

Aan: Gemeente Gorinchem t.a.v. Niels den Dekker
Van: Peter Post
Betreft: Sportzaal
Datum: 12 maart 2025

1. Inleiding

Synarchis heeft in november 2024 een onderzoek afgerond m.b.t. de realisatie van een sporthal in het campus gebied te Gorinchem. Er waren 4 varianten opgenomen in dat onderzoek, te weten een traditionele sporthal op de locatie bij de bestaande sporthal De Hoefslag en een traditionele sporthal, een modulair gebouwde sporthal en een blaashal, allen op een grasveld gelegen achter het Da Vinci college.

U heeft ons gevraagd om aanvullend op deze varianten nog een tweetal varianten toe te voegen, te weten een traditioneel gebouwde sportzaal en een modulair gebouwde sportzaal op het grasveld achter het Da Vinci college. Voor het verschil tussen een traditionele en een modulair opgebouwde sportzaal verwijzen we u naar onze eerdere rapportage.

2. Afmetingen sportzaal

Voor de variant sportzaal is uitgegaan van een afmeting van de sportzaal van 32 x 26 meter en 7 meter vrije hoogte. Dit maakt dat de sportzaal, die bestaat uit twee zaaldelen voor het bewegingsonderwijs, tevens geschikt is voor verenigingsgebruik (basketbal, volleybal, badminton). De zaal heeft daarentegen geen combiveld (40 x 20 meter) welke nodig is voor wedstrijden hockey, korfbal en zaalvoetbal. Met de maatvoering van 32 x 26 meter is de zaal wel geschikt om te gebruiken voor trainingen voor deze sporten.

3. Investeringskosten

Bij het opstellen van de kostenraming is uitgegaan van vergelijkbare uitgangspunten als in de eerdere rapportage, te weten:

- op het gebied van duurzaamheid is het uitgangspunt voor de nieuwbouw BENG (bijna energieneutraal gebouw) en all-electric (volledig elektrisch, dus gasloos);
- de raming is inclusief:
 - bouwkosten gebouw;
 - prijsstijgingen tot het einde van het project (3% per jaar tot medio 2027) (bij de modulaire hal medio 2026);
 - een post onvoorzien 5%, (voor de modulaire zaal 10%);
 - inrichtingskosten sporthal;
 - interne kosten projectleiding gemeente;
 - bijkomende kosten voor projectbegeleiding en honoraria voor ontwerpers en adviseurs;
 - aansluitkosten en leges;
 - terreininrichting met 20 parkeerplaatsen op locatie grasveld;
 - BTW 21% (niet over infrakosten);
 - SPUK-bijdrage 15%.
- De raming is exclusief:
 - kosten verwerving grond (ook voor de locatie waar grond moet worden verworven van het Da Vinci)
 - bouwrente;
 - reeds gemaakte kosten / voorbereidingskosten;
 - kosten voor nemen van maatregelen om bijzondere locatieaspecten, zoals bodemvervuiling, planschade, archeologie, explosieven en flora en fauna op te lossen zijn niet voorzien. De benodigde onderzoekskosten zijn wel voorzien)

Specifieke aandachtspunten:

- De alternatieve locatie op het grasveld achter het Da Vinci college is te ver gelegen van de bestaande parkeervoorzieningen. Op die locatie worden aanvullende parkeervoorzieningen voor de sportzaal meegenomen (20 pp). Dit is niet de volledige parkeernorm, er wordt van uitgegaan dat meer parkeerplaatsen kunnen worden opgevangen in het gebied.
- T.a.v. planning zijn dezelfde uitgangspunten gehanteerd als bij de eerdere ramingen. Er is geen rekening gehouden met de uitloop in de voorbereiding van het project. Voor zowel de oude als de nieuwe ramingen dient rekening te worden gehouden met uitloop met circa 6 maanden en daarmee met circa 1,5 tot 2% extra prijsstijgingen.

4. Eigenaarslasten en exploitatiekosten

Voor de eigenaarslasten en exploitatiekosten zijn vergelijkbare uitgangspunten gehanteerd als bij de eerdere ramingen. Enkele specifieke aspecten:

➤ Opbrengst scholen

Het uitgangspunt is dat het Omnia College en het Gilde Vakcollege Techniek (beide voortgezet onderwijs) gebruik gaan maken van de nieuwe sporthal. Het gebruik wordt bepaald aan de hand van vast te stellen klokuren bewegingsonderwijs. Een klokuur betreft de huur van een zaaldeel voor de periode van een schooljaar (40 weken). In het rapport 'Ruimte voor bewegingsonderwijs in Gorinchem' is het gebruik vastgesteld op in totaal 95 klokuren voor beide scholen (jaargang 2023-2024). Voor de sporthal was het uitgangspunt 95 klokuren per week. Dit is niet mogelijk in een sportzaal. Wij hebben gerekend met 62 klokuren.

➤ Opbrengsten verenigingen

In Gorinchem is er capaciteitstekort voor sportverenigingen. In de winterperiode, wanneer hockey- en korfbalverenigingen ook behoefte hebben aan zaalcapaciteit. Met de realisatie van de nieuwe sporthal zal in de periode november tot en met februari op werkdagen in de avonden extra gebruik gemaakt worden van de Gorinchemse sporthallen. Dit extra gebruik wordt geschat op 100 uur per jaar tegen een tarief van € 30 per uur (prijsspeil 2024).

➤ Personeelskosten

In de sporthallen in Gorinchem is gedurende openingstijden een beheerder aanwezig. De aanwezigheid heeft een positief effect op de naleving van de huisregels en daarmee verbonden de levensduur van materialen. Aanvullend zijn personeelskosten gerekend voor schoonmaak en administratie

5. Overzicht investerings- en exploitatiekosten

In het overzicht op de volgende pagina zijn financiële consequenties van de twee nieuwe varianten overzichtelijk weergegeven naast de eerdere varianten.

INVESTERINGSKOSTEN						
	Traditionele hal Locatie Hoefslag	Traditionele hal Locatie Grasveld	Blaashal Locatie Grasveld	Modulaire hal Locatie Grasveld	Traditionele zaal Locatie Grasveld	Modulaire zaal Locatie Grasveld
Bouwkosten (excl. BTW)	€ 5.294.023	€ 5.205.241	€ 1.140.000	€ 3.002.500	€ 3.546.155	€ 2.370.000
Investeringskosten pp 2024 (excl. BTW)	€ 7.854.952	€ 7.662.243	€ 2.148.933	€ 4.523.145	€ 5.270.950	€ 3.770.670
Investeringskosten pp opl. (excl. BTW)	€ 8.344.252	€ 8.138.943	€ 2.199.533	€ 4.699.145	€ 5.599.950	€ 3.916.670
Investeringskosten pp opl. (incl. BTW)	€ 9.898.635	€ 9.667.426	€ 2.564.744	€ 5.576.368	€ 6.775.939	€ 4.739.171
Investeringskosten pp opl. (incl. BTW en SPUK)	€ 8.555.204	€ 8.346.380	€ 2.249.097	€ 4.818.197	€ 5.935.947	€ 4.151.670
Levensduur en afschrijvingstermijn	50 jaar	50 jaar	20 jaar	30 jaar	50 jaar	30 jaar
Kapitaallast (lineair, 3,3%), 1e jaar	€ 453.426	€ 442.358	€ 186.675	€ 319.607	€ 314.605	€ 275.394
Kapitaallast (lineair, 3,3%), gemiddeld	€ 312.265	€ 304.643	€ 149.565	€ 240.107	€ 216.662	€ 206.892

EIGENAARSLASTEN						
	Traditionele hal Locatie Hoefslag	Traditionele hal Locatie Grasveld	Blaashal Locatie Grasveld	Modulaire hal Locatie Grasveld	Traditionele zaal Locatie Grasveld	Modulaire zaal Locatie Grasveld
Kapitaallasten gemiddeld	€ 312.265	€ 304.643	€ 149.565	€ 240.107	€ 216.662	€ 206.892
Onderhoudskosten	€ 112.101	€ 110.221	€ 24.140	€ 63.578	€ 75.090	€ 50.185
Belastingen	€ 28.070	€ 27.379	€ 2.500	€ 15.808	€ 18.838	€ 13.176
Verzekeringen	€ 6.675	€ 6.511	€ 1.760	€ 3.759	€ 4.480	€ 3.133
Totaal	€ 459.111	€ 430.395	€ 175.464	€ 323.252	€ 315.070	€ 273.385

EXPLOITATIERAMING						
	Traditionele hal Locatie Hoefslag	Traditionele hal Locatie Grasveld	Blaashal Locatie Grasveld	Modulaire hal Locatie Grasveld	Traditionele zaal Locatie Grasveld	Modulaire zaal Locatie Grasveld
opbrengsten sportverenigingen	5.700	5.700	2.850	5.700	3.250	3.250
opbrengsten scholen	99.500	99.500	46.900	99.500	65.000	65.000
opbrengsten horeca	-	-	-	-	-	-
opbrengsten overig	-	-	-	-	-	-
TOTAAL OPBRENGSTEN	105.200	105.200	49.750	105.200	68.250	68.250
personeel	24.000	42.000	41.000	42.000	35.000	35.000
huur	-	-	-	-	-	-
huurdersonderhoud	53.000	53.000	25.000	44.000	40.000	35.000
energiekosten, water	15.500	15.500	15.000	15.500	11.000	11.000
belastingen en verzekeringen	17.500	17.000	2.500	17.000	12.000	12.000
overige kosten	5.000	5.000	2.000	5.000	3.500	3.500
afschrijvingen	4.500	4.500	2.500	4.500	3.000	3.000
niet-verrekenbare BTW	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.
TOTAAL KOSTEN	119.500	137.000	88.000	128.000	104.500	99.500
RESULTAAT	14.300	31.800	38.250	22.800	36.250	31.250
BENODIGDE EXPLOITATIEBIJDRAGE	14.300	31.800	38.250	22.800	36.250	31.250

GEMEENTELIJKE LASTEN						
	Traditionele hal Locatie Hoefslag	Traditionele hal Locatie Grasveld	Blaashal Locatie Grasveld	Modulaire hal Locatie Grasveld	Traditionele zaal Locatie Grasveld	Modulaire zaal Locatie Grasveld
EIGENAARSLASTEN GEMEENTE	459.111	430.395	175.464	323.252	315.070	273.385
EXPLOITATIEBIJDRAGE GEMEENTE	14.300	31.800	38.250	22.800	36.250	31.250
TOTALE JAARLIJKE LASTEN GEMEENTE	473.411	462.195	213.714	346.052	351.320	304.635