt met het 50 meter wedstrijd-bassin middels grote puin in de gevel. De ruimtestaat voor dit scenario is opgenomen onder bijlage 5. Het eerste functioneel programma van eisen is als appendix bij deze rapportage bijgevoegd.

3.4 Inpassing nieuwbouw

3.4.1 Situering

Het nieuwe sportgebouw kan worden gerealiseerd aan de Zuidoostzijde van het bestaande gebouw. Het gehele bestaande gebouw blijft tijdens de ontwikkel- en uitvoeringsperiode de functies behouden, met uitzondering van de 400 meter schaatsbaan, de wielervedbaan en het onoverdekte wedstrijd-bassin. Hier dient bij de planning van de werkzaamheden maximaal rekening mee te worden gehouden. De bestaande parkeerplaatsen worden in stand gehouden en uitgebreid. In onderstaande figuur 2 is de inpassing van de nieuwbouwvariant op het terrein schematisch weergegeven:



Figuur 2: Inpassing nieuwbouwvariant op terrein

3.4.2 Fasering

Dit scenario dient in verschillende fasen te worden gerealiseerd:

- Sloop wielersbaan, buitenbad en schaatsbaan
- Realisatie nieuw sportcomplex
- Sloop bestaande sportcomplex
- Realisatie buitenzwembad
- Herstel en uitbreiding van de parkeervoorzieningen en terrein

3.4.3 Voor- en nadelen

Aan de realisatie van de nieuwbouwvariant is een aantal voor en nadelen verbonden:

Voordelen:

- Er is sprake van een redelijk ongelimiteerde realisatie, waarbij de bestaande functies gehandhaafd blijven (met uitzondering van schaats- en wielersbaan en 50-meter buitenbassin).
- Er is een duidelijke scheiding tussen de bouwwerkzaamheden en de bezoekersstromen van het bestaande complex. Er is derhalve sprake van een veilige situatie.
- Een nieuwe voorziening geeft een boost aan het gebruik. Niet alleen bestaande gebruikers zullen graag gaan sporten, maar het trekt ook altijd nieuwe bezoekers en gebruikers aan.

Nadelen:

- Het is een groot complex, een zeer groot deel van het bestaande park wordt opgeofferd.
- De wielersbaan verdwijnt. Deze moet elders herbouwd worden. Dat kan op het complex, maar ook op een andere locatie indien gewenst.

3.5 Configuratie renovatie

Bij de renovatievariant wordt een zo groot mogelijk deel van het bestaande gebouw gehandhaafd met de toevoeging van een 50 meter wedstrijdbassin en een verplaatsing van de 30x60 ijshockeybaan. De accommodatiedelen die gehandhaafd blijven worden grondig gerenoveerd. Hiertoe behoort ook vervanging van gevels en dak en dergelijke zodat het volledige gebouw voldoet aan de duurzaamheidsambities van de gemeente en het volledige gebouw ten minste weer 50 jaar mee gaat. Het heeft immers geen zin om nieuwe elementen toe te voegen (50 meter bassin, ijsbaan en schaatshal) die in de regel 50 jaar meegaan terwijl de rest van het gebouw een kortere (resterende) levensduur heeft.

In deze variant wordt de bestaande ijshockeybaan gesloopt: deze is het oudst en kan energetisch efficiënter worden gerealiseerd. Tevens kan op deze plaats het 50 meter wedstrijdbassin, inclusief tribunes worden gerealiseerd. Logistiek gezien de beste plaats, omdat het 50 meter wedstrijdbassin dan aansluit aan de huidige situering van de kleedruimtes. Bij deze variant kunnen de kleedruimtes gerenoveerd en uitgebreid worden (onder de tribune), zodat één centraal omkleedgebied voor de zwemfunctie ontstaat.

De nieuwe ijshockeybaan wordt gerealiseerd ter plaatse van de huidige buitenbaden. Er is dan sprake van een eenvoudige toegang voor gebruikers (niveau 1, separate verkeersstroom deels over huidige perron recreatiebassin) én toeschouwers (door horeca op niveau 2 naar tribunes).

Bij de renovatie wordt het bestaande wedstrijdbassin omgebouwd naar een doelgroepenbassin. Dat wil zeggen dat deze wordt verdiept en er een beweegbare bodem wordt aangebracht. Hiermee ontstaat een ruimere watercapaciteit dan bij de nieuwbouwvariant het geval is (een doelgroepenbassin van 312,5 m² in plaats van 160 m², een recreatiebassin van ruim 400 m² in plaats van 300 m²). Het betreft een overcapaciteit die binnen de marges valt die als acceptabel kunnen worden beschouwd en het verkleinen van de bassins doet concessies aan de voordelen die een renovatievariant kan bieden.

In deze variant wordt de huidige 400 meter schaatsbaan en de wielersbaan van een overkapping voorzien in plaats van een geheel nieuwe accommodatie aan of op het bestaande gebouw.

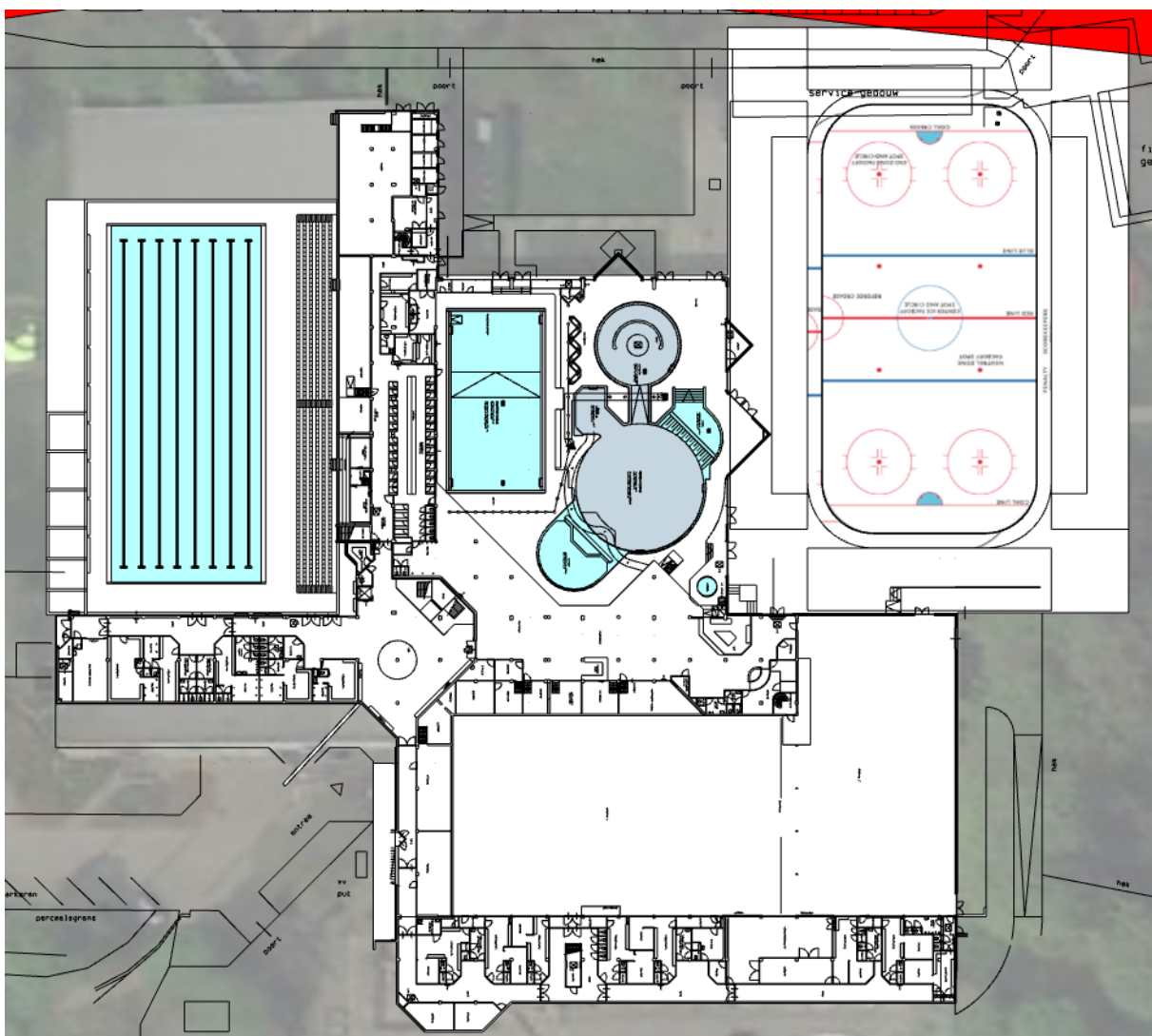
3.6 Inpassing renovatie

3.6.1 Situering

In dit scenario wordt een combinatie gezocht tussen nieuwbouw en renovatie. Het 50 meter wedstrijdzwembassin wordt nieuw gebouwd op de plek van de huidige ijshal zodat alle zwemvoorzieningen dicht bij elkaar liggen. De omkleedvoorzieningen liggen dan tussen het nieuwe- en oude bad in. Dit heeft vanuit het perspectief van zwemmers en het personeel de voorkeur. Ook het nieuwe buitenzwembad wordt aan die zijde voorzien zodat zwemmers gemakkelijk van binnen naar buiten kunnen lopen. Het bestaande zwembad wordt gerenoveerd waarbij het bestaande wedstrijdzwembassin van 25 meter wordt omgebouwd naar een doelgroepenbassin.

De ijshal wordt nieuw gebouwd aan de zijde van het huidige buitenzwembad. Alle overige voorzieningen zoals de twee sporthallen, de horeca en alle bijhorende ruimten worden gerenoveerd. In dit scenario kan de bestaande schaats- en wielervedbaan behouden blijven. Wij gaan er van uit dat deze worden overdekt in lijn met het plan van de Limburgse Schaatsvrienden⁹.

In onderstaande figuur 3 is de inpassing van de renovatievariant op het terrein schematisch weergegeven:



Figuur 3: Inpassing renovatievariant op terrein

⁹ "Overkapping Sportcentrum Glanerbrook Geleen, d.d. 23 april 2019". Dit plan is bekend bij de gemeente.

3.6.2 Fasering

Dit scenario dient in de volgende stappen te worden gerealiseerd:

- Bouw nieuwe ijshal
- Sloop bestaande ijshal
- Bouw nieuw 50 meter zwembad
- Renovatie bestaande delen lopen samen op met nieuwbouw
- Overkappen wielerveden en schaatsbaan
- Realisatie buitenzwembad
- Herstel en uitbreiding van de parkeervoorzieningen en terrein

Eventueel kan de overkapping van de wielerveden- en schaatsbaan gelijk met de bouw van de ijshal worden gestart. Dan is de aannemer wel op twee plaatsen bezig wat extra aandacht vraagt voor bouwplaats inrichting en veiligheid maar in onderling overleg moet dit kunnen.

3.6.3 Voor- en nadelen

Aan de realisatie van de renovatievariant is een aantal voor en nadelen verbonden:

Voordelen:

- De investeringskosten zijn een stuk lager dan bij volledige nieuwbouw
- Geen grote gevolgen omgeving (opoffering park, perceelsgrenzen)

Nadelen:

- Alle functies zullen op momenten buiten gebruik zijn gedurende de renovatieperiode. Het is niet mogelijk om gebouwdelen open te houden tijdens de renovatie door stof, lawaai, gevaar, afsluiting energie, etc. Gedurende perioden zullen voor gebruikers derhalve alternatieven moeten worden gezocht. Uitgangspunt is dan ook dat de andere twee zwembaden open blijven, ook zal tijdelijke binnensportcapaciteit naar verwachting (deels) in Sittard gevonden kunnen worden.
- Wel kan de bouw van de ijsbaan en het 50 meter bad redelijk ongestoord plaatsvinden. Datzelfde geldt voor de buitenvoorzieningen als parkeerplaatsen, het buitenbad en de overkapping van wielerveden- en ijsbaan zodat de periode dat het sportcentrum (deels) buiten gebruik is beperkt kan blijven. Toch is overlast zoals gezegd onvermijdelijk.

4 Financiële consequenties

4.1 Investeringskosten

Voor zowel het nieuwbouwscenario als het renovatiescenario zijn de investeringskosten geraamd. Hierbij zijn in de berekeningen de volgende uitgangspunten van toepassing:

- Duurzaamheid: energieneutraal gebouw.
- Circulariteit: circulair ontwerp (nieuwbouwdelen) met materialenbibliotheek en gebruik van ten minste 10% aan (her)gebruikt materiaal.
- (Her)gebruik van bestaande parkeervoorzieningen die worden uitgebreid.
- Sloop gebouw(delen) zijn opgenomen.
- Advies- / begeleidingskosten zijn opgenomen.
- Kosten vergunningen zijn opgenomen.
- Kosten voor aanpassing nutsvoorzieningen is opgenomen.
- Vaste- en losse inrichting is opgenomen.
- Prijspeil 1^{ste} kwartaal 2020 met indexatie van de bouwsom tot het einde werk.
- Interne uren gemeente zijn **niet** opgenomen.

4.1.1 Nieuwbouw

De kosten voor de nieuwbouw van het sportcentrum worden geraamd op € 84.689.000,- inclusief BTW en zijn als volgt opgebouwd.

Investeringskosten Nieuwbouw	
Kosten gemeente:	
Grondkosten (o.a. sloop)	€ 935.000
Projectbegeleiding	€ 1.000.000
Bijkomende kosten (leges e.d.)	€ 777.000
Losse inrichting	€ 500.000
Totaal gemeente	€ 3.212.000
Kosten marktpartij	
Bouwkosten	€ 48.598.000
Honoraria	€ 3.979.000
Infrastructuur	€ 6.679.000
Bijkomende kosten	€ 850.000
Prijsstijgingen / Indexering	€ 3.341.000
	€ 63.447.000
Onvoorzien 5%	€ 3.333.000
Investeringskosten excl. BTW	€ 69.992.000
BTW	€ 14.697.000
Investeringskosten incl. BTW	€ 84.689.000

Tabel 2: Investeringskostenraming nieuwbouw inclusief ijsbaan

Een uitgebreide samenvatting van de kostenraming voor de nieuwbouwvariant met ijsbaan is als bijlage 6 toegevoegd.

Voor de nieuwbouw zijn, zoals eerder aangegeven, ook de investeringskosten geraamd voor het scenario waarbij geen 400-meter ijsbaan zou worden gerealiseerd. Alle andere voorzieningen zijn wel opgenomen. Deze raming is als volgt opgebouwd:

Investeringskosten Nieuwbouw exclusief ijsbaan	
Kosten gemeente:	
Grondkosten (o.a. sloop)	€ 935.000
Projectbegeleiding	€ 1.000.000
Bijkomende kosten (leges e.d.)	€ 573.000
Losse inrichting	€ 500.000
Totaal gemeente	€ 3.008.000
Kosten marktpartij	
Bouwkosten	€ 39.595.000
Honoraria	€ 3.244.000
Infrastructuur	€ 6.679.000
Bijkomende kosten	€ 693.000
Prijsstijgingen / Indexering	€ 2.722.000
	€ 52.933.000
Onvoorzien 5%	€ 2.797.000
Investeringskosten excl. BTW	€ 58.738.000
BTW	€ 12.335.000
Investeringskosten incl. BTW	€ 71.073.000

Tabel 3: Investeringskostenraming nieuwbouw exclusief ijsbaan

De kosten voor de nieuwbouwvariant zonder de 400-meter ijsbaan worden geraamd op ongeveer € 71.100.000,- inclusief BTW.

4.1.2 Renovatie

De kosten voor de renovatie van het sportcentrum inclusief de realisatie van een overkapping voor de ijsbaan en wielerveden worden geraamd op € 58.441.250,- inclusief BTW en zijn als volgt opgebouwd (afgezet tegen de nieuwbouwvariant):

Investeringskosten						
Nieuwbouw				Renovatie		
	opp.	eenheidsprijs	kosten		%	kosten
Zwembad	5800	€ 3.150	€ 18.270.000		75%	€ 13.702.500
Sporthallen	4000	€ 2.000	€ 8.000.000		30%	€ 2.400.000
IJshockeyhal	4500	€ 2.500	€ 11.250.000		100%	€ 11.250.000
IJsbaan	7500	€ 1.500	€ 11.250.000		100%	€ 3.200.000
Algemeen gebouw	2800	€ 1.500	€ 4.200.000		25%	€ 1.050.000
Buitenbad			€ 1.500.000		100%	€ 1.500.000
Wielerveden			€ 500.000		10%	€ 50.000
Overig terrein			€ 4.000.000		100%	€ 4.000.000
Subtotaal			€ 58.970.000			€ 37.152.500
Toeslag		20,00%	€ 11.200.000		30%	€ 11.145.750
Totaal excl. BTW			€ 70.170.000	Excl. BTW		€ 48.298.250
BTW			€ 14.519.000	BTW		€ 10.143.000
Totaal incl. BTW			€ 84.689.000	Incl. BTW		€ 58.441.250

Tabel 4: Investeringskostenraming renovatie (met vergelijking nieuwbouw) inclusief ijsbaan

Voor de renovatievariant is als algemeen uitgangspunt genomen dat de gebouwdelen die in stand blijven grondig worden gerenoveerd. Hierbij is als uitgangspunt genomen:

- Het vervangen van alle technische installaties
- Het vervangen van het dak inclusief isolatie
- Het vervangen van de gevels inclusief isolatie

Door deze grondige aanpak kunnen de gebouwdelen die in stand blijven ook weer 50 jaar mee, gelijk aan de nieuwbouw. Daarnaast zal door deze aanpak het gebouw voldoen aan de duurzaamheidsambities van de gemeente. Hier onder volgt een korte toelichting per gebouwdeel.

Zwembad

Bij het zwembad wordt uitgegaan van de nieuwbouw van een 50 meter bassin, het renoveren van het recreatiebassin en het ombouwen van het bestaande wedstrijdbassin naar een doelgroepenbassin. Dit laatste betekent dat het bassin deels gesloopt moet worden om het te kunnen verdiepen en een deels beweegbare bodem wordt aangebracht. De betonrot in het recreatiebassin wordt hersteld.

Sporthallen

De sporthallen worden gerenoveerd waarbij de indeling hetzelfde blijft. De vloerpotten e.d. blijven op dezelfde plaats en de sportvloer wordt vervangen. Ook de tribunes blijven op dezelfde plaats gesitueerd. Eventueel worden stoelen en dergelijk vervangen.

IJshockeyhal

De ijshockeyhal wordt nieuw gebouwd inclusief alle bijhorende ruimten zoals tribunes, kleedvoorzieningen, bergingen en technische ruimten.

IJsbaan

Voor de ijsbaan gaan we uit van het overkappen van de bestaande ijsbaan en wielersbaan in lijn met het eerder genoemde plan van De Limburgse Schaatsvrienden. Dit betekent dat het dak waterdicht wordt uitgevoerd maar dat de gevels in gaas worden uitgevoerd.

Algemeen gebouw

De overige ruimten worden gerenoveerd. Dit betreft het vervangen van de technische installaties en alle afwerkingen van vloer, wanden en plafond.

Buitenbad

Er wordt een nieuw buitenbad gerealiseerd gekoppeld aan het nieuwe 50 meter bassin conform de uitgangspunten zoals geformuleerd onder de nieuwbouwvariant.

Wielersbaan

De bestaande wielersbaan blijft gehandhaafd en wordt overkapt. Er is een bedrag opgenomen voor renovatie c.q. het wegwerken van scheuren in het asfalt.

Overig terrein

Na de renovatie dient het terrein te worden hersteld. Uitgangspunt is om de bestaande parkeervoorzieningen te handhaven en uit te breiden. Dit is conform de nieuwbouwvariant.

Toeslag

De toeslag is hoger dan bij de nieuwbouwvariant. Enerzijds kost het uitzoeken/ontwerpen van de renovatie meer tijd en begeleiding. Daarnaast is het risico op complicaties en onvoorziene omstandigheden groter. Waar we de nieuwbouwvariant wordt gerekend met 5% onvoorzien rekenen we bij de renovatievariant met 10% onvoorzien.

Ook voor de renovatievariant zijn de investeringskosten geraamd voor het scenario waarbij geen 400-meter ijsbaan zou worden gerealiseerd. Alle andere voorzieningen zijn wel opgenomen. Dit heeft de volgende financiële consequenties:

Investeringskosten									
Nieuwbouw					Renovatie			Renovatie exclusief ijsbaan	
	opp.	eenheidsprijs	kosten		%	kosten		%	kosten
Zwembad	5800	€ 3.150	€ 18.270.000		75%	€ 13.702.500		75%	€ 13.702.500
Sporthallen	4000	€ 2.000	€ 8.000.000		30%	€ 2.400.000		30%	€ 2.400.000
IJshockeyhal	4500	€ 2.500	€ 11.250.000		100%	€ 11.250.000		100%	€ 11.250.000
IJsbaan	7500	€ 1.500	€ 11.250.000		100%	€ 3.200.000			
Algemeen gebouw	2800	€ 1.500	€ 4.200.000		25%	€ 1.050.000		25%	€ 1.050.000
Buitenbad			€ 1.500.000		100%	€ 1.500.000		100%	€ 1.500.000
Wielerbaan			€ 500.000		10%	€ 50.000		10%	€ 50.000
Overig terrein			€ 4.000.000		100%	€ 4.000.000		100%	€ 4.000.000
Subtotaal			€ 58.970.000			€ 37.152.500			€ 33.952.500
Toeslag		20,00%	€ 11.200.000		30%	€ 11.145.750		30%	€ 10.185.750
Totaal excl. BTW			€ 70.170.000		Excl. BTW	€ 48.298.250		Excl. BTW	€ 44.138.250
BTW			€ 14.519.000		BTW	€ 10.143.000		BTW	€ 9.269.000
Totaal incl. BTW			€ 84.689.000		Incl. BTW	€ 58.441.250		Incl. BTW	€ 53.407.250

Tabel 5: Investeringskostenraming renovatie (met vergelijking nieuwbouw) exclusief ijsbaan

De investeringskosten voor de renovatievariant exclusief de 400-meter ijsbaan worden geraamd op ongeveer € 53.400.000,- inclusief BTW.

4.2 Verwacht gebruik en exploitatie nieuwbouw

4.2.1 Verwacht gebruik

Op basis van de in hoofdstuk 2 weergegeven analyses is het verwachte gebruik bepaald voor de variant inclusief ijsbaan dat in onderstaande tabel 6 is weergegeven. Nogmaals dient hierbij te worden opgemerkt dat met betrekking tot het bestaande gebruik van de voorzieningen aannames zijn gedaan vanwege het feit dat hier voor Glanerbrook (voor zwembad maar met name ook voor de ijsbaan) slechts in zeer beperkte mate inzicht in is verschaft. In de tabel zijn ook de gemiddelde inkomsten per bezoeker of per uur weergegeven. Deze zijn bepaald door de anno 2020 geldende tarieven te indexeren met 2,5% op jaarbasis tot prijsniveau 2025 (de verwachte ingebruikname van de nieuwe schaats- en zwemvoorziening).

Bezoek en gebruik stedelijke schaats- en zwemvoorziening			Prijspeil 2025
Zwembad	Aantal bezoekers/jaar		Gem inkomsten/bezoeker
Recreatief	110.000		€ 4,53
Instructie	50.000		€ 12,45
Doelgroepen	35.000		€ 6,79
Verenigingen	100.000		
Overige	15.000		€ 4,53
Totaal:	310.000		
Zwembad	Aantal uren 25 meter/week	# weken	Gem inkomsten/uur
Verenigingen	79	42	€ 79,20
Scholen	8	40	€ 79,20
IJsbaan/IJshal	Aantal bezoekers		Gem inkomsten/bezoeker
Recreatief/instructie/overig	100.000		€ 4,53
IJsbaan/IJshal	Aantal uren	# weken	Gem inkomsten/uur
Verenigingen IJsbaan	20	24	€ 209,31
Verenigingen IJshal	40	30	€ 104,09
Totaal:			
Sporthallen	Aantal uren	# weken	Gem inkomsten/uur
Verenigingen	65	46	€ 54,31
Wielerbaan	Aantal uren	# weken	Gem inkomsten/uur
Verenigingen/stichting	4	40	€ 56,57

Tabel 6: Verwacht bezoek en gebruik nieuw sportcentrum

Indien geen ijsbaan wordt gerealiseerd ramen wij 20.000 bezoekers recreatief/instructie/overig voor de ijsshal afname van 80.000 bezoekers) en vervalt vanzelfsprekend het volledige verenigingsgebruik van de ijsbaan.

4.2.2 Exploitatiebegroting

Voor de nieuwe stedelijke schaats- en zwemvoorziening is een exploitatiebegroting opgesteld. Hierbij zijn onder meer de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- Het prijspeil is 2025 (verwachte jaar ingebruikname), alle bedragen in de begroting zijn (met uitzondering van de horeca) waar van toepassing inclusief Btw. Er wordt derhalve uitgegaan van een van Btw vrijgestelde exploitatie. Rekening moet worden gehouden met een indexering van de benodigde exploitatiebijdrage in de jaren na 2025.
- De gepresenteerde exploitatiebegroting heeft een onzekerheidsmarge van plus of min 10% en alle bedragen zijn op 1.000-tallen afgerond.
- Bij de inkomsten is als uitgangspunt genomen dat de nieuwe vrijgestelde tarieven voor kaartjes en verhuur (exclusief indexering) gelijk worden gesteld aan de "oude" tarieven inclusief Btw (zie ook paragraaf 4.4). Uitgangspunt is verder zwemlessen van een uur.
- In eerste instantie is een fictieve exploitatiebegroting opgesteld voor 2020. Vervolgens zijn op basis van ervaringscijfers de inkomsten (en derhalve ook de tarieven c.q. de gemiddelde inkomsten per bezoeker of per uur) met jaarlijks 2,5% geïndexeerd om op prijsniveau 2025 uit te komen. De kosten zijn op basis van ervaringscijfers jaarlijks met 3,5% geïndexeerd om te komen tot prijsniveau 2025. De kosten die gerelateerd zijn aan de investeringskostenraming (kapitaallasten, onderhoud) zijn tot stand gekomen op basis van de in paragraaf 4.1 gepresenteerde ramingen.
- Uitgangspunt is dat het zwembad van Het Anker, De Nieuwe Hateboer open blijven tot het moment dat het nieuwe zwembad in gebruik wordt genomen.
- Bij nieuwbouw kan de exploitatie van Glanerbrook worden gecontinueerd (met uitzondering van de ijsbaan en wielervedstrijdbassin) Verder is uitgangspunt dat de sluiting van accommodatiedelen bij renovatie (paragraaf 4.3) tot een minimum wordt beperkt (conform het gestelde in paragraaf 3.4 en 3.6).
- Vanwege het 50-meterbassin is in de kostenposten zoals kantoorkosten en marketing rekening gehouden met een budget voor de organisatie van regionale, of nationale wedstrijden. Op dit moment kan nog niet worden vastgesteld om welke aantallen het gaat. Bij de omzet (met name huur en horeca) en personeelskosten is nog geen rekening gehouden met deze wedstrijden. Uitgangspunt is dat opbrengsten en kosten elkaar opheffen.
- Voor het personeel is uitgegaan van gemiddelde personeelskosten van € 45.000 per formatieplaats (prijsniveau 2025). Wij hebben geen zicht op de werkelijke kosten van het van rechtswege over te nemen personeel van Glanerbrook maar op basis van referentiegegevens zijn dit de verwachte kosten bij vergelijkbare accommodaties geëxploiteerd door marktpartijen.
- Onbekend is hoe de benodigde formatie zich verhoudt tot de beschikbare formatie van Glanerbrook¹⁰. Indien de benodigde formatie lager is dan de beschikbare formatie dient nader onderzoek uit te wijzen of afvloeiing door natuurlijk verloop mogelijk is. Indien dit niet het geval dient nader te worden bepaald met welke (frictie)kosten rekening moet worden gehouden bij het op niveau brengen van de formatie. Met deze kosten is hier vooralsnog geen tekening gehouden. Ook is niet bekend wat momenteel de werkelijke gemiddelde kosten zijn per formatieplaats.
- De exploitatiebegroting gaat uit van een gestabiliseerde situatie en een volledig eerste exploitatiejaar. Rekening moet worden gehouden met de mogelijkheid dat aanloopverliezen kunnen optreden, met name ook voor de ijsbaan waar het verenigingsleven weer op gang zal moeten komen. Ook kan tijdelijke sluiting van voorzieningen tijdens de werkzaamheden resulteren in een aanlooperperiode om alle inwoners van het verzorgingsgebied weer voor het sportcentrum "te winnen".
- In hoofdstuk 2 is een aantal ontwikkelingen en constatering weergegeven die invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van het bezoek aan het sportcentrum in de loop van de tijd. Hier worden met name de demografische ontwikkelingen genoemd maar ook de potentie die nog aanwezig is het verzorgingsgebied (voor met name zwemmen en schaatsen). Voor zover dat op dit moment kan worden ingeschat lijkt het aannemelijk dat de exploitant in staat moet worden geacht om de effecten van de krimp van het

¹⁰ Uitgangspunt is dat er van rechtswege geen verplichting is om personeel over te nemen van de zwembaden Het Anker en De Nieuwe Hateboer die worden gesloten op het moment dat het nieuwe zwembad wordt opgesteld.

verzorgingsgebied te compenseren door (onder meer) versterking van de positionering en aantrekkingskracht van de voorzieningen. Hierbij dient ook te worden opgemerkt dat vraaguitval niet uitsluitend leidt tot inkomstenderving maar ook tot de mogelijkheid om de kosten te reduceren zodat het financiële effect per saldo wordt beperkt.

Indien er voor gekozen wordt om de ijsbaan niet te realiseren dan heeft dit uiteraard effect op zowel de inkomsten (minder bezoekers) als de kosten. In onderstaande tabel 7 is de exploitatiebegroting voor de nieuwbouwvariant zonder ijsbaan eveneens opgenomen. De exploitatiebegrotingen hebben betrekking op het eerste exploitatiejaar.

Exploitatiebegroting stedelijke schaats- en zwemvoorziening		
Van Btw vrijgestelde exploitatie, prijsniveau 2025		
	Nieuwbouw inclusief ijsbaan	Nieuw exclusief ijsbaan
<i>Opbrengsten</i>		
Zwemmen	€ 1.714.000	€ 1.714.000
- recreatief	€ 498.000	€ 498.000
- instructie	€ 622.000	€ 622.000
- doelgroepen	€ 238.000	€ 238.000
- overige	€ 68.000	€ 68.000
- verenigingen/scholen	€ 288.000	€ 288.000
Schaatsen	€ 678.000	€ 216.000
- recreatief/instructie	€ 453.000	€ 91.000
- verenigingen ijshal	€ 125.000	€ 125.000
- verenigingen ijsbaan	€ 100.000	€ 0
Binnensport	€ 162.000	€ 162.000
- verenigingen en overig gebruik	€ 162.000	€ 162.000
Wielrennen	€ 9.000	€ 9.000
- gebruik wielervedbaan	€ 9.000	€ 9.000
Horeca	€ 540.000	€ 430.000
Overige opbrengsten	€ 10.000	€ 10.000
Totaal opbrengsten	€ 3.113.000	€ 2.541.000
<i>Kosten</i>		
Personeel	€ 1.935.000	€ 1.627.000
Energie en water	€ 50.000	€ 45.000
Onderhoud	€ 1.309.000	€ 1.099.000
Belastingen en verzekeringen	€ 625.000	€ 533.000
Management en beheer	€ 215.000	€ 190.000
Kapitaallasten (jaar 1)	€ 3.760.000	€ 3.156.000
Inkoop horeca	€ 189.000	€ 151.000
Overige kosten (incl. schoonmaak)	€ 230.000	€ 190.000
Totaal kosten	€ 8.313.000	€ 6.991.000
Jaarlast:	-€ 5.200.000	-€ 4.450.000

Tabel 7: Exploitatiebegroting nieuwbouw inclusief en exclusief ijsbaan

Hieronder wordt een toelichting gegeven op de exploitatiebegroting:

- Uitgangspunt voor de omzet van het sportcentrum vormen in de paragraaf 4.2.1 gepresenteerde bezoekersramingen en conform de hiervoor weergegeven methodiek geïndexeerde bestaande tarieven.
- Bij de omzet horeca is op basis van ervaringscijfers uitgegaan van een omzet van gemiddeld € 1,- per bezoeker (prijspeil 2020). De inkoop van de horeca bedraagt 35% van de omzet.
- De overige opbrengsten zijn terughoudend begroot.
- Uitgangspunt is dat de gemiddelde kosten per formatieplaats gelijk zijn aan € 45.000,- in 2025. Zoals eerdere aangegeven zijn de werkelijke gemiddelde formatiekosten voor Glanerbrook voor ons niet inzichtelijk. Exclusief horecapersoneel maar inclusief schoonmaak is op basis van kengetallen voor het zwembadgedeelte het gemiddeld aantal bezoekers per formatieplaats gelijk gesteld aan 12.500 (landelijk gemiddelde inclusief alle overheadfuncties). Hier dient bij het opstellen van het openstellings- en activiteitenrooster en de omvang van de groepen voor instructiezwemmen en doelgroep activiteiten rekening mee gehouden te worden.
- Voor ijsbaan/ijshal/wielervedbaan en de binnensport wordt op basis van referentiegegevens rekening gehouden met een formatie van respectievelijk 11 en 3 formatieplaatsen.

- Voor de personeelskosten voor de horeca wordt uitgegaan van 35% van de omzet.
- De totale formatie bedraagt hiermee ongeveer 43 formatieplaatsen voor de variant inclusief ijsbaan en ruim 36 fte voor de variant exclusief ijsbaan. Er wordt hierbij vanuit gegaan dat de volledige schoonmaakwerkzaamheden door eigen medewerkers wordt gedaan.
- Zoals eerder aangegeven is sprake van energie-neutrale accommodatie waarbij de enige verbruikskosten betrekking hebben op water en vastrecht en transportkosten voor de elektriciteit. Deze kosten zijn voor de nieuwbouwvariant begroot op € 50.000,-.
- In de exploitatiebegroting ook het eigenaarsdeel van de belastingen en verzekeringen (dat voor rekening komt van de gemeente) meegenomen¹¹. Voor het bepalen van de OZB zijn bouwkosten exclusief Btw als fictieve WOZ-waarde genomen en is uitgegaan van de huidige rentepercentages zoals van toepassing in de gemeente Sittard-Geleen (eigenaarsdeel: 0,5936%, gebruikersdeel 0,4543%). Voor de overige posten is uitgegaan van ervaringscijfers. In onderstaande tabel 8 zijn deze kosten opgenomen:

Belastingen en verzekeringen	Nieuwbouw incl ijsbaan	Nieuwbouw excl ijsbaan
<i>Eigenaar</i>		
Percentage OZB eigenaarsdeel	0,005936	0,005936
OZB eigenaarsdeel	€ 288.000	€ 242.000
Waterschapslasten	€ 10.000	€ 10.000
Opstalverzekering	€ 61.000	€ 51.000
<i>Exploitant</i>		
Percentage OZB gebruikersdeel	0,004543	0,004543
OZB gebruikersdeel	€ 221.000	€ 185.000
Overige heffingen exploitant	€ 15.000	€ 15.000
Verzekeringen exploitant	€ 30.000	€ 30.000
Totaal:	€ 625.000	€ 533.000

Tabel 8: Raming belastingen en verzekeringen nieuwbouw inclusief en exclusief ijsbaan

- Het onderhoud betreft zowel eigenaars- als huurdersonderhoud en is inclusief vervangingsinvesteringen van vaste inrichtingen en installaties¹². Het betreft grotendeels een vast jaarlijks dotatiebedrag voor het eigenaarsonderhoud voor een periode van 50 jaar dat op basis van ervaringscijfers is vastgesteld op 3% van de installatiekosten inclusief Btw en 2% van de bouwkundige kosten inclusief Btw. Uiteraard zijn de werkelijke jaarlijkse onderhoudskosten de eerste periode lager dan dit vaste dotatiebedrag. Daarnaast is sprake van een bedrag in de exploitatiebegroting voor het huurdersonderhoud. De exacte demarcatie tussen eigenaars- en huurders-onderhoud wordt in een later stadium bepaald en is ook afhankelijk van de gekozen exploitatievorm.
- In onderstaande tabel 9 zijn de kosten opgenomen voor management en beheer (inclusief Btw). Hierbij is uitgegaan van kengetallen voor de verschillende functionaliteiten. Alsmede de overige kosten. De overige kosten zijn gebaseerd op basis van ervaringscijfers en betreffen onder meer chemicaliën en inkoopkosten voor kleine aanschaffen. De eigen investeringen betreffen met name spelmateriaal, serviezen en bestek horeca en computers/software. De winstmarge en de in rekening gebrachte fees die wordt opgenomen zijn afhankelijk van de exploitant en kunnen als marktconform worden beschouwd.

Management en beheer	Nieuwbouw incl ijsbaan	Nieuwbouw excl ijsbaan
Kantoorkosten	€ 30.000	€ 25.000
Administratie en accountant	€ 75.000	€ 75.000
Marketing en promotie	€ 35.000	€ 30.000
Managementfee	€ 75.000	€ 60.000
Totaal:	€ 215.000	€ 190.000
<i>Overige kosten</i>		
Kapitaallasten eigen investeringen	€ 75.000	€ 50.000
Schoonmaakmiddelen	€ 30.000	€ 30.000
Winstmarge/risicofee	€ 50.000	€ 50.000
Overige kosten (zout en kleine aanschaf, etc.)	€ 75.000	€ 60.000
Totaal:	€ 230.000	€ 190.000

Tabel 9: Raming management en beheer en overige kosten inclusief en exclusief ijsbaan

¹¹ Hierbij kan worden opgemerkt dat voor de gemeente Sittard-Geleen het eigenaarsdeel van de OZB uiteraard ook een inkomstenpost vormt.

¹² Deze vervangingsinvesteringen worden namelijk niet gedekt door de kapitaallasten vanwege het feit dat de volledige investering wordt afgeschreven over een afschrijvingstermijn van 50 jaar (zie ook de toelichting op de post "kapitaallasten").

Voor de berekening van de kapitaallasten is uitgegaan van de aanwijzingen van de gemeente vanuit de Kadernota Vaste Activa 2020-2023:

- Lineaire afschrijvingsmethodiek.
- Afschrijving van de volledige investering in 50 jaar. Hiermee wordt het nieuwe sportcentrum bestempeld als strategisch vastgoed. De verwachting is gerechtvaardigd dat deze accommodatie gedurende een periode van 50 jaar technisch en functioneel op een goede wijze beschikbaar kan worden gesteld.
- Als rentepercentage wordt 2,44% gehanteerd.

Vanwege de lineaire afschrijvingsmethode is de kapitaallast in jaar 1 het hoogst. Deze kapitaallast zal jaarlijks afnemen. Wij gaan er vooralsnog niet vanuit dat deze daling in de toekomst wordt aangewend om te worden ingezet als onderhoudsbudget. In bijlage 7 is het verloop van de kapitaallasten in de achtereenvolgende jaren weergegeven.

Indien sprake zou zijn van een met Btw belaste exploitatie heeft dit een negatief effect op de opbrengsten en een negatief effect op de kosten. Per saldo is sprake van een positief effect op de jaarlast op de nieuwbouwvarianten van respectievelijk ongeveer € 938.000,- en € 794.000,-.

4.3 Verwacht gebruik en exploitatie renovatie

Ook voor de renovatievarianten inclusief en exclusief ijsbaan in een exploitatiebegroting opgesteld. Zoals uit de begroting blijkt wordt geen effect op de opbrengsten verwacht tussen nieuwbouw- en de renovatievariant. Voor de kosten is dit uiteraard wel het geval. In onderstaande tabel 10 wordt de exploitatiebegroting voor beide renovatievarianten weergegeven.

Exploitatiebegroting stedelijke schaats- en zwemvoorziening		
Van Btw vrijgestelde exploitatie, prijsniveau 2025		
	Renovatie inclusief ijsbaan	Renovatie exclusief ijsbaan
Opbrengsten		
Zwemmen	€ 1.714.000	€ 1.714.000
- recreatief	€ 498.000	€ 498.000
- instructie	€ 622.000	€ 622.000
- doelgroepen	€ 238.000	€ 238.000
- overige	€ 68.000	€ 68.000
- verenigingen/scholen	€ 288.000	€ 288.000
Schaatsen	€ 678.000	€ 216.000
- recreatief/instructie	€ 453.000	€ 91.000
- verenigingen ijsbaan	€ 125.000	€ 125.000
- verenigingen ijsbaan	€ 100.000	€ 0
Binnensport	€ 162.000	€ 162.000
- verenigingen en overig gebruik	€ 162.000	€ 162.000
Wielrennen	€ 9.000	€ 9.000
- gebruik wielersbaan	€ 9.000	€ 9.000
Horeca	€ 540.000	€ 430.000
Overige opbrengsten	€ 10.000	€ 10.000
Totaal opbrengsten	€ 3.113.000	€ 2.541.000
Kosten		
Personeel	€ 1.935.000	€ 1.627.000
Energie en water	€ 50.000	€ 45.000
Onderhoud	€ 1.374.000	€ 1.184.000
Belastingen en verzekeringen	€ 546.000	€ 504.000
Management en beheer	€ 215.000	€ 190.000
Kapitaallasten (jaar 1)	€ 2.595.000	€ 2.371.000
Inkoop horeca	€ 189.000	€ 151.000
Overige kosten (incl. schoonmaak)	€ 230.000	€ 190.000
Totaal kosten	€ 7.134.000	€ 6.262.000
Jaarlast:	-€ 4.021.000	-€ 3.721.000

Tabel 10: Exploitatiebegroting renovatie inclusief en exclusief ijsbaan

Voor een toelichting op de begroting wordt verwezen naar paragraaf 4.2.2. Voor de bepaling van de onderhoudsdotaties zijn voor deze varianten aangepaste percentages gehanteerd en voor de fictieve WOZ-waarde op basis waarvan de OZB wordt berekend een opslag van 25%). De kapitaallasten zijn op gelijke wijze berekend. Er wordt derhalve uitgegaan dat ook de renovatievariant een levensduur van 50 jaar heeft.

Vanwege de lineaire afschrijvingsmethode is de kapitaallast in jaar 1 het hoogst. Deze kapitaallast zal jaarlijks afnemen. Wij gaan er vooralsnog niet vanuit dat deze daling in de toekomst wordt aangewend om te worden ingezet als onderhoudsbudget. In bijlage 7 is het verloop van de kapitaallasten in de achtereenvolgende jaren weergegeven.

Indien sprake zou zijn van een met Btw belaste exploitatie heeft dit een negatief effect op de opbrengsten en een negatief effect op de kosten. Per saldo is sprake van een positief effect op de jaarlast op de nieuwbouwvarianten van respectievelijk ongeveer € 707.000,- en € 647.000,-.

4.4 Compensatieregelingen en cofinanciering

Zoals in dit hoofdstuk is aangegeven is bij de calculaties uitgegaan van een van Btw vrijgestelde exploitatie. Dit betekent dat de Btw op de sport-gerelateerde kosten (investering en exploitatie) niet verrekenbaar is. Hier staat tegenover dat er geen sprake is van af te dragen Btw op de sport-gerelateerde inkomsten. Per saldo heeft dit een fors verhogend effect op de jaarlast vergeleken met een situatie waarbij sprake zou zijn van een met Btw belaste exploitatie. Dit is het gevolg van het feit dat de met Btw belaste kosten veel hoger zijn dan de met Btw belaste inkomsten alsmede het feit dat voor de kosten vooral sprake is van het hoge Btw-tarief (van 21%) en voor de inkomsten het geval zou zijn van het lage Btw-tarief (van 9%).

Als gevolg van aanpassing van de fiscale wet- en regelgeving per 1 januari 2019 zal uitsluitend indien de toekomstige exploitant als winst-beogend wordt aangemerkt sprake zijn van een met Btw-belaste exploitatie. Dit kan afhankelijk zijn van de exploitatievorm waarvoor wordt gekozen (zie hoofdstuk 5). Voor geen enkele exploitatievorm die van toepassing kan zijn voor de nieuwe stedelijke schaats- en zwemvoorziening is echter op het moment van schrijven van deze rapportage duidelijk of er sprake is van een winst-beogende exploitant. Mocht een Btw-belaste exploitatie uiteindelijk wel mogelijk blijken te zijn dan zal dit een substantieel voordelig effect hebben op de jaarlast (zoals aangegeven aan het eind van de paragrafen 4.2 en 4.3).

Ter compensatie van het kostenverhogende effect van de verruiming van de Btw-vrijstelling per 1 januari 2019 zijn momenteel twee regelingen van kracht (SPUK en Bosa). Gemeenten en bepaalde exploitanten kunnen hier gebruik van maken. Beide regelingen hebben een looptijd tot 31 december 2023. Onduidelijk is vooralsnog of, en indien dit het geval is in welke vorm, er vanaf 1 januari 2024 nog sprake is van dergelijke regelingen.

In uw aanvraag heeft u aangegeven een 50-meter wedstrijdbassin en een ijsbaan te beschouwen als bovenlokale voorzieningen waarvoor bij voorkeur sprake is van cofinanciering. In dit verband heeft ambtelijk en bestuurlijk afstemming plaats gevonden met de Provincie Limburg. De provincie Limburg stelt met name middelen beschikbaar voor evenementen, talentontwikkeling en de ondersteuning van een aantal sportakplatforms. Deze sporten zijn onderverdeeld in drie categorieën: Speerpuntsporten, Kernsporten en Kanssporten. Voor wat betreft de sporten die plaats kunnen vinden in het nieuwe sportcentrum is triathlon ingedeeld bij de kernsporten. Zwemmen en schaatsen vinden we in geen van deze drie categorieën terug. De provincie heeft aangegeven geen budgettaire middelen gereserveerd te hebben ten behoeve van investeringen in sportaccommodaties. Hierop kunnen wel uitzonderingen worden gemaakt hetgeen in het verleden ook een aantal malen is gebeurd. Aangegeven wordt dat op dit moment geen directe aanleiding bestaat om bij te dragen in de investering in een 50-meter zwembassin of een ijsbaan. Wel wordt het belang van dergelijke voorzieningen voor de regio en provincie wordt onderkend, ook in relatie tot een bredere positionering in relatie tot regio-marketing en versterking van het provinciaal voorzieningenniveau.

Er heeft ook contact plaats gevonden met de drie belanghebbende sportbonden in relatie tot de twee bovenlokale voorzieningen. Het betreft de KNSB (schaatsbond), de KNZB (zwembond) en de NTB (triathlonbond). Vanuit de KNZB en de NTB is aangegeven dat veel belang wordt gehecht aan een 50-meter zwembad in de gemeente Sittard-Geleen. Zij hebben dit ook per brief aan de gemeente bevestigd. Deze bonden beschikken echter niet over middelen om bij te dragen in de investering. Daarbij heeft de NTB ook aangegeven voor

talentontwikkeling en topsport meer toegevoegde waarde te zien in een trainingsbassin bij Watersley. Voor de triathlonverenigingen uit de regio zal een dergelijk bassin wel heel interessant zijn. Ook de KNSB hecht vanuit het momenteel in ontwikkeling zijnde spreidingsbeleid veel waarde toe aan de continuering van een 400-meterbaan in Geleen, bij voorkeur overdekt. Ook de KNSB beschik echter niet over een investeringsfonds of iets dergelijks dat hiervoor kan worden aangesproken.

5 Beheer- en exploitatiemodellen

5.1 Beschouwing bestaande en mogelijke beheersvormen

Op dit moment is binnen de gemeente Sittard-Geleen sprake van een gefragmenteerde situatie met betrekking tot het beheer en de exploitatie van de sportaccommodaties. Sportstichting Sittard-Geleen beheert en exploiteert het merendeel van de binnen- en buitensportaccommodaties binnen de gemeentegrenzen die in eigendom zijn van de gemeente Sittard-Geleen. Er is echter sprake van een aantal belangrijke uitzonderingen. In paragraaf 2.2.3 is al aangegeven dat er een aantal binnensportaccommodaties is waarvan het beheer en de exploitatie op een andere wijze is belegd (bij een school en een hotel). Meer in het oog springen echter nog de beheersvormen voor Sportplaza Het Anker in Buchten en Sportcentrum Glanerbrook in Geleen. Hier wordt invulling gegeven aan het beheer en de exploitatie door marktpartijen. Deze marktpartijen (of gelieerde BV's) zijn ook eigenaar van deze accommodaties waarbij de gronden aan hen in erfpacht zijn uitgegeven.

Er is sprake van een aantal mogelijkheden om invulling te geven aan het beheer en de exploitatie van sportaccommodaties (verder te noemen: beheersvormen). Het betreft gemeentelijk beheer, interne verzelfstandiging (vaak contractmanagement), externe verzelfstandiging (vaak een gemeentelijk Sportbedrijf), uitbesteding aan een stichting en uitbesteding aan een marktpartij (al dan niet risicodragend). In bijlage 8 wordt een uitgebreide beschrijving gegeven van deze beheersvormen en de intrinsieke sterkten en zwakten en kansen en bedreigingen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de Sportstichting Sittard-Geleen een beheersvorm is die het midden houdt tussen de vormen externe verzelfstandiging en stichtingsvorm zoals beschreven in deze bijlage.

Er is sprake van diverse argumenten die een rol kunnen spelen bij de keuze voor één van de mogelijke beheersvormen. Enerzijds kunnen dit financiële argumenten zijn. Met name in economisch zware tijden (zoals in de periode 2009-2015) kozen veel gemeenten voor privatisering naar een marktpartij vanuit de verwachting dat dit een besparend effect zou hebben op de exploitatie van de sportaccommodatie(s) en vanwege het feit dat het mogelijk is om de financiële risico's bij deze marktpartijen te beleggen. In de regel is het voor marktpartijen inderdaad mogelijk om vanwege schaal- en efficiencyvoordelen een goedkopere exploitatie te voeren dan bijvoorbeeld een gemeente of een (gemeentelijk) Sportbedrijf. Ook bestaat dan zekerheid over een vaste (uitsluitend te indexerende) exploitatiebijdrage of -subsidie gedurende de volledige contractperiode.

De afgelopen jaren (2015-2020) zien we wel een trendbreuk waarbij veel gemeenten steeds meer vraagtekens zetten bij marktwerking en het eenzijdig beleggen van risico's bij de exploitant. Gevolg is namelijk ook dat exploitanten zeer scherp begroten en als gevolg hiervan ook op alle aspecten waar dit mogelijk is kosten besparen. Uiteraard dienen zij zich te houden aan de contractueel vastgelegde (maatschappelijke) randvoorwaarden die zijn verbonden aan de exploitatie maar buiten deze kaders is sprake van een zuiver commerciële bedrijfsvoering. Dit staat niet zelden of gespannen voet met de wens van de gemeente met betrekking tot een maximale maatschappelijke meerwaarde van het sportcentrum en de mogelijkheid om op basis van (zich ontwikkelende) beleidsdoelstelling te kunnen sturen op functie en gebruik. Als gevolg hiervan wordt gezocht naar alternatieve beheersvormen. Omdat steeds minder gemeenten het exploiteren van maatschappelijke voorzieningen als kerntaak beschouwen en de continuïteit en kwaliteit van veel stichtingen onder druk staan neemt het beleggen van het beheer en de exploitatie bij een externe verzelfstandigd Sportbedrijf in populariteit toe. Aandachtspunt vormt dan wel het tot stand brengen van een optimale verbinding tussen de gemeente als beleidsmaker en het Sportbedrijf als uitvoeringsorganisatie.

5.2 Beoordeling mogelijke modellen

Binnen de gemeentelijke projectgroep die de begeleiding van het onderhavige onderzoek voor haar rekening nam is een discussie gevoerd over het in paragraaf 5.1 beschreven krachtenveld. Hierbij is uiteraard ook het gemeentelijk beleid c.q. de bestaande situatie met betrekking tot het beleggen van het beheer en de exploitatie van sportaccommodaties betrokken. Duidelijk is dat de gemeente Sittard-Geleen het beheren en exploiteren van maatschappelijke voorzieningen niet als haar kerntaak beschouwd. Door het feit dat op dit moment deze taak ook zonder uitzondering bij een aantal derden is belegd ontbeert het de gemeente vanzelfsprekend ook aan de hiervoor benodigde expertise en capaciteit.

Zoals eerder aangegeven is het grootste gedeelte van de gemeentelijke sportaccommodaties belegd bij Sportstichting Sittard-Geleen. Het betreft een zelfstandige stichting zonder gemeentelijke (bestuurs-)deelname, de medewerkers hebben de ambtelijke status. Er is sprake van een sterke verbinding tussen gemeente en stichting. Naast het feit dat de gemeente eigenaar is van de accommodaties stelt de gemeente ook de tarieven vast en vervult zij de rol van subsidieverstrekker. De Sportstichting houdt het midden tussen een stichting en een Sportbedrijf zoals beschreven in bijlage 8. De Stichting verkeert momenteel in zwaar weer en het toekomstperspectief is onduidelijk. De grotere sportcentra Het Anker en Glanerbrook worden geëxploiteerd door marktpartijen. Niet in alle gevallen is sprake van duidelijke afspraken over de te leveren prestaties en de verstrekking van (management-) informatie. In alle situaties kan worden gesteld dat er zowel positieve als negatieve ervaringen zijn met de verschillende beheervormen.

Om op een meer gestructureerde wijze richting te geven aan het bepalen¹³ van de voorkeursvarianten met betrekking tot de beheersvorm voor de nieuwe stedelijke schaats- en zwemvoorziening is gebruik gemaakt van de hiertoe door Synarchis ontwikkelde beoordelingsmatrix. De verschillende beheersvormen worden hierbij beoordeeld op een aantal prestatie-indicatoren. In de projectgroep zijn de volgende indicatoren geformuleerd:

- De mate waarin bij de beheersvorm gemeentelijke sturing mogelijk is op maatschappelijke meerwaarde.
- De mate waarin bij de beheersvorm sprake is van een stabiele situatie met weinig continuïteitsrisico.
- De mate waarin bij de beheersvorm sprake is van een marktgerichte en innovatieve exploitatie.
- De mate waarin bij de beheersvorm sprake is van een effectieve en efficiënte exploitatie.
- De mate waarin de gemeente bij de beheersvorm gevrijwaard wordt van (financiële) exploitatierisico's.
- De mate waarin gerekend kan worden op maatschappelijk draagvlak voor de beheersvorm.

Per beheersvorm is op basis van discussie en de ervaring van Synarchis aan alle indicatoren een score toegekend waaruit de intrinsieke sterkte van de betreffende beheersvorm op de betreffende indicator inzichtelijk wordt gemaakt. Vervolgens is aan iedere prestatie-indicator een wegingsfactor toegekend. Deze wegingsfactor geeft het belang aan dat door de gemeente aan de betreffende indicator wordt toegekend. De uitgevoerde exercitie heeft geresulteerd in de volgende scoretabel.

Scoretabel	wegings-factor	gemeentelijk beheer		contract management		sport bedrijf		stichting		marktpartij	
Gemeentelijke sturing	2	5	10	4	8	3	6	3	6	2	4
Stabiliteit en continuïteit	5	5	25	4	20	3	15	2	10	3	15
Marktgerichtheid en innovativiteit	4	3	12	3	12	5	20	4	16	4	16
Effectiviteit en efficiency	4	1	4	2	8	4	16	2	8	5	20
Voorkomen van exploitatierisico's	5	1	5	2	10	3	15	2	10	5	25
(Maatschappelijk) draagvlak	5	3	15	3	15	4	20	4	20	2	10
Totaalscore:			71		73		92		70		90
Rangschikking:			4		3		1		5		2

Tabel 11: Scoretabel verschillende mogelijke beheersvormen

Geconcludeerd wordt dat de beheersvormen Sportbedrijf (externe verzelfstandiging) en marktpartij (uitbesteding) met afstand het hoogste scoren. Hierbij dient nogmaals te worden opgemerkt dat de huidige Sportstichting feitelijk een tussenvorm is tussen "Sportbedrijf" en "Stichting". In paragraaf 5.3 wordt een korte beschouwing gegeven over de wijze waarop invulling kan worden gegeven aan de implementatie van beide preferentie beheersvormen voor de nieuw te realiseren stedelijke schaats- en zwemvoorziening.

5.3 Implementatie modellen

In deze afsluitend paragraaf wordt voor beide preferente beheersvormen op beknopte wijze aangegeven op welke wijze de implementatie hiervan ter hand kan worden genomen. Hierbij dient uiteraard voldaan te worden aan alle relevante wet- en regelgeving op het gebied van (quasi-) investeringen en aanbestedingen. Indien

¹³ Uitdrukkelijk dient te worden aangegeven dat het geen mathematische exercitie betreft maar een middel om richting te bepalen. Daarbij komt ook dat de exercitie, conform de kaders van het onderzoek, uitsluitend in de ambtelijke context heeft plaats gevonden (uiteraard wel met inachtneming van de relevante beleidskaders en rolinvulling van de gemeente Sittard-Geleen). Uiteindelijk is het uiteraard een politieke keuze op welke wijze de gemeente om wil gaan met het beheer en de exploitatie van maatschappelijke voorzieningen.

de keuze voor een beheersvorm wordt gemaakt dient uiteraard een veel gedetailleerder plan van aanpak te worden uitgewerkt.

Sportbedrijf (quasi-inbesteding)

Om een in omvang aanzienlijke opdracht als het beheer en de exploitatie van de nieuwe stedelijke schaats- en zwemvoorziening in Geleen onderhands te kunnen verstrekken aan een organisatie als een Sportbedrijf dient aan diverse voorwaarden te worden voldaan. Het betreft voorwaarden om een vorm van quasi-Inbesteding mogelijk te maken. Uitsluitend indien dit het geval is kan een overeenkomst onder bezwarende titel worden gesloten met een exploitant zonder dat er sprake is van een aanbestedingsverplichting. Het valt buiten het bereik van dit onderzoek maar op basis van de ons bekende informatie schatten wij in dat een dergelijke onderhandse gunning aan de Sportstichting Sittard-Geleen niet tot de mogelijkheden behoort.

Dit betekent dat de gemeente Sittard-Geleen een nieuw Sportbedrijf zou moeten oprichten. Het betreft een zelfstandige rechtspersoon (meestal een BV, soms een NV) met aandelenkapitaal. Veel aandacht dient te worden besteed aan de inrichting van de (contractuele) verbinding tussen het Sportbedrijf en de gemeente Sittard-Geleen, de laatste in de rollen van aandeelhouder, opdrachtgever en subsidieverstrekker. Voor Glanerbrook is geen sprake van privatisering aangezien de medewerkers geen ambtelijke status hebben. Indien accommodaties van de Sportstichting onderdeel gaan uitmaken van de opdracht van de nieuwe rechtspersoon is dit wel het geval. De inrichting van een Sportbedrijf is een omvangrijk en intensief proces waarbij rekening dient te worden gehouden met een doorlooptijd van minimaal twee jaar.

Marktpartij (aanbesteding)

Indien besloten wordt om het beheer en de exploitatie van de nieuwe stedelijke schaats- en zwemvoorziening onder te brengen bij een marktpartij dient een aanbestedingsprocedure te worden gevolgd. Gezien de verwachte omvang van de opdracht en de situering van de gemeente lijkt een Europese aanbesteding de gepaste vorm te zijn. Overigens betreft dit een gebruikelijke vorm bij de aanbesteding van dergelijke concessieopdrachten, ook als dit niet strikt noodzakelijk is. Overigens verdient het aanbeveling om eerst zorgvuldig te bepalen of de aanbesteding zich beperkt tot het beheer en de exploitatie van het nieuwe sportcentrum of nog andere exploitaties aan de opdracht worden toegevoegd.

Bij een dergelijke aanbesteding is het in eerste instantie van belang om de geschiktheidseisen (draagkracht, bekwaamheid en bevoegdheid) te formuleren. Deze eisen bepalen welke partijen aan de aanbesteding kunnen deelnemen. Uiteraard dienen deze eisen proportioneel te zijn in relatie tot de aard en omvang van de opdracht. Indien gebruikelijke geschiktheidseisen worden gesteld en er verder sprake is van voor marktpartijen acceptabel kaders waarbinnen de inschrijvingen plaats dienen te vinden bedraagt het aantal inschrijvingen in de regel 2 tot 4.

Vervolgens wordt een programma van eisen opgesteld. In dit programma van eisen worden de uitgangspunten en randvoorwaarden beschreven voor de opdracht. Naast de contractduur kan het dan gaan om aspecten als tarieven, activiteitenaanbod, openstelling en overname van personeel. Ook wordt in het programma van eisen vastgelegd welke informatie de exploitant op welke momenten aan de gemeente dient te verstrekken. Voor exploitanten zijn in principe alle maatschappelijke randvoorwaarden acceptabel maar deze worden wel afgeprijsd. Voor de gemeente als aanbestedende dienst is het de uitdaging om de afstand te nemen en de vrijheid te geven die past bij deze beheersvorm.

Tenslotte dient het instrumentarium te worden ontwikkeld op basis waarvan de inschrijvingen worden beoordeeld. In de regel gaat het dan om de beste prijskwaliteitverhouding. Bij vergelijkbare aanbesteding wordt vrijwel altijd als voorwaarde gesteld dat op kwaliteit een voldoende dient te worden gescoord, anders wordt de inschrijving terzijde gelegd. Het gaat er vervolgens dus eigenlijk om wat een gemeente bereid is om te betalen voor extra kwaliteit. Met andere woorden: Hoeveel mag een inschrijver met een score van 8 op kwaliteit duurder zijn dan een inschrijver met een 7 om toch nog als winnaar uit de bus te komen. De beoordeling wordt uitgevoerd door een commissie waarin alle voor een goede beoordeling benodigde competenties vertegenwoordigd zijn.

De geschiktheidseisen, het programma van eisen en het beoordelingsinstrumentarium maken onderdeel uit van het aanbestedingsbestek dat aan belangstellende partijen ter beschikking wordt gesteld. Uiteraard maakt ook een informatiepakket onderdeel uit van dit bestek. Verder verdient het aanbeveling om ook de huur- en

exploitatieovereenkomst al toe te voegen. Na verwerking van eventuele gehonoreerde wijzigingssuggesties die partijen in de vragenrondes kunnen doen zijn de overeenkomsten definitief wat discussie in een later stadium voorkomt. Vanaf het moment dat een aanvang wordt gemaakt met het opstellen van de aanbestedingsstukken dient rekening te worden gehouden met een doorlooptijd van acht maanden tot een jaar tot definitieve gunning.

6 Afronding

Deze rapportage vormt de weerslag van de onderzoeksopdracht om verder uitwerking te geven aan de voorkeursvariant voor een nieuwe stedelijke schaats- en zwemvoorziening op de locatie Glanerbrook in Geleen. Naast een nieuwbouwvariant is ook uitwerking gegeven aan een renovatievariant.

In eerste instantie is de Ausgangssituatie in beeld gebracht. Hierbij is een aantal constateringën gedaan:

- Voor de gemeente Sittard-Geleen wordt de komende 20 jaar een daling van het aantal inwoners verwacht van 13%. Er is sprake van een sterke ontgroening en vergrijzing.
- Er is met name behoefte aan extra zwemwater voor de zwemverenigingen. Daarnaast wordt aangegeven en geconstateerd dat de ijsbaan (en in mindere mate ook de ijshal) niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd.
- Er is sprake van een aantal ontwikkelingen binnen de gemeentegrenzen die invloed kunnen hebben op de benodigde capaciteit en/of het te verwachten gebruik van de nieuwe sportvoorziening. Om deze reden is alvorens uitvoering te geven aan de diverse analyses aangegeven welke voorwaarden en uitgangspunten dienen te worden gesteld aan deze ontwikkelingen.

Vervolgens is een capaciteitsonderzoek uitgevoerd dat heeft geleid tot de volgende configuratie voor de nieuwe te ontwikkelen schaats- en zwemvoorziening:

- Twee 8-baans wedstrijd bassins van respectievelijk 25 en ongeveer 23,5 meter te combineren tot één 8-baans wedstrijd bassin met een lengte van 50 meter. Op momenten kan het 50-meterbassin ook worden gebruikt als zwemwater voor bezoekers van het buitenbad.
- Een doelgroepenbassin van 160 m² en een overdekt en onoverdekt recreatief bad met diverse recreatieve droge en natte faciliteiten alsmede specifieke voorzieningen voor peuters.
- Twee volwaardige sporthallen met voldoende tribune capaciteit voor (met name) handbalwedstrijden.
- Een ijshal met ijshockeyveld met voldoende tribune capaciteit voor ijshockeywedstrijden.
- Een overdekte ijsbaan van 400 meter. Er is ook inzichtelijk gemaakt wat de consequenties zijn indien besloten worden om deze voorziening niet te realiseren.
- Een wielervedbaan met kombachten.
- Alle ondersteunende ruimten waaronder horeca, vergaderruimte, etc.

Bij de renovatievariant wordt gebruik gemaakt van het bestaande wedstrijd bassin (wordt omgevormd tot een doelgroepenbassin) en het bestaande recreatiebassin. Hiermee ontstaat een voorziening met wat ruimere watercapaciteit dan bij de nieuwbouwvarianten het geval is.

Met betrekking tot het verwachte gebruik van de nieuwe voorziening zijn in de onderzoeks-rapportage onder meer de volgende opmerkingen gemaakt:

- De verwachte bezetting van het zwembad (aantal bezoekers per vierkante meter) is conform gemiddelden die van toepassing kunnen worden verklaard op een zwembad waar een 50-meterbassin onderdeel van uitmaakt. Er zijn maatregelen voorgesteld om zo efficiënt mogelijk gebruik te maken van het zwemwater.
- De verwachte bezetting van de sporthallen en de ijshal zijn naar verwachting goed en conform landelijke bezettingsnormen (voor zover beschikbaar) die hierop van toepassing kunnen worden verklaard.
- Naar verwachting is het gebruik van de ijsbaan substantieel maar lager dan landelijk gemiddeld. De redenen hiervoor zijn aangegeven. Opgemerkt dient te worden dat het tijd nodig zal hebben om een groei te realiseren vooral op het gebied van gebruik door (de) schaatsvereniging(en).
- De wielervedbaan wordt naar verwachting slechts sporadisch gebruikt. Het is de wens van de gemeente om deze voorziening onderdeel te laten uitmaken van de nieuwe voorziening. Evenals voor de ijsbaan geldt voor de wielervedbaan dat er geen middenweg mogelijk is: de voorziening komt er wel of niet.

Voor de nieuwbouwvariant is een eerste functioneel programma van eisen met ruimtestaat opgesteld en voor de renovatievariant een korte beschrijving. In beide gevallen gaat het om een energie neutrale accommodatie met een verwachte levensduur van 50 jaar. Na een beschouwing van het perceel waarop het nieuwe plan dient te worden gerealiseerd is een inpassingvoorstel gedaan voor beide varianten. Duidelijk is dat met name bij de renovatievariant rekening moet worden gehouden met overlast en tijdelijke sluiting van

accommodatiedelen. Vervolgens zijn kostenramingen uitgevoerd voor vier scenario's: nieuwbouw met en nieuwbouw zonder een ijsbaan en renovatie met en renovatie zonder een ijsbaan. De berekeningen zijn samengevat in onderstaande tabel 12 weergegeven.

Financiële ramingen stedelijke schaats- en zwemvoorziening				
Van Btw vrijgestelde exploitatie, prijsniveau 2025				
	Nieuwbouw		Renovatie	
	Incl. ijsbaan	Excl. ijsbaan	Incl. ijsbaan	Excl. ijsbaan
Investeringskosten	€ 84.689.000	€ 71.073.000	€ 58.441.000	€ 53.407.000
Jaarlijkse opbrengsten	€ 3.113.000	€ 2.541.000	€ 3.113.000	€ 2.541.000
Jaarlijkse kosten (incl. kapitaallasten)	€ 8.313.000	€ 6.991.000	€ 7.134.000	€ 6.262.000
Jaarlast (tekort op exploitatie):	-€ 5.200.000	-€ 4.450.000	-€ 4.021.000	-€ 3.721.000
<i>Positief effect bij Btw-belaste exploitatie</i>	<i>€ 938.000</i>	<i>€ 794.000</i>	<i>€ 707.000</i>	<i>€ 647.000</i>

Tabel 12: Samenvatting financiële ramingen

Tenslotte is advies uitgebracht over de toekomstige exploitatievorm voor de nieuwe schaats- en zwemvoorziening. Uitkomst van diverse beschouwing is dat de gemeente de keuze heeft tussen de oprichting van een extern verzelfstandigd Sportbedrijf dat in principe meerdere accommodatie gaat exploiteren en voldoet aan de voorwaarden op basis waarvan quasi-inbesteding plaats kan vinden of exploitatie door een marktpartij waarvoor een aanbestedingsprocedure zal moeten worden gevolgd. Ook in dit laatste geval kunnen eventueel meerdere accommodaties onderdeel uitmaken van de exploitatieopdracht.

In bijlage 9 is ten slotte als extra informatie ook een kort aanbestedingsadvies uitgebracht vanuit een bredere scope (met name ook voor de accommodatie). Uiteraard dient hier in het vervolgtraject een verdiepingsslag op plaats te vinden.

Bijlage 1 Gesprekken en bijeenkomsten

Ten behoeve van de begeleiding van het uitgevoerde onderzoek is een projectgroep actief geweest die zes maal bij elkaar is gekomen. De projectgroep bestond uit de volgende personen met wie ook frequent bilaterale afstemming heeft plaatsgevonden):

- Regine Adriaanse (strategisch beleidsadviseur, gemeente Sittard-Geleen)
- Raymond Dumont (projectmanager, gemeente Sittard-Geleen)
- Annemie Loozen (strategisch beleidsadviseur duurzame accommodaties, gemeente Sittard-Geleen)
- Dré Biemans (beleidsadviseur sport- en accommodatiebeleid, gemeente Sittard-Geleen)
- Anita Heesen (projectondersteuner, gemeente Sittard-Geleen)
- Danny Floren (Synarchis)
- Sander Fooij (Synarchis)

In het kader van dit onderzoek heeft een aantal gesprekken en contactmomenten plaats gevonden en hebben bijeenkomsten plaats gevonden. Deze worden hieronder weergegeven.

Exploitanten zwembaden (gesprek en diverse afstemmingsmomenten):

- **Sport- en Recreatiecentrum Glanerbrook:** Bert Lavrijsen (eigenaar/directeur Laco), Ralph Verbael (manager Laco Sport- en recreatiecentrum Glanerbrook), Chant Santegoeds (coördinator bouw en techniek)
- **Zwembad De Nieuwe Hateboer:** Silvio van Gool (directeur/bestuurder Sportstichting Sittard-Geleen)
- **Sportplaza Het Anker:** Winand Willigers (directeur Sportplaza Het Anker BV)

Georganiseerde gebruikers Glanerbrook

- **Samenwerkende zwemverenigingen uit Gemeente Sittard-Geleen** (twee plenaire bijeenkomsten):
 - Hellas Glana (o.a. Branko Reumkens en Sietse van der Sluis)
 - Watervrienden Geleen (o.a. Michel Steins en Francoise Tuik)
 - Watervrienden Neptunus (o.a. Lilian Marx)
 - Reddingsbrigade Watervrienden Sittard (o.a. Bert Meuffels)
- **Binnensportverenigingen** (plenaire bijeenkomst):
 - Handbalvereniging Geonius Vlug & Lenig (01. Wil Beaumont en Hanny Ras)
 - Sittardse Zomeravond Competitie SZC (o.a. Henk Schmitz)
 - CZC (o.a. Raymond Lemeer)
- **Limburgse Schaatsvrienden** (twee gesprekken): Jan de Koning en Hans Schoenmakers
- **VJB Smoke Eaters:** Nathalie Kösters en Ginny Isbouts
- **Smoke Eaters Topsport:** Ron Lahaye
- **Stichting Wielerbaan Geleen:** Michel van Dijke
- **RobSport:** Rob van Steen

Overige Stakeholders

- **Provincie Limburg** (separaat ambtelijk en bestuurlijk overleg): Joost van den Akker (gedeputeerde), Paul Orbons (senior beleidsmedewerker sport) en Tom Peters (beleidsmedewerker cultuur, sport, erfgoed en sociale innovatie),
- **Watersley Sports en Talentpark:** Joop Petit (founding partner)
- **Graaf Huyn College:** Sylvia Slenter (hoofd civiele dienst)
- **Belanghebbende sportbonden:**
 - Koninklijke Nederlandse Schaatsbond (KNSB): Pieter Clausen (senior beleidsadviseur)
 - Koninklijke Nederlandse Zwembond (KNZB): Robin Reverda (accommodatie-adviseur)
 - Nederlandse Triathlonbond (NTB): Adrie Berk (technisch directeur)

Betrokken medewerkers gemeente Sittard-Geleen (geen leden projectgroep):

- Cliff Opgenoord (projectmedewerker duurzame accommodaties)
- Jean Conraads (senior medewerker grootboek)
- Lambert Moonen (vastgoed- en projectmanager)
- Rob van der Loo (planeconoom)

Bijlage 2 Demografische ontwikkelingen

Gemeente Sittard-Geleen:

Demografische ontwikkelingen gemeente Sittard-Geleen										
	2020	Index	2025	Index	2030	Index	2035	Index	2040	Index
0 tot 5 jaar	3.895	100	3.795	97	3.565	92	3.247	83	2.867	74
5 tot 10 jaar	3.790	100	3.825	101	3.740	99	3.530	93	3.213	85
10 tot 15 jaar	3.950	100	3.775	96	3.830	97	3.748	95	3.526	89
15 tot 20 jaar	4.590	100	3.830	83	3.680	80	3.717	81	3.624	79
20 tot 25 jaar	4.840	100	4.160	86	3.410	70	3.235	67	3.235	67
25 tot 30 jaar	4.925	100	4.920	100	4.220	86	3.463	70	3.293	67
30 tot 35 jaar	5.265	100	4.875	93	4.875	93	4.191	80	3.466	66
35 tot 40 jaar	4.875	100	5.205	107	4.835	99	4.842	99	4.160	85
40 tot 45 jaar	4.955	100	4.845	98	5.190	105	4.816	97	4.824	97
45 tot 50 jaar	5.725	100	4.875	85	4.780	83	5.114	89	4.758	83
50 tot 55 jaar	7.115	100	5.605	79	4.800	67	4.710	66	5.044	71
55 tot 60 jaar	7.935	100	6.955	88	5.495	69	4.716	59	4.633	58
60 tot 65 jaar	7.220	100	7.705	107	6.765	94	5.382	75	4.627	64
65 tot 70 jaar	6.520	100	6.895	106	7.410	114	6.537	100	5.228	80
70 tot 75 jaar	5.760	100	6.045	105	6.425	112	6.970	121	6.187	107
75 tot 80 jaar	4.060	100	5.060	125	5.355	132	5.773	142	6.331	156
80 tot 85 jaar	3.020	100	3.225	107	4.135	137	4.421	146	4.853	161
85 tot 90 jaar	1.790	100	1.985	111	2.170	121	2.852	159	3.137	175
90 jaar of ouder	870	100	1.045	120	1.205	139	1.378	158	1.839	211
Totaal	91.100	100	88.625	97	85.885	94	82.642	91	78.845	87

Provincie Limburg:

Regionale prognose 2020-2050; bevolking, intervallen, regio-indeling 2018 (Bron: CBS)															
Limburg (PV)															
Perioden	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050		2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
0 tot 20 jaar	205.700	197.100	200.300	206.700	213.800	215.800	213.000		18%	18%	18%	19%	19%	20%	20%
20 tot 65 jaar	646.300	623.800	592.100	567.000	555.500	558.800	565.100		58%	56%	53%	51%	51%	51%	52%
65 jaar of ouder	265.600	291.800	317.300	332.400	330.300	315.400	300.800		24%	26%	29%	30%	30%	29%	28%
Totaal	1.117.600	1.112.700	1.109.700	1.106.100	1.099.600	1.090.000	1.078.900		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Noord-Limburg															
Perioden	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050		2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
0 tot 20 jaar	57.000	54.000	54.400	56.400	58.800	59.600	58.900		20%	19%	19%	20%	21%	21%	21%
20 tot 65 jaar	162.800	158.500	150.900	144.100	141.100	142.100	144.400		58%	56%	53%	51%	50%	50%	52%
65 jaar of ouder	62.900	70.100	77.100	81.900	82.800	80.000	76.800		22%	25%	27%	29%	29%	28%	27%
Totaal	282.700	282.600	282.400	282.400	282.700	281.700	280.100		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Midden-Limburg															
Perioden	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050		2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
0 tot 20 jaar	44.900	42.900	43.400	44.700	46.300	46.800	46.400		19%	18%	18%	19%	20%	20%	20%
20 tot 65 jaar	135.800	131.400	124.500	118.800	116.000	116.600	118.000		57%	55%	53%	50%	49%	50%	51%
65 jaar of ouder	56.800	62.700	68.800	73.100	73.400	70.800	68.000		24%	26%	29%	31%	31%	30%	29%
Totaal	237.500	237.000	236.700	236.600	235.700	234.200	232.400		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Zuid-Limburg															
Perioden	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050		2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
0 tot 20 jaar	103.700	100.200	102.500	105.500	108.700	109.400	107.800		17%	17%	17%	18%	19%	19%	19%
20 tot 65 jaar	347.600	334.000	316.700	304.100	298.400	300.100	302.700		58%	56%	54%	52%	51%	52%	53%
65 jaar of ouder	146.000	159.000	171.500	177.400	174.100	164.600	156.100		24%	27%	29%	30%	30%	29%	28%
Totaal	597.300	593.200	590.700	587.000	581.200	574.100	566.600		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bijlage 3 Bezetting binnensport

Bezetting sportaccommodaties geëxploiteerd door Sportstichting Sittard-Geleen alsmede de sporthallen van de sportcentra Het Anker en Glanerbrook:

Op basis van een representatieve week in het jaar is het gebruik van alle binnensportaccommodaties in Sittard-Geleen inzichtelijk gemaakt. De bezettingsgraad wordt berekend door de gebruiksuren per week te delen door het maximaal aantal beschikbare uren. Voor de bezetting van de sportzalen en sporthallen wordt indien benodigd gerekend met zaaldeeluren. Dit betekent dat 1 uur gebruik van een 1/3 zaal voor 0,33 klokuur wordt meegeteld.

In onderstaand overzicht wordt onderscheid gemaakt tussen vier verschillende tijdsblokken: onderwijs (overdag), onderwijs/naschoolse activiteiten/sportverenigingen (namiddag) en de sportverenigingen en andere particuliere sportbeoefenaren (avonduren en weekenden). Ten aanzien van de duiding van de bezettingsgraden kan het volgende gesteld worden:

- Goede bezetting meer dan 65%.
- Redelijke bezetting 41%-65%.
- Minimale tot beperkte bezetting 40% of minder.

In onderstaand tabel zijn de bezettingsgraden weergegeven.

WINTERSEIZOEN - januari 2020								
Accommodatie	Kern	ma-vrij			zaterdag		zondag	
		08:30-15:30	15:30-18:00	18:00-23:00	08:30-18:00	18:00-23:00	08:30-18:00	18:00-23:00
01 Sporthal Het Anker	Buchten	36%	32%	77%	95%	20%	58%	0%
02 Gymzaal Born	Born	61%	32%	28%	16%	0%	0%	0%
03 Gymzaal Grevenbicht	Grevenbicht	32%	12%	12%	11%	0%	0%	0%
04 Gymzaal Obbicht	Obbicht	14%	12%	46%	42%	0%	0%	0%
05 Sporthal 1 Glanerbrook	Geleen	3%	8%	70%	50%	40%	79%	0%
06 Sporthal 2 Glanerbrook	Geleen	0%	4%	76%	39%	0%	21%	0%
07 Sportzaal Brouwersstraat	Geleen	51%	17%	20%	21%	0%	21%	0%
08 Gymzaal Dahliastraat	Geleen	46%	2%	31%	0%	0%	0%	0%
09 Gymzaal Gounodstraat	Geleen	57%	8%	40%	0%	0%	0%	0%
10 Gymzaal Veermanstraat	Geleen	31%	0%	44%	0%	0%	0%	0%
11 Sporthal Munstergeleen	Munstergeleen	26%	40%	68%	84%	20%	48%	0%
12 Sporthal de Kleesj	Sittard	100%	66%	59%	63%	60%	0%	0%
13 Stadssporthal	Sittard	83%	51%	80%	58%	60%	53%	0%
14 Sportzaal de Kemper	Sittard	28%	34%	47%	84%	0%	16%	0%
15 Gymzaal Einighausen	Sittard	37%	26%	42%	0%	0%	0%	0%
16 Gymzaal Broeksittard	Sittard	54%	14%	46%	16%	0%	21%	0%
17 Gymzaal Dominicanenwal	Sittard	36%	24%	18%	0%	0%	0%	0%
18 Gymzaal Leyenbroek	Sittard	86%	14%	31%	0%	0%	0%	0%
19 Gymzaal Limbricht	Sittard	40%	4%	39%	37%	0%	0%	0%
20 Gymzaal Overhoven	Sittard	48%	10%	36%	0%	0%	0%	0%
21 Gymzaal Pattonstraat	Sittard	52%	18%	42%	0%	0%	0%	0%
22 Gymzaal Sjtadssjool	Sittard	69%	28%	58%	21%	0%	0%	0%
23 Gymzaal Swentibold	Sittard	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
24 Gymzaal Valkstraat 2	Sittard	84%	12%	24%	32%	0%	21%	0%
25 Gymzaal Valkstraat 6	Sittard	88%	36%	46%	0%	0%	0%	0%
Gemiddelde bezetting totaal		47%	20%	43%	27%	8%	14%	0%
Gemiddelde bezetting Born		36%	22%	41%	41%	5%	14%	0%
Gemiddelde bezetting Geleen		31%	7%	47%	18%	7%	20%	0%
Gemiddelde bezetting Sittard		55%	25%	42%	26%	9%	11%	0%

Toelichting op de tabel:

Tijdblok 08.30-15.30 (onderwijs)

- Voor dit tijdblok is uitgegaan van een maximale bezetting van 7 uur (35 uur per week). In het primair onderwijs wordt als norm voor efficiënt gebruik gerekend met 26 klokuren per week, afhankelijk van het type rooster (traditioneel of continu). In het algemeen kan worden gesteld dat bij een bezetting van 70% of meer de accommodatie optimaal wordt gebruikt en er niet of nauwelijks capaciteit resteert.
- Van de 6 sporthallen binnen de gemeente zijn er tijdens dit tijdsblok maar twee goed bezet te weten: Sporthal de Kleesj en de Stadssporthal. De overige vier sporthallen kennen een minimale tot beperkte bezetting. Met name sporthallen Glanerbrook kennen met 3% en 0% een zeer lage bezetting.

- De 100% bezetting in Sporthal de Kleesj tijdens dit tijdsblok komt door het gebruik door het Trevianum.
- De bezetting van de gymzalen is zeer wisselend. Waarbij een aantal gymzalen binnen Sittard een zeer goede bezetting kennen en andere minimaal worden gebruikt.
- Ook is de gemiddelde bezetting van de voormalig gemeentes in beeld gebracht. Er kan gesteld worden dat de zalen in Born en Geleen gemiddeld minimaal tot beperkt en in Sittard redelijk gebruikt worden.

Tijdblok 15.30 – 18.00 (onderwijs)

- Landelijk is de bezetting van dit tijdsblok minimaal tot beperkt. Met uitzondering van sporthal de Kleesj en de Stadssporthal is deze trend ook zichtbaar in Sittard Geleen
- De goede bezetting van de Kleesj en de Stadssporthal in dit tijdsblok worden verklaard door met name het gebruik van de accommodaties door respectievelijk het Trevianum en het Dacapo College.

Tijdblok 18.00-23.00 (sport)

- In dit tijdblok maken met name de verschillende sportverenigingen gebruik van de verschillende accommodaties.
- De minimale tot beperkte bezetting in de avonduren van de gymzalen is inherent aan de afmetingen en de functionaliteit van de gymzalen. De mogelijkheden in gymzalen zijn beperkt voor trainingen van sportverenigingen.
- Met uitzondering van sporthal de Kleesj, zijn de sporthallen in dit tijdsblok goed bezet. Uitbreiding van activiteiten is beperkt mogelijk op incurante uren (na 21.30).
- De sporthallen Glanerbrook worden uitsluitend gebruikt door sportverenigingen. Het gebruik van deze sporthallen beperkt zich dan ook tot de avonduren en de weekenden.
- De afmetingen en functionaliteiten van een sportzaal kennen meer mogelijkheden dan een gymzaal en iets minder dan een sporthal, maar kunnen doorgaans goed gebruikt worden voor trainingen van sportverenigingen. Binnen Sittard Geleen zijn twee sportzalen aanwezig. Beide sportzalen hebben nog geen goede bezetting. Uitbreiding van activiteiten in deze binnensportaccommodaties behoort derhalve tot de mogelijkheden.

Tijdblok zaterdag en zondag

- In het gebruik van de sporthal en de gymzalen is op zowel zaterdag als zondag een groot verschil. Net als in de avonduren is dit te verklaren door de beperktere afmetingen en functionaliteiten van de gymzalen en sportzalen. Het is voor sportverenigingen niet mogelijk om in deze accommodaties wedstrijden te spelen.
- Van de 6 sporthallen kennen alleen sporthal het Anker en Sporthal Munstergeleen op de zaterdag tussen 08.30 en 18.00 een goede bezetting. De overige sporthallen kennen een redelijke bezetting, waarbij sporthal 2 van Glanerbrook zelfs een minimale tot beperkte bezetting kent.
- In algemene zin kan gesteld worden dat er in de weekenden op verschillende tijdstippen nog voldoende mogelijkheden zijn om de activiteiten uit te breiden. Hierbij dient aangegeven te worden dat het voor sportverenigingen niet gebruikelijk is om op zondagavond tussen 18:00 en 23:00 activiteiten te organiseren.
- Sportzaal de Kemper kent op zaterdag ook een goede bezetting. Dit komt door het gebruik van Gymnastiek vereniging Swentibold en Stichting Budo Ryu Sports. Deze sporten zijn niet gebonden aan de afmetingen en ruimte van een sporthal voor hun activiteiten.

Indicatieve bezetting Topsportthal Fletcher Wellnesshotel (Sittard):

	Maandag		Dinsdag		Woensdag		Donderdag		Vrijdag	
	Hal 1/2	Hal 3/4	Hal 1/2	Hal 3/4	Hal 1/2	Hal 3/4	Hal 1/2	Hal 3/4	Hal 1/2	Hal 3/4
17:15	ROC Leeuwenborg gebruikt zaal door-de-week (muv schoolvakanties) tot 17:15									
17:30										
17:45										
18:00										
18:15										
18:30										
18:45	LIONS Hars!		LIONS Hars!				LIONS Hars!	WIK 17:30 - 19:30 2 uur KL 5 + KL 6	LIONS SITTARDIA	
19:00	18:00 - 20:00 2 uur KL 8	WIK 18:30 - 20:00 1,5 uur KL 5 + KL 6	17:30 - 20:00 2,5 uur KL 8			WIK 17:30 - 20:30 3 uur KL 5 + KL 6	18:00 - 20:00 2 uur KL 8		Zonder hars! 18:30 - 20:00 1,5 uur KL 8	
19:15										
19:30										
19:45										
20:00										
20:15			LBS 20:00 - 21:00 1 uur KL 4 datums zie opmerking	WIK 19:30 - 21:30 2 uur KL 5 + KL 6				OLD STARS 20:00 - 21:00 1 uur KL 5 + KL 6 datums zie opmerking		
20:30										
20:45										
21:00										
21:15										
21:30										
21:45										
22:00										
22:15										
22:30										
22:45										
23:00										

Bezetting sporthal Graaf Huyncollege (Geleen):

- Eigen gymnastieklessen: Dagelijks van 8.10-16.45 uur.

Vanaf 17.30 uur is de sporthal beschikbaar voor verhuur (met uitzondering van de examenperiode en de zomervakantie). Momenteel vindt verhuur plaats aan de volgende verenigingen :

- Handbalvereniging V&L
- Brandweer Zuid-Limburg
- FC Geleen Zuid
- Handbalvereniging BFC
- Honkbalvereniging HSC de Sittard Condors

En er lopen momenteel nog twee opties:

- Vliegclub LVC Sittard
- Karateschool Dojo Siriro

De sporthal is daarmee dagelijks gevuld tot 21.00 uur, 21.30 uur of 22.00 uur.

In de weekenden is de sporthal verhuurd van 9.00-11.00 op zaterdag en van 9.00-12.00 op zondag.

De sporthal is derhalve druk bezet en is er eigenlijk alleen nog mogelijkheid tot verhuur op de zaterdag en zondagmiddag/avond.

synarchis
ADVIESGROEP

Bijlage 5 Ruimtestaat nieuwbouw incl. ijsbaan

De basis voor het nieuwbouwscenario is weergegeven in onderstaande ruimtestaat. Dit zijn de voorzieningen die minimaal gerealiseerd moeten worden. De genoemde oppervlakten betreffen het functioneel nuttig vloeroppervlak (dus het netto aantal vierkante meters).

Ruimte	Aantal	Opp. per ruimte (m ² FNO)	Oppervlak (m ² FNO)
Algemeen en facilitair			555
Tochtportaal	1		10
Centrale hal, receptie en backoffice	1		250
Sanitaire groep	3	15	45
Receptie en backoffice	1	20	20
Personeelsruimte	1	30	30
Kantoorruimten	4	16	64
Kleedruimte personeel	2	20	40
Werkkast personeel (wasmachine / droger)	1	6	6
Werkkasten	3	10	30
Berging	1	20	20
Container berging	1	15	15
Server / kopieerruimte	1	10	10
EHBO-ruimte	1	15	15
Horeca en multifunctionele ruimten			485
Horeca	1	300	300
Keuken	1	40	40
Koel/vriescel	2	10	20
Magazijn	1	25	25
Multifunctionele- / vergader ruimten	2	50	100
Sporthal			3195
Wedstrijdruimte 28 x 44,2 m ¹	2	1238	2475
Tribune 300 personen	300	0,6	180
Wedstrijdleiding	2	10	20
Toestellenberging	2	90	180
Kleedruimten	8	25	200
Wasruimten (incl. wastafel en toilet)	8	15	120
Scheidsrechters-/docentenruimte	2	10	20
Zwembad			3939
Wedstrijdbad bassin 50 x 21 m ¹	1	1050	1050
- Perron zijde tribune 5,0 m ¹			250
- Perron zijde overkant 3.0 m ¹			150
- Perron zijde start 4,0 m ¹			116

- Perron zijde overkant 3,0 m ¹			87
Tribune 500 personen			300
Doelgroepenbad bassin 16 x 10 m ¹	1	160	160
- Perron zijde tribune 2,5 m ¹			40
- Perron zijde overkant 2,5 m ¹			40
- Perron zijde start 2,5 m ¹			37,5
- Perron zijde overkant 2,5 m ¹			37,5
Peuterbad	1	50	50
Recreatiebassin	1	350	350
Perrons recreatie- en peuterbassin	1	500	500
Opslag zwemmateriaal	3	25	75
Opslag vereniging	2	25	50
Badmeesterpost / juryruimte / EHBO	2	15	30
Kleedruimte groepen	8	20	160
Kleedruimten gezinscabines	10	4	40
Kleedruimten wisselcabines	50	1,7	85
Miva kleedruimte met toilet	2	8	16
Doucheruimte	3	16	48
Sanitaire groepen	3	10	30
Make-up zone	1	25	25
Lockers 350 stuks	350	0,12	42
Garderoberuimte	1	40	40
Verenigingsruimte	2	60	120
Berging verenigingsruimte	1	10	10
IJshockey			4217
IJshockeyveld	1	1772	1772
Omloop ijshockey 2 meter	1	350	350
Tribunevoorzieningen:			
Eretribune 300 zitplaatsen	250	0,6	150
Bezoekers 300 zitplaatsen	250	0,6	150
Regulier zitplaatsen 500	500	0,6	300
Regulier 1500 sta plaatsen	1500	0,45	675
Uitgiftepunten horeca	2	20	40
Toiletten bezoekers	2	30	60
Kleedruimte eerste team	1	80	80
Kleedruimten	5	50	250
Doucheruimten	6	10	60
Kleedruimte scheidsrechters	1	20	20
Kleedruimte coaches	1	20	20
Opslag met ruimte dweilmachine	1	100	100
Werkplaats	1	20	20
Commerciële ruimte voor schaatsverhuur e.d.	1	50	50

Opslag materiaal verenigingen	2	15	30
Was- droogruimte	1	20	20
Verenigingsruimte	1	60	60
Berging verenigingsruimte	1	10	10
Langebaan schaatsen			5450
IJsbaan 400 x 11 meter	1	4400	4400
Omloop ijsbaan	1	1000	1000
Berging	1	50	50
Technische ruimten			2000
Techniek	1	2000	2000
Buitenzwembad			
Recreatiebassin vrije vorm	1	750	750
Peuterbassin	1	75	75
Waterspeeltuin	1	100	100
Berging	1	40	40
Kleedvoorzieningen en toiletten in sportcentrum, beperkt bij peuterbassin	1	20	20
Horeca (koppelen aan horeca sportcentrum)	1	25	25
Ligweide, terrassen, droge speeltuin			
Totaal exclusief buitenvoorzieningen			19881

Het totale sportgebouw beslaat circa 25.000 m² BVO.

Kosten gemeente					
	Grondkosten		1	50	
110	sloopkosten				790.500
	tijdelijke voorzieningen ontsluiting entree en parkeren				100.000
	afkoop LPG station				10.000
	notaris				0
	grondonderzoekskosten				20.000
120	Totaal Grondkosten				920.500
130					
0	Projectbegeleiding				
	haalbaarheidsstudie				100.000
200	ambtelijke uren				
210	voorbereidingskosten				
211	contract mangement				500.000
212	bouw kostenmanagement				
220	auditing				100.000
	toezicht				300.000
230	Totaal Projectbegeleiding				1.000.000
240					
	Renten				
	rente grond				incl.
300	rente voorbereiding				incl.
310	rente uitvoering				incl.
320	Totaal Renten				0
330					
	Bijkomende kosten				
	promotiekosten (artist impressions etc)				10.000
400	aansluitkosten				742.370
410	verzekeringen (car en ontw erprisico)				in aanneemsom
420	festiviteiten				25.000
430	Totaal Bijkomende kosten				777.370
440					
	Interieur				
	inrichting los				500.000
500	advieskosten inrichting	8,00%	over 610		0
510	Totaal Interieur				500.000
520					
	Kosten marktpartij				
1000	Bouwkosten				
	Sloopkosten				0
1100	Onderbouw				3.480.994
1110	Bovenbouw				11.698.195
1120	Afbouw				1.510.989
1130	Afwerkingen				5.480.139
1140	Werktuigkundige installaties				6.156.507
1150	Waterzuiveringsinstallaties				2.024.220
1160	Electrotechnische installaties				2.902.123
	Vaste inrichting				2.590.203
1170	Subtotaal				35.843.370
1180	Regiokorting		0,00%		0
	Kwaliteitstoeslag		0,00%		0
	Toeslag architectuur		0,00%		0
	Duurzaamheidstoeslag		15,00%		5.376.506
	Totaal				41.219.876
	Algemene Bouw plaatskosten		7,00%		2.885.391
					44.105.267
	Algemene Kosten		7,00%		3.087.369
					47.192.636
	Winst en Risico		3,00%		1.415.779
	Totaal Bouwkosten				48.608.415
1200	Honoraria marktpartij				
1210	architect	6,00%	van bouw kosten		2.473.193
1220	constructeur	5,00%	van constructiedeel		618.298
1230	adviseur installaties	6,00%	van de installatiesom		664.971
1240	adviseur bouw fysica	0,30%	van de bouw kosten		123.660
1250	overige adviseurs				100.000
1260	planontw ikkeling	0,00%	van bouw kosten		0
1270	coördinatiekosten	0,00%	van installaties en vi		0
	Totaal Honoraria marktpartij				3.980.121
1300	Kosten infra				
1310	Terreininrichting				6.679.260
1400	Bijkomende kosten				
1310	leges en welstand				850.647
	Totaal Bijkomende kosten				850.647
1500	Prijsstijgingen				
1410	prijsstijgingen t/m aanbesteding	2,50%	15 maanden		1.519.000
1420	prijsstijgingen tot start bouw	2,50%	12 maanden		1.215.000
1430	afkoop prijsrisico tijdens de bouw	2,50%	12 maanden		608.000
	Totaal Prijsstijgingen				3.342.000
1600	Marktw erking				
1510	Marktw erking	0,00%	van 1100t/m 1400		0
	Totaal Marktw erking				0

Bijlage 7 Verloop kapitaallasten

Kapitaallasten	Nieuwbouw incl ijsbaan			Nieuwbouw excl ijsbaan		
Investing	€ 84.689.000			€ 71.073.000		
Rekenrente	2,44%			2,44%		
Termijn	50			50		
Methodiek	lineair			lineair		
Jaren:	totaal	afschrijving	rente	totaal	afschrijving	rente
1	€ 3.760.192	€ 1.693.780	€ 2.066.412	€ 3.155.641	€ 1.421.460	€ 1.734.181
2	€ 3.718.863	€ 1.693.780	€ 2.025.083	€ 3.120.958	€ 1.421.460	€ 1.699.498
3	€ 3.677.535	€ 1.693.780	€ 1.983.755	€ 3.086.274	€ 1.421.460	€ 1.664.814
4	€ 3.636.207	€ 1.693.780	€ 1.942.427	€ 3.051.590	€ 1.421.460	€ 1.630.130
5	€ 3.594.879	€ 1.693.780	€ 1.901.099	€ 3.016.907	€ 1.421.460	€ 1.595.447
6	€ 3.553.550	€ 1.693.780	€ 1.859.770	€ 2.982.223	€ 1.421.460	€ 1.560.763
7	€ 3.512.222	€ 1.693.780	€ 1.818.442	€ 2.947.539	€ 1.421.460	€ 1.526.079
8	€ 3.470.894	€ 1.693.780	€ 1.777.114	€ 2.912.856	€ 1.421.460	€ 1.491.396
9	€ 3.429.566	€ 1.693.780	€ 1.735.786	€ 2.878.172	€ 1.421.460	€ 1.456.712
10	€ 3.388.238	€ 1.693.780	€ 1.694.458	€ 2.843.489	€ 1.421.460	€ 1.422.029
11	€ 3.346.909	€ 1.693.780	€ 1.653.129	€ 2.808.805	€ 1.421.460	€ 1.387.345
12	€ 3.305.581	€ 1.693.780	€ 1.611.801	€ 2.774.121	€ 1.421.460	€ 1.352.661
13	€ 3.264.253	€ 1.693.780	€ 1.570.473	€ 2.739.438	€ 1.421.460	€ 1.317.978
14	€ 3.222.925	€ 1.693.780	€ 1.529.145	€ 2.704.754	€ 1.421.460	€ 1.283.294
15	€ 3.181.596	€ 1.693.780	€ 1.487.816	€ 2.670.070	€ 1.421.460	€ 1.248.610
16	€ 3.140.268	€ 1.693.780	€ 1.446.488	€ 2.635.387	€ 1.421.460	€ 1.213.927
17	€ 3.098.940	€ 1.693.780	€ 1.405.160	€ 2.600.703	€ 1.421.460	€ 1.179.243
18	€ 3.057.612	€ 1.693.780	€ 1.363.832	€ 2.566.020	€ 1.421.460	€ 1.144.560
19	€ 3.016.283	€ 1.693.780	€ 1.322.503	€ 2.531.336	€ 1.421.460	€ 1.109.876
20	€ 2.974.955	€ 1.693.780	€ 1.281.175	€ 2.496.652	€ 1.421.460	€ 1.075.192
21	€ 2.933.627	€ 1.693.780	€ 1.239.847	€ 2.461.969	€ 1.421.460	€ 1.040.509
22	€ 2.892.299	€ 1.693.780	€ 1.198.519	€ 2.427.285	€ 1.421.460	€ 1.005.825
23	€ 2.850.970	€ 1.693.780	€ 1.157.190	€ 2.392.601	€ 1.421.460	€ 971.141
24	€ 2.809.642	€ 1.693.780	€ 1.115.862	€ 2.357.918	€ 1.421.460	€ 936.458
25	€ 2.768.314	€ 1.693.780	€ 1.074.534	€ 2.323.234	€ 1.421.460	€ 901.774
26	€ 2.726.986	€ 1.693.780	€ 1.033.206	€ 2.288.551	€ 1.421.460	€ 867.091
27	€ 2.685.658	€ 1.693.780	€ 991.878	€ 2.253.867	€ 1.421.460	€ 832.407
28	€ 2.644.329	€ 1.693.780	€ 950.549	€ 2.219.183	€ 1.421.460	€ 797.723
29	€ 2.603.001	€ 1.693.780	€ 909.221	€ 2.184.500	€ 1.421.460	€ 763.040
30	€ 2.561.673	€ 1.693.780	€ 867.893	€ 2.149.816	€ 1.421.460	€ 728.356
31	€ 2.520.345	€ 1.693.780	€ 826.565	€ 2.115.132	€ 1.421.460	€ 693.672
32	€ 2.479.016	€ 1.693.780	€ 785.236	€ 2.080.449	€ 1.421.460	€ 658.989
33	€ 2.437.688	€ 1.693.780	€ 743.908	€ 2.045.765	€ 1.421.460	€ 624.305
34	€ 2.396.360	€ 1.693.780	€ 702.580	€ 2.011.082	€ 1.421.460	€ 589.622
35	€ 2.355.032	€ 1.693.780	€ 661.252	€ 1.976.398	€ 1.421.460	€ 554.938
36	€ 2.313.703	€ 1.693.780	€ 619.923	€ 1.941.714	€ 1.421.460	€ 520.254
37	€ 2.272.375	€ 1.693.780	€ 578.595	€ 1.907.031	€ 1.421.460	€ 485.571
38	€ 2.231.047	€ 1.693.780	€ 537.267	€ 1.872.347	€ 1.421.460	€ 450.887
39	€ 2.189.719	€ 1.693.780	€ 495.939	€ 1.837.663	€ 1.421.460	€ 416.203
40	€ 2.148.391	€ 1.693.780	€ 454.611	€ 1.802.980	€ 1.421.460	€ 381.520
41	€ 2.107.062	€ 1.693.780	€ 413.282	€ 1.768.296	€ 1.421.460	€ 346.836
42	€ 2.065.734	€ 1.693.780	€ 371.954	€ 1.733.613	€ 1.421.460	€ 312.153
43	€ 2.024.406	€ 1.693.780	€ 330.626	€ 1.698.929	€ 1.421.460	€ 277.469
44	€ 1.983.078	€ 1.693.780	€ 289.298	€ 1.664.245	€ 1.421.460	€ 242.785
45	€ 1.941.749	€ 1.693.780	€ 247.969	€ 1.629.562	€ 1.421.460	€ 208.102
46	€ 1.900.421	€ 1.693.780	€ 206.641	€ 1.594.878	€ 1.421.460	€ 173.418
47	€ 1.859.093	€ 1.693.780	€ 165.313	€ 1.560.194	€ 1.421.460	€ 138.734
48	€ 1.817.765	€ 1.693.780	€ 123.985	€ 1.525.511	€ 1.421.460	€ 104.051
49	€ 1.776.436	€ 1.693.780	€ 82.656	€ 1.490.827	€ 1.421.460	€ 69.367
50	€ 1.735.108	€ 1.693.780	€ 41.328	€ 1.456.144	€ 1.421.460	€ 34.684
Gemiddeld	€ 2.747.650			€ 2.305.892		

Kapitaallasten	Renovatie incl ijsbaan			Renovatie ex ijsbaan		
Investering	€ 58.441.000			€ 53.407.000		
Rekenrente	2,44%			2,44%		
Termijn	50			50		
Methodiek	lineair			lineair		
Jaren:	totaal	afschrijving	rente	totaal	afschrijving	rente
1	€ 2.594.780	€ 1.168.820	€ 1.425.960	€ 2.371.271	€ 1.068.140	€ 1.303.131
2	€ 2.566.261	€ 1.168.820	€ 1.397.441	€ 2.345.208	€ 1.068.140	€ 1.277.068
3	€ 2.537.742	€ 1.168.820	€ 1.368.922	€ 2.319.146	€ 1.068.140	€ 1.251.006
4	€ 2.509.223	€ 1.168.820	€ 1.340.403	€ 2.293.083	€ 1.068.140	€ 1.224.943
5	€ 2.480.704	€ 1.168.820	€ 1.311.884	€ 2.267.020	€ 1.068.140	€ 1.198.880
6	€ 2.452.184	€ 1.168.820	€ 1.283.364	€ 2.240.958	€ 1.068.140	€ 1.172.818
7	€ 2.423.665	€ 1.168.820	€ 1.254.845	€ 2.214.895	€ 1.068.140	€ 1.146.755
8	€ 2.395.146	€ 1.168.820	€ 1.226.326	€ 2.188.832	€ 1.068.140	€ 1.120.692
9	€ 2.366.627	€ 1.168.820	€ 1.197.807	€ 2.162.770	€ 1.068.140	€ 1.094.630
10	€ 2.338.108	€ 1.168.820	€ 1.169.288	€ 2.136.707	€ 1.068.140	€ 1.068.567
11	€ 2.309.588	€ 1.168.820	€ 1.140.768	€ 2.110.645	€ 1.068.140	€ 1.042.505
12	€ 2.281.069	€ 1.168.820	€ 1.112.249	€ 2.084.582	€ 1.068.140	€ 1.016.442
13	€ 2.252.550	€ 1.168.820	€ 1.083.730	€ 2.058.519	€ 1.068.140	€ 990.379
14	€ 2.224.031	€ 1.168.820	€ 1.055.211	€ 2.032.457	€ 1.068.140	€ 964.317
15	€ 2.195.511	€ 1.168.820	€ 1.026.691	€ 2.006.394	€ 1.068.140	€ 938.254
16	€ 2.166.992	€ 1.168.820	€ 998.172	€ 1.980.332	€ 1.068.140	€ 912.192
17	€ 2.138.473	€ 1.168.820	€ 969.653	€ 1.954.269	€ 1.068.140	€ 886.129
18	€ 2.109.954	€ 1.168.820	€ 941.134	€ 1.928.206	€ 1.068.140	€ 860.066
19	€ 2.081.435	€ 1.168.820	€ 912.615	€ 1.902.144	€ 1.068.140	€ 834.004
20	€ 2.052.915	€ 1.168.820	€ 884.095	€ 1.876.081	€ 1.068.140	€ 807.941
21	€ 2.024.396	€ 1.168.820	€ 855.576	€ 1.850.018	€ 1.068.140	€ 781.878
22	€ 1.995.877	€ 1.168.820	€ 827.057	€ 1.823.956	€ 1.068.140	€ 755.816
23	€ 1.967.358	€ 1.168.820	€ 798.538	€ 1.797.893	€ 1.068.140	€ 729.753
24	€ 1.938.839	€ 1.168.820	€ 770.019	€ 1.771.831	€ 1.068.140	€ 703.691
25	€ 1.910.319	€ 1.168.820	€ 741.499	€ 1.745.768	€ 1.068.140	€ 677.628
26	€ 1.881.800	€ 1.168.820	€ 712.980	€ 1.719.705	€ 1.068.140	€ 651.565
27	€ 1.853.281	€ 1.168.820	€ 684.461	€ 1.693.643	€ 1.068.140	€ 625.503
28	€ 1.824.762	€ 1.168.820	€ 655.942	€ 1.667.580	€ 1.068.140	€ 599.440
29	€ 1.796.243	€ 1.168.820	€ 627.423	€ 1.641.518	€ 1.068.140	€ 573.378
30	€ 1.767.723	€ 1.168.820	€ 598.903	€ 1.615.455	€ 1.068.140	€ 547.315
31	€ 1.739.204	€ 1.168.820	€ 570.384	€ 1.589.392	€ 1.068.140	€ 521.252
32	€ 1.710.685	€ 1.168.820	€ 541.865	€ 1.563.330	€ 1.068.140	€ 495.190
33	€ 1.682.166	€ 1.168.820	€ 513.346	€ 1.537.267	€ 1.068.140	€ 469.127
34	€ 1.653.647	€ 1.168.820	€ 484.827	€ 1.511.204	€ 1.068.140	€ 443.064
35	€ 1.625.127	€ 1.168.820	€ 456.307	€ 1.485.142	€ 1.068.140	€ 417.002
36	€ 1.596.608	€ 1.168.820	€ 427.788	€ 1.459.079	€ 1.068.140	€ 390.939
37	€ 1.568.089	€ 1.168.820	€ 399.269	€ 1.433.017	€ 1.068.140	€ 364.877
38	€ 1.539.570	€ 1.168.820	€ 370.750	€ 1.406.954	€ 1.068.140	€ 338.814
39	€ 1.511.050	€ 1.168.820	€ 342.230	€ 1.380.891	€ 1.068.140	€ 312.751
40	€ 1.482.531	€ 1.168.820	€ 313.711	€ 1.354.829	€ 1.068.140	€ 286.689
41	€ 1.454.012	€ 1.168.820	€ 285.192	€ 1.328.766	€ 1.068.140	€ 260.626
42	€ 1.425.493	€ 1.168.820	€ 256.673	€ 1.302.704	€ 1.068.140	€ 234.564
43	€ 1.396.974	€ 1.168.820	€ 228.154	€ 1.276.641	€ 1.068.140	€ 208.501
44	€ 1.368.454	€ 1.168.820	€ 199.634	€ 1.250.578	€ 1.068.140	€ 182.438
45	€ 1.339.935	€ 1.168.820	€ 171.115	€ 1.224.516	€ 1.068.140	€ 156.376
46	€ 1.311.416	€ 1.168.820	€ 142.596	€ 1.198.453	€ 1.068.140	€ 130.313
47	€ 1.282.897	€ 1.168.820	€ 114.077	€ 1.172.390	€ 1.068.140	€ 104.250
48	€ 1.254.378	€ 1.168.820	€ 85.558	€ 1.146.328	€ 1.068.140	€ 78.188
49	€ 1.225.858	€ 1.168.820	€ 57.038	€ 1.120.265	€ 1.068.140	€ 52.125
50	€ 1.197.339	€ 1.168.820	€ 28.519	€ 1.094.203	€ 1.068.140	€ 26.063
Gemiddeld	€ 1.896.060			€ 1.732.737		

Bijlage 8 **Beschouwing beheersvormen**

In dit hoofdstuk worden de volgende vijf mogelijke beheer- en exploitatievormen beschreven:

1. gemeentelijke beheer;
2. interne verzelfstandiging;
3. verzelfstandiging in de vorm van een sportbedrijf;
4. uitbesteding aan een stichting;
5. uitbesteding aan een commerciële exploitant;
6. privatisering/afstoting.

Er wordt per beheer- en exploitatievorm een algemene beschouwing gegeven, worden de belangrijkste aspecten kort beschreven en wordt een vertaling gemaakt in de belangrijkste sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen (SWOT-analyse) en worden de belangrijkste conclusies gepresenteerd. In de meeste gevallen is het voor een gemeente niet mogelijk om haar handen volledig van een maatschappelijke voorziening af te trekken en de voorziening af te stoten. Reden hiervoor is dat een voorziening dan naar verwachting (een belangrijk deel van) haar maatschappelijke functie zal verliezen en waar mogelijk de exploitant zal kiezen voor een volledig commerciële invulling van de exploitatie. Om deze reden wordt privatisering/afstoting buiten beschouwing gelaten.

Gemeentelijk beheer

Algemene beschouwing

- De medewerkers zijn in dienst van de gemeente. De verantwoordelijkheden en verantwoording verlopen conform de ambtelijke en politieke lijnen. Het teamhoofd legt verantwoording af aan zijn direct leidinggevende (afdelingshoofd). De betreffende portefeuillehouder is bestuurlijk verantwoordelijk.
- Deze beheersvorm geeft gemeenten maximale sturingsmogelijkheden. Maatschappelijke ontwikkelingen, al dan niet vertaald in nieuwe (politieke) prioriteiten, kunnen makkelijk vertaald worden in aanpassingen van het product- en activiteitsaanbod. Denk daarbij bijvoorbeeld aan doelgroepgerichte sportstimuleringsactiviteiten en beperking van het aanbod naar aanleiding van bezuinigingstaakstellingen.
- Ondanks de maximale sturingsmogelijkheden heeft deze beheersvorm de afgelopen decennia aan populariteit ingeboet. Steeds minder gemeenten beschouwen beheer en exploitatie van sportaccommodaties (en andere maatschappelijke voorzieningen) als een kerntaak. Vanuit een regierol wordt de uitvoering in steeds meer gemeenten op afstand geplaatst of uitbesteed (zie de varianten die later in deze bijlage worden behandeld).

SWOT-analyse

Sterkte:	De gemeente kan de sportaccommodaties ten volle benutten als instrument bij het realiseren van (in de tijd veranderende) maatschappelijke doelen.
Zwakte:	De gemeentelijke organisatie is niet (optimaal) ingericht om een efficiënte, markgericht exploitatie te realiseren.
Kans:	Door alle accommodaties onder gemeentelijk beheer en exploitatie te brengen kunnen schaal- en efficiëntievoordelen worden behaald. Deze voordelen kunnen nog worden vergroot door combinaties met andere maatschappelijke voorzieningen (denk bijvoorbeeld aan accommodaties op het terrein van cultuur en welzijn).
Bedreiging:	Onzekerheden en risico's die verbonden zijn aan het beheer en de exploitatie van de sportaccommodaties komen volledig voor rekening van de gemeente

Interne verzelfstandiging

Algemene beschouwing

- De gemeente Sittard-Geleen kan ervoor kiezen om het beheer en de exploitatie van sportaccommodaties onder te brengen bij een intern verzelfstandigde organisatie binnen de gemeente Sittard-Geleen.
- Het college of ambtelijk opdrachtgever die gemandateerd is door het college sluit op basis van het vastgestelde beleid een uitvoeringscontract met de verantwoordelijk directeur of manager. In dit contract wordt vastgelegd welke middelen beschikbaar worden gesteld en welke prestaties (diensten, producten)

daarvoor geleverd moeten worden. Op basis van de afspraken ontstaat er een scheiding tussen beleid en uitvoering en daarmee een verscherping en verzakelijking van de taken en verantwoordelijkheden.

SWOT-analyse

Sterkte:	De gemeente kan de sportaccommodaties ten volle benutten als instrument bij het realiseren van (in de tijd veranderende) maatschappelijke doelen. De gemeente is flexibel in de uitwerking en fasering van taken.
Zwakte:	De gemeentelijke organisatie is niet (optimaal) ingericht om een efficiënte, markgerichte exploitatie te realiseren.
Kans:	Door alle accommodaties onder gemeentelijk beheer en exploitatie te brengen kunnen schaal- en efficiëntievoordelen worden behaald. Deze voordelen kunnen nog worden vergroot door combinaties met andere maatschappelijke voorzieningen (denk bijvoorbeeld aan accommodaties op het terrein van cultuur en welzijn).
Bedreiging:	Onzekerheden en risico's die verbonden zijn aan het beheer en de exploitatie van de sportaccommodaties komen volledig voor rekening van de gemeente.

Externe verzelfstandiging (Sportbedrijf)

Algemene beschouwing

- In gemeenten waar een kerntakendiscussie niet uitmondt in marktwerking op het gebied van beheer en exploitatie van sportaccommodaties, maar wel behoefte is aan een scherpe, juridisch vormgegeven scheiding van beleid en uitvoering, is externe verzelfstandiging een goed alternatief.
- Op het gebied van sportaccommodaties resulteert dit in de regel in de oprichting van een Sportbedrijf, waarbij als rechtsvorm in de praktijk voor een BV wordt gekozen. De gemeente is in de regel enig aandeelhouder en heeft een verantwoordelijkheid in het benoemen van de Raad van Commissarissen. Voor een transparante en zakelijke verhouding tussen gemeente en Sportbedrijf verdient het de voorkeur dat de gemeente hierin niet vertegenwoordigd is (bijvoorbeeld via een wethouder). De relatie tussen de gemeente en het Sportbedrijf krijgt verder vorm door middel van meerjarige overeenkomsten (huur, exploitatie en subsidie).
- De overeenkomsten en het toezien op de naleving ervan vormen voor de gemeente het belangrijkste sturingsmiddel. Maatschappelijke voorwaarden (denk bijvoorbeeld aan openstelling, tarieven en doelgroepactiviteiten) en restricties die aan de bedrijfsvoering worden gesteld (lees: gedwongen winkelnering) zijn van invloed op het bedrijfsresultaat. De kwaliteit van de directie en de Raad van Commissarissen vormen in deze de grootste andere bepalende factor.
- In den lande zijn er diverse voorbeelden van sportbedrijven die, na gebleken lokaal succes, ook in omliggende gemeenten diensten (willen) gaan leveren. Het is van belang dat de gemeente als (enig) aandeelhouder een (finaal) oordeel kan vormen over het nut en de risico's van gemeentegrens overstijgende activiteiten.

SWOT-analyse

Sterkte:	Met de oprichting van een Sportbedrijf is sprake van een duidelijke juridische, organisatorische en financiële ontvlechting. Er is kortom sprake van een transparante rolverdeling tussen gemeente en Sportbedrijf
Zwakte:	De gemeentelijke sturingsmogelijkheden zijn beperkt door de reikwijdte van de afgesloten overeenkomsten. Voor aanpassing van de overeenkomsten is overeenstemming nodig tussen de gemeente en directie c.q. de Raad van Commissarissen van het Sportbedrijf.
Kans:	Na bewezen successen kunnen ook andere gemeentelijke taken worden overgeheveld naar het Sportbedrijf (denk bijvoorbeeld aan de uitvoering van sportstimuleringsactiviteiten en de inzet van combinatiefunctionarissen, maar ook aan de uitvoering van groot en cultuurtechnisch onderhoud en mogelijk de (ver)bouw van accommodaties).
Bedreiging:	De kracht van het Sportbedrijf is voor een belangrijk deel afhankelijk van de in de regel vrijwillige leden van de Raad van Commissarissen en hun relatie met de directie. Spanning op deze relatie gaat ten kosten van de kwaliteit en op den duur de continuïteit van het Sportbedrijf.

Uitbesteding aan een stichting

Algemene beschouwing

- In de jaren '70 en '80 en '90 van de vorige eeuw zijn talloze stichtingen opgericht ten behoeve van het beheer en de exploitatie van sportaccommodaties. In veel gevallen ging dit gepaard met BTW-voordelen op investeringen in nieuwe accommodaties. Tegelijkertijd werd de stichting beschouwd als een ideale vorm voor de mobilisatie en betrokkenheid van het maatschappelijke veld. De relatie tussen de gemeente en de stichting krijgt vorm door middel van overeenkomsten (huur, exploitatie, subsidie). Voor een transparante relatie tussen gemeente en stichting onthoudt de gemeente zich bij voorkeur van bestuurs-participatie in de stichting.
- In de loop van de jaren '90 was een kentering waarneembaar. De complexiteit van steeds meer geclusterde en multifunctionele sportaccommodaties werd minder en minder aan 'vrijwillige' bestuurders overgelaten. Ook bleek het vooral voor kleinere stichtingen lastig om de vervanging van bestuursleden goed te regelen, hetgeen negatieve gevolgen had voor de kwaliteit en continuïteit;

SWOT-analyse

Sterkte:	De maatschappelijke betrokkenheid bij de sportaccommodaties krijgt vorm in een gevarieerde samenstelling van het stichtingsbestuur (of: de Raad van Commissarissen). Er is geen sprake van winstoogmerk. Doordat bestuurders in de regel opereren als vrijwilliger is sprake van een efficiënte (lees: voordelige) beheersvorm.
Zwakte:	Veel stichtingen hebben moeite om tot sluitende begrotingen te komen (oorzaken: te weinig subsidie, subsidie die onvoldoende geïndexeerd wordt of inefficiënties in de bedrijfsvoering). Financiële tegenvallers leiden al snel tot behoefte aan extra subsidie, hetgeen druk zet op de relatie met de gemeente.
Kans:	Door de stichting in de subsidieovereenkomst gelegenheid te bieden enig weerstandsvermogen op te bouwen, wordt bewerkstelligd dat financiële tegenvallers (in ieder geval voor een deel) uit eigen middelen opgevangen kunnen worden. Dit resulteert in een meer stabiele relatie met de gemeente.
Bedreiging:	De kracht van de stichting is voor een belangrijk deel afhankelijk van de in de regel vrijwillige leden van het stichtingsbestuur (of: de Raad van Commissarissen) en hun relatie met de directie. Spanning op deze relatie gaat ten kosten van de kwaliteit en op den duur de continuïteit van de stichting.

Uitbesteding aan een marktpartij

Algemene beschouwing

- Met de teruglopende populariteit van de stichtingsvorm in de jaren '90 van de vorige eeuw was er de opkomst van de commerciële exploitanten van sportaccommodaties. Het kunnen overlaten van alle taken en verantwoordelijkheden op het gebied van beheer en exploitatie met inbegrip van de daarmee verbonden risico's was voor veel gemeenten aanleiding om te kiezen voor marktwerking.
- Een beperkt aantal commerciële partijen is in de loop der jaren uitgegroeid tot exploitatiemaatschappijen, waarin op basis van gestandaardiseerde en in de praktijk beproefde en getoetste concepten en modellen het beheer en de exploitatie van met name sportaccommodaties wordt vormgegeven. In de regel is beperkt sprake van lokaal ondernemerschap. De winst wordt voor een groot deel gehaald uit gecentraliseerde schaalvoordelen.
- Een commerciële exploitant wordt geselecteerd op basis van een aanbestedingsprocedure. Met de economisch meest voordelige partij (prijs en kwaliteit) worden een huur- en exploitatieovereenkomst gesloten. In veel gevallen maar niet noodzakelijkerwijs zijn de exploitatierisico's voor rekening van de exploitant, die daarvoor een zogenoemde risicofee in rekening brengt.
- De exploitatie is gericht op het maken van winst binnen de door de gemeente vastgestelde kaders. Dit betekent dat contractueel goed moet worden vastgelegd welke voorwaarden de gemeente aan de exploitant stelt met betrekking tot de maatschappelijke functie van de binnen- en buitensportaccommodaties. Overeenkomsten worden gesloten voor periodes variërend van 5 tot 20 jaar (of zelfs langer).

SWOT-analyse

Sterkte:	De exploitatie is gestoeld op in de (landelijke) praktijk beproefde en getoetste modellen en concepten, waaraan diverse specialisten (op het hoofdkantoor) dagelijks werkzaam zijn. De gemeente loopt (tot op zekere hoogte) geen exploitatierisico's.
Zwakte:	De maatschappelijke functie en de winstgevendheid van de exploitatie staan in beginsel op gespannen voet. Dit betekent dat de maatschappelijke functie van de sportaccommodaties goed moet worden gewaarborgd. De inzichten over de maatschappelijke functie zullen in de loop der jaren echter veranderen. Uiteraard zijn afspraken te maken over aanpassingen van het contract en hoe om te gaan met de (financiële) consequenties
Kans:	Hoewel uitbesteding aan een commerciële exploitant in de regel voor de medewerkers met een cultuuromslag gepaard gaat, blijkt in de praktijk dat (met name) voor ambitieuze medewerkers ook nieuwe carrièreperspectieven ontstaan
Bedreiging:	Op basis van een aanbesteding worden meerjarige afspraken gemaakt over de door de gemeente te verstrekken subsidie. Indien de subsidie in de praktijk ontoereikend blijkt te zijn volgen (vanuit de afspraken over een risicodragende exploitatie) vaak lastige discussies tussen gemeente en exploitant.

Bijlage 9 Aanbestedingsadvies

De sportmarkt (zwembaden en sporthallen) kenmerkt zich door een beperkt aantal marktpartijen (specialisten) in het ontwerpen en realiseren van sportaccommodaties. Bij deze marktpartijen is de meeste kennis aanwezig voor het realiseren van sportcentra. Na een periode van recessie is de bouwsector de afgelopen jaren enorm aangetrokken. Het gevolg hiervan is dat bouwers niet meer voor iedere prijs en ieder risico werkzaamheden willen uitvoeren. Er valt weer wat te kiezen voor de markt. De keuze valt daarmee automatisch op werken met een gunstigere (realistische) prijsstelling, meer kans op de opdracht en/of minder risico in het contract. Bij het in de markt zetten van een nieuw project (ongeacht de contractvorm) moet hier rekening mee worden gehouden.

Methodes hiervoor zijn onder andere:

- meer vrijheid geven aan de markt in de ontwikkeling van het project;
- meer vrijheid geven aan de markt bij hun selectie van onderaannemers;
- risico-allocatie tussen opdrachtgever en opdrachtnemer;
- reële budgetstelling.

Bouworganisatievormen

Voor de ontwikkeling van een gebouw bestaan op hoofdlijnen twee verschillende contractvormen: traditioneel (op basis van de DNR 2011 en UAV 2012) en geïntegreerd (op basis van de UAV-GC 2005).

Traditioneel contract

De opdrachtgever (=gemeente) contracteert een architect en adviseurs om het ontwerp uit te werken en vervolgens een uitvoerende partij om het gebouw te realiseren. Ontwerp en bouw worden separaat aanbesteed. Controle op uitvoering wordt door de opdrachtgever gedaan in de vorm van directievoering en toezicht. De opdrachtgever heeft veel invloed op ontwerpkeuzes, technische uitwerking en uitvoering. Er is sprake van meerdere contractpartijen die door de opdrachtgever worden aangestuurd, waarbij de opdrachtgever veel verantwoordelijkheid en invloed heeft.

Geïntegreerd contract

De opdrachtgever contracteert een opdrachtnemer op basis van een programma van eisen waarin technische eisen zijn gespecificeerd. De opdrachtnemer is integraal verantwoordelijk voor het opstellen van ontwerp, technische uitwerking, bouw en controle hierop. De opdrachtgever besteedt dit geheel in één keer aan en heeft vervolgens te maken met één contractpartij. De opdrachtnemer toont door middel van toetsing en acceptatie aan dat voldaan wordt aan de eisen. Controle door de opdrachtgever wordt gedaan in de vorm van contractmanagement.

In de figuur is een overzicht van de verschillende bouworganisatievormen opgenomen.

Fasen	Traditioneel contract		Geïntegreerde contracten			
	Traditioneel	Bouwteam	EB	DB	DBM	DBMO
Programma van Eisen	gemeente	gemeente	gemeente	gemeente	gemeente	gemeente
Ontwerp	ontwerpers + adviseurs	ontwerpers + adviseurs	ontwerpers + adviseurs	marktpartij	marktpartij	marktpartij
Engineering	ontwerpers + adviseurs	ontwerpers + adviseurs	marktpartij			
Realisatie	marktpartij	marktpartij	marktpartij			
Onderhoud	gemeente	gemeente	gemeente	gemeente	gemeente	gemeente
Beheer en exploitatie	gemeente	gemeente	gemeente	gemeente		

Zoals gezegd is het aantal specialisten in Nederland op het gebied van de bouw van sportaccommodaties beperkt. Tot een aantal jaren geleden was Design & Build (DB) de 'standaard aanbestedingsmethodiek'. Daar zie je nu een kentering in doordat de aannemers te kiezen hebben. Ze accepteren niet meer dat alle risico's op hun bord worden gelegd. Het aantal inschrijvingen op DB projecten daalt en het aantal mislukte aanbestedingen op basis van DB neemt toe. Daar komt bij dat de investering van het nieuwbouw scenario erg hoog is en daarmee het financiële risico voor de marktpartijen erg groot. Bij het renovatiescenario zijn de onzekerheden en de risico's groot voor de marktpartijen. Dit alles maakt dat een DB procedure risicovol is voor de gemeente omdat de kans erg groot is dat het aantal potentiële inschrijvers zeer beperkt zal zijn en daarmee de kans op een mislukte aanbesteding groot.

De laatste tijd worden dergelijke voorzieningen steeds meer aanbesteed middels een Bouwteam constructie. Bij een bouwteam wordt het ontwerp (t/m het voorontwerp (VO) of definitief ontwerp (DO)) door het ontwerp-team (architect en adviseurs) uitgewerkt. Op basis van het ontwerp wordt vroegtijdig in het proces een aannemer gecontracteerd. Het bouwteam bestaande uit architect, adviseurs en aannemer werken gezamenlijk het ontwerp uit tot een bestek. De aannemer realiseert het gebouw. Na oplevering wordt het gebouw in gebruik genomen en is de exploitant verantwoordelijk voor exploitatie en onderhoud.

Kenmerken van een bouwteam zijn:

- Invloed op proces en kwaliteit:
 - De opdrachtgever kan direct sturen op de gewenste kwaliteit in ontwerp en bouw, maar heeft hiervoor wel de benodigde kennis nodig.
 - De opdrachtgever heeft vrijheid in het maken van keuzes in ontwerp- en uitvoeringsoplossingen.
 - Er kan optimaal geprofiteerd worden van de specifieke kennis en het innovatieve vermogen van de markt ten aanzien van het bouwen van sportaccommodaties, omdat de uitvoerende partij al vroegtijdig aan tafel zit in het bouwteam.
- Prijszekerheid:
 - Bij de aanbesteding van het bouwteam kan nog geen gedetailleerde begroting van de uitvoerende partij worden gevraagd. Er wordt op basis van een elementenbegroting aanbesteed.
 - Na het afronden van het definitief ontwerp krijgt de opdrachtgever prijszekerheid en wordt het de aannemingsovereenkomst met de aannemer gesloten.
- Risicobeheersing:
 - De opdrachtgever heeft te maken met meerdere contractpartijen (aanspreekpunten).
 - Er zijn verschillende partijen verantwoordelijk voor ontwerp en uitvoering, opdrachtgever is verantwoordelijk voor de coördinatie van de verschillende partijen.
 - De opdrachtgever heeft zeggenschap over ontwerp en uitvoering en is verantwoordelijk voor het proces.
 - De opdrachtgever is verantwoordelijk voor kwaliteitscontrole tijdens uitvoering (directievoering en toezicht).

Bij deze procedure zijn marktpartijen (deels) zelf verantwoordelijk voor het ontwerp en de keuzen die daarbij worden gemaakt. Dit verkleint voor deze partijen het risico en daarmee is de kans groter dat het aanbestedingsproces succesvol wordt doorlopen.

