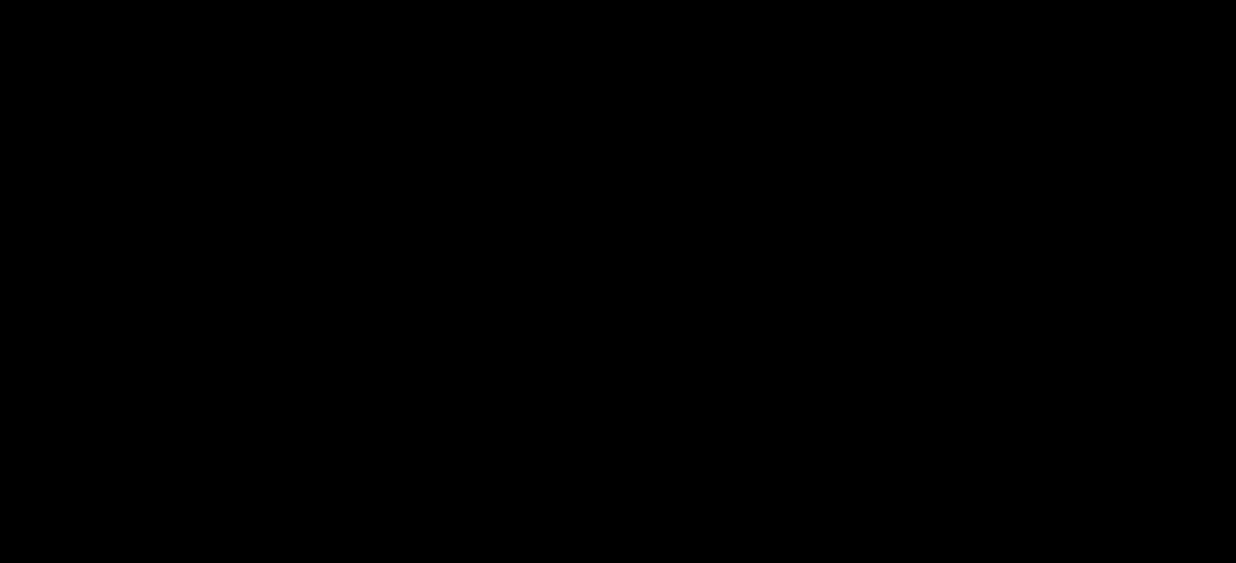


Vlaardingen 14 november 2023

Geachte raadsleden,

Langs deze weg wil ik mijn bezorgdheid uitspreken voor wat betreft de diverse aanvragen van sportverenigingen, te weten "De atletiekvereniging Fortuna, Judovereniging KAI en turnvereniging Dynamiek, om "eigen locaties" te realiseren met o.a. gebruik van **gemeenschapsgelden**. Dit zou ten koste gaan van de huidige huisvestingen bij het Sportcentrum Vlaardingen en de Polderpoort.



De reden dat ik deze open brief schrijf heeft te maken met het feit dat ik mij zorgen maak over de aanvraag voor eigen accommodaties vanuit sportverenigingen, welke met behulp van gemeenschapsgeld gerealiseerd zouden moeten gaan worden. Hierdoor zullen verenigingen het Sportcentrum Vlaardingen en de Polderpoort verruilen voor locaties, die met gemeenschapsgeld worden gebouwd cq. ondersteund.

**De gemeente Vlaardingen richt zich al jaar en dag op de breedtesport oftewel: de sport zoals deze door grote groepen van de bevolking beoefend worden, waarbij het meer gaat om het plezier en de gezondheidswinst, dan om de sportprestatie.**

Dat bij deze doelstelling een beroep wordt gedaan op de ondersteuning van de gemeente door behulp van gemeenschapsgelden is onvermijdelijk en zorgt ervoor dat verenigingen kunnen blijven bestaan. Echter, hoever gaat de gemeente in deze ondersteuning als deze gemeenschapsgelden/ondersteuning gebruikt gaan worden voor nieuwe huisvesting in nieuw te bouwen gemeentelijke locaties, ondanks dat de huidige verenigingen al huisvesting/onderdak hebben bij andere, niet gemeentelijk gelieerde, bedrijven.

Polderpoort heeft richting verenigingen nooit commerciële tarieven gerekend, ondanks dat Polderpoort geen beroep kan doen op gemeenschapsgelden. Desondanks heeft Polderpoort altijd verenigingstarieven gehanteerd voor de huur van ruimtes. Dit wil zeggen dat alle verenigingen, die binnen Polderpoort ruimtes in de Sporthal huren, 50% korting krijgen op de marktconforme tarieven. Op deze wijze worden verenigingen niet geconfronteerd met torenhoge vaste lasten en kan de Polderpoort door het faciliteren van de ruimtes aan meerdere verenigingen een gezonde exploitatie draaien. Dit is een win/win situatie, verenigingen worden immers niet geconfronteerd met marktconforme kosten, kunnen meeliften op goedkopere huisvestingskosten en de Polderpoort kan haar bedrijfsvoering continueren, doordat er meerdere verenigingen gezamenlijk bijdragen aan de huisvestingskosten.

Het vertrek van verenigingen uit de Polderpoort, dan wel het Sportcentrum Vlaardingen, zal er toe bijdragen dat er een sneeuwbaaleffect ontstaat waardoor de verenigingen die (wel) blijven zitten, de weggevallen huurinkomsten moeten gaan compenseren. met als gevolg hogere huren. Hierdoor komen de bestaansrechten van andere verenigingen/huurders in gevaar. In een doemscenario kan dit resulteren in het sluiten van de Polderpoort, dan wel het Sportcentrum Vlaardingen, omdat zij niet meer aan hun financiële verplichtingen kunnen voldoen. Het Sportcentrum Vlaardingen en de Polderpoort kunnen immers geen beroep doen op subsidie, dan wel andere gemeenschapsgelden.

**Gezien bovenstaande heb ik enkele algemene vragen en specifieke verenigingsvragen:**

**Algemene vragen:**

- 1. Het verhuizen van verenigingen uit het Sportcentrum Vlaardingen en uit de Polderpoort, om te huisvesten op andere gemeentelijke locaties met behulp van gemeenschapsgeld, kan bijdragen aan instabiliteit, dan wel mogelijk het failleren van o.a. het Sportcentrum Vlaardingen, alsmede van het Sportcentrum de Polderpoort. Is de gemeente zich hiervan bewust?**
- 2. Is het de bedoeling, dat door het verhuizen van deze sportverenigingen vanuit het Sportcentrum Vlaardingen en de Polderpoort naar gemeentelijke locaties, om de exploitatie van gemeentelijk vastgoed (lees een sporthal+), mogelijk te maken?**

3. Er wordt door de gemeente regelmatig verwezen naar vrije marktwerking. Valt het faciliteren van nieuwe accommodaties, middels gemeenschapsgelden voor verenigingen, die momenteel reeds accommodaties hebben in het reguliere bedrijfsleven, bij bedrijven die geen beroep kunnen doen op gemeenschapsgelden, ook onder vrije marktwerking?

**Specifieke verenigings-gebonden vragen:**

***Atletiekvereniging Fortuna:***

1. Is het bij de gemeente Vlaardingen (nog) bekend, dat bij de verkoop van de Polderpoort aan de nieuwe huidige exploitant, specifieke eisen door de gemeente werden gesteld, dat alle lopende afspraken die de gemeente met toenmalige huurders van de Polderpoort had gemaakt, door de exploitant zouden moeten worden overgenomen?
2. Is het bij de gemeente (nog) bekend, dat dit o.a. inhield dat Fortuna van 2007 tot 2017 geen huur hoefde te betalen aan de nieuwe/huidige exploitant de Polderpoort, ter compensatie van de eerdere verhuizing van Fortuna van de marathonweg naar de Polderpoort?
3. Is het bij de gemeente (nog) bekend dat, ter compensatie van deze verhuizing, Fortuna enkele tonnen aan financiële tegemoetkoming heeft ontvangen van de gemeente, om o.a. af te zien van een eigen onderkomen en dat in ruil voor deze afstandsverklaring, gebruik te mogen maken van de faciliteiten van de Polderpoort?
4. Kan de gemeente zich nog herinneren dat hierbij aan de nieuwe exploitant van de Polderpoort werd aangegeven, dat na deze overgangperiode, de Polderpoort er een 'serieuze' vaste huurder in de vorm van Fortuna bij zou krijgen, om vervolgens, volgens de gemeente, in de toekomst een gezonde exploitatie te kunnen draaien?

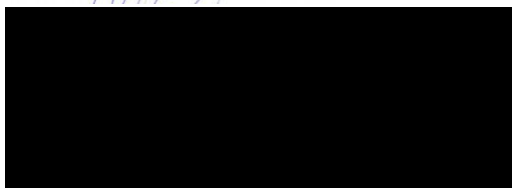
**Turnvereniging Dynamiek:**

- 1. Is de gemeente bekend met het advies, dat in 2013 geschreven is door Synarchis (zie bijlage)? Notabene in opdracht van de gemeente!**
- 2. Is de gemeente op de hoogte van het feit dat, na dit onderzoek en in samenspraak met de adviseur van de Koninklijke Nederlandse Gymnastiek Unie, de gemeente, de turnverenigingen en het Sportcentrum Vlaardingen tot de conclusie zijn gekomen dat een grotere hal met tribunes economisch niet haalbaar zou zijn voor de turnverenigingen. (Zie memo accommodatie)**
- 3. Is de gemeente op de hoogte dat er borg en zekerheidsstellingen gedaan moesten worden voor de huidige turnhal, door de Stichting Waarborgfonds Sport, het Sportcentrum Vlaardingen en de gemeente, omdat anders de investeringsmiddelen die nodig waren niet verstrekt zouden worden door de Rabo bank?**
- 4. Is de gemeente op de hoogte dat er zowel in 2017 als 2019, betalingsachterstanden waren, omdat de financiële middelen van de turnverenigingen niet voldoende waren? (zie bijlage krantenartikel AD)**
- 5. Is de gemeente op de hoogte van het feit dat de verenigingen gefuseerd zijn omdat de turnverenigingen anders geen bestaansrecht meer hadden?**

Heeft de impact en de ervaringen uit het recente verleden enige impact op gefundeerde beslissingen in de toekomst?

Indien een uitgebreide toelichting gewenst is ben ik uiteraard bereidt om deze te geven.

Met vriendelijke groet,





Synarchis B.V.  
Hakgriend 18  
3371 KA Hardinxveld-Giessendam

Tel: 0184-616544

Fax: 0184-616265

[www.synarchis.nl](http://www.synarchis.nl)

haalbaarheidonderzoek  
turnaccommodatie  
gemeente Vlaardingen

19 januari 2010

## INHOUDSOPGAVE

	Inhoudsopgave .....	
1.	Inleiding .....	2
1.1	Aanleiding .....	2
1.2	Doelstelling .....	2
2.	Programma van Eisen .....	3
2.1	Programma van eisen nieuwbouw .....	3
2.2	Programma ombouw tennis naar turnen in sportcentrum Vlaardingen.....	4
3.	Investeringskosten.....	6
3.1	Investeringskosten nieuwbouw.....	6
3.2	Investeringskosten ombouw tennis naar turnen in sportcentrum Vlaardingen .....	8
4.	Exploitatielasten .....	11
4.1	Exploitatie nieuwbouw .....	11
4.2	Exploitatie ombouw tennis naar turnen in sportcentrum Vlaardingen .....	12

Bijlage 1: Programma van Eisen

Bijlage 2: Voorstel indeling bestaande tennishal

Bijlage 3: Investeringskostenraming

## **1. INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding**

De twee gymnastiekverenigingen in Vlaardingen (Triade en Leonidas Dovidó) hebben plannen voor het realiseren van een turnhal. Deze voorziening is er nog niet in Vlaardingen, maar wordt wenselijk doordat de twee Vlaardingse turnverenigingen worstelen met hun bestaande accommodaties. Triade maakt momenteel gebruik van een ruimte aan de Baanstraat, deze wordt binnenkort vervangen waardoor verplaatsing noodzakelijk wordt. Leonidas Dovidó traint in vijf verschillende gymnastiekzalen. De A-selectie maakte gebruik van een turnhal in Rotterdam maar kan daar geen gebruik meer van maken. De gemeente Vlaardingen wil beide verenigingen een impuls geven door mee te werken aan een volledig ingerichte turnaccommodatie.

Voor het realiseren van deze turnaccommodatie zijn twee opties mogelijk, namelijk nieuwbouw op een nader te bepalen locatie, of het onderbrengen van deze turnhal in de bestaande commerciële tennisaccommodatie van sportcentrum Vlaardingen. Deze tennishal beschikt over 7 banen, waarvan 3 banen bestemd kunnen worden om de turnaccommodatie te realiseren.

Voor beide opties geldt dat beide verenigingen een gezamenlijke stichting oprichten die de turnaccommodatie zal huren en/of beheren.

Beide verenigingen hebben hun voorkeur uitgesproken voor de optie om de turnaccommodatie onder te brengen in Sportcentrum Vlaardingen, mits de continuïteit voor een lange termijn wordt gegarandeerd.

### **1.2 Doelstelling**

Om de vergelijking tussen de twee opties mogelijk te maken heeft de gemeente Vlaardingen besloten om door Synarchis een programma van eisen op te laten stellen van een nieuwe turnaccommodatie. Daarvan zijn de investeringskosten en exploitatielasten berekend. Op basis van dit programma van eisen is tevens bekeken wat de noodzakelijke aanpassingen zijn in de bestaande tennisaccommodatie om daar de turnvoorziening in onder te brengen. Ook van deze variant zijn de investeringskosten en exploitatielasten berekend.

Op basis van deze berekeningen is inzichtelijk gemaakt wat van beide varianten de jaarlijkse kosten zijn voor de gemeente Vlaardingen.

## 2. PROGRAMMA VAN EISEN

De nieuw te bouwen turnaccommodatie wordt gebruikt door zowel dames als heren. Er vinden trainingen plaats, maar ook wedstrijden op lokaal en regionaal niveau. De accommodatie is derhalve een twee sterren accommodatie, zoals omschreven in de brochure 'a star is born' uitgegeven door de KNGU.

Zodra wedstrijden het regionale niveau overstijgen is het aan te bevelen dit in een nabijgelegen sporthal te doen met een KNGU opstelling waarvoor afspanpunten (grondbussen of tuimelhaken) aanwezig dienen te zijn. Er is dan voldoende ruimte voor een wedstrijdopstelling en is er meer ruimte voor tribunes.

### 2.1 Programma van eisen nieuwbouw

Het programma van eisen is opgesteld op basis van de brochure 'a star is born' uitgegeven door de KNGU. Deze brochure kan niet één op één overgenomen worden, omdat de opstellingen die zijn genoemd alleen wedstrijdopstellingen zijn voor alleen dames of heren turnen. In de turnaccommodatie in Vlaardingen maken dames en heren beide gebruik van de accommodatie en zal de nadruk liggen op trainingen met af en toe een lokale of regionale wedstrijd.

Zo zal er bijvoorbeeld niet één balk worden geplaatst, maar vier balken, en wel zo dicht bij elkaar dat één trainer vier pupillen tegelijk kan lesgeven. De afstand tussen de sporttoestellen wordt bepaald door het veiligheidsaspect en zal per toestel worden bepaald. De indeling van de turnruimte is maatwerk en zal met de trainers van beide verenigingen bepaald moeten worden.

#### **Afwijkingen t.o.v. a star is born**

##### Turnruimte

De ideale afmeting van een turnruimte is 22 x 34 meter. Hier kunnen alle toestellen op een veilige manier worden geplaatst. Dit levert een vloeroppervlak op van 748 m<sup>2</sup>. In de brochure wordt uitgegaan van een turnruimte met een vloeroppervlak van 530,3 m<sup>2</sup>. Verschil is dat in een turnruimte van 530,3 m<sup>2</sup> sprake is van een wedstrijdopstelling voor of vrouwen, of heren. In een turnhal van 748 m<sup>2</sup> wordt daarentegen uitgegaan van een trainingsopstelling voor zowel dames als heren. Hierdoor worden meer toestellen geplaatst en is derhalve meer ruimte noodzakelijk. Daarnaast wordt een vrije vloer aangebracht van 22 x 16 meter waar andere oefeningen op verricht kunnen worden. Dit betekent dat de netto afmetingen van de gehele hal 22 x 50 meter zal bedragen.

##### Trainerruimte

In de brochure wordt uitgegaan van één trainingsruimte van 7 m<sup>2</sup>. In de praktijk zie je echter zowel vrouwelijke als mannelijke trainers. Wij hebben derhalve 2 ruimten opgenomen waar trainers zich kunnen omkleden en douchen. Deze ruimten kunnen ook worden gebruikt als gesprekruimte met pupillen of ouders.

##### Ontmoetingsruimte

De doelgroep heeft in de regel geen behoefte aan een horecavoorziening. Het zijn vaak ouders die wachten terwijl hun kinderen aan het trainen zijn. We hebben derhalve de ontmoetingsruimte geïntegreerd in de centrale hal.

Het programma van eisen is toegevoegd onder bijlage A.



## **2.2 Programma ombouw tennis naar turnen in sportcentrum Vlaardingen**

In Sportcentrum Vlaardingen ligt een hal waar 3 tennisbanen omgebouwd kunnen worden naar een turnaccommodatie. De tennishal heeft een afmeting van circa 36 x 46 meter. In bijlage B is een tekening toegevoegd met een mogelijke indeling van de ruimte. Hieronder staan de elementen genoemd die noodzakelijk zijn om een goede turnvoorziening te realiseren, en de afweging die hieraan ten grondslag ligt.

Uitgangspunt bij de berekeningen is dat door de wijziging van de bestemming van de tennishal er geen extra brandwerende voorzieningen getroffen moeten worden zoals het aanbrengen van een brandwerende scheiding tussen de twee tennishallen.

### Turnruimte

Een turnruimte van 22 x 34 kan gemakkelijk gerealiseerd worden in de tennishal. Door de vloerconstructie (en slechte bodemgesteldheid) is het niet mogelijk een verdiepte valkuil te maken. Een opbouw valkuil is daardoor noodzakelijk. Dit betekent ook dat diverse toestellen en de aanloop van toestellen verhoogd moet worden aangebracht. Dit kan middels een houten constructie worden uitgevoerd. Dit betekent wel dat deze niet 'gemakkelijk' kan worden weggezet, de opstelling staat er definitief. Naast de turnopstelling blijft er in de hal nog een ruimte 'over' van circa 12 x 25 meter. Deze multifunctionele ruimte kan onder meer worden gebruikt als vrije vloer voor de overige trainingen en warming up.

In de elementenraming is een post verlichting opgenomen. Tijdens de rondgang bleek dat er een aantal lampen kapot waren. Na de realisatie ligt de hele vloer vol met matten, toestellen, bouwkundige constructie voor de aanloop en valkuil, enz. Het wordt daardoor lastig, zo niet onmogelijk, om met een rolsteiger gemakkelijk lampen te vervangen. Wij raden dus aan vooraf alle lampen te vervangen en er voor te zorgen dat de verlichting voldoet aan de normen van NOC\*NSF. Daarnaast zal er extra noodverlichting aangebracht moeten worden en zal er een lichtlijn verplaatst moeten worden om een goede verlichting in de gang te waarborgen.

Er is in de bestaande tennishal één direct gasgestookte heater aanwezig. Een tennishal heeft een temperatuur van maximaal 18 °C. Dit is echter te weinig voor turnen. We zijn er van uitgegaan dat aan de bestaande gasleiding nog twee heaters bijgeplaatst kunnen worden, zodat een hogere temperatuur kan worden bereikt.

### Kleed-/doucheruimte

Er zijn vier kleed- doucheruimten voor de sporters en twee omkleedruimten voor de trainers opgenomen in het ontwerp conform het programma van eisen nieuwbouw. Voor de ventilatie en warmwater voorziening van deze kleed-/doucheruimten is een aparte technische ruimte opgenomen direct tegen de gevel.

### Wedstrijdleiding

Er is een ruimte opgenomen voor de wedstrijdleiding conform het programma van eisen nieuwbouw. Deze ruimte kan ook door beide verenigingen worden gebruikt als vergaderruimte.

### Publiek

Er is een tribune noodzakelijk met een capaciteit van 150 personen. We hebben deze gedacht op de kleed-/doucheruimte en de toestellenberging. Er zijn hiervoor wel een aantal maatregelen noodzakelijk, namelijk:

- er dienen 2 trappen te worden gemaakt (minimaal 2 vluchtwegen) van voldoende breedte. Eventuele mindervaliden dienen plaats te nemen in de turnruimte, er is geen rekening gehouden met een lift;
- er dienen extra nooduitgangen en noodverlichting te worden gerealiseerd;
- er dient een aparte toiletgroep te worden gerealiseerd.

### 3. INVESTERINGSKOSTEN

#### 3.1 Investeringskosten nieuwbouw

Allereerst wordt een aantal uitgangspunten geformuleerd, dat ten grondslag heeft gelegen aan de investeringskostenraming voor de nieuwbouw van de turnaccommodatie. Het betreft uitgangspunten op de volgende onderwerpen:

- de locatie van de turnaccommodatie;
- de kwaliteit van de turnaccommodatie;
- de bouwmarktsituatie;
- de benodigde parkeerplaatsen;
- de planning;
- de overige financiële uitgangspunten.

#### Locatie

Een definitieve locatie is afhankelijk van het te kiezen scenario nieuwbouw of verbouw en is nog niet bekend. Daarom is in de investeringskostenraming geen rekening gehouden met eventuele sloopkosten en boekwaarden. Ook is geen rekening gehouden met specifieke locatiegebonden aspecten, waaronder kosten ten gevolge van planschade, bodemverontreiniging, archeologie, infrastructurele ontsluitingen buiten het terrein, kosten voor het omleggen van kabels en leiding, uitbreiding van wateroppervlak ten gevolge van watertoets etc. Afhankelijk van de definitieve locatie voor de nieuwbouw met bijbehorende milieutechnische onderzoeken, zal de kostenraming op deze punten moeten worden beoordeeld en mogelijk worden aangepast.

#### Kwaliteit

De kwaliteit van sportaccommodaties kan uitgedrukt worden in drie onderdelen, die hieronder zijn weergegeven:

De functionele kwaliteit/gebruikskwaliteit, uitgedrukt in m<sup>2</sup> gebouw. Uitgaande van een genormeerde, vaste afmeting van de turnhal en afhankelijk van de wensen en eisen kan er gevarieerd worden in het aantal en de oppervlakte van bijkomende ruimten, toeschouwerruimten, bergingen, kleedkamers etc. De aangenomen functionele kwaliteit/gebruikskwaliteit kan uitgedrukt worden in minimaal, gemiddeld en bovengemiddeld. In onze investeringskostenraming is uitgegaan van gemiddeld. De bandbreedte waarin de functionele kwaliteit/gebruikskwaliteit is uit te drukken is +/- 10% tot + 10% ten opzichte van het gemiddelde.

De architectonische/stedenbouwkundige kwaliteit, uitgedrukt in euro per m<sup>2</sup> gebouw. De bouwkosten zijn afhankelijk van gekozen materialen voor gevels, daken, binnen afwerkingen, vaste inrichtingen en installaties. De aangenomen kwaliteit kan uitgedrukt worden in sober, gemiddeld en bovengemiddeld. In deze raming is uitgegaan van gemiddeld. De bandbreedte waarin de architectonische/stedenbouwkundige kwaliteit is uit te drukken is +/- 10% tot + 10% ten opzichte van het gemiddelde.

De kwaliteit ten aanzien van duurzaamheid en milieu. Ten behoeve van het kwalificeren van gebouwen op het gebied van duurzaamheid en milieu zijn verschillende beoordelingsmethodes beschikbaar, zoals GPR en Greencalc. Hierin worden scores toegekend aan thema's als energie, water, afval en materialen. In deze rapportage is uitgegaan van bouwbesluit niveau. Afhankelijk van de ambities kan extra budget beschikbaar gesteld worden voor investeringen in duurzaamheid en milieu. De eventuele ambitie kan uitgedrukt worden in een GPR of Greencalc score. Om de financiële consequenties te kunnen bepalen van een hogere GPR of Greencalc score te bepalen is aanvullend onderzoek nodig.

### **Bouwmarktsituatie**

Door de economische crisis is de huidige bouwmarktsituatie zodanig dat bouwbedrijven meer behoefte hebben aan werk. Dit heeft tot gevolg dat de aanneemsommen lager worden omdat de bouwbedrijven bereid zijn, vanwege de huidige bouwmarktsituatie, met lagere marges te werken. De prognose is dat de daling van de aanneemsommen in ieder geval tot en met derde kwartaal 2010 duurt. In de investeringskostenramingen is een percentage van 5% 'korting' oftewel marktwerking opgenomen op de bouwkosten ten gevolge van de bouwmarktsituatie.

### **Parkeerplaatsen**

In de investeringskostenraming is een raming opgenomen voor de parkeervoorziening. Op basis van de Parkeernota Vlaardingen 2008 met als uitgangspunt een locatie in 'rest bebouwde kom' is uitgegaan van 2,5 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo en 0,2 parkeerplaats per toeschouwer. Op basis van de normen zijn voor een turnaccommodatie totaal 79 parkeerplaatsen nodig. Afhankelijk van de definitieve locatie kan in overleg met de gemeente Vlaardingen het definitief benodigd aantal parkeerplaatsen worden vastgesteld. Mogelijk dient het berekende aantal parkeerplaatsen te worden bijgesteld waarbij onderscheid kan worden gemaakt in vaste parkeerplaatsen en zogenaamde 'kiss and ride' plaatsen.

### **Planning**

De investeringskostenramingen zijn uitgevoerd op prijspeil november 2009. Vervolgens zijn prijsstijgingen geïndexeerd naar oplevering. Hierbij is uitgegaan van oplevering medio 2012. Bij de indexatie is uitgegaan van een gemiddelde bouwkostenstijging van 3% per jaar. Voor de bouwrente is uitgegaan van een percentage van 5%.

### **Overige financiële uitgangspunten**

Bij de bepaling van de investeringskosten is uitgegaan van een aantal overige financiële uitgangspunten:

- er zijn geen kosten meegenomen voor een eventuele kunstregeling van 1%;
- er is rekening gehouden met een post onvoorzien van 5%. De post onvoorzien heeft betrekking op projectrisico's (denk bijvoorbeeld aan wijzigingen in wet- en regelgevingen of normeringen waaraan sportaccommodaties aan dienen te voldoen);
- de investeringskostenramingen zijn opgesteld exclusief BTW;
- er zijn geen kosten opgenomen voor interne uren van ambtenaren;
- voor het ramen van de investeringskosten is het uitgangspunt dat de turnaccommodatie als stand-alone wordt gerealiseerd;
- het bruto vloeroppervlak van de turnaccommodatie bedraagt 1.978 m<sup>2</sup>;
- benodigd kaveloppervlak is circa 5.150 m<sup>2</sup>. Het oppervlak van het kavel bestaat uit het bebouwd oppervlak van de turnaccommodatie, oppervlak voor het parkeren, oppervlak voor het stallen van fietsen en scooters en de verharding en de beplanting tussen de turnaccommodatie en de parkeerplaatsen;
- voor een complete (losse) inrichting van de turnaccommodatie met sporttoestellen is een bedrag geraamd van € 170.000,-. De twee gymnastiekverenigingen die gebruik gaan maken van de turnaccommodatie hebben aangegeven dat ongeveer de helft van de sporttoestellen nog in goede staat verkeert en mee kan verhuizen naar de nieuwe accommodatie. Hierdoor is het bedrag van € 170.000,- in de raming bijgesteld naar € 100.000,-;
- bij de opgenomen honoraria is zowel rekening gehouden met honoraria marktpartij (planontwikkeling, architect, constructeur, adviseur installatie, adviseur bouwfysica, opmeten en sonderen, overige adviseurs en repro/verschotten), als met honoraria gemeente (haalbaarheidsstudies, projectmanagement, bouwkostenmanagement, kwaliteitstoezicht, overige adviseurs

en repro/verschotten). Bijkomende kosten hebben betrekking op leges, aansluitkosten, legekosten bemalingdebiet en vergunning.

Met inachtneming van de genoemde uitgangspunten zijn in het volgende overzicht de investeringskosten van de turnaccommodatie gepresenteerd:

<b>Investeringskosten nieuwbouw turnhal Vlaardingen</b>	
<b>(exclusief BTW)</b>	<b>turnhal Vlaardingen</b>
Bruto vloeroppervlak in m2	1.978
Benodigd perceeloppervlak in m2	5.129
Aantal Parkeerplaatsen	79
Bouwkosten bouwkundig	€ 2.229.000
Technische installaties	€ 522.000
Vaste inrichting	€ 106.000
Terreininrichting	€ 258.000
Marktwerking (-5%)	€ 156.000-
Directe kosten prijspeil 2009	€ 2.959.000
Losse inrichting	€ 146.000
Honoraria	€ 486.000
Bijkomende kosten	€ 109.000
Onvoorzien (5%)	€ 202.000
Investeringskosten prijspeil 2009	€ 3.902.000
Rentekosten	€ 107.000
Prijsstijgingen	€ 242.000
Investeringskosten prijspeil 2012	€ 4.251.000

### **3.2 Investeringskosten ombouw tennis naar turnen in sportcentrum Vlaardingen**

Ook voor het onderbrengen van de turnhal in de bestaande tennisaccommodatie van sportcentrum Vlaardingen zijn de investeringskosten geraamd. Deze tennishal beschikt over 7 banen waarvan 3 banen bestemd kunnen worden om de turnaccommodatie te realiseren. Voor het verbouwen van de tennisbanen is een aantal uitgangspunten geformuleerd, dat ten grondslag hebben gelegen aan de investeringskostenraming. Het betreft uitgangspunten op de volgende onderwerpen:

- de locatie van de turnaccommodatie;
- de bouwmarktsituatie;
- de benodigde parkeerplaatsen;
- de planning;
- de overige financiële uitgangspunten.

#### **Locatie**

De turnhal zal worden ondergebracht in sportcentrum Vlaardingen. Het sportcentrum beschikt over 7 banen waarvan 3 banen bestemd zullen worden om de turnaccommodatie te realiseren. Sportcentrum Vlaardingen is gelegen aan de Zwanensingel 9.

#### **Bouwmarktsituatie**

Door de economische crisis is de huidige bouwmarktsituatie zodanig dat bouwbedrijven meer behoefte hebben aan werk. Dit heeft tot gevolg dat de aanneemsommen lager worden omdat de bouwbedrijven bereid zijn, vanwege de huidige bouwmarktsituatie, met lagere marges te werken. De prognose is dat de daling van de aanneemsommen in ieder geval tot en met derde kwartaal 2010 duurt. In de in-

vesteringskostenramingen is een percentage van 5% 'korting' oftewel marktwerking opgenomen op de bouwkosten ten gevolge van de bouwmarktsituatie.

### **Parkeerplaatsen**

In de investeringskostenraming is geen raming opgenomen voor een parkeervoorziening. De parkeervoorziening van sportcentrum Vlaardingen beschikt over voldoende parkeerplaatsen om de parkeerbehoefte van het sportcentrum inclusief turnhal op te vangen.

### **Planning**

De investeringskostenramingen zijn uitgevoerd op prijspeil november 2009. Vervolgens zijn prijsstijgingen geïndexeerd naar oplevering. Hierbij is uitgegaan van oplevering medio 2010. Bij de indexatie is uitgegaan van een gemiddelde bouwkostenstijging van 3% per jaar. Voor de bouwrente is uitgegaan van een percentage van 5%.

### **Overige financiële uitgangspunten**

Bij de bepaling van de investeringskosten is verder uitgegaan van de volgende financiële uitgangspunten:

- er is rekening gehouden met een post onvoorzien van 5%. De post onvoorzien heeft betrekking op projectrisico's (denk bijvoorbeeld aan wijzigingen in wet- en regelgevingen of normeringen waaraan sportaccommodaties aan dienen te voldoen);
- de investeringskostenramingen zijn opgesteld exclusief BTW;
- voor een complete (losse) inrichting van de turnaccommodatie met sporttoestellen is een bedrag geraamd van € 170.000,-. De twee gymnastiekverenigingen die gebruik gaan maken van de turnaccommodatie hebben aangegeven dat ongeveer de helft van de sporttoestellen nog in goede staat verkeert en mee kan verhuizen naar de nieuwe accommodatie. Hierdoor is het bedrag van € 170.000,- in de raming bijgesteld naar € 100.000,-;
- bij de opgenomen honoraria is zowel rekening gehouden met honoraria marktpartij (architect, constructeur, adviseur installatie, adviseur bouwfysica, overige adviseurs en repro/verschotten), als met honoraria gemeente (haalbaarheidsstudies, projectmanagement, bouwkostenmanagement, kwaliteitstoezicht, overige adviseurs en repro/verschotten). Bijkomende kosten hebben betrekking op leges, aansluitkosten/aanpassingen NUTS.

Met inachtneming van de genoemde uitgangspunten zijn in het volgende overzicht de investeringskosten van de turnaccommodatie gepresenteerd:

<b>Investeringskosten verbouwing tot turnhal Vlaardingen</b>	
<b>(exclusief BTW)</b>	<b>verbouwing</b>
Bruto vloeroppervlak in m2	n.v.t.
Benodigd perceeloppervlak in m2	n.v.t.
Aantal Parkeerplaatsen	n.v.t.
Bouwkosten bouwkundig	€ 401.000
Technische installaties	€ 36.000
Vaste inrichting	€ 40.000
Terreininrichting	€ -
Marktwerking (-5%)	€ 24.000-
Directe kosten prijspeil 2009	€ 453.000
Losse inrichting	€ 100.000
Honoraria	€ 112.000
Bijkomende kosten	€ 9.000
Onvoorzien (5%)	€ 34.000
Investeringskosten prijspeil 2009	€ 708.000
Rentekosten	€ 5.000
Prijsstijgingen	€ 6.000
Investeringskosten prijspeil 2010	€ 719.000

#### 4. EXPLOITATIELASTEN

In dit hoofdstuk zijn voor de turnaccommodatie de uitgangspunten en de verschillen aangegeven in de exploitatielasten voor de varianten 'exploitatie nieuwbouw' en 'exploitatie ombouw tennis naar turnen in sportcentrum Vlaardingen'. Voor beide varianten worden de algemene uitgangspunten beschreven en wordt een exploitatieopzet met toelichting gepresenteerd.

##### 4.1 Exploitatie nieuwbouw

###### Algemene uitgangspunten

- de gemeente Vlaardingen treedt op als ontwikkelaar en eigenaar van de turnaccommodatie (inclusief inrichting) en verhuurt de accommodatie aan een stichting, die door de verenigingen Triade Vlaardingen en Leonidas Dovidio wordt opgericht. De gemeente is verantwoordelijk voor het groot onderhoud en vervangingsinvesteringen. De stichting is verantwoordelijk voor het dagelijks beheer en de ingebruikgeving van de accommodatie;
- de twee verenigingen treden op als hoofdgebruiker van de turnaccommodatie. De accommodatie is beperkt bruik-/beschikbaar voor overige gebruikers (denk aan: onderwijs, andere gymnastiek-/turnverenigingen);
- de gemeente stelt een bijdrage/subsidie beschikbaar voor het structurele exploitatietekort dat op de accommodatie rust.

###### Exploitatieopzet met toelichting

<b>exploitatieopzet nieuwbouw turnaccommodatie (exclusief BTW, prijspeil 2009)</b>	<b>jaar 1</b>
Opbrengsten:	
- verhuuropbrengsten	€ 33.000
- overige opbrengsten	€ 5.000
totaal opbrengsten:	€ 38.000
Lasten:	
- energie en water	€ 17.500
- beheer en administratie	€ 7.500
- dagelijks onderhoud	€ 21.500
- belastingen en verzekeringen	€ 5.000
- huur/eigenaarslasten	€ 328.000
- algemene kosten	€ 7.500
totaal lasten:	€ 387.000
<b>Resultaat:</b>	<b>€ 349.000-</b>
<b>Resultaat exclusief huur/eigenaarslasten:</b>	<b>€ 21.000-</b>

###### Toelichting:

- de begroting is opgesteld exclusief BTW en op basis van prijspeil 2009;
- de begroting is opgesteld voor een heel boekjaar. Afhankelijk van het moment van ingebruikname van de accommodatie zal voor het resterende deel van dat boekjaar een aangepaste begroting moeten worden opgesteld;
- op basis van de huidige gebruiksuren en tarieven zullen Triade Vlaardingen en Leonidas Dovidio beide voor circa € 15.000,- gebruik gaan maken van de nieuwe turnaccommodatie. In de berekening van de verhuuropbrengsten is rekening gehouden met een toeslag van 10% als gevolg van het beschikbaar krijgen van een 'eigen' accommodatie, specifiek ingericht als turnhal (profijtbeginnel). Daarbij is rekening gehouden met het feit dat de turnverenigingen beperkte mogelijkheden hebben om hun inkomsten te vergroten, anders dan het verhogen van



de contributies. Om deze tak van sport in Vlaardingen betaalbaar te houden is het verstandig c.q. noodzakelijk de huurtoeslag beperkt te houden;

- de overige opbrengsten hebben betrekking op derden gebruik, opbrengsten uit drank-/snoep-automaten en sponsorinkomsten;
- de lasten voor 'energie en water', 'beheer en administratie' en 'belastingen en verzekeringen' (gebruikersdeel) zijn begroot op basis van referentiegegevens;
- de kosten voor dagelijks onderhoud zijn berekend op 0,75% (kengetal) van de bouwkosten bouwkundig, technische installaties en vaste inrichting (zie ook hoofdstuk 3);
- de post huur/eigenaarslasten is als volgt opgebouwd:
  - € 254.000,- aan kapitaallasten (afschrijvingen en rente) op basis van annuïteiten, die verband houden met de berekende investeringskosten (zie ook hoofdstuk 3). Er is gerekend met een gemiddelde afschrijvingstermijn van 30 jaar, en een rentepercentage van 5%;
  - € 43.000,- voor het eigenaarsonderhoud, berekend op basis van 1,5% van de bouwkosten bouwkundig, technische installaties en vaste inrichting (zie ook hoofdstuk 3);
  - € 30.000,- voor de afschrijving en vervanging van de losse inrichting;
  - € 5.000,- voor belastingen en verzekeringen eigenaarsdeel (met name OZB eigenaar en opstalverzekering);
- de algemene kosten hebben onder meer betrekking op schoonmaak en overige kosten.

## **4.2 Exploitatie ombouw tennis naar turnen in sportcentrum Vlaardingen**

### **Algemene uitgangspunten**

- sportcentrum Vlaardingen treedt op als ontwikkelaar en eigenaar van de turnaccommodatie (inclusief inrichting). Sportcentrum Vlaardingen is verantwoordelijk voor beheer, onderhoud en exploitatie van de turnaccommodatie;
- de twee verenigingen treden op als hoofdgebruiker van de turnaccommodatie. Het staat het sportcentrum op beschikbare uren vrij (delen van) de accommodatie aan derden te verhuren;
- sportcentrum Vlaardingen verhuurt de turnaccommodatie kostendekkend aan de verenigingen Triade Vlaardingen en Leonidas Dovidio. De gemeente Vlaardingen biedt de beide verenigingen een compensatie door middel van een huisvestingssubsidie voor de verhoogde huurprijzen.

## Exploitatieopzet met toelichting

<b>exploitatieopzet ombouw sportcentrum (exclusief BTW, prijspeil 2009)</b>	<b>afschrijving 30 jaar</b>	<b>afschrijving 10 jaar</b>	<b>afschrijving 5 jaar</b>
Derving inkomsten			
- verhuur tennisbanen	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000
- horeca	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
totaal derving inkomsten:	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000
Extra lasten:			
- extra beheerskosten	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
- dagelijks onderhoud	€ 3.600	€ 3.600	€ 3.600
- groot onderhoud en vervangingen	€ 7.200	€ 7.200	€ 7.200
- kapitaallasten	€ 46.000	€ 92.000	€ 163.500
- afschrijving en vervanging losse inrichting	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000
totaal lasten:	€ 91.800	€ 137.800	€ 209.300
<b>Grondslag kostprijsdekkende huur:</b>	<b>€ 151.800</b>	<b>€ 197.800</b>	<b>€ 269.300</b>
Opbrengsten:			
- Triade Vlaardingen	€ 62.000	€ 85.000	€ 121.000
- Leonidas-Dovido	€ 62.000	€ 85.000	€ 121.000
- overige verhuur (inclusief multifunctioneel deel)	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
- horeca	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000
totaal opbrengsten:	€ 159.000	€ 205.000	€ 277.000
<b>winst/rendement sportcentrum Vlaardingen:</b>	<b>€ 7.200</b>	<b>€ 7.200</b>	<b>€ 7.700</b>

### Toelichting:

- de begroting is opgesteld exclusief BTW en op basis van prijspeil 2009;
- de begroting is opgesteld voor een heel boekjaar. Afhankelijk van het moment van ingebruikname van de accommodatie zal voor het resterende deel van dat boekjaar een aangepaste begroting moeten worden opgesteld.
- de begrote derving van inkomsten (verhuur tennisbanen en horeca) zijn gebaseerd op aannames van het sportcentrum;
- dit geldt ook voor de extra beheerskosten (denk met name aan water en electra);
- de kosten voor dagelijks onderhoud en voor groot onderhoud en vervangingen zijn berekend op respectievelijk 0,75% en 1,5% (kengetallen) van de bouwkosten bouwkundig, technische installaties en vaste inrichting (zie ook hoofdstuk 3). In de begroting is (nog) geen rekening gehouden met vrijvallende onderhoudskosten van de tennisbanen;
- de kapitaallasten (afschrijvingen en rente) die verband houden met de berekende investeringskosten (zie ook hoofdstuk 3) zijn voornamelijk berekend op basis van annuïteiten, een rentepercentage van 5% en gemiddelde afschrijvingstermijnen van 30, 10 en 5 jaar. Uit overleg met het sportcentrum blijkt dat zij rekening wensen te houden met een afschrijvingstermijn van 5 tot 10 jaar. Zoals uit de begroting blijkt, heeft het beperken van de afschrijvingstermijn van 30 tot 10 jaar over de afschrijvingsperiode een kostenverhogend effect van € 46.000,-. Van 10 tot 5 jaar is sprake van een kostenverhogend effect van € 71.500,-;
- bij de afschrijving en vervanging van de losse inrichting is rekening gehouden met een vervangingstermijn van circa 5 jaar;
- bij het begroten van de opbrengsten op basis van de grondslagen voor een kostendekkende huur, is rekening gehouden met € 20.000,- opbrengsten uit overige verhuur (inclusief de opbrengsten uit de multifunctionele oefenruimte, € 15.000,- opbrengsten uit de horeca en een winst/rendement voor sportcentrum Vlaardingen van circa 10% op de investering;
- voor Triade Vlaardingen en Leonidas Dovido resteert bij deze uitgangspunten en afhankelijk van de gehanteerde afschrijvingstermijnen dan een jaarlijkse huur van € 62.000,- (30 jaar), € 85.000,- (10 jaar) en € 121.000,- (5 jaar). Met als uitgangspunt een jaarlijkse huur van € 16.500,- per vereniging, zoals in de vorige paragraaf voorgesteld, wordt van de gemeente

dan een compensatie over een periode van 30,10 of 5 jaar verlangd van respectievelijk € 45.500,-, € 68.500,- of € 104.500,- per vereniging per jaar.

# **Bijlage 1**

# **Programma van Eisen**

## **Bijlage 2**

# **Tekening met mogelijke indeling turnvoorziening in tennishal**

# **Bijlage 3**

# **Investeringskosten**



## MEMO

Aan GV Leonidas Dovido  
Remco

Betreft advies inzake nieuwe gymsport accommodatie

Datum 30 december 2013

Adviseur Peter Bus/KNGU

Onderwerp	Gegevens/advies	Actie
Kerngegevens	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ledental club 300</li><li>- Ledental GV Triade, 150/160</li><li>- Accommodatieproject loopt al jaren</li><li>- Verschillende opties voorbij gekomen</li><li>- Eerst projecten veel ism Triade maar door recessie staat huidige accommodatie van Triade minder onder druk, afwachtende houding bestuur</li></ul>	
Huidige optie/situatie	<ul style="list-style-type: none"><li>- Intrekken bij sportcentrum Vlaardingen (Privaat centrum), reeds eerder aan de orde geweest aantal jaren terug</li><li>- Gebruik makend van de oppervlakte van anderhalve tennisbaan</li><li>- investering voor gebruiksgeschikt maken door sportcentrum</li><li>- Gemeente gedurende 10 jaar garant staan voor exploitatie/doorbelasting investering + huur</li><li>- Hoewel politiek er een positieve houding was heeft controler gemeente er geen akkoord op gegeven, onvoldoende zekerheden</li><li>- Zoektocht naar aanvullende garantiestelling</li><li>- GV Triade vooralsnog erg terughoudend en afwachtende houding (zeer gunstige voorwaarden in huidige accommodatie)</li></ul>	
Advies KNGU over uitgangspunten	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ga bij planvorming uit van de capaciteit/mogelijkheden van GV Leonidas Dovido</li><li>- ontwikkel het project vanuit de financiële mogelijkheden van club, en niet andersom, vanuit de opzet van de accommodatie</li></ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- denk na over slimme gebruikscombinaties/medegebruik</li> <li>- hoe meer uren per jaar gebruik van de accommodatie, hoe lager de kostprijs per uur</li> </ul>	
Advies van de KNGU/ aanpak op hoofdlijnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ga bij de oppervlakte uit van het gebruik van 1 tennisbaan, niet van anderhalf omdat dit te veel kosten met zich meebrengt</li> <li>- laat voor wat betreft de inrichting de vrije oefeningsvloer in zijn volle omvang van 14 s 14 meter direct uit het plan, is voor een club van deze omvang niet exploitabel te krijgen</li> <li>- probeer een creatieve oplossing te vinden voor ruimte naast het toekomstige gymnsportgedeelte, op bepaalde uren te betrekken bij oefenruimte gymnsport</li> <li>- zorg voor gedeeltelijke vrije ruimte om multifunctioneel gymnsport bedrijven mogelijk te maken (exploitatieversterkend)</li> <li>- bepaal een basis huurbedrag voor de ruimte + scheidingwand tussen sportcentrum en beheerstichting op jaarbasis</li> <li>- inventariseer bij district Zuid-Holland of er behoefte is aan een wedstrijdopstelling (vloervoorzieningen) in het naast gelegen evenementen gedeelte</li> <li>- maak een inrichtingsplan voor gymnsport gedeelte dat wordt gerealiseerd met een investering vanuit de beheersstichting</li> <li>- vraag op deze investering/financiering een garantiestelling voor 50% van gemeente en 50% van Stichting Waarborgfonds voor de Sport/NOC*NSF</li> <li>- maak gebruik van elkaars mogelijkheden, versterkt gebruikers model voor beide partijen</li> </ul>	<p>Overleg tenniscentrum/club, basis voorwaarden huur Vooraf overleg/discussie en uitleg aan Technische Leiding</p> <p>Overleg met Frank van Blitterwijk, coördinator</p>
Advies aanpak	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sonderen houding van gemeente t.a.v. voorgestelde opzet bij gemeente</li> <li>- inventarisatie van eventuele belangstelling overdag voor gymnsportgedeelte vanuit het onderwijs</li> <li>- overleg o.b.v. een plan met GV Triade, aangeven dat als zij geen interesse hebben het project sowieso doorgaat</li> </ul>	<p>GV overleg gemeente Gezamenlijke netwerken gebruiken Overleg club met Triade</p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intentieovereenkomsten maken met eventuele toekomstige gebruikers</li> <li>- Inventarisatie bij gymsclubs in straal van 20 KM voor eventuele belangstelling</li> <li>- Maken van een inrichtingsplan met technisch kader en ondersteund door ondergetekende</li> <li>- Maken investeringsraming met exploitatie opzet</li> <li>- Overleg gemeente en Waarborgfonds voor der Sport garantiestelling o.b.v. plan op hoofdlijnen</li> <li>- Indien positief maken businessplan</li> </ul>	<p>Ondersteuning vragen van district Zuid Holland/ Jimmy van Dijk</p> <p>Sportcentrum en club + derden Club en ondergetekende</p> <p>Sportcentrum + club</p>
Uitvoeringsfase	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beginnen met Algemene Ledenvergadering over businessplan <ul style="list-style-type: none"> <li>o Akkoord aangaan verplichtingen huur</li> <li>o Akkoord voor oprichting van beheerstichting</li> <li>o Akkoord met aangaan verplichting financiering inrichting</li> <li>o Vastleggen eventuele zelfwerkzaamheid</li> <li>o Mandatering van werkgroep voor uitwerking</li> </ul> </li> <li>- Offerte vragen van bouwers</li> <li>- Offerte toestellen leverancier</li> <li>- Oprichtingsactie stichting <ul style="list-style-type: none"> <li>o Bestuursleden</li> <li>o Doelomschrijving</li> <li>o Eventuele partners toekomst</li> <li>o Batige saldi</li> </ul> </li> <li>- Bouwplan met tijdsplanning</li> </ul>	