



gemeente
putten

Projectplan

Realisatie binnensportaccommodatie





Doel

- De raad inhoudelijk bijpraten over de ontwikkelingen rondom binnensportaccommodaties.
 - Terugblik
 - Huidige structuur
 - Uitwerking definitiefase
 - Incl. de beantwoording van de 8 raadsvragen (raadsvergadering 8 juli 2021) presenteren



Terugblik

- Jarenlange discussie over beschikbare capaciteit
- 2019:
 - Nieuwe MJOP huidige sporthallen
 - Capaciteitsonderzoek rapport HEMM
- Oktober 2019
 - Discussienota Sport
- '19-'20:
 - Motie Rijk aangenomen over 2 x 45 min bewegingsonderwijs
- Q1 2021
 - Rapport Synarchis besproken in commissie
 - Drie scenario's
 - Gezamenlijk conclusie is scenario 2 verder uitwerken
- Voorbereidingskredieten
 - Juli '21 deel 1
 - Januari '22 deel 2



Huidige structuur en scenario

Accommodatie	Eigendom	Beheer, exploitatie en onderhoud
Sporthal De Putter Eng	Gemeente Putten	Stichting Binnensport Putten
Sporthal De Meeuwen	St. Sport Acco. De Meeuwen	Stichting Binnensport Putten
Kantine De Meeuwen	St. Sport Acco. De Meeuwen	Korfbalver. De Meeuwen

Contouren Scenario 2

Scenario 2: het realiseren van **één nieuwe binnensportaccommodatie**

- Bestaande uit 2 sporthallen en een separate turnvoorziening
- Sporthal Putter Eng wordt afgestoten
- Sporthal De Meeuwen wordt in stand gehouden
- Voorkeurslocatie sportpark Putter Eng



gemeente
putten

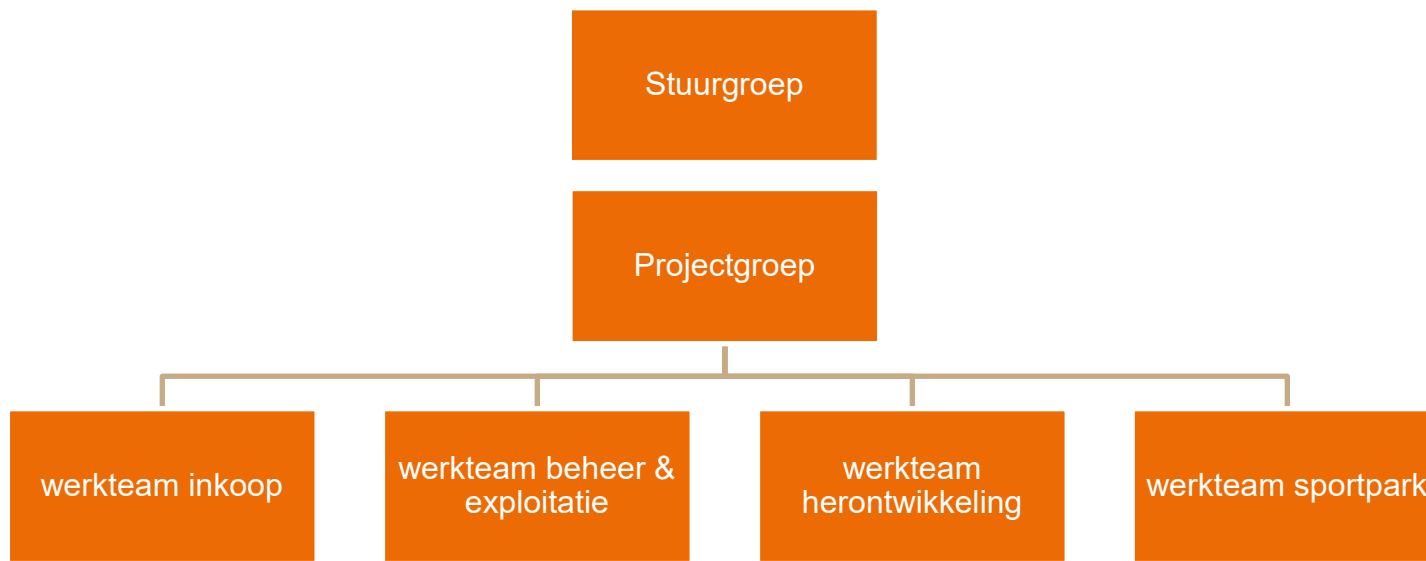
Uitwerking

- Beantwoording raadsvragen
- Herberekening stichtingskosten
 - Subsidies – jaarlast
- Advies inhoudelijke vervolgstap



Participatie

- Projectstructuur
- Betrokkenheid





gemeente
putten

1^{ste} raadsvraag

Het opstellen van een projectplan, incl. begroting en faseresultaat

- Projectplan december 2021 vastgesteld door college van B & W.
- Projectplan is januari 2022 gedeeld met de gemeenteraad.
 - Voorbereidingskrediet deel 2



2^{de} raadvraag

Advies over mogelijke aanpassingen van infrastructuur rondom sportpark (verkeersveiligheid)

- Nieuwe schets laat zien dat nieuwe sportaccommodatie gekoppeld aan bestaande sporthal de Meeuwen past.
- Iedere betrokken partij heeft ingestemd met deze schets.
- Gemeentelijke vakspecialisten zijn akkoord.
- Bouwkundig en installatietechnisch is haalbaar.
- Verkeersveilig op het sportpark.
 - In de volgende fase volgt nog een verkeersonderzoek voor fiets en looproutes van scholen naar sporthal.

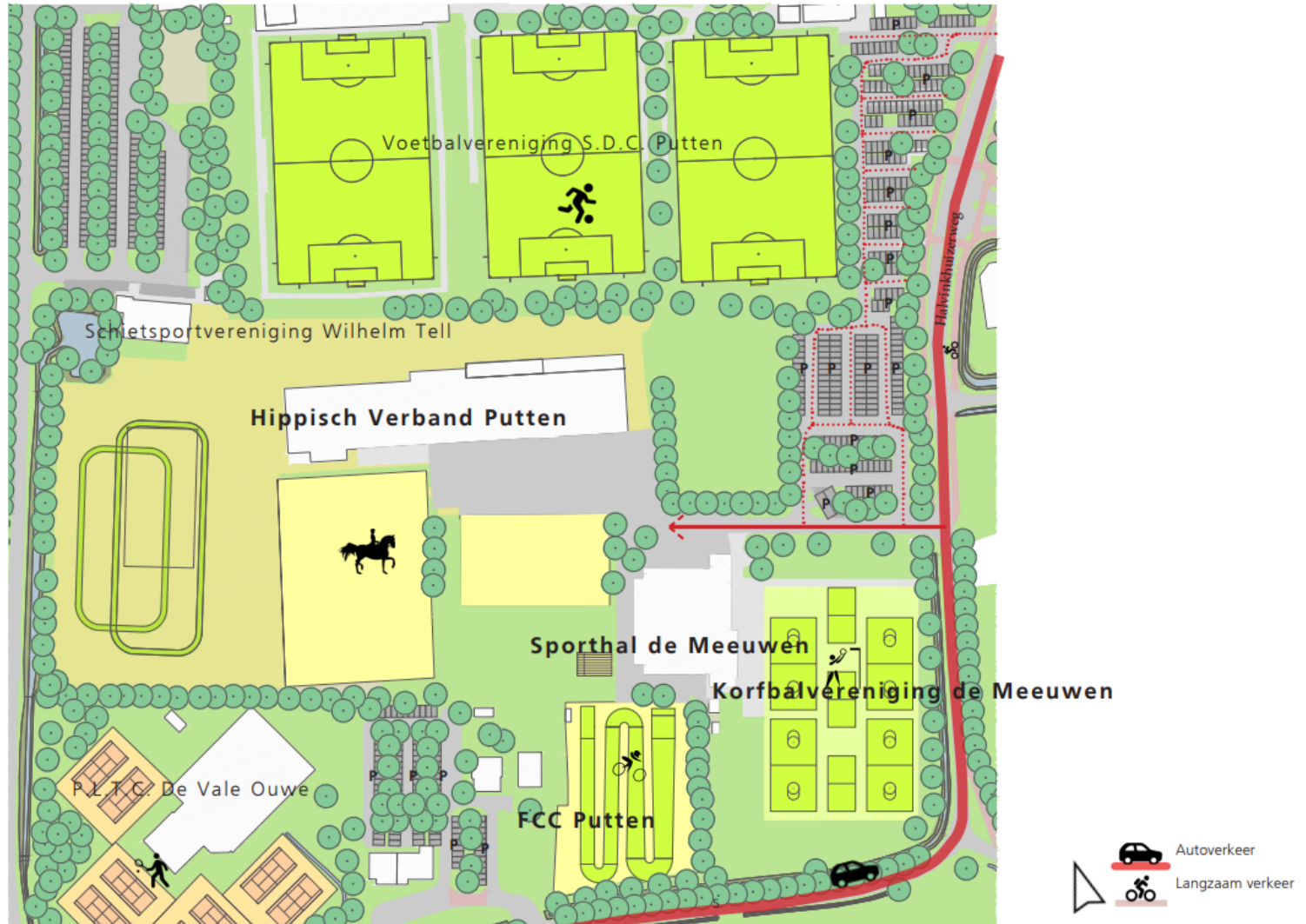
Onderhandelingen m.b.t. wie betaalt wat in de veranderingen infrastructuur omliggende verenigingen moeten nog plaats vinden.

- Verbeteringen
- Gevolg inpassing sporthal

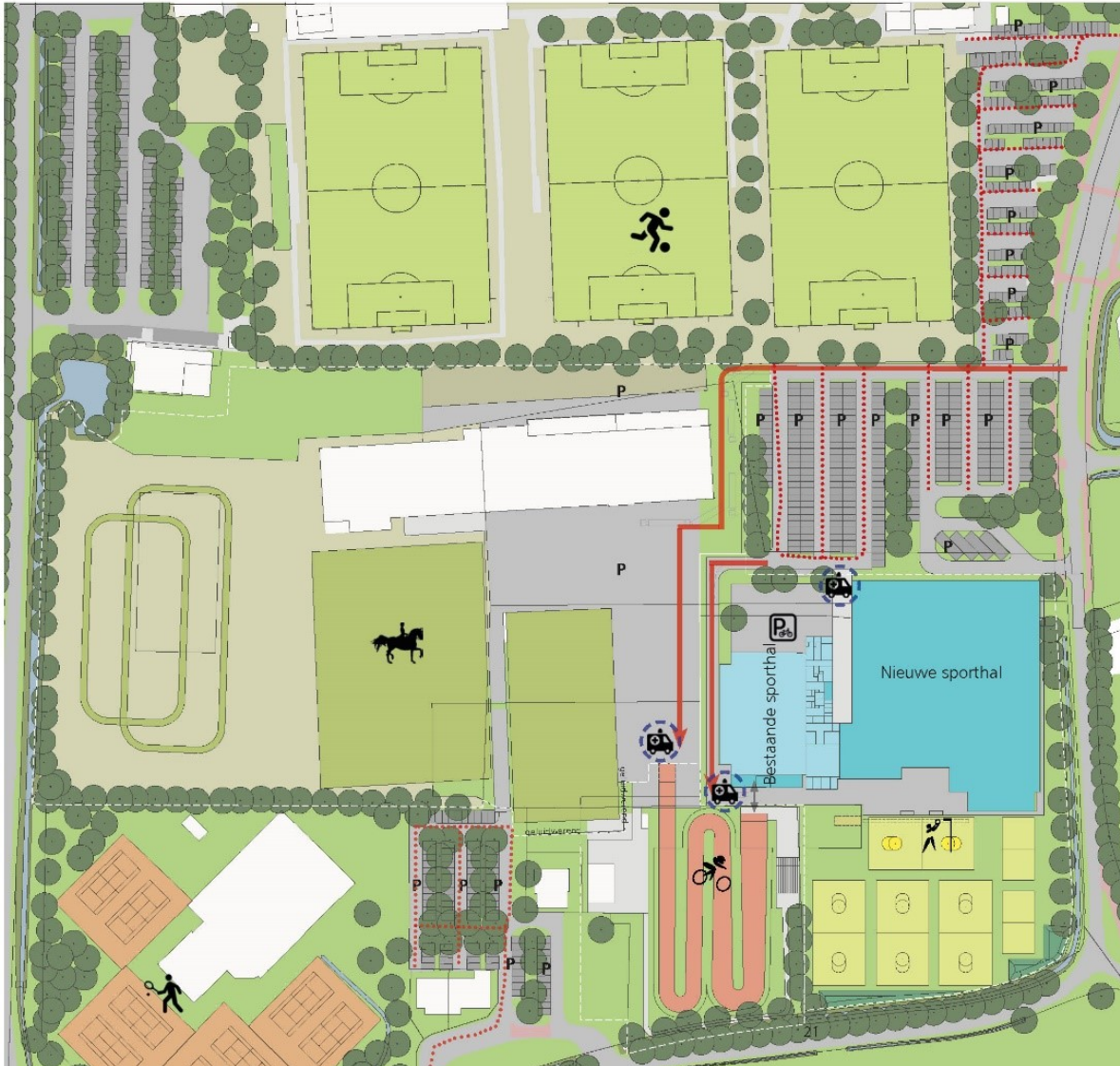


gemeente
putten

Bestaande situatie



Sportcomplex als geheel

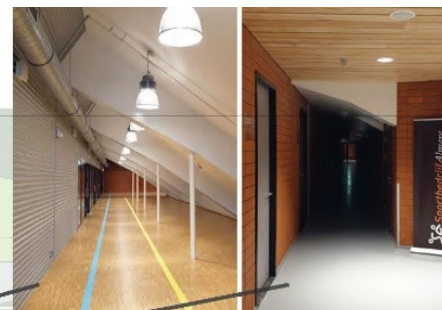


Op deze tekening is een overzicht gegeven van de nieuwe indeling van het sportpark als geheel. Op de tekening zijn het heringedeelde en vergrote parkeerterrein te zien, alsmede de nieuwe situatie van HVP, FCC en Korfbalvereniging de Meeuwen. In donkerblauw is de locatie voor de nieuwe sporthal aangegeven.

-  Bestaande sporthal
-  Nieuwe sporthal
-  Nieuwe korfbalvelden
-  Nieuwe inrichting HVP
-  Opstelplaats nood- en hulpdiensten



Nieuwe sporthal P



Onder de tribunes (toeschouerruimte) is ruimte voor een doorgang: de gang naar de kleedruimten aan de noordzijde van de binnensportaccommodatie.

Deze schematische plattegrond wijkt op een aantal punten af van het "Rapport Businesscase binnensportaccommodaties" (Gemeente Putten, Synardis - 30 oktober 2020). Het betreft de volgende aspecten:

- Twee grote sporthallen 44,2 X 28,3 meter
- Zes extra kleed- en wasruimten: twee voor sporthal 1, vier voor sporthal 2
- Extra toeschouwersruimte voor sporthal 2
- Mogelijkheid om sporthal 1 in drie gelijke (i.p.v. twee ongelijke) delen te splitsen
- Grotere buitenberging Korfbalvereniging, huidige berging t.b.v. Onderwijs

- Entree / centrale hal
- Toiletten
- Multifunctionele ruimten
- EHBO ruimte
- Wedstrijdruimte (sporthal/turnvoorziening)
- Toeschouerruimte
- Kleedruimten + wasruimten
- Horeca
- Overige Ruimten / Technische ruimten
- Entree zaaldelen + nooduitgang



Nieuwe sporthal





3de raadvraag

De mogelijkheden van multifunctionaliteit nader uitwerken

- Accommodatie voor bewegingsgymnastiek, sportverenigingen, (sport)evenementen
- Vooralsnog hoeven er geen functies toegevoegd worden voor sociaal maatschappelijke partijen. Hun activiteiten leiden niet tot meer m2.
- Verhuizing gezondheid functies naar het sportpark. Hiervan vinden alle partijen dat de locatie sportpark ongeschikt is.
- Bowlingcentrum ziet verhuizing naar sportparklocatie niet zitten.
- Een fitnesscentrum wil evt. verplaatsen naar het sportpark. (nu nog niet meegenomen)



4de raadsvraag

Het opstellen van een definitief programma van eisen (PVE) samen met gebruikers en de twee stichtingen

- Sport Inhoudelijk PVE is klaar. Gebruikers hebben meegedacht. Unanimiteit bij alle betrokkenen.
- PVE nieuwbouw voldoet aan eisen van de NOC*NSF (check door NISAV) en sportbonden.
- Verificatie capaciteitsbehoefte('19) is uitgevoerd.
 - Sportverenigingen
 - Bewegingsonderwijs



Capaciteit bewegingsonderwijs

Huidig capaciteit voldoet mits:

- De gymzaal van de Damschool behouden blijft
- Het schoolzwemmen behouden blijft

Huidige capaciteit voldoet mits er geïnvesteerd wordt in arbo-technische aanpassingen:

- Sporthal: Geluid (middendeel)
- De Meeuwen: Geluid (divers)



5de raadsvraag

Het opstellen van een aanbestedingsadvies in combinatie met fiscaal advies wie de nieuwe sporthal het best kan bouwen en kan gaan exploiteren

Twee inkoopadviezen

1. **Bouwkundig aanbestedingsadvies**
 - Advies is formeel een bouwteam
2. **Beheer & exploitatie aanbestedingsadvies**
 - Advies is te kiezen voor Quasi inbesteding.
 - Stichting Binnensport Putten blijft beheerder en exploitant.



6de vraag Beheer & Exploitatie

Het opstellen van een beheer & exploitatieadvies (A) en een overeenkomst exploitatie binnensportaccommodaties (B)

Ad (A)

- Er is een beheervorm advies opgesteld. Advies is om de lokale/ huidige stichtingsvorm te behouden. Maar met prestatie afspraken en mogelijk (deels) professionele inzet voor de horeca.
- Advies is om deze vorm bij de volgende stap met de 2 stichtingen en Puttense Sportfederatie nader uit te werken.
- Binnen de mogelijkheden van Didam arrest

Ad (B)

- Overeenkomst in deze fase van het project is te vroeg.



Toekomstig Eigendom

- Eén verenigingsgebouw
 - 1 gebouw : 2 eigenaren (Gemeente / St. De Meeuwen)
 - 1 exploitant: lokale stichting.
- Met stichting de Meeuwen is er op hoofdlijnen een akkoord bereikt
 - Stichting de Meeuwen blijft eigenaar van bestaande eigen accommodatie
 - 1 kantine voor het totaal
 - Notarieel advies: erfpachtovereenkomst vorm te geven.
- In de vervolgstap moeten de afspraken geformaliseerd worden. Daarbij zullen er keuzes gemaakt moeten worden m.b.t. sporthal de Meeuwen die van invloed zijn op de deal.
 - Inkomstenderving kantine (jaarlijks € 35.000,-)
 - Wie is verantwoordelijk voor:
 - Investering duurzaamheid
 - Onderhoudskosten + eventuele inhaalslag
 - Hoogte exploitatie bijdrage



gemeente
putten

7de raadsvraag

Uitwerking van mogelijkheden van woningontwikkeling en mogelijke opbrengsten oude locatie "sporthal Putter Eng"

	Variant 1a	Variant 1b	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Resultaat gebiedsexploitatie	970.000-	721.000-	1.717.000-	1.685.000	533.000-	339.000	579.000
<i>Resultaat als % omzet</i>	-26,5%	-23,4%	-44,4%	50,6%	-14,7%	16,8%	22,0%
<i>Resultaat per m² exploitatiegebied</i>	123-	92-	167-	248	68-	50	63
Complexwaarde per m ² (residueel)	105	137	8	255	161	57	68

- Het geven van financiële inzicht / de financiële haalbaarheid
- Prijspeil 1 januari 2022 prijzen excl. Btw
- Plangebied ruimtelijke studie
- Afgezien variant 3 programma (nagenoeg) conform woonvisie
- Betaalbare, sociale en middeldure appartementen zijn verkleind
- Binnen de prijsgrenzen van de woonvisie



8de raadvraag

Uitwerking van duurzaamheidsmaatregelen, indien mogelijk in combinatie met investeringen derden

In de stichtingskosten opzet van de nieuwe sporthal is rekening gehouden met

1. **BENG+ (meer dan huidig bouwbesluit en voldoen aan klimaatakkoord 2050)**

Geen rekening gehouden met: (overlaten aan de markt)

02. Aanvullend Modulair bouwen en gesloten grondstofstromen

- Hergebruik duurzame materialen
- Materialen die aan de voorkant goed zijn geproduceerd en aan de achterkant goed zijn af te breken.
- Parallel hieraan kan modulair bouwen uitsluitel geven om hergebruik van je pand te vergroten.



Stichtingskosten ^{1/2}

Er heeft een herijking van de stichtingskosten opzet (SKO) plaats gevonden door bureau BBN

- De herstructureringskosten van het terrein
- De kosten van de realisatie van de nieuwe Sporthal
- De kosten van de bestaande sporthal (de Meeuwen) (nieuw t.o.v. rapport 2020)



Stichtingskosten ^{2/2}

Investeringsen (indicatief en afgerond)

Scenario 2

- Totaal indicatief investeringsbedrag voor gemeente € 21 miljoen excl. btw
 - Totale terrein investeringskosten € 4.000.000,- excl. btw.
 - Totale nieuwbouw investeringskosten € 17.000.000,- excl. btw.
 - Waarvan een bedrag tussen € 500.000 / € 700.000 nog discutabel wie verantwoordelijk is of noodzakelijk is.

Bijkomend gevolg:

Het koppelen met De Meeuwen, dus 1 gebouw, brengt de volgende vraagstukken met zich mee:

- Wenselijkheid gelijk trekken van duurzaamheidsniveau:
 - Investering verduurzamen sporthal BENG+ € 1.200.000,- excl. btw.
- Wenselijkheid gelijk trekken van onderhoudsniveau:
 - Betreft exploitatie en niet éénmalige investering, effect op exploitatiesubsidie
 - De kosten komende jaren zijn € 975.000,- excl. Btw



gemeente
putten

Totale investering incl. BTW	
<i>Nieuwbouw sporthal</i>	20.849.510
<i>Herstructuren sportpark Putten</i>	4.8400.00
<i>Investering Sporthal en sportpark</i>	25.689.510
<i>Duurzaamheids subsidie BOSA - 10%</i>	305.790
<i>Subsidie BOSA - 20%</i>	3.380.511
<i>BTW Kantine</i>	186.703
<i>SPUK 17,5%</i>	236.104
<i>BCF</i>	605.848
<i>Netto investering</i>	20.974.556
Inschatting jaarlijkse last	
<i>Afschrijving 40 jaar sportaccommodatie</i>	347.965
<i>Afschrijving 20 jaar herstructurering</i>	199.902
<i>Afschrijving 15 jaar sportaccommodatie installaties</i>	183.474
<i>Inschatting jaarlijkse gemeentelijke last (excl. rente)</i>	731.342



Fiscaaladvies / Subsidiemogelijkheden

Advies bouwheer

- De gemeente of Stichting binnensport Putten waarbij de gemeente in de lead is. (Gemeente in de lead)

Subsidiemogelijkheden

- SPUK-exploitatie - (subsidie voor btw op bouw en exploitatie)
- BOSA-exploitatie - (subsidie voor btw op uitsluitend bouw en aanvulling voor duurzaamheidsinvesteringen)
- Beide gelijktijdig kan niet. Wel afwisselend per jaar.
- Financieel effect lopende exploitatie behoeft nog een doorberekening.
- Relatie met aanbestedingspercelen

Fiscaal advies Beheer & Exploitatie

- Stichting Binnensport Putten
- Horeca aparte administratie 21% apart investering horeca in beeld hebben
- Overige gebouw SPUK regeling (gemiddeld 17,5%)

Toekomst SPUK en BOSA na 2023 onzeker



Advies: Project vervolgstap

De ontwerpfase:

1. het opstellen van een projectplan voor de ontwerpfase.
2. het afsluiten van overeenkomsten met partijen waarmee onderhandeld moet worden voor terrein en sporthal.
3. het afsluiten van intentieovereenkomsten met sportverenigingen en gebruikers van de sporthal.
4. het aanstellen van een team van bouwdeskundigen.

Resultaat van de ontwerpfase:

- Het opstellen van een definitief ontwerp binnensportaccommodatie
- Technisch Ontwerp/Bestek binnensportaccommodatie
- Prijs en Contractvorming (Aanbesteding binnensportaccommodatie voorbereiden)
- Functioneel programma van eisen op stellen voor sportpark
- Definitief Ontwerp sportpark
- Technisch Ontwerp/Bestek sportpark
- Prijs & Contractvorming (Aanbesteding sportpark voorbereiden)



Winstwaarschuwing / Effect niet doorgaan

1. Een herijking van het Meerjarig onderhoudsplan 2019.
2. Inhaalslag onderhoud
3. Inhaalslag verduurzaming
 1. Klimaatakkoord (kan dit überhaupt?)
 2. Exploitatie: huidige gas en electra prijzen
4. Investerings komen terug in het investeringsprogramma buitensport
 - Kunstgras De Meeuwen
 - Paardenbak HVP
 - Huisvesting en baan FCC Putten
- Onduidelijkheid over toekomst gymzaal van Damschool
- Geen oplossing voor de capaciteitsvraag vanuit verenigingen



gemeente
putten

Hartelijk dank voor uw
aandacht en inbreng