

## Bijlage 0

### 1. Haalbaarheidsonderzoek – renovatievariant

#### *Kansen en belemmeringen*

De renovatievariant betreft de renovatie van de huidige Klaverhal naar een energieneutraal en gasloos sportcentrum.

Voor de renovatie van de bestaande Klaverhal zijn een aantal kansen te benoemen:

- Er is slechts afstemming benodigd met één partij;
- Lagere investeringskosten dan de nieuwbouwvariant;
- Geen planologische procedure benodigd;
- Kortere doorlooptijd in voorbereiding- en realisatiefase.

Naast de kansen zijn ook belemmeringen te benoemen voor de renovatievariant:

- Duurzaamheidsambities zijn zeer lastig haalbaar;
- Ligging sporthal binnen woonwijk is niet ideaal;
- Huidig gebouw niet afgestemd op het huidige en toekomstige sportklimaat;
- Tijdens de renovatie zal een tijdelijke sporthal neergezet moeten worden, dit is zeer kostbaar, maar lastiger nog is het vinden van een geschikte tijdelijke locatie;
- Renovatie doe je voor 20 jaar, daarom relatief hoge kapitaallasten.

#### *Verkennen van kansen en draagvlak bij betrokken partijen*

Er zijn gesprekken gevoerd met de Klaverhal over de renovatievariant. Op haar beurt hebben het bestuur en de beheerder van de Klaverhal gesprekken gevoerd met de verenigingen die op dit moment gebruik maken van het sportcentrum. Het bestuur van de Klaverhal heeft aangegeven, evenals bij de nieuwbouwvariant, positief tegenover de renovatievariant te staan. Dit komt omdat het bestuur en de beheerder over het algemeen tevreden zijn met de huidige Klaverhal. Het maakt het bestuur en de beheerder in die zin niet uit of gekozen wordt voor renovatie of nieuwbouw.

#### *Functioneel / programmatische en ruimtelijke mogelijkheden*

Bij het renoveren van de huidige Klaverhal naar een gebouw die energieneutraal en gasloos is, is het uitgangspunt dat het huidige programma en de ruimten onveranderd blijven. De renovatievariant betreft vooral een bouwkundige en installatietechnische renovatie evenals groot onderhoud. Voor een toelichting op deze bouwkundige en installatietechnische aanpassing zie *Financiën renovatievariant*.

#### *Het beheer en de organisatie in de exploitatiefase*

Het uitgangspunt nu is dat het beheer en de organisatie in de exploitatiefase niet verandert ten opzichte van de huidige beheerstructuur van de Klaverhal. Dit betekent dat de beheerstichting

gehandhaafd blijft, het bestuur van de Klaverhal huur betaalt aan de gemeente en de gemeente ook subsidie verleend aan de Klaverhal (zie bijlage 1).

### *Planning*

Ervan uitgaande dat een efficiënt proces wordt doorlopen, schatten wij in dat vanaf het moment dat de gemeenteraad een besluit heeft genomen, wij circa 9 maanden nodig hebben voor het contracteren van het ontwerpteam, het doorlopen van het ontwerpproces en het doorlopen van het vergunning traject. De uitvoeringswerkzaamheden van de renovatie duren circa 10 tot 12 maanden.

### *Financiën renovatievariant*

Voor de renovatievariant van 2.300 m<sup>2</sup> bvo zijn op 15 december 2017 de stichtingskosten berekend (zie bijlage 2).

De stichtingskosten van de renovatievariant kwamen uit op € 4.226.187. We zijn bijna één jaar verder. Navraag bij de kostendeskundige leert dat de prijsstijging in de bouw het afgelopen jaar 8% bedroeg. Dit als gevolg van de aantrekkende bouwmarkt en de marktwerking. In de berekening van december 2017 was rekening gehouden met 5%.

Rekening houdend met een stijging van 8% zouden de stichtingskosten voor de renovatievariant nog 3% hoger uitvallen en zou daarmee uitkomen op € 4.352.973, met een rente van 2% en een lineaire aflossing over 20 jaar, leidt dit tot een kapitaallast in het eerste jaar van € 304.700.

Een hoge kostenpost voor de renovatie is het realiseren van tijdelijke huisvesting gedurende de renovatie. Er is nu gerekend dat op een nader te bepalen locatie – die al zeer lastig te vinden is – een tijdelijke sporthal inclusief bijbehorende voorzieningen en infrastructuur wordt neergezet.

Bijbehorende vragen zijn welke locatie in Zoeterwoude-Dorp geschikt is voor het plaatsen van een tijdelijke sporthal van dit formaat en in welke mate één op één alle huidige voorzieningen (lees: sporthal, sportzaal, aantal kleedkamers, fitness en kantine) tijdelijk te realiseren zijn.

Op dit moment is rekening gehouden met het nemen van maatregelen om De Klaverhal energieneutraal en gasloos te maken en ook een aantal zaken in het gebouw zelf te vervangen. Hiervoor zijn de volgende aanpassingen op dit moment voorzien in de raming van de stichtingskosten:

- Huidige installaties vervangen in verband met duurzaamheidsambities;
- Staalconstructie vervangen om de kapconstructie te versterken ten behoeve een tussenwand en zonnepanelen;
- Vloer- en wandtegels vervangen;
- Vloerafwerkingen vervangen;
- Verlaagde plafonds vervangen;
- Dak- en gevelpakket vervangen;

- Gevelkozijnen inclusief ramen en deuren vervangen en voorzien van HR+++ beglazing;
- Metselwerk reinigen (voegen niet vervangen).

Daarnaast gelden de volgende uitgangspunten:

- In de ontwerpfase is het een opgave om nader te ontwerpen hoe de hoogspanning en laagspanning (elektra) gesitueerd worden. Op dit moment is er nog een gasaansluiting, uitgangspunt is dat er geen gasaansluiting meer komt in de gerenoveerde Klaverhal;
- Kosten zijn exclusief inrichting;
- Geen aanvullende sporttechnische eisen i.v.m. renovatie opgenomen, omdat ingrepen nu niet gedefinieerd zijn (keuring).

## **2. Haalbaarheidsonderzoek – nieuwbouwvariant**

### *Kansen en belemmeringen*

In het voorjaar 2017 zijn door de gemeente Zoeterwoude een vijftal opties onderzocht voor de nieuwbouwvariant op sportpark Haasbroek. Daar is uit naar voren gekomen, dat optie 4 'domein voetbal met kantine' de meeste voordelen biedt, waaronder het creëren van synergie tussen de voetbalvereniging SJZ en de nieuwe sporthal.

De keuze om deze optie als nieuwbouwvariant te onderzoeken, is door de gemeente gemaakt om een aantal redenen:

- We hebben slechts te maken met twee stakeholders;
- Er ontstaat synergie tussen SJZ en sporthal;
- SJZ heeft eerder al plannen gehad voor nieuwbouw clubgebouw;
- De locatie is centraal gelegen op sportpark Haasbroek;
- Het sportpark blijft grotendeels intact, inclusief parkeren en ontsluiting;
- Dubbelgebruik van ruimten is mogelijk (kantine, kleedruimtes etc.);
- Locatie is voldoende groot voor de eindsituatie;
- De vervanging van top laag kunstgrasveld 1 staat voor 2020 op de planning en is al opgenomen in de gemeentelijke begroting.

In algemene zin zijn voor de nieuwbouw een aantal kansen te benoemen:

- Realiseren van één centrale sportfaciliteit voor Zoeterwoude-Dorp op sportpark Haasbroek;
- Impuls aan Zoeterwoudse sportbeleving (toekomstbestendig maken);
- Synergie behalen tussen verschillende (sportieve) partijen;
- Duurzaamheidsambities haalbaar;

- Vrijkomende locatie in te vullen als woonbestemming met opbrengstpotentie (nu nog niet meegerekend in nieuwbouwvariant).

Naast de kansen zijn ook belemmeringen te benoemen voor de nieuwbouwvariant:

- Hogere investeringskosten voor de gemeente;
- Met meer partijen te maken met hun eigen wensen en eisen;
- Mogelijk planologische procedure (kans op bezwaren);
- Langere doorlooptijd in proces en realisering;
- Verder weg (ca. 600 meter lopen) bij de nieuwe Brede School Zoeterwoude-Dorp.

#### *Verkennen van kansen en draagvlak bij betrokken partijen*

Er zijn in de onderzoeksperiode drie gezamenlijke gesprekken gevoerd met het bestuur van de Klaverhal en het bestuur van SJZ om te inventariseren welke kansen er zijn en wat het draagvlak van betrokken partijen is.

Het eerste gesprek stond in het teken van de verkenning van elkaars standpunten voor de variant nieuwbouw, waarbij onder andere de volgende uitgangspunten zijn geformuleerd;

1. Als we voor deze kans gaan, betreft het een gezamenlijke doelstelling;
2. Er is geen sprake van eenrichtingsverkeer vanuit de gemeente;
3. We werken op een open en transparante wijze;
4. Vertrouwen is essentieel, dus geen verborgen agenda's;
5. Denken in (realistische) kansen;
6. Een duurzaam financieel plan voor alle partijen.

De uitkomst van deze gesprekken was als volgt:

- Het bestuur van SJZ staat positief tegenover het realiseren van de nieuwbouw, waarbij geldt dat het voor SJZ duurzaam financieel verantwoord moet zijn en dat de planvorming zodanig moet zijn dat de eigen identiteit van SJZ gewaarborgd blijft.
- Het bestuur van de Klaverhal staat positief tegenover de nieuwbouwvariant, waarbij geldt dat de Klaverhal haar eigen identiteit en bedrijfsvoering behoudt, er draagvlak dient te zijn bij de gebruikers, alle verenigingen die op dit moment in de Klaverhal actief zijn in de nieuwbouw kunnen blijven en de nieuwbouw inspeelt op een veranderend sportlandschap en daarmee een andere mix van voorzieningen.

#### *Functioneel / programmatische en ruimtelijke mogelijkheden*

Nadat door SJZ en de Klaverhal is aangegeven dat ze positief staan tegenover het verkennen van de mogelijkheden van de nieuwbouw, hebben beide partijen hun wensen geformuleerd over het te realiseren programma. Een optelling van de wensen van beide partijen leidde in eerste instantie tot een sportcentrum van circa 3.900 m<sup>2</sup> bvo, waar het huidige gezamenlijke programma uitkomt op 3.131 m<sup>2</sup>, een vergroting van bijna 25%.

Wij hebben deze conclusie over de gevraagde oppervlakten vanuit een analyse van informatie vanuit de bezettingsgraad van de huidige Klaverhal, de sporthalexploitatiebenchmark en de KNVB en NOC\*NSF eisen. Bovendien is aangegeven dat een nieuw te realiseren sporthal binnen het toegestane bouwoppervlak van het bestemmingsplan dient te vallen, efficiënt met ruimte omgegaan moet worden (verkleinen en delen van ruimten) en gestreefd moet worden naar het realiseren van één gezamenlijke kantine.

#### *Programmatistische wensen SJZ en Klaverhal*

Daaropvolgend hebben beide partijen een verdiepingsslag gemaakt op hun wensen. Dit leidt tot de volgende uitkomsten op hoofdlijnen (zie bijlage 3) vanuit de Klaverhal en SJZ.

1. Er wordt één gezamenlijke kantine gerealiseerd voor de diverse sportverenigingen die gebruik maken van de sporthal en de voetbal. Beide partijen geven aan dat het gezamenlijk gebruik van de kantine/ontmoetingsruimte realiseerbaar is, mits goede afspraken gemaakt kunnen worden over de verdeling van de inkomsten en de inzet van personeel/vrijwilligers. SJZ en Klaverhal hebben één op één constructieve gesprekken hierover gevoerd. De uitkomst is dat zowel vrijwilligers van SJZ als de betaalde krachten van De Klaverhal hiervoor kunnen worden ingezet. Deze business case moet verder uitgewerkt worden door de beide partijen (met betrokkenheid van de gemeente) in een eventuele vervolgfase;
2. Uitbreiding grote hal 1.056 m<sup>2</sup>. Huidige afmeting grote is nu 22 x 42 = 924 m<sup>2</sup>. Een vergroting van 132 m<sup>2</sup> t.o.v. de huidige grote hal. Dit is ingegeven vanuit de gedachte dat voor zaalvoetbal behoefte is aan een groter speelveld met uitloop (2 meter rondom (KNVB eis) i.p.v. 0,30 meter op dit moment). Daarnaast is een grote hal te verdelen in 3 sportzalen die voldoen aan de NOC\*NSF eisen.
3. De kleine sportzaal in de huidige Klaverhal van 400 m<sup>2</sup> vervalt, dit wordt vervangen door een multifunctionele sportruimte van 200 m<sup>2</sup>. Derhalve een verkleining van 200 m<sup>2</sup>.
4. De kleedruimten van de huidige Klaverhal voldoen qua maten en aantallen aan de wensen en eisen.
5. SJZ wenst acht reguliere kleedkamers van 27 m<sup>2</sup> GO en twee kleedkamers van 33 m<sup>2</sup> GO voor de selectieteams.
6. De bestuurskamer en de besprekkamer van SJZ mogen voor medegebruik ingezet worden.
7. De fitness (externe exploitant) wordt vergroot van huidige 125 m<sup>2</sup> naar 250 m<sup>2</sup>.
8. Uitgangspunt is dat de tribune voor SJZ niet binnen de genoemde vierkante meters valt.

Dit leidt tot een gewenste nieuw te realiseren sporthal vanuit SJZ en de Klaverhal van circa 2.900 m<sup>2</sup> bvo exclusief tribune voor SJZ.

#### *Reactie van de gemeente*

De gemeente heeft reactie gegeven op de wensen van SJZ en de Klaverhal. De gevraagde ruimten en m<sup>2</sup>-ers van zowel SJZ als de Klaverhal achten wij op dit moment realistisch. Dit vanuit de redenatie van de huidige bezettingsgraden van de huidige grote sporthal en de kleine sportzaal.

## Huidige bezettingsgraad

De gemiddelde landelijke bezettingsgraad voor sporthallen liggen tussen de 60-90%. Het landelijk gemiddelde voor gymzalen ligt tussen de 50-70%. De huidige grote sporthal van de Klaverhal heeft een bezettingsgraad van 55%, de gymzaal heeft een bezettingsgraad van 32% (zie bijlage 4).

### Normering / kengetallen gebruik binnensport

Beoordeling	openingsuren per dag	openingsdagen per week	openingsweken per jaar	te verhuren uren	% bezetting
zeer goed	14,5	7	44	4466	82,8 - 100%
goed	12	7	44	3696	62,1 - 82,8%
voldoende	9	7	44	2772	41,4 - 62,1%
matig	6	7	44	1848	20,7 - 41,4%
slecht	3	7	44	924	0 - 20,7%

De grote sporthal scoort hiermee een 'voldoende', waar landelijk grote sporthallen gemiddelde een 'goed' of 'zeer goed' scoren. De gymzaal een 'matig', waar landelijk gymzalen gemiddelde een 'voldoende' of 'goed' scoren. Om in de toekomst een goed exploitabele (duurzaam financieel) sportcentrum te krijgen, moet met name gekeken worden naar de bezettingsgraden. Daarnaast moet het sportcentrum voldoen aan KNVB en NOC\*NSF eisen.

De KNVB heeft de volgende regels opgesteld voor zaalvoetbal:

#### Regel(s)

Voor de Nederlandse situatie gelden de volgende regels

- De afmetingen van het speelveld zijn minimaal 38 en maximaal 42 meter in de lengte en minimaal 18 en maximaal 25 meter in de breedte.
- Het speelveld moet een rechthoek zijn.
- Rondom het speelveld, buiten de grenslijnen (achterlijnen en zijlijnen) dient een obstakelvrije uitloopruimte van minimaal 2 meter aanwezig te zijn.
- De vrije hoogte boven het speelveld inclusief minimaal vereiste uitloopruimte dient minimaal 7 meter te bedragen.

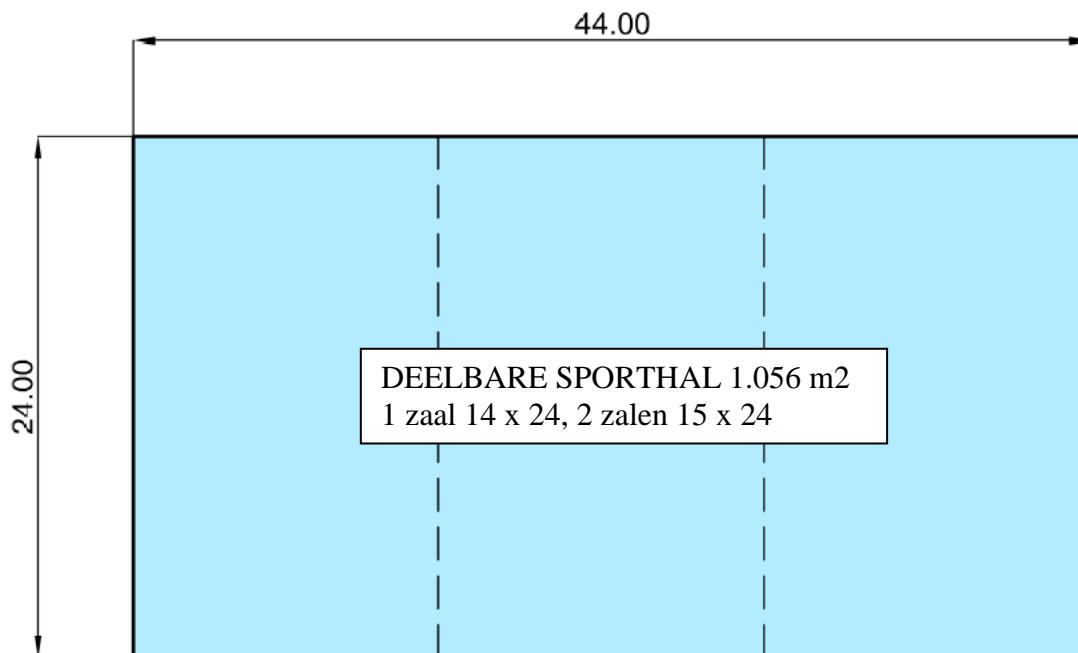
Een minimale zaal zou hiermee uitkomen op 924 m<sup>2</sup>:

- Lengte;  $38 + 4 = 42$  m1
- Breedte;  $18 + 4 = 22$  m1

De NOC\*NSF heeft eisen m.b.t. afmetingen van sporthallen en sportzalen.

C.1	sporthal	24 x 44	7	6.301-7.400	lessen lichamelijke opvoeding, gymnastiek, 20 tafeltennistafels, 7 badmintonvelden, 3 volleybalvelden, 1 basketbalveld, 1 combiveld
A.3	1/3 sporthal / sportzaal	14 x 24	7	2.101-2.400	lessen lichamelijke opvoeding, gymnastiek, 5 tafeltennistafels, 1 badmintonveld, 1 volleybalveld,

Voor een grote (deelbare) sporthal zou volgens de NOC\*NSF eisen volstaan kunnen worden met een hal van 24 x 44 meter (1.056 m<sup>2</sup>). Deze is vervolgens deelbaar in drie sportzalen die allen voldoen aan de NOC\*NSF eisen voor sportzalen (14 x 24 meter).



Een dergelijk grote hal zou ook ruim voldoen aan de minimale KNVB eisen van 42 x 22 meter (924 m<sup>2</sup>) en aan de wens van de Klaverhal.

De huidige sportzaal heeft een zeer lage bezettingsgraad. Met een deelbare grote sporthal, zou een aparte sportzaal overbodig zijn. Er is echter wel behoefte aan een multifunctionele sportruimte waar verschillende sport- en spelactiviteiten kunnen worden beoefend, maar ook bijeenkomsten kunnen worden gehouden. Een dergelijke multifunctionele sportruimte zou maximaal 200 m<sup>2</sup> (ca. 14 x 14 meter) groot moeten worden.

Met een grote deelbare sporthal van 1.056 m<sup>2</sup> en een multifunctionele sportruimte van maximaal 200 m<sup>2</sup>, zou de bezettingsgraad van de grote sporthal van het nieuwe sportcentrum rond de 60% (zie bijlage 5) uitkomen. Hiermee zou het nieuwe sportcentrum toekomstbestendig en beter exploitabel zijn.

#### *Het beheer en de organisatie in de exploitatiefase*

Onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek was een eerste verkenning van een mogelijke beheerorganisatie na oplevering van het gebouw. Hierbij zijn zoveel mogelijk de uitgangspunten ten aanzien van geldstromen (huur en subsidie Klaverhal en gemeente) gehandhaafd (zie bijlage 6). Ten opzichte van de huidige situatie ontstaat een nieuwe relatie tussen SJZ en Klaverhal, gezien het feit dat één gezamenlijke kantine wordt gerealiseerd en de inkomsten uit de kantine verdeeld moeten worden (verdeelsleutel volgt in de volgende fase).

### *Planning*

Onze inschatting is dat vanaf het moment dat de raad een besluit heeft genomen, wij circa 12 maanden nodig hebben voor het contracteren van het ontwerpteam, het ontwerpproces en het doorlopen van het vergunningetraject. De realisatie van de nieuwbouw duurt vervolgens circa 14 maanden.

### *Financiën nieuwbouwvariant*

Voor de nieuwbouwvariant van ca. 2.900 m<sup>2</sup> bvo zijn de stichtingskosten in oktober 2017 berekend (zie bijlage 7) op € 7.732.505.

Ook bij de nieuwbouwvariant hebben we te maken met een prijsstijging als gevolg van de aantrekkende bouwmarkt en de marktwerking. In de berekening van december 2017 was rekening gehouden met 5%.

Rekening houdend met een stijging van 8% zouden de stichtingskosten voor de nieuwbouwvariant nog 3% hoger uitvallen en zou daarmee uitkomen op € 7.964.480, met een rente van 2% en een lineaire aflossing over 40 jaar, leidt dit tot een kapitaallast van € 358.400 in het eerste jaar.