

**EXPLOITATIEVERGELIJKING:
SPORTHAL OF SPORTZAAL IN ZWANENBURG**



GEMEENTE HAARLEMMERMEER | AUGUSTUS 2011

Bureau Duodecim

RAPPORT

Exploitatievergelijking: sporthal of sportzaal in Zwanenburg

OPDRACHTGEVER

Gemeente Haarlemmermeer
Mevrouw H. Plukkel
Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

AUTEUR

De heer M. Demper
demper@duodecim.nl

DATUM

11 augustus 2011

STATUS

Eindrapportage

KENMERK

B1668.88.R

COPYRIGHT

© Bureau Duodecim

Inhoudsopgave

	pagina
Samenvatting	1
Hoofdstuk 1. Inleiding	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Aanleiding	3
1.3 Opdracht	3
1.4 Totstandkoming rapportage	4
1.5 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2. Exploatievergelijking	6
2.1 Uitgangspunten	6
2.2 Exploatievergelijking	8
2.3 Toelichting op opbrengstenpost sportverenigingen	9
2.4 Toelichting op opbrengsten vanuit de horeca	19
2.5 Toelichting op overige opbrengsten	21
2.6 Toelichting op kostenpost personeel	22
2.7 Toelichting op kostenpost groot onderhoud	26
2.8 Toelichting op kostenpost klein onderhoud	27
2.9 Toelichting op kostenpost energie	28
2.10 Toelichting op kostenpost administratie, verzekeringen, belasting en heffingen	30
2.11 Toelichting op kostenpost overige kosten	31
2.12 Toelichting op kostenpost onvoorzien	32
Hoofdstuk 3. Beantwoording onderzoeksvragen	33
3.1 Onderzoeksvragen	33
3.2 Vraag 1. verschillen in gebruiksmogelijkheden	33
3.3 Vraag 2. opwaardering met tribune en overige ruimten en functies	34
3.4 Vraag 3. inverdienmogelijkheden vrijwilligers	37
3.5 Vraag 4. specificatie van gebruik	37
3.6 Vraag 5. inkomstenderving bestaande accommodaties	37
3.7 Vraag 6. effect van tariefswijziging op exploitatieresultaat	38
Bijlage 1. Overzicht documenten	39
Bijlage 2. Ruimtelijk programma van eisen	40

Samenvatting

In opdracht van de gemeente Haarlemmermeer is door Bureau Duodecim een exploitatievergelijking opgesteld van enerzijds een sporthal en anderzijds een sportzaal. Hierbij is er rekening gehouden met de specifieke omstandigheden in Zwanenbrug waar de sporthal danwel sportzaal als onderdeel van een nieuw multifunctioneel centrum (dorpshuis) in Zwanenburg wordt gerealiseerd. Voor het opstellen van de exploitatievergelijking is gebruik gemaakt van de beschikbare documenten en de mondeling verkregen informatie in diverse overleggen met betrokkenen en de landelijke sportbonden. Op onderdelen is er niet aan te ontkomen om enkele aannames te hanteren. Tegelijkertijd zijn kengetallen en ervaringscijfers van Bureau Duodecim gebruikt, gebaseerd op een uitgebreide benchmark van exploitatiecijfers van binnensportaccommodaties.

Omdat de exploitatie van de sporthal c.q. sportzaal in Zwanenburg in dit stadium nog diverse onzekerheden kent ten aanzien van het gebruik door sportverenigingen is de exploitatievergelijking voor zowel sporthal als sportzaal opgesteld in een minimum en maximum variant. De onzekerheid doet zich voor doordat verenigingen die gebruik maken van de gymzaal in De Olm geconfronteerd zullen worden met hogere tarieven voor een sporthal (en in mindere mate een sportzaal). Voor andere sportverenigingen die in de huidige situatie gebruik maken van andere sportaccommodaties geldt dat zij in hun overwegingen onder andere reistijden, tarifiering en beschikbaarheid van accommodaties mee zullen laten wegen. Op voorhand zijn daarom moeilijk zekerheden te verkrijgen ten aanzien van het gebruik.

Uit de opgestelde exploitatievergelijking blijkt dat zowel een sporthal in Zwanenburg als een sportzaal in Zwanenburg een negatief exploitatieresultaat kent. Voor een sporthal in Zwanenburg zal het exploitatietekort naar verwachting groter zijn dan voor een sportzaal. **Het exploitatietekort van een sporthal in Zwanenburg ligt circa € 18.000,- tot € 36.000,- per jaar hoger dan van een sportzaal in Zwanenburg.** Dit is inclusief de inkomstenderving van bestaande binnensportaccommodaties elders in de gemeente Haarlemmermeer.

Zowel in het geval van een sporthal als een sportzaal is er sprake van een bezetting die voldoet aan de hiervoor geldende normen. Voor een sportzaal ligt de geraamde totale bezetting (overdag, avond en weekend) op 1250 tot 1.620 uur per jaar (exclusief onderwijsgebruik). Voor een sporthal bedraagt dit 1.500 tot 2.000 uur (exclusief onderwijsgebruik). Ten aanzien van de bezetting van de sporthal geldt echter dat:

- 13% tot 23% van het gebruik van de volledige sporthal (voor het merendeel) afkomstig is van buiten de gemeente Haarlemmermeer¹;
- 16% tot 33% van het gebruik van de totale sporthal is afkomstig van andere sporthallen binnen de gemeente Haarlemmermeer².

Dit laatste resulteert in een inkomstenderving die is opgenomen in het exploitatietekort.

¹ 13% in de maximum variant en 23% in de minimum variant

² 16% in de maximum variant en 33% in de minimum variant

In voorliggende rapportage wordt op diverse onderdelen inzicht geboden in de verschillen met reeds beschikbare documenten. Het betreft allereerst het rapport van Dhr. Ravesteijn (maart 2011) (zie document 10, bijlage 1) dat een integrale exploitatieprognose van het nieuwe multifunctionele centrum bevat waarvan een sporthal onderdeel uitmaakt. Bureau Duodecim heeft geconstateerd dat in dit rapport:

- een relatief lage bezetting van 1.334 uur wordt gehanteerd;
- een zeer laag tarief van € 28,50 is gebruikt;
- horecaopbrengsten zijn geraamd waarbij de verhouding tussen pachtsom en omzet onrealistisch is.
- er geen kosten voor klein onderhoud zijn geraamd;
- er geen kosten zijn opgenomen voor administratie, verzekeringen, belastingen en heffingen;
- er geen post onvoorzien is opgenomen.

Anderzijds is ook de indicatieve vergelijking van Sportfondsen Haarlemmermeer (juni 2011) (zie document 13, bijlage 1) geraadpleegd. Hierin is uitgegaan van een stand-alone voorziening en is de exploitatie ook niet specifiek op de situatie in Zwanenburg toegespitst. Het betreft indicatieve cijfers die voortkomen uit het gemiddelde van de zaalsportaccommodaties die Sportfondsen in de gemeente exploiteert. Ten aanzien van dit rapport merkt Bureau Duodecim op dat:

- er een relatief lage bezetting voor de sportzaal is opgenomen van 550 uur;
- er zeer lage personele lasten voor de sportzaal zijn opgenomen;
- er geen horecaopbrengst is opgenomen;
- er geen rekening is gehouden met schaal- en efficiencyvoordelen op personeelslasten;
- er geen kosten voor groot onderhoud zijn geraamd;
- er geen post onvoorzien is opgenomen.

Tot slot is ook de Rapportage Stichting Waarborgfonds Sport (juli 2011) (zie document 19, bijlage 1) geraadpleegd. Dit rapport bevat een exploitatieprognose van een nieuwe sporthal in Zwanenburg. Ten aanzien van dit rapport merkt Bureau Duodecim op dat:

- er geen horecaopbrengst is geraamd;
- er zeer lage personele lasten zijn opgenomen waarbij wordt uitgegaan van inzet door vrijwilligers en door de horecapachter;
- er geen kosten voor groot onderhoud zijn geraamd;
- er geen post onvoorzien is opgenomen.

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Inleiding

Om te komen tot vernieuwing van het centrum van Zwanenburg is eind 2009 gestart met het project 'Hart van Zwanenburg'. Een nieuw multifunctioneel centrum, ter vervanging van het bestaande dorps huis De Olm, maakt onderdeel uit van de plannen. Beoogd wordt een binnensportaccommodatie ter realiseren als integraal onderdeel van het nieuwe multifunctioneel centrum. Deze vervangt dan de in het bestaande dorps huis De Olm aanwezige binnensportvoorziening ter grootte van een gymnastiekzaal. Voor deze nieuwe binnensportaccommodatie ligt de keuze voor tussen een sportzaal of een sporthal.

1.2 Aanleiding

De gemeente Haarlemmermeer is vooralsnog uitgegaan van een sportzaal, terwijl betrokken organisaties vanuit Zwanenburg opteren voor een sporthal. Beide partijen hebben hun standpunten beargumenteerd en bijbehorende inzichten met elkaar gedeeld. Naar aanleiding van de raadsvergadering van 23 juni 2011 is besloten om een onafhankelijke deskundige te vragen inzicht te bieden in de verschillen in exploitatie van enerzijds een sporthal en anderzijds een sportzaal. Hiertoe is door Bureau Duodecim in opdracht van de gemeente Haarlemmermeer voorliggende exploitatievergelijking opgesteld.

1.3 Opdracht

In deze rapportage wordt een onderbouwde exploitatievergelijking gepresenteerd van enerzijds een sporthal en anderzijds een sportzaal. Hierbij geldt als uitgangspunt dat deze binnensportvoorziening integraal onderdeel uit maakt van een nieuw multifunctioneel centrum in Zwanenburg. Naast deze centrale onderzoeksvraag, wordt ook een aantal andere onderzoeksvragen in deze rapportage beantwoord:

1. Wat zijn de verschillen in gebruiksmogelijkheden?
2. Wat zijn de mogelijkheden en bijbehorende consequenties (financieel en in gebruiksmogelijkheden) om het sporthalscenario op te waarderen met een tribune en eventueel aanvullende functies en ruimten?
3. Wat zijn de inverdienmogelijkheden door de inzet van vrijwilligers?
4. Wat is de omvang van het gebruik, waar komt het gebruik vandaan (herkomst sporters) en welk type gebruik betreft het?
5. Wat zijn de consequenties van realisatie van een sporthal/sportzaal voor de bezetting en het exploitatieresultaat van de bestaande binnensportaccommodaties binnen de gemeente Haarlemmermeer.
6. Wat zijn de effecten van een wijziging van de tarieven op het exploitatieresultaat?

1.4 Totstandkoming rapportage

Aan de totstandkoming van deze rapportage hebben de volgende overleggen bijgedragen:

- een overleg met mevrouw H. Plukkel (Projectmanager) en de heren J. Manders (Beleidsadviseur) en R. Stolker (Assistent Projectmanager) van de gemeente Haarlemmermeer op 12 juli 2011;
- telefonisch overleg met de heer Arjan Draaisma (Directeur Sportfondsen Haarlemmermeer), 21 juli 2011;
- telefonisch overleg met de KNKV, Linda van Ommen-van Hulst (Bonds bureau), 21 juli 2011;
- telefonisch overleg met de KNVB, Wesley Lagerweij (zaalvoetbal district West), 21 juli 2011;
- telefonisch overleg met de KNHB, district Noord-Holland, Michel Plugge (secretaris commissie zaal hockey) op 21 juli 2011;
- telefonisch overleg met de NHV, districtskantoor Midden-Nederland, op 22 juli 2011;
- telefonisch overleg met de NeVoBo, Gerald de Haan (competitie leider), op 22 juli 2011;
- een overleg met de heren F. van Seumeren (penningmeester/secretaris stichting Sporthal), F. Gerritse (bestuurslid stichting Sporthal), C. van Logchem (bestuurslid stichting Sporthal), C. Ravesteijn (voorzitter stichting Zwanenburg-Halfweg) op 25 juli 2011;
- een overleg met mevrouw H. Plukkel (Projectmanager) en de heer C. van de Kwaak (Senior Beleidsadviseur) van de gemeente Haarlemmermeer op 8 augustus 2011.

Tevens is diverse informatie verkregen om te komen tot de voorliggende rapportage. Een overzicht van de gebruikte informatie is opgenomen in bijlage 1.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de gestelde onderzoeksvragen. Hieraan voorafgaand wordt in hoofdstuk 2 de onderbouwde exploitatievergelijking gepresenteerd. Hierbij worden de gehanteerde bedragen nader toegelicht en wordt ook de relatie met beschikbare informatie over de betreffende kosten- en opbrengstenposten weergegeven. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de volgende documenten.

- Het haalbaarheidsonderzoek 2010 (februari 2010) (zie document 3, bijlage 1)

Dit rapport bevat een integrale exploitatieprognose van het nieuwe multifunctionele centrum waarvan een sportzaal onderdeel uitmaakt.

- Rapport van Dhr. Ravesteijn (maart 2011) (zie document 10, bijlage 1)

Dit rapport bevat een integrale exploitatieprognose van het nieuwe multifunctionele centrum waarvan een sporthal onderdeel uitmaakt.

- De vergelijking van Sportfondsen Haarlemmermeer (juni 2011) (zie document 13, bijlage 1)
Sportfondsen Haarlemmermeer heeft van zowel een sporthal als een sportzaal een indicatieve exploitatieprognose opgesteld. Omdat een vergelijkbare combinatie met een sporthal in Haarlemmermeer niet bestaat is uitgegaan van een stand-alone voorziening en is de exploitatie ook niet specifiek op de situatie in Zwanenburg toegespitst. Het betreft indicatieve cijfers die voortkomen uit het gemiddelde van de accommodaties die Sportfondsen exploiteert.

- Rapportage Stichting Waarborgfonds Sport (juli 2011) (zie document 19, bijlage 1)
Dit rapport bevat een exploitatieprognose van een nieuwe sporthal in Zwanenburg.

Hoofdstuk 2. Exploitatievergelijking

2.1 Uitgangspunten en aannames

In dit hoofdstuk wordt de exploitatie gepresenteerd van enerzijds een sporthal en anderzijds een sportzaal. Hierbij geldt als uitgangspunt dat deze binnensportvoorziening integraal onderdeel uit maakt van het nieuw te realiseren multifunctioneel centrum in Zwanenburg. Dit betekent dat schaal- en synergievoordelen in de kostenkant van de exploitatie verwerkt zijn, die niet realiseerbaar zijn in geval van een stand-alone sporthal of sportzaal. In de toelichting wordt aangeven welke schaal- en synergievoordelen zijn opgenomen.

In de exploitatievergelijking worden de volgende exploitatieposten opgenomen.

Opbrengsten

- Sportverenigingen
- Horeca
- Overige opbrengsten

Kosten

- Personeel
- Groot onderhoud (eigenaardeel)
- Klein onderhoud (huurderdeel)
- Energielasten
- Administratie, verzekeringen, belastingen en heffingen
- Overige kosten
- Onvoorzien

De volgende aspecten worden buiten beschouwing gelaten:

- investeringen, kapitaallasten en afschrijvingen;
- de huuropbrengsten vanuit het onderwijsgebruik. Die is in beide varianten gelijk en maakt daarom geen verschil in het exploitatieresultaat. Wel dient te worden opgemerkt dat om in de toekomstige behoefte aan binnensportruimte voor het onderwijs te kunnen voorzien, volstaan kan worden met 1 gymnastiekzaal oftewel 1/3 sporthal danwel 1/2 sportzaal.

Omdat er ten aanzien van de diverse opbrengsten en kosten in dit stadium sprake is van een mate van onzekerheid wordt in de exploitatie van zowel een sporthal als een sportzaal inzicht geboden in een minimum en een maximum variant. De mate van onzekerheid ten aanzien van het sportgebruik is onder andere aanwezig omdat verenigingen die nu gebruik maken van de gymzaal in De Olm geconfronteerd zullen worden met hogere tarieven voor een sporthal. Daar een sporthal echter ook meer gebruiksmogelijkheden (en ruimte) biedt kan voor deze verenigingen volstaan worden met minder gebruiksuren. Tegelijkertijd geldt voor sportverenigingen die in de huidige situatie gebruik maken van andere sportaccommodaties dat zij in hun keuze voor een locatie onder andere reistijden, tarifiering en beschikbaarheid van accommodaties mee zullen wegen.

Door het hanteren van een minimum variant en een maximum variant wordt inzicht geboden in de bandbreedte waarbinnen de exploitatie in de praktijk gerealiseerd zal worden. In de toelichting wordt per post nader ingegaan op de argumenten die ten grondslag liggen aan de minima en maxima.

Bij het opstellen van de exploitatievergelijking zijn de volgende uitgangspunten en aannames gehanteerd.

- Alle bedragen zijn exclusief BTW en afgerond op tientallen.
- Bedragen betreffen prijspeil 2011. Indien op basis van de opgestelde exploitatievergelijking een meerjarenprognose wordt opgesteld dient rekening gehouden te worden met een jaarlijks indexering van 2,5% voor de alle kosten, met uitzondering van de verbruikskosten van elektra, gas en water waarvoor een indexering van 5% wordt geadviseerd.
- De gehanteerde tarieven voor het gebruik van de binnensportvoorziening zijn afgerond op basis van de gemiddelde tarieven die Sportfondsen Haarlemmermeer anno 2011 hanteert voor gebruik van de in de gemeente Haarlemmermeer aanwezige sporthallen en sportzalen. Dit resulteert een huursom van € 45,- per uur voor een sporthal en € 30,- per uur voor een sportzaal³.
- De sporthal is deelbaar in 2 zaaldelen door middel van een flexibele scheidingswand⁴. Voor een sporthal resulteert dit in de praktijk een zaaldeel van 1/3 sporthal en een deel van 2/3 sporthal. Het opdelen van de sporthal in 3 delen is vanuit onderwijsgebruik niet noodzakelijk en leidt voor het sportgebruik niet tot grotere gebruiksmogelijkheden.
- De sportzaal is deelbaar in 2 zaaldelen door middel van een flexibele scheidingswand. Dit resulteert in twee identieke zaaldelen ter grootte van 1/2 sportzaal, hetgeen gelijk is aan 1/3 sporthal⁵.
- Voor het gebruik van zaaldelen in de sporthal wordt als aanname in deze rapportage gehanteerd dat 50% van het sportgebruik plaatsvindt in het zaaldeel ter grootte van 1/3 sporthal en 50% in het zaaldeel ter grootte van 2/3 sporthal.
- De sportzaal kent als onderdeel van het multifunctioneel centrum een bruto vloeroppervlak van 890 m² en voor de sporthal geldt een bruto vloeroppervlak van 1.440 m². De oppervlakten zijn exclusief externe omgeving, infrastructuur en parkeerruimte en ook exclusief diverse algemene ruimten die reeds in de MFC aanwezig zijn, zoals entree, horecaruimte, keuken, technische ruimten, etc. In bijlage 2 is een volledige specificatie opgenomen.
- De raming van het gebruik van de sporthal/sportzaal is gebaseerd op de huidige situatie. Een toekomstige toename van het gebruik is op voorhand niet uitgesloten, maar vooralsnog bestaat hierover te weinig zekerheid om uit te gaan van een veronderstelde toename.

³ Dit betekent dat door de realisatie van een nieuwe sporthal/sportzaal ter vervanging van de bestaande binnensportvoorziening in De Olm de bestaande gebruikers van De Olm geconfronteerd zullen worden met hogere accommodatielasten.

⁴ Dit uitgangspunt is ook opgenomen in het rapport van C. Ravesteijn (document 10, zie bijlage 1)

⁵ NB. Een sportzaal is qua afmetingen gelijk aan 2/3 sporthal.

2.2 Exploitatie sporthal

Onderstaand is de exploitatievergelijking weergegeven. De verschillende posten worden in dit hoofdstuk nader toegelicht, waarbij de totstandkoming van de bedragen nader wordt onderbouwd.

Paragraaf	Posten	Sporthal		Sportzaal	
		Min	Max	Min	Max
OPBRENGSTEN					
2.3	Sportverenigingen	65.580	88.980	37.500	48.600
2.4	Horeca	13.600	18.400	9.540	12.240
2.5	Overigen	5.000	5.000		
TOTALE OPBRENGSTEN		84.180	112.380	47.040	60.840
KOSTEN					
2.6	Personeel	55.000	65.500	29.500	33.000
2.7	Groot onderhoud (eigenaar)	18.720	18.720	11.570	11.570
2.8	Klein onderhoud (huurder)	14.400	14.400	8.900	8.900
2.9	Energielasten	19.360	25.810	10.080	13.060
2.10	Administratie, verzekeringen, belastingen, heffingen	10.000	10.000	5.000	5.000
2.11	Overigen	5.000	5.000	2.500	2.500
2.12	Onvoorzien	12.200	13.900	6.800	7.400
TOTALE KOSTEN		134.680	153.330	74.350	81.430
EXPLOITATIERESULTAAT		50.500-	40.950-	27.310-	20.590-
2.3.5	inkomstenderving bestaande accommodaties	5.900-	4.140-		
TOTAAL RESULTAAT		56.400-	45.090-	27.310-	20.590-

Uit deze vergelijking blijkt dat een sporthal in Zwanenburg een hoger exploitatietekort kent dan een sportzaal in Zwanenburg. Het verschil, inclusief inkomstenderving van bestaande accommodaties, bedraagt afgerond minimaal € 18.000,-⁶ en maximaal € 36.000,-⁷ per jaar.

⁶ Totaal resultaat maximale variant sporthal € 45.090 minus het totaal resultaat minimale variant sportzaal € 27.310 = € 17.780,-

⁷ Totaal resultaat minimale variant sporthal € 56.400 minus het totaal resultaat maximale variant sportzaal € 20.590 = € 35.810,-

2.3 Toelichting op opbrengstenpost Sportverenigingen

2.3.1 Sporthalgebruik 's avonds en in het weekend

In de bezetting van sporthallen is onderscheid te maken in een zomer- en winterprogrammering. De bezetting ligt gedurende de zomerperiode lager omdat diverse gemengde sporten zoals handbal, korfbal en hockey dan uitsluitend van buitensportaccommodaties gebruikmaken. In de winterperiode maken deze takken van sport ook gebruik van binnensportaccommodaties. Zowel in de winterperiode als in de zomerperiode is er sprake van een capaciteit van 1.000 uur voor sport- en overige gebruik⁸ op doordeweekse dagen na 18.00 uur en in het weekend.

In de praktijk is het echter niet mogelijk om op al deze uren een volledige bezetting te realiseren. Er zijn immers incurante uren (bijvoorbeeld na 22.00 uur) en bij de inroostering is het niet altijd mogelijk om aan alle wensen van gebruikers te voldoen en ze naadloos op elkaar aan te laten sluiten. In de praktijk geldt daarom als aanname dat een bezetting van 85% van deze uren als maximaal haalbaar (850 uur).

Om te komen tot een reële inschatting van het gebruik van een sporthal in Zwanenburg wordt navolgend de verwachte bezetting nader gespecificeerd.

A. Handbal (NHV)

De NHV heeft aangegeven dat, uitgezonderd het gebruik van SV VOS, er geen andere handbalverenigingen gebruik zullen gaan maken van een sporthal in Zwanenburg-Halfweg. In de regio is er over het algemeen voldoende binnensportruimte voor handbal beschikbaar. Handbalvereniging SV VOS heeft aangegeven de sporthal in Zwanenburg te willen gebruiken. Het huidige gebruik van de bestaande sporthallen binnen de gemeente Haarlemmermeer⁹ wordt hiertoe als uitgangspunt gehanteerd.

- Iedere week dinsdagavond van 18.00 tot 21.00 uur: 3 uur
- Tweewekelijks op zaterdag op wisselende tijden: 2 uur
- Tweewekelijks op zondag op wisselende tijden: 6,5 uur

In totaal over een periode van 20 weken resulteert dit in een gebruik van afgerond 120 uur. Dit aantal uren lijkt minimaal gegarandeerd voor een sporthal in Zwanenburg en wordt gebruikt in de minimum variant.

Aansluitend wordt in de huidige situatie door SV VOS ook gebruik gemaakt van andere sportaccommodaties gelegen buiten de gemeente Haarlemmermeer. Het is onder andere afhankelijk van de reistijd, tariefstelling en beschikbaarheid van accommodaties of dit gebruik ook in Zwanenburg zal gaan plaatsvinden. Indien dit het geval is neemt het gebruik toe tot 160 uur per jaar. Dit wordt in de exploitatievergelijking als maximum gehanteerd.

⁸ 5 doordeweekse dagen van 18.00 tot 24.00 uur (30 uur), zaterdag van 10.00 tot 22.00 uur (12 uur) en op zondag van 10.00 uur tot 18.00 uur (8 uur). Totaal 50 uur per week x 20 weken = 1.000 uur

⁹ Bron: document 17, zie bijlage 1

De Stichting Zwanenburg Halfweg / Stichting Sporthal heeft in het overleg van 25 juli 2011 aangegeven uit te gaan van 208 uur gebruik door SV VOS.

Aansluitend heeft de Stichting Zwanenburg Halfweg / Stichting Sporthal op 25 juli 2011 aangegeven dat DSOV (afd. handbal) uit Vijfhuizen gebruik zou willen gaan maken van een nieuwe sporthal in Zwanenburg-Halfweg. Uit een overzicht van DSOV (handbal), dat in bezit is van de Stichting Zwanenburg Halfweg / Stichting Sporthal, blijkt dat in de huidige situatie 9 uur per week een sporthal wordt gebruikt (diverse sporthallen buiten de gemeente Haarlemmermeer, voornamelijk in Haarlem Schalkwijk) en 6 uur per week een gymzaal (waarvan 4 uur binnen de gemeente Haarlemmermeer¹⁰).

Of DSOV daadwerkelijk gebruik gaat maken van een sporthal in Zwanenburg is van diverse factoren afhankelijk, zoals de beschikbaarheid van accommodaties, tarief en reistijd. Het tarief in Haarlem (€ 41,65) ligt op ongeveer een gelijk niveau als in de gemeente Haarlemmermeer (€ 45,-) en lijkt in mindere mate een rol te spelen in de overwegingen. Gezien de mate van onzekerheid ten aanzien van gebruik door DSOV wordt in de minimum variant een gebruik opgenomen van 80 uur (4 uur per week, gedurende 20 weken). In de maximum variant wordt het volledige gebruik van andere accommodatie door DSOV in de prognose voor Zwanenburg meegenomen. In totaal 200 uur (10 uur per week gedurende 20 weken).

B. Zaalvoetbal (KNVB)

De KNVB heeft aangegeven een groei in het zaalvoetbal waar te nemen. Dit geldt ook voor het district West. De KNVB ziet zeker wel mogelijkheden om zaalvoetbal in een sporthal in Zwanenburg-Halfweg te laten plaatsvinden, maar kan vooraf moeilijk een indicatie afgeven, danwel afname van uren garanderen. De zaalvoetbalcompetitie loopt van september t/m mei en kent een stop vanaf half december tot half januari. In totaal ruim 7 maanden, omgerekend 28 weken. Als uitgangspunt geldt dat zaalvoetbal gedurende 28 weken 1 avond per week plaatsvindt van 19.00 tot 22.00 uur. Dit komt neer op 3 uur per week x 28 weken = 84 uur. Opgemerkt dient te worden dat het hier voornamelijk sporters betreft die waarschijnlijk niet woonachtig zijn binnen de gemeente Haarlemmermeer. Het totaal van 84 uur wordt zowel in de minimum als in de maximumvariant opgenomen.

De Stichting Zwanenburg Halfweg / Stichting Sporthal heeft op 25 juli 2011 aangegeven zaalvoetbalgebruik te verwachten van VV Zwanenburg (3 zaalvoetbalteams) en DSOV (2 zaalvoetbalteams). In de huidige situatie zijn deze teams echter nog niet actief. Op voorhand is het gebruik daarmee onzeker. De Stichting Zwanenburg Halfweg / Stichting Sporthal heeft voor zaalvoetbal overigens in totaal 100 uur geraamd.

¹⁰ Bron: Sportfondsen Haarlemmermeer d.d. 26 juli 2011

C. Hockey (KNHB)

Bureau Duodecim heeft contact opgenomen met de Hockeybond om de eventueel aanwezige behoefte aan sporthalruimte in de regio Zwanenburg-Halfweg te inventariseren. Het zaalhockey neemt sterk in populariteit toe en kampt in de regio's Kennemerland en Amsterdam-Amstelland met een tekort aan beschikbare zaalruimte. Dit komt doordat zaalhockey in een zeer korte periode plaatsvindt (november tot half februari: 10-14 weken) en daardoor rondom de reguliere programmering van een sporthal gebruik moet maken. Gezien de toenemende populariteit van de hockeysport en het zaalhockey verwacht de Hockeybond van een sporthal in Zwanenburg als volgt gebruik te gaan maken.

- Wekelijks ten behoeve van wedstrijden op een weekenddag gedurende 8 uur. Gezien het verwachte gebruik van SV VOS in het weekend resteert voor de periode van 14 weken voor de hockeysport 7 zondagen en 7 zaterdag: $14 \times 6 \text{ uur} = 84 \text{ uur}$.
- Wekelijks ten behoeve van trainingen op een doordeweekse avond van 19.00 uur tot 22.00 uur: $3 \text{ uur} \times 14 \text{ weken} = 42 \text{ uur}$.

In totaal afgerond 120 uur. In Zwanenburg is geen hockeyclub aanwezig en de Hockeybond heeft aangegeven dat de sporthal in Zwanenburg dan gebruikt wordt als overloop vanuit Amsterdam-Amstelland en Kennemerland. Dit betekent dat deze hockeyers niet woonachtig zijn in de gemeente Haarlemmermeer.

Gezien het feit dat het gebruik voor hockey ingepast dient te worden binnen de bestaande programmering en de hockeyers afkomstig zijn van buiten de gemeente Haarlemmermeer is het gebruik voor zaalhockey onzeker. Dit komt overeen met de opvatting van de Stichting Zwanenburg Halfweg / Stichting Sporthal die ook geen gebruik voor hockey heeft geraamd. In de exploitatievergelijking wordt geen gebruik opgenomen in de minimum variant en wordt in de maximum variant een gebruik van 120 uur opgenomen.

D. Korfbal (KNKV)

In verband met vakanties heeft de KNKV geen indicatie af kunnen geven voor de behoefte aan sporthalruimte in de regio Zwanenburg-Halfweg. Uit informatie van Sportfondsen Haarlemmermeer blijkt dat Sportfondsen tot nu toe volledig in de behoefte van Korfbalvereniging Badhoevedorp kan voorzien. In Zwanenburg is geen korfbalclub aanwezig. Bureau Duodecim verwacht derhalve geen gebruik van een sporthal in Zwanenburg vanuit de korfbalsport. De Stichting Zwanenburg Halfweg / Stichting Sporthal heeft eveneens geen gebruik voor korfbal geraamd.

E. Christoffoor: volleybal (NeVoBo), judi, gymnastiek en aerobic

De NeVoBo heeft aangegeven dat er in de grote kernen Hoofddorp en Nieuw-Vennep sprake is van een goede bezetting van de sporthallen, waardoor met name in de winterperiode niet altijd tegemoet kan worden gekomen aan alle wensen van de verenigingen. De bond verwacht echter niet dat een sporthal in Zwanenburg-Halfweg zal leiden tot gebruik door andere volleybalverenigingen dan SV Christoffoor die nu van de gymzaal in De Olm gebruik maakt.

Het gebruik voor o.a. judo, volleybal, gymnastiek en aerobic door SV Christoffoor (40 weken per jaar) wordt gelijk gesteld aan hetgeen is opgenomen in bijlage 2 van het haalbaarheidsonderzoek¹¹, waarbij als aanname wordt gehanteerd dat 20% van het gebruik de totale sporthal betreft (voor volleybalwedstrijden en trainingen senioren) en 80% in één zaaldeel past (1/3 sporthal). Maandag-, woensdag- en donderdagavond gedurende 4 uur en vrijdagmiddag 2 uur = 14 uur x 40 weken = 560 uur. Dit komt neer op afgerond 120 uur (20%) gebruik van een volledige sporthal en 440 uur (80%) een zaaldeel (1/3 sporthal).

Door het verwachte volleybalgebruik van de sporthal gelijk te stellen aan de behoefte in geval van een sportzaal wordt een risico genomen omdat een sporthal voor volleybal ruimte biedt voor 3 volwaardige velden en een sportzaal voor 2 velden. Het kan in de praktijk dan zo zijn dat SV Christoffoor minder dan 120 uren afneemt in de sporthal. In de maximum variant wordt echter toch uitgegaan van 120 uur, in de minimum variant wordt dit teruggebracht tot 80 uur.

De Stichting Zwanenburg Halfweg / Stichting Sporthal raamt in totaal 400 uur voor SV Christoffoor (volledige sporthal).

F. Basketbal

De Stichting Zwanenburg Halfweg / Stichting Sporthal heeft tijdens het overleg op 25 juli 2011 aangegeven dat er inmiddels een basketbalvereniging in oprichting is in Zwanenburg. Deze vereniging i.o. zou 2 uur per week de sporthal willen gebruiken. Dit zou resulteren in een bezetting van in totaal 80 uur (2 uur x 40 weken). Gezien het een vereniging in oprichting betreft is er sprake van een grote mate van onzekerheid ten aanzien van dit gebruik. Hiertoe wordt dit gebruik uitsluitend opgenomen in de maximum variant en niet in de minimum variant.

De Stichting Zwanenburg Halfweg / Stichting Sporthal gaat uit van 100 uur.

¹¹ Bron: document 3 , zie bijlage 1

G. Badminton

Keep Fit maakt voor haar badmintonactiviteiten in de huidige situatie gebruik van De Olm. In het haalbaarheidsonderzoek¹² is een bezetting opgenomen van 4 uur de gehele sportzaal op vrijdagavond. In totaal 4 uur x 40 weken = 160 uur (hele sportzaal). Gezien het feit dat in de huidige situatie in het gymnastiekzaal van De Olm slechts ruimte is voor 1 badmintonveld heeft de vereniging een ledenstop ingevoerd en zijn er op dit moment slechts 20 leden. In een sportzaal heeft men de beschikking over 3 volwaardige badmintonvelden. Daarmee wordt de beschikbare capaciteit vergroot en kan het zo zijn dan men minder uur nodig heeft, omdat de badmintonners vaker kunnen spelen en er meer badmintonners tegelijkertijd actief kunnen zijn. De belangstelling voor de badmintonsport zal mede hierdoor mogelijk in beperkte mate toenemen. In de minimum variant hanteert Bureau Duodecim daartoe een bezetting van 110 uur (hele sportzaal) en de maximum variant 160 uur (hele sportzaal).

De Stichting Zwanenburg Halfweg / Stichting Sporthal gaat uit van 100 uur (hele sporthal). Opgemerkt dient te worden dat een sporthal een capaciteit biedt van 6 badmintonvelden (capaciteit van 12-24 spelers per uur).

H. Overige bezetting

Conform bijlage 2 van het haalbaarheidsonderzoek zal het volgende overige sportgebruik plaatsvinden.

- Wij vrouwen actief (huisvrouwengym): maandag 2 uur (voor 18.00 uur).
- Meerwaarde: maandag 12 uur, dinsdag 14 uur, woensdag 4 uur, donderdag 4 uur en vrijdag 4 uur. Totaal 38 uur per week, waarvan 12 uur na 18.00 uur.
- ANBO koersbal: donderdag 4 uur (voor 18.00 uur).
- Brandweer: donderdag 2 uur (na 18.00 uur).
- De Hoek: dinsdag 2 uur, donderdag 2 uur en vrijdag 2 uur¹³ (na 18.00 uur).

Dit overige gebruik betreft één zaaldeel en omvat:

- na 18.00 uur in totaal 20 uur x 40 weken = 800 uur een zaaldeel;
- tot 18.00 uur in totaal 32 uur x 40 weken = 1.280 uur een zaaldeel.

Omdat dit gebruik ook in één zaaldeel past (1/3 sporthal) maar in de praktijk een sporthal deelbaar is in 1/3 en 2/3 sporthal bestaat het risico dat gebruikers bij afname van 2/3 sporthal minder uren nodig hebben. Er is immers meer ruimte, waardoor meer sporters tegelijkertijd kunnen sporten. Hiertoe wordt bovenstaande gebruik in de maximum variant gehanteerd en wordt in de minimum variant uitgegaan van:

- na 18.00 uur: 600 uur een zaaldeel;
- tot 18.00 uur: = 1.000 uur een zaaldeel.

¹² Bron: document 3 , zie bijlage 1

¹³ exclusief 8 uur badminton, deze is opgenomen onder G.

2.3.2 Sporthalgebruik minimum en maximum variant

Op basis van de voorgaande specificatie is het minimum gebruik samengevat weergegeven in onderstaande tabel 1 en het maximum gebruik in tabel 2.

Tabel 1. Sportgebruik sporthal minimum variant

Sportgebruik Sporthal	Winterprogrammering			Zomerprogrammering			Totaal		
	Sporthal	Sportzaal	Zaaldeel	Sporthal	Sportzaal	Zaaldeel	Sporthal	Sportzaal	Zaaldeel
A. Handbal	200	-				-	200	-	-
B. Zaalvoetbal	60			24			84	-	-
C. Hockey								-	-
D. Korfbal									
E. Christoffoor	40		220	40		220	80		440
F. Basketbal									
G. Badminton		55			55			110	
H. Overig na 18.00 uur			300			300			600
H. Overig tot 18.00 uur			500			500			1.000
Totaal	300	55	1.020	64	55	1.020	364	110	2.040

Dit resulteert in het volgende jaargebruik in de minimum variant:

- 364 uur hele sporthal
- 1.130 uur¹⁴ zaaldeel van 2/3 sporthal
- 1.020 uur¹⁵ zaaldeel van 1/3 sporthal

Tabel 2. Sportgebruik sporthal maximum variant

Sportgebruik Sporthal	Winterprogrammering			Zomerprogrammering			Totaal		
	Sporthal	Sportzaal	Zaaldeel	Sporthal	Sportzaal	Zaaldeel	Sporthal	Sportzaal	Zaaldeel
A. Handbal	360	-				-	360	-	-
B. Zaalvoetbal	60			24			84	-	-
C. Hockey	120						120	-	-
D. Korfbal									
E. Christoffoor	60		220	60		220	120		440
F. Basketbal	40			40			80		
G. Badminton		80			80			160	
H. Overig na 18.00 uur			400			400			800
H. Overig tot 18.00 uur			640			640			1.280
Totaal	640	80	1.260	124	80	1.260	764	160	2.520

¹⁴ 2.040 x 50% = 1.020 uur + 110 uur badminton = 1.130 uur

¹⁵ 2.040 x 50% = 1.020 uur

De maximum variant leidt in de winterperiode tot een bezetting op doordeweekse dagen na 18.00 uur en in het weekend van 990 uur¹⁶. Dit ligt hoger dan de bezetting van 850 uur die in de praktijk maximaal haalbaar is (zie paragraaf 2.3.1). In de exploitatievergelijking wordt daarom het maximale aantal van 850 uur gehanteerd. In de winterperiode is het gebruik daarmee op doordeweekse dagen na 18.00 uur en in het weekend:

- 640 uur hele sporthal
- 210 uur* zaaldeel van 2/3 sporthal
- 210 uur* zaaldeel van 1/3 sporthal

Daarnaast vindt ook overdag gebruik plaats ter grootte van

- 320 uur** zaaldeel van 2/3 sporthal
- 320 uur** zaaldeel van 1/3 sporthal

In de zomerperiode kan voorzien worden in hetgeen is opgenomen in tabel 2.

- 124 uur hele sporthal
- 710 uur¹⁷ zaaldeel van 2/3 sporthal
- 630 uur¹⁸ zaaldeel van 1/3 sporthal

Dit resulteert in het volgende jaargebruik in de maximum variant:

- 764 uur hele sporthal
- 1.240 uur¹⁹ zaaldeel van 2/3 sporthal
- 1.160 uur²⁰ zaaldeel van 1/3 sporthal

Relatie met beschikbare informatie

Ter vergelijking: Sportfondsen Haarlemmermeer (SFH) is in haar vergelijking uitgegaan van 1.600 uur per jaar²¹ en in het rapport van de heer C. Ravesteijn²² is een bezetting van 1.334 uur opgenomen. Beiden rapporten zijn uitgegaan van hele sporthaluren en hebben het gebruik niet nader gespecificeerd naar hele sporthaluren en zaaldelen. Omdat de sporthal twee zaaldelen heeft kan gesteld worden dat Bureau Duodecim een gebruik verwacht van afgerond circa 1.500 uur (minimum variant) tot circa 2.000 uur (maximum variant).

¹⁶ 700 uur x 50% = 350 uur + 640 uur = 990 uur

* 850 uur - 640 uur = 210 uur

** 640 uur x 50% = 320 uur

¹⁷ 1.260 x 50% = 630 uur + 80 uur badminton = 710 uur

¹⁸ 1.260 x 50% = 630 uur

¹⁹ 2.040 x 50% = 1.020 uur + 110 uur badminton = 1.130 uur

²⁰ 2.040 x 50% = 1.020 uur

²¹ Bron: document 13, zie bijlage 1, met toelichting van dhr A. Draaisma, 72.000 : € 45,- = 1.600 uur

²² Document 10, zie bijlage 1

2.3.4 Opbrengst

Op basis van de hiervoor geraamd bezetting in de minimum en maximum variant wordt de opbrengst die hiermee samenhangt als volgt berekend.

Minimum variant

364 uur hele sporthal x € 45	= € 16.380
1.130 uur zaaldeel van 2/3 sporthal x € 30	= € 33.900
1.020 uur zaaldeel van 1/3 sporthal x € 15	= € 15.300
	<hr/>
TOTAAL	€ 65.580

Maximum variant

764 uur hele sporthal x € 45	= € 34.380
1.240 uur zaaldeel van 2/3 sporthal x € 30	= € 37.200
1.160 uur zaaldeel van 1/3 sporthal x € 15	= € 17.400
	<hr/>
TOTAAL	€ 88.980

Relatie met beschikbare informatie

De opbrengst vanuit het verenigingsgebruik betreft een combinatie van aantal uren en de gehanteerde tarieven. In de vergelijking van Sportfondsen Haarlemmermeer is een opbrengst opgenomen van € 72.000,- gebaseerd op een bezetting van 1.600 uur x een tarief van € 45,-.

SWS heeft eveneens een opbrengst uit sportgebruik gehanteerd van € 72.000,-.

In rapport van de heer C. Ravesteijn is een opbrengst opgenomen van € 38.000,- en een bezetting van 1.334 uur. Op basis hiervan blijkt dat de heer C. Ravesteijn een tarief van € 28,50 heeft gehanteerd²³. Dit tarief is veel lager dan gemiddeld in de gemeente Haarlemmermeer wordt gehanteerd. Dit verklaard ook de lagere opbrengst.

In het haalbaarheidsonderzoek zijn uitsluitend de kosten in kaart gebracht. De opbrengsten zijn buiten beschouwing gelaten.

²³ € 38.000,- : 1.334 uur = € 28,50 per uur

2.3.5 Verminderde bezetting bestaande binnensportaccommodaties

Het hiervoor geraamde gebruik van een sporthal is voor een klein deel afkomstig uit bestaande binnensportaccommodaties in de gemeente Haarlemmermeer. Het betreft het gebruik van SV VOS (handbal). In de huidige situatie maakt deze vereniging 124 uur per jaar gebruik van Sporthal De Sporthoeve in Badhoevedorp en 7 uur van de FBK-hal. Het is zeer onzeker of een deel van de wegvallende bezetting opgevuld zal worden door andere verenigingen. In de huidige situatie worden reeds op twee avonden de vrije uren opgevuld met gebruikers van buiten de gemeente Haarlemmermeer (zaalvoetbal). In de minimale variant wordt er daarom vanuit gegaan dat deze uren niet kunnen worden opgevuld. Dit resulteert in een inkomstenderving van € 5.895,-²⁴.

In de maximale variant wordt als aanname gehanteerd dat 30% van deze uren (39 uur) alsnog benut kunnen worden door andere verenigingen. Daarmee resteert een verminderde bezetting van 92 uur. Op basis van een tarief van € 45,- resulteert dit in een inkomstenderving van € 4.140,- in de maximale variant.

2.3.6 Bezetting sportzaal

Hiervoor is de bezetting van een sporthal weergegeven. Indien er echter een sportzaal wordt gerealiseerd zal gebruik ten behoeve van diverse takken van sport niet plaats kunnen vinden omdat deze takken van sport de afmetingen van een sporthal vereisen. Het betreft handbal, zaalvoetbal en hockey. Dit resulteert in de navolgende minimum (tabel 3) en maximum variant (tabel 4).

Tabel 3. Sportgebruik sportzaal minimum variant

Sportgebruik Sporthal	Winterprogrammering			Zomerprogrammering			Totaal		
	Sporthal	Sportzaal	Zaaldeel	Sporthal	Sportzaal	Zaaldeel	Sporthal	Sportzaal	Zaaldeel
A. Handbal									
B. Zaalvoetbal									
C. Hockey									
D. Korfbal									
E. Christofoor ²⁵		60	220		60	220		120	440
F. Basketbal									
G. Badminton		55			55			110	
H. Overig na 18.00 uur			300			300			600
H. Overig tot 18.00 uur			500			500			1.000
Totaal		115	1.020		115	1.020		230	2.040

Dit resulteert in het volgende jaargebruik in de minimum variant:

- 230 uur hele sportzaal
- 2.040 uur zaaldeel van 1/2 sportzaal

²⁴ 131 uur x € 45,- = € 5.895,-

²⁵ Gebruik van Christofoor voor volleybal is conform het haalbaarheidsonderzoek gebaseerd op 120 uur (sportzaal)

Op basis van de voorgaande specificatie is het maximum gebruik samengevat weergegeven in onderstaande tabel 4.

Tabel 4. Sportgebruik sportzaal maximum variant

Sportgebruik Sporthal	Winterprogrammering			Zomerprogrammering			Totaal		
	Sporthal	Sportzaal	Zaaldeel	Sporthal	Sportzaal	Zaaldeel	Sporthal	Sportzaal	Zaaldeel
A. Handbal									
B. Zaalvoetbal									
C. Hockey									
D. Korfbal									
E. Christoffoor		60	220		60	220		120	440
F. Basketbal		40			40			80	
G. Badminton		80			80			160	
H. Overig na 18.00 uur			400			400			800
H. Overig tot 18.00 uur			640			640			1.280
Totaal		180	1.260		180	1.260		360	2.520

Dit resulteert in het volgende jaargebruik in de maximum variant:

- 360 uur hele sportzaal
- 2.520 uur zaaldeel van 1/2 sportzaal

2.3.7 Opbrengst sportzaal

Op basis van de hiervoor geraamd bezetting in de minimum en maximum variant wordt de opbrengst die hiermee samenhangt als volgt berekend.

Minimum variant

230 uur hele sportzaal x € 30 = € 6.900

2.040 uur zaaldeel van 1/2 sportzaal x € 15 = € 30.600

TOTAAL € 37.500

Maximum variant

360 uur hele sportzaal x € 30 = € 10.800

2.520 uur zaaldeel van 1/2 sportzaal x € 15 = € 37.800

TOTAAL € 48.600

Relatie met beschikbare informatie

In de indicatieve vergelijking van Sportfondsen Haarlemmermeer is voor een sportzaal een opbrengst opgenomen van € 13.000,- gebaseerd op een gemiddelde bezetting van 550 uur (volledige sportzaal). Sportfondsen merkt daarbij echter op dat in de situatie van Zwanenburg wellicht ook een bezetting van 1.000 uur sportgebruik gerealiseerd zou kunnen worden. Omdat de sportzaal in twee zaaldelen heeft kan gesteld worden dat Bureau Duodecim een gebruik verwacht van afgerond 1.250 uur (minimum variant) tot 1.620 uur (maximum variant).

In het haalbaarheidsonderzoek zijn uitsluitend de kosten in kaart gebracht. De opbrengsten zijn buiten beschouwing gelaten.

2.4 Toelichting op opbrengsten vanuit de horeca

2.4.1. Horeca opbrengsten sporthal

Bureau Duodecim hanteert voor de horecaopbrengst een kengetal betreffende de horecaopbrengst per sporter. Op basis van een uitgebreide benchmark van Bureau Duodecim kan voor een sporthal worden uitgegaan van een horecaopbrengst van € 0,60 per sporter (exclusief onderwijs). Dit betreft een netto opbrengst: omzet minus alle kosten (inkoopkosten, personeelskosten, etc.). In de praktijk betekent dit dat een omzet van gemiddeld € 2,50 per sporter gerealiseerd dient te worden. Inkoop 30%, personeel 35%, BTW 6% en overige kosten 5% hiervan afgetrokken resteert een netto opbrengst van € 0,60. Het kengetal van € 0,60 is gebaseerd op de opbrengst en bezettingscijfers van diverse sporthallen en sportzalen. Deze opbrengst is daarmee dus gebaseerd op een gemiddelde openstelling van de horeca.

Opgemerkt dient te worden dat de daadwerkelijke horecaopbrengst ook afhangt van de wijze van exploiteren. In geval van verpachting van de horeca dient rekening gehouden te worden met een opbrengst die 50% lager ligt. Hier staat tegenover dat dan het risico volledig is afgedekt en er geen enkele personele inzet hoeft plaats te vinden ten behoeve van de coördinatie van de horeca (inkoop, administratie, inroostering, etc.)

Om de totale horecaopbrengst te kunnen vaststellen geldt als uitgangspunt dat per uur dat een hele sporthal wordt gebruikt gelijk staat aan 15 sporters. Het gebruik van een zaaldeel staat gelijk aan 8 sporters per uur. Op basis van de geraamde bezetting resulteert de minimum variant in 22.660 sporters en de maximum variant in 30.660 sporters. Op basis van € 0,60 per sporter levert dit een horecaopbrengst op van € 13.600,- (minimum variant) tot € 18.400,- (maximum variant).

Er is geen rekening gehouden met horecabestedingen door bezoekers omdat dit een directe relatie heeft met de aanwezigheid van en het type tribune. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 3.3.

Relatie met beschikbare informatie

Sportfondsen Haarlemmermeer heeft de horecaopbrengst in haar vergelijking buiten beschouwing gelaten, omdat zij geen sportzalen in de gemeente Haarlemmermeer exploiteert met een horecavoorziening.

In rapport van de heer C. Ravesteijn is een te ontvangen pachtsom opgenomen van € 72.000,-. Dit betrekking heeft op het totale multifunctionele centrum. Hierbij is geen specificatie aangegeven voor wat betreft het sportgedeelte.

De geraamde pachtsom wordt gehanteerd op basis van een verwachte omzet van € 220.000,-. Hoewel Bureau Duodecim onvoldoende inzicht heeft om de hoogte van deze omzet te kunnen beoordelen, acht Bureau Duodecim de verhouding tussen pachtsom en omzet onrealistisch. Als vuistregel wordt voor horeca in een sporthal/sportzaal een pachtsom ter grootte van 10% van de omzet gehanteerd.

SWS heeft geen horecaopbrengsten opgenomen, maar geeft wel aan dat opbrengsten vanuit horeca mogelijk zijn. Daar staat tegenover dat SWS opmerkt dat de pachter van de horeca beheerstaken kan uitvoeren en daartoe hanteert SWS zeer lage personele lasten (zie paragraaf 2.6).

2.4.2 Horeca opbrengsten sportzaal

Omdat een aantal takken van sport geen gebruik zullen maken van een sportzaal is het noodzakelijk het normbedrag van € 0,60 per sporter naar beneden bij te stellen tot € 0,50 in geval van een sportzaal. Met name de sporten zaalvoetbal en handbal kennen gemiddeld een hogere horecaopbrengst en ook competitiewedstrijden van deze sporten komen te vervallen.

Om de totale horecaopbrengst te kunnen vaststellen geldt als uitgangspunt dat per uur dat een hele sportzaal wordt gebruikt gelijk staat aan 12 sporters. Het gebruik van een zaaldeel resulteert in 8 sporters per uur. Op basis van de geraamde bezetting resulteert de minimum variant in 19.080 sporters en de maximum variant in 24.480 sporters. Op basis van € 0,50 per sporter resulteert dit in een horecaopbrengst van € 9.540,- (minimum variant) tot € 12.240,- (maximum variant).

Er is geen rekening gehouden met horecabestedingen door bezoekers omdat dit een directe relatie heeft met de aanwezigheid van en het type tribune. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 3.3.

Relatie met beschikbare informatie

Sportfondsen Haarlemmermeer heeft de horecaopbrengst in haar vergelijking buiten beschouwing gelaten, omdat zij geen sportzalen in de gemeente Haarlemmermeer exploiteert met een horecavoorziening.

2.5 Toelichting op overige opbrengsten

2.5.1 Overige opbrengsten sporthal

De overige opbrengsten hebben betrekking op reclame-inkomsten die mogelijk gerealiseerd kunnen door het opnemen van sponsoruitingen in de sporthal. Bureau Duodecim hanteert hiervoor een taakstellende opbrengst van € 1.000,- per jaar. Daarnaast is een sporthal ook geschikt voor de organisatie van eenmalige evenementen. Op basis van 4 commerciële evenementen per jaar (denk aan rommelmarkt, beurzen, feesten, etc.) en een netto opbrengst van € 1.000,- per evenement, resulteert dit in een opbrengst van € 4.000,-. In totaal bedragen de overige opbrengsten daarmee € 5.000,- per jaar.

Relatie met beschikbare informatie

Sportfondsen Haarlemmermeer heeft in totaal € 4.600,- opgenomen als overige baten bestaande uit € 1.500 niet-sport gebruik, € 2.100,- diverse baten en € 1.000 verhuur vergaderruimten

SWS hanteert in totaal € 3.600,- bestaande uit € 1.500 niet-sport gebruik en € 2.100,- diverse baten.

In rapport van de heer C. Ravesteijn is € 7.500,- als opbrengst gehanteerd als gevolg van evenementen in de sporthal. Ten aanzien van sponsoring is een bedrag van € 10.000,- per jaar opgenomen. Deze sponsorinkomsten hebben echter betrekking op het totale multifunctionele centrum.

2.5.2 Overige opbrengsten sportzaal

Bureau Duodecim raamt geen overige opbrengsten voor een sportzaal. Sponsoring van een sportzaal is minder aantrekkelijk dan in geval van een sporthal. Daarnaast wordt voor commerciële evenementen een sportzaal te klein geacht.

Relatie met beschikbare informatie

Ook Sportfondsen Haarlemmermeer heeft geen overige opbrengsten begroot.

2.6 Toelichting op kostenpost Personeel

2.6.1 Personeelskosten sporthal

De inzet van beheerders is voornamelijk van toepassing op het gebruik van sportverenigingen en in veel mindere mate op het onderwijsgebruik. Als landelijke norm geldt dat beheer van een sporthal een inzet van circa 1,5 FTE²⁶ per jaar vergt²⁷ op basis van een gemiddelde bezetting van 1.500 uur per jaar (exclusief onderwijsgebruik). Dit komt neer op 0,1 FTE per 100 uur sportgebruik (exclusief onderwijsgebruik). Voor de sporthal in Zwanenburg geldt met een bezetting van 1.500 tot 2.000 uur dat in totaal 1,5 FTE (minimum) tot 2,0 FTE (maximum) beheer noodzakelijk is. Hierbij wordt een integrale gemiddelde personele last van € 35.000,- per FTE als norm gehanteerd. Dit resulteert in een personele last van € 70.000,-. Naast de beheerstaken is tevens personele inzet noodzakelijk voor andere uitvoerende taken zoals onder andere verhuur, ingebruikgeving, administratie, etc. Dit vergt een inzet van 0,4 FTE tegen een integrale gemiddelde personele last van € 45.000,- per FTE. Tot slot vergen ook coördinatie en management-/directietaken personele inzet, vastgesteld op 0,1 FTE tegen een integrale gemiddelde personele last van € 65.000,- per FTE.

Tabel 5. Personele lasten sporthal (basisscenario)

Personele lasten minimum variant	FTE	Lasten per FTE	Totale lasten (in €)
Beheer	1,5	35.000	52.500
Overige uitvoerende taken	0,4	45.000	18.000
Coördinatie en management	0,1	65.000	6.500
Totaal	2,0		77.000

Personele lasten maximum variant	FTE	Lasten per FTE	Totale lasten (in €)
Beheer	2,0	35.000	70.000
Overige uitvoerende taken	0,4	45.000	18.000
Coördinatie en management	0,1	65.000	6.500
Totaal	2,5		94.500

Schaal- en synergie- en efficiencyvoordeel

Gezien het feit dat de sporthal integraal onderdeel uitmaakt van het nieuw te realiseren multifunctioneel centrum levert schaal- en synergievoordelen op. Dit voordeel wordt gesteld op 0,5 FTE beheerstaken en 0,1 FTE overige uitvoerende taken. In totaal een besparing van € 22.000,-. De personele inzet voor wat betreft beheer is nu gekoppeld aan het gebruik van de sporthal. In de praktijk is het echter niet altijd mogelijk om de inroostering van beheer direct te koppelen aan het gebruik. Ook zal extra verhuur niet altijd direct extra personele inzet tot gevolg hebben. Daartoe

²⁶ FTE staat voor Full Time Equivalent. Het is een rekeneenheid waarmee de omvang van een dienstverband wordt uitgedrukt. Eén fte is een volledige werkweek. Op jaarbasis betreft het 1.500 werkbare uren per jaar.

²⁷ Uitgangspunt is dat schoonmaakwerkzaamheden worden uitbesteedt, kosten opgenomen in de post klein onderhoud

wordt voor de maximum variant een extra vermindering van 0,2 FTE op beheer toegepast. Dit efficiencyvoordeel geldt uitsluitend voor de maximum variant en is in onderstaande tabel opgenomen.

Tabel 6. Personele lasten sporthal (incl. schaal-, synergie en efficiencyvoordelen)

Personele lasten minimum variant	FTE	Lasten per FTE	Totale lasten (in €)
Beheer	1,0	35.000	35.000
Overige uitvoerende taken	0,3	45.000	13.500
Coördinatie en management	0,1	65.000	6.500
Totaal	1,4		55.000

Personele lasten maximum variant	FTE	Lasten per FTE	Totale lasten (in €)
Beheer	1,3	35.000	45.500
Overige uitvoerende taken	0,3	45.000	13.500
Coördinatie en management	0,1	65.000	6.500
Totaal	1,7		65.500

Inzet vrijwilligers

Op het gebied van buitensport zijn landelijk veel voorbeelden bekend waarbij het beheer van voorzieningen is overgedragen aan vrijwilligers (sportverenigingen). Bij binnensportaccommodaties komt dit slechts sporadisch voor, omdat:

- het gebruik van binnensportaccommodaties gemiddeld 60 uur tot 90 uur per week omvat. Dit laat zich moeilijk combineren met de inzet van vrijwilligers;
- een buitensportcomplex heeft meestal maar één of enkele vaste bespeler(s). Een sporthal kent meer gebruikersgroepen. De bereidheid onder vrijwilligers ook voor andere verenigingen werkzaamheden te verrichten is veelal gering;
- een beheerder is volledig aansprakelijk voor de bedrijfsvoering. Voor vrijwilligers kan dit een substantiële belemmering vormen.
- Een binnensportaccommodatie wordt veelal op meer commerciële basis geëxploiteerd, waarbij verhuur aan meerdere gebruikers en ook commerciële verhuur plaatsvindt. De inzet van vrijwilligers past niet altijd bij het streven naar een commerciële exploitatie en professionele beheerorganisatie.
- De continuïteit van vrijwillige inzet kent een grote mate van onzekerheid. Dit vormt een groot risico om de bedrijfsvoering te baseren op vrijwillige inzet.

Op basis van de voorgaande argumenten zou via vrijwillige inzet voorzien kunnen worden in 0,2 FTE beheer en 0,1 FTE uitvoerende taken. Dit zou dan een besparing opleveren van € 11.500,-. Omdat in dit stadium de beheer- en exploitatiestructuur nog onbekend is en de inzet van vrijwilligers risico's met zich meebrengt (zoals hierboven beschreven), neemt Bureau Duodecim vrijwillige inzet niet op in de exploitatievergelijking.

Relatie met beschikbare informatie

Uit de beschikbare informatie (zie bijlage 1) blijkt dat Stichting Waarborgfonds Sport (SWS) een personele last van € 20.000,- raamt, waarbij SWS opmerkt dat medewerkers van de multifunctionele accommodatie, de pachter van de horeca of vrijwilligers beheerstaken kunnen uitvoeren. Hierbij dient te worden opgemerkt dat SWS geen horecaopbrengsten heeft geraamd.

Sportfondsen Haarlemmermeer (SFH) heeft een personele last van € 87.500,- in haar exploitatieprognose opgenomen. Hierbij is echter geen rekening gehouden met schaalvoordelen omdat uitgegaan is van een stand-alone sporthal. Daarnaast is in dit bedrag ook de personele inzet ten behoeve van de uitvoering van schoonmaakwerkzaamheden opgenomen.

In het haalbaarheidsonderzoek is een personele last van € 108.000,- opgenomen. Dit betreft echter voor het totale multifunctioneel centrum, waarbij geen onderverdeling is gemaakt in de binnensportvoorziening en overige voorzieningen.

In het rapport van de heer C. Ravesteijn wordt een personele last van € 210.000,- gehanteerd. Ook hierbij is geen specificatie aangegeven voor wat betreft het sporthalgedeelte. Wel dient te worden opgemerkt dat in dit rapport schoonmaakwerkzaamheden niet zijn uitbesteedt, maar door het personeel worden uitgevoerd.

2.6.2 Personeelskosten sportzaal

Voor een sportzaal geldt doorgaans veel minder personele inzet voor beheer dan in geval van een sporthal. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat een aantal takken van sport komen te vervallen in geval van een sportzaal. Deze takken van sport, zoals zaalvoetbal en handbal, vergen vanuit beheersoogpunt relatief meer personele inzet dan andere sporten. In plaats van 0,1 FTE beheer per 100 uur gebruik dat van toepassing is op een sporthal geldt voor een sportzaal een kengetal van 0,07 FTE per 100 uur gebruik. Het gebruik van de sportzaal bedraagt 1.250 uur (minimum) tot 1.720 uur (maximum).

Naast de beheerstaken is tevens personele inzet noodzakelijk voor andere uitvoerende taken zoals onder andere verhuur, ingebruikgeving, administratie, etc. Dit vergt voor een sportzaal een inzet van 0,3 FTE tegen een integrale gemiddelde personele last van € 45.000,- per FTE. Tot slot vergen ook coördinatie en management-/directietaken personele inzet, vastgesteld op 0,1 FTE tegen een integrale gemiddelde personele last van € 65.000,- per FTE. Op basis hiervan kunnen de personele lasten worden bepaald (zie tabel 7).

Tabel 7. Personele lasten sportzaal (basisscenario)

Personele lasten minimum variant	FTE	Lasten per FTE	Totale lasten (in €)
Beheer	0,9	35.000	31.500
Overige uitvoerende taken	0,3	45.000	13.500
Coördinatie en management	0,1	65.000	6.500
Totaal	1,3		51.500

Personele lasten maximum variant	FTE	Lasten per FTE	Totale lasten (in €)
Beheer	1,2	35.000	31.500
Overige uitvoerende taken	0,3	45.000	13.500
Coördinatie en management	0,1	65.000	6.500
Totaal	1,6		62.000

Schaal- en synergie- en efficiencyvoordeel

Gezien het feit dat de sportzaal integraal onderdeel uitmaakt van het nieuw te realiseren multifunctioneel centrum levert schaal- en synergievoordelen op. Dit voordeel wordt gesteld op 0,5 FTE beheerstaken en 0,1 FTE overige uitvoerende taken. In totaal een besparing van € 22.000,-. De personele inzet voor wat betreft beheer is nu gekoppeld aan het gebruik van de sportzaal. In de praktijk is het echter niet altijd mogelijk om de inroostering van beheer direct te koppelen aan het gebruik. Ook zal extra verhuur niet altijd direct extra personele inzet tot gevolg hebben. Daartoe wordt voor de maximum variant een vermindering van 0,2 FTE op beheer toegepast. Dit efficiencyvoordeel geldt uitsluitend voor de maximum variant en is in onderstaande tabel opgenomen.

Tabel 8. Personele lasten sportzaal (incl. schaal-, synergie- en efficiencyvoordelen)

Personele lasten minimum variant	FTE	Lasten per FTE	Totale lasten (in €)
Beheer	0,4	35.000	14.000
Overige uitvoerende taken	0,2	45.000	9.000
Coördinatie en management	0,1	65.000	6.500
Totaal	0,7		29.500

Personele lasten maximum variant	FTE	Lasten per FTE	Totale lasten (in €)
Beheer	0,5	35.000	17.500
Overige uitvoerende taken	0,2	45.000	9.000
Coördinatie en management	0,1	65.000	6.500
Totaal	0,8		33.000

Evenals voor de sporthal wordt ook in het geval van een sportzaal geen rekening gehouden met inzet van vrijwilligers.

Relatie met beschikbare informatie

Sportfondsen Haarlemmermeer (SFH) heeft voor een sportzaal een personele last van gemiddeld € 4.450,- in haar exploitatieprognose opgenomen. Hierbij is geen rekening gehouden met schaalvoordelen omdat uitgegaan is van een stand-alone sportzaal. Uitgangspunt is een lagere bezetting geweest en het uitbesteden van schoonmaakwerkzaamheden.

In het haalbaarheidsonderzoek is een personele last van € 108.000,- opgenomen. Dit betreft echter voor het totale multifunctioneel centrum, waarbij geen onderverdeling is gemaakt in de binnensportvoorziening en overige voorzieningen.

2.7 Toelichting op kostenpost Groot onderhoud (eigenaar)

2.7.1 Groot onderhoud sporthal

Op basis van benchmarkgegevens hanteert Bureau Duodecim voor de kosten van het groot onderhoud een bedrag ter grootte van € 13,- per m². Zeker in de eerste jaren zullen de uitgaven veel minder zijn. Door deze kosten toch van meet af aan in de exploitatie op te voeren, wordt een onderhoudsfonds c.q. voorziening gevormd en aangevuld van waaruit toekomstig groot onderhoud kan worden bekostigd. Op basis van een bruto vloeroppervlak van een sporthal van 1.440 m² (zie bijlage 2) derhalve een kostenpost voor groot onderhoud van € 18.720,-.

Relatie met beschikbare informatie

Sportfondsen Haarlemmermeer hanteert geen kosten voor groot onderhoud, omdat dit voor rekening is van de eigenaar en niet van de exploitant.

In het rapport van de heer C. Ravesteijn wordt een bedrag van € 16.000,- gehanteerd. In de toelichting is aangegeven dat dit 1,5% betreft van de bouwkundige en installatietechnische investering. Deze investering is in het rapport echter begroot op € 1.350.000,- en 1,5% daarvan is € 20.250,-.

SWS heeft geen bedrag opgenomen voor groot onderhoud. Er is van uitgegaan dat dit ten lasten komt van de gemeente en is om die reden buiten beschouwing gelaten.

In het haalbaarheidsonderzoek is voor onderhoud uitgegaan van een integrale som van € 29,- per m². Dit bedrag is voor het totale multifunctionele centrum en niet nader gespecificeerd in het sportgedeelte en overige functies. Indien dit normbedrag gehanteerd wordt voor een sporthal met een vloeroppervlak van 1.440 m² dan leidt dit tot een som van € 41.760,-.

2.7.2 Groot onderhoud sportzaal

Een sportzaal kent een bruto vloeroppervlak van 890 m² (zie bijlage 2). De kosten voor groot onderhoud bedragen daarmee € 11.570,-²⁸.

Relatie met beschikbare informatie

Sportfondsen Haarlemmermeer hanteert geen kosten voor groot onderhoud, omdat dit voor rekening is van de eigenaar en niet van de exploitant.

In het haalbaarheidsonderzoek is voor onderhoud uitgegaan van een integrale som van € 29,- per m². Dit bedrag is voor het totale multifunctionele centrum en niet nader gespecificeerd in het sportgedeelte en overige functies. Indien dit normbedrag gehanteerd wordt voor een sportzaal met een vloeroppervlak van 890 m² dan leidt dit tot een som van € 25.810,-.

2.8 Toelichting op kostenpost Klein onderhoud (huurder)

2.8.1 Klein onderhoud sporthal

Naast het groot onderhoud dat voor rekening komt van de eigenaar is er ook sprake van klein onderhoud dat uitgevoerd wordt door de huurder/exploitant. In de post klein onderhoud is tevens schoonmaak inbegrepen. In de exploitatievergelijking geldt als uitgangspunt dat schoonmaakwerkzaamheden zijn uitbesteedt. Hiervoor is geen personele inzet opgenomen.

Bureau Duodecim hanteert op basis van benchmarkgegevens een bedrag ter grootte van € 10,- per m² voor uitvoering van schoonmaak en klein onderhoud. Op basis van een bruto vloeroppervlak van een sporthal van 1.440 m² een kostenpost van € 14.400,-.

Relatie met beschikbare informatie

In zowel de exploitatievergelijking van Sportfondsen Haarlemmermeer als in het rapport van de heer C. Ravesteijn is als uitgangspunt gehanteerd dat medewerkers uitvoering geven aan schoonmaak en klein onderhoud.

Sportfondsen Haarlemmermeer hanteert aanvullend daarop wel een bedrag van € 21.000,- voor de keuring en het onderhoud van de sportinventaris en het huurdersdeel van het onderhoud (klein onderhoud) en een bedrag van € 3.000,- voor kosten schoonmaakmateriaal.

In het haalbaarheidsonderzoek is uitgegaan van een integrale som van € 14,- per m² voor schoonmaak en klein onderhoud²⁹. Dit bedrag is voor het totale multifunctionele centrum en niet nader gespecificeerd in het sportgedeelte en overige functies. Indien dit normbedrag gehanteerd wordt voor een sporthal met een vloeroppervlak van 1.440 m² dan leidt dit tot een som van € 20.160,-.

²⁸ 890 m² x € 13,- = € 11.570,-

²⁹ € 10,- per m² voor schoonmaak en € 4,- voor klein onderhoud.

SWS hanteert een bedrag van € 10.000,- per jaar voor schoonmaak (uitbesteding) en € 4.000,- voor klein onderhoud. In totaal € 14.000,-.

2.8.2 Klein onderhoud sportzaal

Bureau Duodecim hanteert op basis van benchmarkgegevens een bedrag ter grootte van € 10,- per m² voor uitvoering van schoonmaak en klein onderhoud. Op basis van een bruto vloeroppervlak van een sportzaal van 890 m² een kostenpost van € 8.900,-.

Relatie met beschikbare informatie

Sportfondsen Haarlemmermeer hanteert voor de sportzaal een bedrag van € 7.590 voor schoonmaak (uitbesteed) en € 7.800,- voor de keuring en het onderhoud van de sportinventaris en het huurdersdeel van het onderhoud (klein onderhoud). In totaal € 15.390,-.

In het haalbaarheidsonderzoek is uitgegaan van een integrale som van € 14,- per m² voor schoonmaak en klein onderhoud³⁰. Dit bedrag is voor het totale multifunctionele centrum en niet nader gespecificeerd in het sportgedeelte en overige functies. Indien dit normbedrag gehanteerd wordt voor een sporthal met een vloeroppervlak van 1.100 m² dan leidt dit tot een som van € 15.400,-.

2.9 Toelichting op kostenpost Energie

2.9.1 Energiekosten sporthal

Voor een sporthal omvat de kostenpost energie de kosten voor verbruik van Gas, Elektra en Water. Het verbruik hangt voor een belangrijk deel samen met de mate van gebruik (bezetting) en de mate van isolatie/duurzaamheid van het gebouw. Uitgaande van een nieuw gebouw waarin de nodige energiebesparende maatregelen worden getroffen hanteert Bureau Duodecim op basis van benchmarkgegevens de volgende kengetallen.

Tabel 9. Energieverbruik sporthal

Kengetallen energieverbruik per gebruiksuur	Verbruik sporthal	Normbedrag per eenheid (in €)
Gas (m ³)	12	0,60
Electra (KWH)	35	0,15
Water (m ³)	0,35	1,30

Op basis van een gebruik van 1.500 (minimum variant) tot 2.000 (maximum variant) sporthal uren (zie paragraaf 2.3) resulteert tabel 9 in een totale kostenpost van € 19.360,- (minimum variant) tot € 25.810,- (maximum variant). Totaal is dit gemiddeld per gebruiksuur € 12,90.

³⁰ € 10,- per m² voor schoonmaak en € 4,- voor klein onderhoud.

Relatie met beschikbare informatie

SWS heeft een bedrag van € 21.000,- opgenomen op basis van een bezetting van 1.500 uur. Dit resulteert in een bedrag van € 14,- per gebruiksuur.

Sportfondsen Haarlemmermeer hanteert een bedrag van € 32.000,-. Dit betreft het gemiddelde van de sporthallen die door Sportfondsen worden geëxploiteerd. Gemiddeld is er sprake van een hoge bezetting (1.600 uur), echter het zijn niet allemaal jonge en dus energiezuinige gebouwen. Dit kan de hogere gemiddelde energiekosten per gebruiksuur van € 17,78 verklaren.

In het haalbaarheidsonderzoek is uitgegaan van een integrale som van € 14,- per m² voor de energielasten. Dit bedrag is voor het totale multifunctionele centrum en niet nader gespecificeerd in het sportgedeelte en overige functies. Indien dit normbedrag gehanteerd wordt voor een sporthal met een vloeroppervlak van 1.440 m² dan leidt dit tot een som van € 20.160,-.

In het rapport van de heer C. Ravesteijn is een bedrag van € 36.000,- opgenomen. Dit betreft echter een integrale som voor het totale multifunctionele centrum, waarvan de sporthal onderdeel uit maakt. Er is geen nadere specificatie voor het sportgedeelte opgenomen. Een onderbouwing per m² danwel een relatie met het gebruik ontbreekt eveneens.

2.9.2 Energiekosten sportzaal

Een sportzaal kent een lager energieverbruik dan een sporthal simpelweg omdat de oppervlakte van de sportvloer kleiner is. Het verbruik hangt voor een belangrijk deel samen met de mate van gebruik (bezetting) en de mate van isolatie/duurzaamheid van het gebouw. Uitgaande van een nieuw gebouw waarin de nodige energiebesparende maatregelen worden getroffen hanteert Bureau Duodecim op basis van benchmarkgegevens de volgende kengetallen.

Tabel 10. Energieverbruik sportzaal

Kengetallen energieverbruik per gebruiksuur	Verbruik sportzaal	Normbedrag per eenheid (in €)
Gas (m ³)	8	0,60
Electra (KWH)	20	0,15
Water (m ³)	0,20	1,30

Op basis van een gebruik van 1.250 (minimum variant) tot 1.720 (maximum variant) bezetting van de sportzaal (zie paragraaf 2.3) resulteert tabel 10 in een totale kostenpost van € 10.080,- (minimum variant) tot € 13.060,- (maximum variant). Totaal is dit gemiddeld per gebruiksuur € 8,06.

Relatie met beschikbare informatie

Sportfondsen Haarlemmermeer hanteert een bedrag van € 17.800,-. Dit betreft het gemiddelde van de sportzalen die door Sportfondsen worden geëxploiteerd. Dit zijn echter niet allemaal jonge en dus energiezuinige gebouwen. Daar staat tegenover dat de bezetting van deze sportzalen lager ligt dan de bezetting van de sportzaal in Zwanenburg.

In het haalbaarheidsonderzoek is uitgegaan van een integrale som van € 14,- per m² voor de energielasten. Dit bedrag is voor het totale multifunctionele centrum en niet nader gespecificeerd in het sportgedeelte en overige functies. Indien dit normbedrag gehanteerd wordt voor een sportzaal met een vloeroppervlak van 890 m² dan leidt dit tot een som van € 12.460,-.

2.10 Toelichting op kostenpost Administratie, verzekeringen, belasting en heffingen

2.10.1 Administratie, verzekeringen, belasting en heffingen sporthal

Bureau Duodecim hanteert een stelpost van € 10.000,- voor administratie, verzekeringen en belastingen.

Relatie met beschikbare informatie

SWS hanteert voor deze post een totaal van € 8.000,- bestaande uit € 2.000,- verzekeringen, € 3.000,- voor accountant en € 3.000,- voor belastingen.

Sportfondsen Haarlemmermeer heeft een bedrag opgenomen van € 11.100,- bestaande uit € 2.500,- verzekeringen, € 1.000,- voor accountant en € 5.600,- voor belastingen.

In het rapport van de heer C. Ravesteijn zijn deze kosten niet opgenomen.

In het haalbaarheidsonderzoek zijn de kosten voor administratie, verzekeringen en belastingen gelijk gesteld aan 0,5% van de totale kosten. Omdat het hier een integrale kostenraming betreft van het multifunctionele centrum waarvan de sporthal onderdeel uit maakt is niet duidelijk welke kostenpost dit betreft voor de sportzaal.

2.10.2 Administratie, verzekeringen, belasting en heffingen sportzaal

Voor een sportzaal hanteert Bureau Duodecim een stelpost van € 5.000,- voor administratie, verzekeringen en belastingen.

Relatie met beschikbare informatie

Sportfondsen Haarlemmermeer heeft een bedrag opgenomen van € 1.160,- bestaande uit € 450,- verzekeringen, € 110,- voor accountant en € 600,- voor belastingen.

In het haalbaarheidsonderzoek zijn de kosten voor administratie, verzekeringen en belastingen gelijk gesteld aan 0,5% van de totale kosten. Omdat het hier een integrale kostenraming betreft van het multifunctionele centrum waarvan de sporthal onderdeel uit maakt is niet duidelijk welke kostenpost dit betreft voor de sportzaal.

2.11 Toelichting op kostenpost overige kosten

2.11.1 Overige kosten sporthal

Onder de overige kosten vallen onder meer de verkoopkosten, kantoorkosten en overige kosten. Bureau Duodecim hanteert hiervoor een stelpost van € 5.000,-.

Relatie met beschikbare informatie

SWS hanteert voor deze post een totaal van € 5.600,- bestaande uit € 1.500,- kantoorkosten, € 1.100,- voor verkoopkosten en € 3.000,- voor diversen.

Sportfondsen Haarlemmermeer hanteert dezelfde bedragen, alleen € 2.900,- voor diverse kosten en wordt een bedrag voor diverse dienstverlening vanuit Sportfondsen Nederland opgenomen ter grootte van € 4.050,-.

In het rapport van de heer C. Ravesteijn is een bedrag van € 30.000,- opgenomen. Dit betreft echter het totale multifunctionele centrum en is niet nader gespecificeerd voor het sportgedeelte.

In het haalbaarheidsonderzoek zijn deze kosten niet opgenomen.

2.11.2 Overige kosten sportzaal

Onder de overige kosten vallen onder meer de verkoopkosten, kantoorkosten en overige kosten. Bureau Duodecim hanteert hiervoor een stelpost van € 2.500,-.

Relatie met beschikbare informatie

Sportfondsen Haarlemmermeer hanteert voor deze post een totaal van € 1.535,- bestaande uit € 500,- kantoorkosten, € 110,- voor verkoopkosten en € 325,- voor diversen. Ook wordt een bedrag voor diverse dienstverlening vanuit Sportfondsen Nederland opgenomen ter grootte van € 600,-.

In het haalbaarheidsonderzoek zijn deze kosten niet opgenomen.

2.12 Toelichting op kostenpost onvoorzien

Voor de diverse kostenposten dient rekening gehouden te worden met een mate van onzekerheid ten aanzien van de werkelijke resultaten. Hiertoe wordt door Bureau Duodecim een post onvoorzien opgenomen ter grootte van 10% van de totale kosten.

Relatie met beschikbare informatie

In de rapporten van SWS, Sportfondsen Haarlemmermeer en het rapport van de heer C. Ravesteijn is geen post onvoorzien opgenomen.

In het haalbaarheidsonderzoek is er geen post onvoorzien opgenomen, maar er wordt in de uitgangspunten vermeld dat rekening gehouden dient te worden met een onnauwkeurigheidsmarge van 10%.

Hoofdstuk 3. Beantwoording onderzoeksvragen

3.1 Onderzoeksvragen

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de gestelde onderzoeksvragen.

1. Wat zijn de verschillen in gebruiksmogelijkheden?
2. Wat zijn de mogelijkheden en bijbehorende consequenties (financieel en in gebruiksmogelijkheden) om het sporthalscenario op te waarderen met een tribune en eventueel aanvullende functies en ruimten?
3. Wat zijn de inverdienmogelijkheden door de inzet van vrijwilligers?
4. Wat is de omvang van het gebruik, waar komt het gebruik vandaan (herkomst) en welk type gebruik betreft het?
5. Wat zijn de consequenties van realisatie van een sporthal/sportzaal voor de bezetting en het exploitatieresultaat van de bestaande binnensportaccommodaties binnen de gemeente Haarlemmermeer.
6. Wat voor effecten van een wijziging van de tarieven op het exploitatieresultaat?

3.2 Vraag 1. verschillen in gebruiksmogelijkheden

Zoals ook beschreven in paragraaf 2.3.6 heeft een sporthal meer gebruiksmogelijkheden in vergelijking met een sportzaal. Voor het onderwijsgebruik in Zwanenburg is een sporthal niet noodzakelijk. Een sportzaal biedt daarvoor ook voldoende capaciteit. Voor de sporten handbal, korfbal, zaal hockey, zaalvoetbal is een sporthal noodzakelijk. Voor deze takken van sport is een sportzaal qua afmetingen ontoereikend. Voor volleybal op hoger competitieniveau en ook voor basketbal is de maatvoering van een sporthal gewenst.

In tabel 11 is een overzicht weergegeven van de gebruiksmogelijkheden. Hierbij dient te worden opgemerkt dat voor handbal, zaalvoetbal, zaal hockey en korfbal geldt dat een sportzaal niet de vereiste afmetingen heeft om competitiewedstrijden te spelen. Een sportzaal biedt voor deze takken van sport echter wel mogelijkheden om te trainen.

Tabel 11. Gebruiksmogelijkheden sporthal en sportzaal

	Sporthal	Sportzaal
Afmetingen (b x l x h)	24 x 44 x 7	22 x 28 x 7
Handbal	✓ 1 veld	✗
Zaalvoetbal	✓ 1 veld	✗
Zaalhockey	✓ 1 veld	✗
Korfbal	✓ 1 veld	✗
Volleybal	✓ 3 velden	✓ 2 velden
Basketbal	✓ 1 veld	✓ 1 veld ³¹
Badminton	✓ 6 velden	✓ 3 velden
Tafeltennis	✓ 20 tafels	✓ 12 tafels
Gymnastiek / Turnen	✓	✓

3.3 Vraag 2. opwaardering met tribune en overige ruimten en functies

In de exploitatievergelijking en in het ruimtelijk programma zoals opgenomen in bijlage 2 is geen rekening gehouden met de aanwezigheid van een tribune. Voor realisatie van een tribune zijn er diverse mogelijkheden. Drie veel voorkomende varianten worden hieronder weergegeven.

1. Vaste tribune op de 1^e verdieping (gesitueerd boven de kleedkamers)

Deze tribune is op de 1^e verdieping gesitueerd boven de kleedkamers/bergruimte. Hierdoor is geen groter vloeroppervlak noodzakelijk. Wel is vanuit de toegankelijkheid van de tribune voor mindervaliden een lift noodzakelijk om de tribune te kunnen bereiken. Een lift in het multifunctionele centrum is overigens al verwerkt in het programma zoals opgenomen in het haalbaarheidsonderzoek.



Normaliter geldt voor een sporthal dat de tribune bestaat uit drie vakken waartussen zich de loopwegen bevinden (zie foto). Ieder tribunedeel meet circa 12 meter breed en circa 2,50 meter hoog. De lengte van ieder deel circa 5 meter. Met 22 zitplaatsen per rij en maximaal zeven rijen per tribunedeel bedraagt deze vaste tribunecapaciteit in totaal maximuma 468 zitplaatsen. Het ruimtebeslag van de gehele tribune inclusief loopwegen en opstelplaatsen bedraagt in totaal circa 260 m² bruto vloer oppervlak op de 1^e verdieping.

In financiële zin leidt deze tribune tot eenmalig hogere investeringen bij de realisatie van de sporthal ter grootte van circa € 200.000,-. Voor de exploitatie leidt deze tribune tot extra kosten voor groot

³¹ vanaf 26x14 meter kan een veld goedgekeurd worden voor basketbal, wel is er dan sprake van beperkte uitloop

onderhoud ter grootte van € 3.380,-³² per jaar en voor klein onderhoud en schoonmaak € 2.600,-³³. Ook heeft de aanwezigheid van een vaste tribune een negatief effect op het energieverbruik van circa 5%. Dit levert extra energiekosten op van € 900,- (minimum variant) tot € 1.290,-(maximum variant).

Hier staat tegenover dat een vaste tribune het voor bezoekers aantrekkelijk maakt om sportactiviteiten te bekijken. Dit resulteert in horecabestedingen door bezoekers. Op voorhand is het aantal bezoekers moeilijk in te schatten. Dit hangt onder andere af van de programmering en het niveau waarop sportbeoefening in wedstrijdverband plaatsvindt. Als aanname wordt uitgegaan van een integraal gemiddelde van 6 bezoekers per gebruiksuur en een netto horeca-opbrengst van € 0,60 per bezoekers³⁴. Dit levert op jaarbasis een horeca-opbrengst op van € 5.040,-³⁵ (minimum variant) tot € 7.200,-³⁶ (maximum variant).

Het grote voordeel van een vaste tribune op de 1^e verdieping is dat er enerzijds geen extra vloeroppervlak noodzakelijk is en anderzijds dat de tribune permanent aanwezig is. Ook is de tribunecapaciteit dusdanig dat ook bij evenementen of belangrijke sportwedstrijden veel publiek kan worden toegelaten. Overigens dient te worden opgemerkt dat deze permanente tribunes vooral in sporthallen worden gerealiseerd en niet of nauwelijks in sportzalen. Dit omdat voor diverse takken van sport geldt dat de afmetingen van een sportzaal ontoereikend zijn om sportwedstrijden te laten plaatsvinden. Hierdoor kan zo nodig in een sportzaal veelal volstaan worden met flexibele of kantelbare tribunes.

2. Flexibele tribunes op de sportvloer

Een andere tribunevoorziening betreft een tribune die uitschuifbaar (verrijdbaar) en verplaatsbaar is op de sportvloer. Deze tribune heeft vaak een breedte van circa 20-24 meter (zodat deze in de lengte van een sportzaal en over de breedte ook over de breedte van de sporthal kan worden gesitueerd). De tribune bestaat uit vier of vijf rijen en 6 vakken en biedt ruimte voor circa 120 zitplaatsen. Voor de opslag van deze tribune dient rekening gehouden te worden met een extra vloeroppervlakte (bijvoorbeeld in een bouwkundige nis) van circa 80m².



De tribune zelf vergt een investering van circa € 25.000,-. Voor de exploitatie leidt deze tribune tot extra kosten voor groot onderhoud ter grootte van € 1.040,-³⁷ per jaar en voor klein onderhoud en schoonmaak € 800,-³⁸.

³² 260 m² x € 13,- = € 3.380,-

³³ 260 m² x € 10,- = € 2.600,-

³⁴ zie paragraaf 2.4

³⁵ 1.400 uur x 6 bezoekers per uur x € 0,60 = € 5.040,-

³⁶ 2.000 uur x 6 bezoekers per uur x € 0,60 = € 7.200,-

³⁷ 80 m² x € 13,- = € 1.040,-

³⁸ 80 m² x € 10,- = € 800,-

Omdat het hier een flexibele tribune betreft wordt deze uitsluitend gebruikt bij sportwedstrijden en evenementen. Als aanname voor het bepalen van de horecaopbrengsten vanuit bezoekers wordt daarom uitgegaan van een integraal gemiddelde van 3 bezoekers per gebruiksuur in geval van een sporthal en 2 bezoekers per gebruiksuur in geval van een sportzaal. Beidt op basis van een netto horeca-opbrengst van € 0,60 per bezoekers³⁹. Dit levert een extra horeca-opbrengst op van € 2.520,-⁴⁰ (minimum variant) tot € 3.600,-⁴¹ (maximum variant) voor een sporthal en van € 1.500,-⁴² (minimum variant) tot € 2.060,-⁴³ (maximum variant) in geval van een sportzaal.

3. Kanteltribune

Kanteltribunes zijn de meest simpele en flexibele tribunes. Het zijn mobiele bankdelen bestaande uit 3 rijen met een breedte van 2 meter. Per kanteltribune biedt dit plaats aan circa 14 personen. De kanteltribunes zijn flexibel neer te zetten op de sportvloer. Met 7 kanteltribunes ontstaat een capaciteit van 100 zitplaatsen. Voor de opslag van deze tribune dient rekening gehouden te worden met een extra vloeroppervlakte of berging van circa 25m².



De investering per kanteltribune bedraagt € 1.700,- per stuk. Voor 7 kanteltribunes in totaal € 12.000,-. Voor de exploitatie leidt deze tribune tot extra kosten voor groot onderhoud ter grootte van € 325,-⁴⁴ per jaar en voor klein onderhoud en schoonmaak € 250,-⁴⁵. Voor deze tribunes geldt dezelfde extra horecaopbrengst als voor de onder punt 2 beschreven flexibele tribune.

De aanwezigheid van een tribune leidt tot meer bezoekers. Naast het feit dat het maatschappelijk rendement van de accommodatie daarmee verbeterd, leidt dit ook tot hogere horecaopbrengsten ten opzichte van een sporthal zonder tribune. In de exploitatievergelijking zoals opgenomen in paragraaf 2.2 is voor wat betreft de horecaopbrengsten geen rekening gehouden met de aanwezigheid van een tribune.

³⁹ zie paragraaf 2.4

⁴⁰ 1.400 uur x 3 bezoekers per uur x € 0,60 = € 2.520,-

⁴¹ 2.000 uur x 3 bezoekers per uur x € 0,60 = € 3.600,-

⁴² 1.250 uur x 2 bezoekers per uur x € 0,60 = € 1.500,-

⁴³ 1.720 uur x 2 bezoekers per uur x € 0,60 = € 2.060,-

⁴⁴ 25 m² x € 13,- = € 325,-

⁴⁵ 25 m² x € 10,- = € 250,-

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat een tribune een extra voorziening vormt voor een binnensportaccommodatie die, de eenmalige investering en de daaruit voortvloeiende kapitaallasten en afschrijvingen buiten beschouwing gelaten, budgetneutraal geëxploiteerd kan worden. De kosten voor groot onderhoud, klein onderhoud en schoonmaak⁴⁶ worden gedekt door horecaopbrengsten vanuit bezoekers.

De toevoeging van overige functies en ruimten is sterk afhankelijk van de ruimtelijke mogelijkheden en de lokale marktomstandigheden. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld kinderopvang, naschoolse opvang, fysiotherapie, fitnesscentrum, wellnessvoorzieningen zoals een schoonheidscentrum en sauna, etc. Nader onderzoek naar de mogelijkheden hieromtrent is noodzakelijk om de haalbaarheid van additionele functies vast te kunnen stellen.

3.4 Vraag 3. inverdienmogelijkheden vrijwilligers

Antwoord op deze vraag is gegeven in paragraaf 2.6. Hierin is aangegeven dat mogelijk € 11.500,- bespaard kan worden op personeelslasten door de inzet van vrijwilligers. Bureau Duodecim is in de exploitatievergelijking echter niet uitgegaan van de inzet van vrijwilligers op basis van de in paragraaf 2.6 genoemde argumenten.

3.5 Vraag 4. specificatie van het gebruik

In paragraaf 2.3 is voor zowel de sporthal als de sporthal gespecificeerd het gebruik van de accommodatie weergegeven. Hieruit blijkt dat het volgende gebruik van buiten de gemeente Haarlemmermeer in een sporthal in Zwanenburg zal plaatsvinden:

- 84 uur zaalvoetbal (zowel in minimum als maximum variant);
- 120 uur hockey (uitsluitend in maximum variant).

Hierbij dient te worden opgemerkt dat het voor zaalvoetbal aannemelijk wordt geacht dat een deel van de gebruikers woonachtig is in de gemeente Haarlemmermeer (zie ook paragraaf 2.3). De gemeente Haarlemmermeer hanteert, net zoals vele andere gemeenten, het beleid dat accommodaties primair gerealiseerd worden voor gebruik door eigen inwoners. Ook na realisatie van een accommodatie wordt bij de inroostering van binnensportaccommodaties als beleid gehanteerd dat de gebruikers die afkomstig zijn uit de eigen gemeente voorrang wordt verleend boven gebruikers die afkomstig zijn uit omliggende gemeenten. Gezien het feit dat in de maximum variant de geïnterpreteerde vraag (bezetting) de in de praktijk maximaal beschikbare capaciteit overschrijdt (zie paragraaf 2.3.2), kan gesteld worden dat in de praktijk het gebruik van de sporthal in Zwanenburg van 120 uur voor hockey niet of slechts gedeeltelijk plaats zal vinden.

⁴⁶ en de extra energiekosten in geval van een vaste tribune

Indien om deze reden hockey buiten beschouwing wordt gelaten, betekent dit dat 13%⁴⁷ (maximum variant) tot 23%⁴⁸ (minimum variant) van het gebruik van de volledige sporthal voor het merendeel afkomstig is van buiten de gemeente Haarlemmermeer.

Aansluitend blijkt dat 16%⁴⁹ (maximum variant) tot 33%⁵⁰ (minimum variant) van het gebruik van de totale sporthal afkomstig is van andere sporthallen binnen de gemeente Haarlemmermeer (SV VOS).

3.6 Vraag 5. inkomstenderving bestaande accommodaties

In paragraaf 2.3.5 is beschreven dat in het geval van de realisatie van een sporthal in Zwanenburg er sprake is van een inkomstenderving bij de Sporthoeve in Badhoevedorp ter grootte van € 5.895,-. De realisatie van een sportzaal heeft geen consequenties.

3.7 Vraag 6. effect van tariefswijziging op exploitatieresultaat

Omdat binnensportaccommodaties maatschappelijke accommodaties zijn, worden veel maatschappelijke tarieven gehanteerd die niet kostendekkend zijn. Dit is ook het geval in de gemeente Haarlemmermeer. Om het exploitatieresultaat te verbeteren kan overwogen worden om de tarieven te verhogen. De lasten voor de verenigingen nemen dan wel toe met het risico op verminderd gebruik van de accommodatie. Van belang is dus om in de praktijk ook rekening te houden met de tarieven in omliggende gemeenten om te voorkomen dat verenigingen als gevolg van lagere tarieven gebruik gaan maken van accommodaties buiten de gemeente (ongewenste vorm van concurrentie).

Vanuit de exploitatievergelijking geldt dat voor de sporthal in Zwanenburg een tariefsverhoging van 10% leidt tot een verlaging van het exploitatietekort met € 6.500,- tot € 8.900,-. Worden de tarieven met 20% verhoogd dan wordt het exploitatietekort met € 13.000,- tot € 17.800,- verlaagd. Omgekeerd geldt hetzelfde: een verlaging van de tarieven met 10% leidt tot een € 6.500,- tot € 8.900 hoger exploitatietekort.

Voor de sportzaal leidt een tariefsverhoging van 10% tot een verlaging van het exploitatie met € 3.750,- tot € 4.860,-. Ook hier geldt dat bij een tariefsverlaging het exploitatietekort met dezelfde bedragen toeneemt.

⁴⁷ 84 uur zaalvoetbal : (764 uur totaal per jaar hele sporthal - 120 uur hockey) = 13 % (zie tabel 2)

⁴⁸ 84 uur zaalvoetbal : 364 uur totaal per jaar hele sporthal = 23% (zie tabel 1)

⁴⁹ 120 uur SV VOS : 764 uur totaal per jaar hele sporthal (tabel 2) = 16%

⁵⁰ 120 uur SV VOS : 364 uur totaal per jaar hele sporthal (tabel 1) = 33%

Bijlage 1. Overzicht documenten

1. Verkenning ontwikkelingsmogelijkheden De Olm (februari 2009)
2. Raadsvoorstel mbt verkenning De Olm (mei 2009)
3. Haalbaarheidsonderzoek 2010 (februari 2010)
4. Brief Stichting Zwanenburg Halfweg / Stichting Sporthal Zwanenburg-Halfweg (maart 2010)
5. Verslag overleg met Stichting Zwanenburg Halfweg / Stichting Sporthal (april 2010)
6. Brief van Dropsraad sportzaal-sporthal (augustus 2010)
7. Brief van B&W latente sportbehoefte (oktober 2010)
8. Brief van Stichting Zwanenburg-Halfweg (december 2010)
9. Brief van gemeente aan dorpsraad (februari 2011)
10. Rapport van Dhr. Ravesteijn (maart 2011)
11. Brief Stichting Zwanenburg-Halfweg (juni 2011)
12. Bijlage bij brief Stichting Zwanenburg-Halfweg (juni 2011)
13. Antwoord van B&W op vragen HAP (juni 2011)
14. Raadsvoorstel Hart van Zwanenburg (mei-juni 2011)
15. VOS toewijzing competitie Sporthoeve 2011-2012 (juli 2011)
16. VOS 1^e reactie op toewijzing 2011-2012 (juli 2011)
17. Huuroverzicht SV VOS 2011-2012 (juli 2011)
18. Brief Stichting Zwanenburg-Halfweg aan Raad (juli 2011)
19. Rapportage Stichting Waarborgfonds Sport (juli 2011)
20. Verslag van de Raadssessie 23 juni 2011

Bijlage 2. Ruimtelijk programma van eisen (bruto vloer oppervlak)

Gemeenschappelijke ruimten

In paragraaf 3.2 van het haalbaarheidsonderzoek zijn gemeenschappelijke ruimten in het multifunctioneel centrum (dorpshuis) weergegeven die in de praktijk ook voor het sportgedeelte gebruikt zullen worden.

- Entree (15 m²)
- EHBO-ruimte (10 m²)
- Kantine (150 m²)
- Keuken (50 m²)
- E-ruimte (40 m²)
- Technische ruimten (50 m²)
- Werkkasten (4 m²)
- Containerruimte (12 m²)
- Verkeersruimte (373 m²)

De oppervlakte van deze gemeenschappelijke ruimten volstaan zowel in geval van een sportzaal als in het geval van een sporthal (uitgezonderd verkeersruimte).

Sportzaal

Aansluitend zijn sportspecifieke ruimten noodzakelijk. Voor de sportzaal is in paragraaf 3.2 van het haalbaarheidsonderzoek voor de sportzaal in totaal 890 m² opgenomen.

Sportzaal	
Sportzaal netto-oppervlak 22 x 28 meter	616
Toestellenberging	100
Kleed-/wasruimten ⁵¹	150
Toiletruimte ⁵²	10
Scheidsrechters/docentenruimte	14
Totaal	890

⁵¹ Onduidelijk is of in het haalbaarheidsonderzoek rekening gehouden is met kleedkamers die geschikt zijn voor minder-validen. Indien dit niet het geval is, is circa 20 m² extra noodzakelijk.

⁵² Toiletten zijn in de kleedkamers gesitueerd.

Sporthal

Voor een sporthal zijn de volgende specifieke ruimten noodzakelijk (Bureau Duodecim).

Sporthal	
Sportvloer netto-oppervlak 24 x 44 meter	1.056
Toestellenberging	120
2 kleed-/wasruimten á 38 m ²	76
2 kleed-/wasruimten minder-validen á 44 m ²	88
2 docenten-/scheidsrechtersruimte á 10 m ²	20
Extra verkeersruimte	50
Totaal	1.440

Externe ruimten

Naast het gebouw zelf is er per sportfunctie tevens ruimte nodig voor de externe infrastructuur en parkeren. Bureau Duodecim hanteert hiertoe aan de hand van kengetallen de volgende ruimtestaten.

Sporthal zonder tribune	
Parkeerplaatsen (40 auto's)	1.200
Fietsenstalling (70 fietsen)	28
Externe infrastructuur (ontsluiting, groenvoorzieningen)	PM
Totaal m²	1.228

Sporthal met tribune	
Parkeerplaatsen (60 auto's)	1.800
Fietsenstalling (100 fietsen)	40
Externe infrastructuur (ontsluiting, groenvoorzieningen)	PM
Totaal m²	1.840

Sportzaal zonder tribune	
Parkeerplaatsen (25 auto's)	750
Fietsenstalling (50 fietsen)	20
Externe infrastructuur (ontsluiting, groenvoorzieningen)	PM
Totaal m²	770

Sportzaal met tribune	
Parkeerplaatsen (40 auto's)	1.200
Fietsenstalling (70 fietsen)	28
Externe infrastructuur (ontsluiting, groenvoorzieningen)	PM
Totaal m²	1.228

NB. Voor de totale behoefte aan parkeerruimte en externe infrastructuur speelt naast een keuzen voor enerzijds een sporthal of sportzaal en anderzijds wel of geen tribune, ook de totale programmering van het multifunctioneel centrum een rol. Doordat de sporthal/sportzaal onderdeel uitmaakt van het multifunctioneel centrum kan, afhankelijk van de programmering (dag en tijd), eventueel dubbelgebruik van de externe omgeving (parkeerplaatsen, fietsenstalling) plaatsvinden.