

Scenariostudie Sportcomplex Oosterwolde

Themabijeenkomst gemeenteraad

24 april 2025

- Jean-Marc Vloemans
- Gerrit van der Pol
- Sarah Dik
- Ali Öztürk



HEVO

Inhoud

Aanpak van het
onderzoek

Huidige situatie

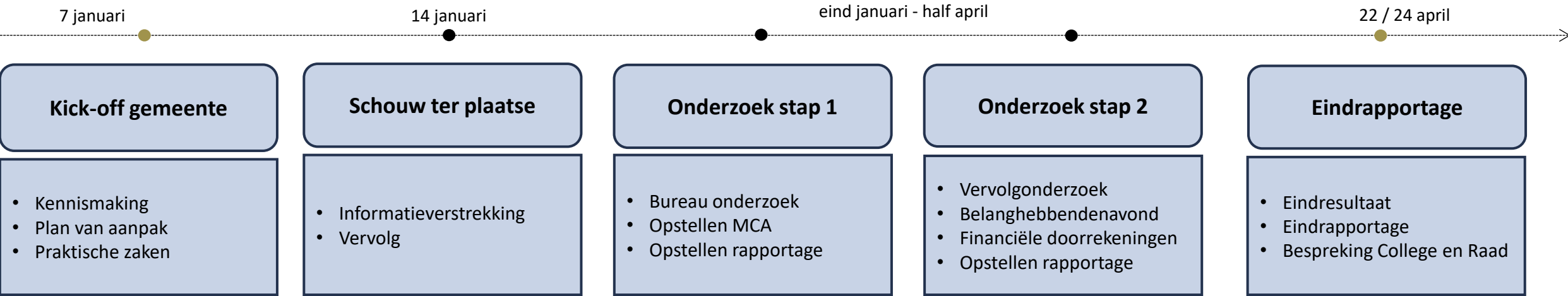
Beoordeling via
multi criteria
analyse (MCA)

Onderzoek stappen

Ramingen
investerings en
exploitatie

Conclusies en
aanbevelingen

Aanpak van het onderzoek de Boekhorst Oosterwolde



De huidige situatie

Gebruik:

- Diverse zaalsporten door verenigingen
- Bewegingsonderwijs door scholen
- Maatschappelijke gebruikers

Locatie:

- Midden in de woonwijk, goed bereikbaar voor gebruikers

Functioneel en technisch:

- Sporthal is ca. 60 jaar oud en het zwembad ca. 30 jaar
- Functioneel onderhouden maar de leeftijd is af te lezen en er zijn diverse gebreken waarvan enkele serieus
- Qua bouwfysische eigenschappen voldoet het gebouw niet meer aan de huidige standaarden

Belanghebbendenavond

Uitgenodigd:

- ZCNF
- Wellerobben
- Trajectum
- OBS Boekhorst
- Duisterhoutschool
- Scala
- BCO
- Comprix
- Dio gymnastiek
- Dio volleybal
- Fysiotherapie OW
- Rhino basketbal
- SV Oosterwolde
- VDDO korfbal
- Sportfondsen

Geluiden:

- De avond wordt door de aanwezigen als positief ervaren in het samenzijn en de gesprekken met elkaar
- Qua indeling volgens meerdere gebruikers, niet optimaal
- Voor bewegingsonderwijs is de sporthal onpraktisch ingericht en niet goed deelbaar voor gebruik door meerdere scholen
- Constructie tribune belemmert bewegingsvrijheid bij sporten
- Ontbreken van vergader-/overleg ruimten voor verenigingen
- Bij het zwembad ontbreekt voldoende opslagruimte
- Uitstraling (verouderd), toegang en beleving mogen verbeterd worden
- De zwemvereniging mist een 6^e baan
- De zwemvereniging mist een juryruimte

Uitgangspunten voor de scenario's

Scenario	Korte omschrijving
1.	Nieuwbouw op de huidige locatie
2.	Nieuwbouw op nader te bepalen locatie
3.	Grootschalige renovatie – 40 jr.
4.	Renovatie voor maximaal 6,7 miljoen (incl. BTW) – 20 jr.

- Gebruikshorizon van 40 jaar voor scenario 1 t/m 3
- Gebruikshorizon van 20 jaar voor scenario 4
- Nieuwbouw of grootschalige renovatie
- Behalen doelstellingen verduurzaming
- Voor nieuwbouw volledige invulling geven aan gebruikswensen
- Voor grootschalige renovatie voor zover mogelijk invulling geven aan gebruikerswensen
- Rekenrente van 2%
- Scenario 1 inclusief sloop
- Scenario 2 exclusief aankoop grond
- Afschrijvingstermijnen volgens gemeente
- Opbrengsten op basis van inzicht Sportfondsen
- Scenario 4: “Wat kun je doen voor € 6,7 miljoen inclusief BTW” (levensduur 20 jr)

Multicriteria analyse, exclusief scenario 4

Criterium	Subcriteria	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
		De nieuwbouw van een combinatie van zwembad en sporthal op de bestaande locatie	De nieuwbouw van een combinatie van zwembad en sporthal op een alternatieve locatie	Renovatie/verduurzaming van de combinatie van zwembad en sporthal (bestaande voorzieningen op de huidige locatie)
Beoordeling kwalitatief:		123	117	113

Financiën	Noodzakelijke investering (indicatief)	€ 20.018.000	€ 19.591.000	€ 16.605.000
	Jaarlijkse kapitaallast (indicatief)	€ 879.000	€ 669.000	€ 747.000
	Exploitatielasten totaal (indicatief)	€ 1.937.889	€ 1.727.889	€ 1.873.140
	Dekkingen (indicatief)	€ 1.107.341	€ 1.107.341	€ 1.076.196
	Subsidiebijdrage gemeente voor sluitende business case	€ 830.548	€ 620.548	€ 796.944
Beoordeling financieel		8	17	13
Beoordeling totaal		131	134	126

Scenario 1, nieuwbouw op de huidige locatie

Wat betekent dit financieel?

- Bouwkosten € 11.951.000,-- (excl. BTW)
- Investeringskosten € 16.544.000,-- (excl. BTW)
- Kapitaalslasten € 879.000,-- (excl. BTW, rente 2%)
- Personele kosten, onderhoud, verbruiken, overige exploitatiekosten en huurkosten exploitant aan gemeente € 1.058.889,-- (excl. BTW)

Uitgaande van:

- Dekking uit zwemmen, sporten en horeca € 716.341,-- (excl. BTW)
- Subsidie gemeente van € 391.000,-- (excl. BTW)
- Rekenrente 2%
- Afschrijving investeringen in 40 jaar
- Saldo resultaat **-€ 830.548,--** (excl. BTW)

Scenario 2, nieuwbouw op nader te bepalen locatie

Wat betekent dit financieel?

- Bouwkosten € 11.689.000,-- (excl. BTW)
- Investeringskosten € 16.192.000,-- (excl. BTW)
- Kapitaalslasten € 669.000,-- (excl. BTW, rente 2%)
- Personele kosten, onderhoud, verbruiken, overige exploitatiekosten en huurkosten exploitant aan gemeente € 1.058.889,-- (excl. BTW)

Uitgaande van:

- Dekking uit zwemmen, sporten en horeca € 716.341,-- (excl. BTW)
- Subsidie gemeente van € 391.000,-- (excl. BTW)
- Rekenrente 2%
- Afschrijving investeringen in 40 jaar
- Saldo resultaat **-€ 620.548,--** (excl. BTW)

Scenario 3, grootschalige renovatie

Wat betekent dit financieel?

- Bouwkosten € 10.540.000,-- (excl. BTW)
- Investeringskosten € 13.724.000,-- (excl. BTW)
- Kapitaalslasten € 747.000,-- (excl. BTW, rente 2%)
- Personele kosten, onderhoud, verbruiken, overige exploitatiekosten en huurkosten exploitant aan gemeente € 1.126.140,-- (excl. BTW)

Uitgaande van:

- Dekking uit zwemmen, sporten en horeca € 685.196,-- (excl. BTW)
- Subsidie gemeente van € 391.000,-- (excl. BTW)
- Rekenrente 2%
- Afschrijving investeringen in 40 jaar
- Saldo resultaat **-€ 796.944,--** (excl. BTW)

Scenario 4, renovatie voor maximaal 6,7 miljoen (incl. BTW)

Wat betekent dit financieel?

- Bouwkosten € 3.837.000,-- (excl. BTW)
- Investeringskosten € 5.537.000,-- (excl. BTW)
- Kapitaalslasten € 469.000,-- (excl. BTW, rente 2%)
- Personele kosten, onderhoud, verbruiken, overige exploitatiekosten en huurkosten exploitant aan gemeente € 1.131.781,-- (excl. BTW)

Uitgaande van:

- Dekking uit zwemmen, sporten en horeca € 622.905,-- (excl. BTW)
- Subsidie gemeente van € 391.000,-- (excl. BTW)
- Rekenrente 2%
- Afschrijving investeringen in 20 jaar
- Saldo resultaat **-€ 586.876,--** (excl. BTW)

Multicriteria analyse, inclusief scenario 4

Criterium	Subcriteria	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
		De nieuwbouw van een combinatie van zwembad en sporthal op de bestaande locatie	De nieuwbouw van een combinatie van zwembad en sporthal op een alternatieve locatie	Renovatie/verduurzaming van de combinatie van zwembad en sporthal (bestaande voorzieningen op de huidige locatie)	Renovatie/verduurzaming van de combinatie van zwembad en sporthal (voor maximaal 6,7 Miljoen incl. BTW)
Beoordeling kwalitatief:		123	117	113	107
Financiën	Noodzakelijke investering (indicatief)	€ 20.018.000	€ 19.591.000	€ 16.605.000	€ 6.700.000
	Jaarlijkse kapitaallast (indicatief)	€ 879.000	€ 669.000	€ 747.000	€ 469.000
	Exploitatielasten totaal (indicatief)	€ 1.937.889	€ 1.727.889	€ 1.873.140	€ 1.600.781
	Dekkingen (indicatief)	€ 1.107.341	€ 1.107.341	€ 1.076.196	€ 1.013.905
	Subsidiebijdrage gemeente voor sluitende business case	€ 830.548	€ 620.548	€ 796.944	€ 586.876
Beoordeling financieel		8	17	13	22
Beoordeling totaal		131	134	126	129

Conclusie

- Het nieuwbouwsценario (1 en 2) springt er *op kwalitatieve criteria* als beste uit.
- Scenario 2 is niet realistisch omdat geen plot ter beschikking is.
- Investerings scenario 3 (renovatie) voor 83% van de nieuwbouwkosten geeft als resultaat een nieuw vertrekpunt voor 40 jaar maar geeft niet de volledige invulling aan de verduurzamingsambitie en extra functionele wensen.
- In totale exploitatie (gebouw en bedrijfsvoering) is scenario 3 niet bijzonder veel gunstiger dan scenario 1 (een kleine 5%) door lagere opbrengsten.
- Renovatie vraagt om een gefaseerde aanpak waarbij het zwembad tijdelijk buiten gebruik is.
- Nieuwbouw scenario 1 biedt de mogelijkheid om eerst het zwembad te realiseren en daarna de sporthal. Het is belangrijker om het zwembad in gebruik te kunnen houden. Dat geldt minder voor de sporthal.
- Scenario 4 levert nauwelijks tot geen fundamentele bijdrage aan de doelstellingen. De duurzaamheidsdoelstellingen worden niet gehaald (richting 2030/2050).

Aanbevelingen:

- Scenario 1 als voorkeursscenario aanmerken en verder uitwerken.

Colofon

Scenariostudie Sportcomplex
Oosterwolde

Samenvatting

24 april 2025

*Niets uit deze uitgave mag zonder
uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van
HEVO B.V. worden gereproduceerd, noch
aan derden ter inzage worden gegeven.*