



Raadsvoorstel

Datum vergadering : 5 juni 2025
Kenmerk : Z141725/ Raad-01058
Portefeuillehouder : W.J.G. Pelgrom
Onderwerp : Onderzoek Binnensport Zelhem

Geachte leden van de gemeenteraad,

Voorstel

1. In te stemmen met scenario 4; drie zaaldelen te behouden op locatie de Pol door hergebruik van het casco van de huidige sporthal;
2. Een voorbereidingskrediet van € 630.000, - beschikbaar te stellen voor de werkzaamheden binnen de initiatieffase en ontwerpfase van de sportvoorziening in Zelhem.
3. Het voorbereidingskrediet te dekken uit de investeringsagenda.

Inleiding

In 2021 heeft uw raad het besluit genomen om de vier gemeentelijke sporthallen te verduurzamen. Bij de uitwerking van de projecten werd helder dat het budget niet toereikend was om vier hallen te verduurzamen en te renoveren. Dit heeft geleid tot een heroverweging van de opdracht verduurzaming gemeentelijke sportaccommodaties. Uw raad besloot op 16 mei 2024 om sporthal de Pol Zelhem uit de opdracht verduurzaming sportaccommodaties te halen en het hiervoor gereserveerde bedrag van € 2.000.000 toe te voegen aan de investeringsagenda nieuwbouw sport. Tijdens dezelfde raadsvergadering concludeerde uw raad dat een onderzoek nodig is gericht op de ruimtebehoefte van gebruikers en de bezettingsgraad van de sportvoorziening om een passende sportvoorziening te kunnen realiseren in Zelhem. Dit onderzoek is in het derde en vierde kwartaal van 2024 uitgevoerd. De huidige gebruikers zijn hierin meegenomen. De belangrijkste conclusie uit dit onderzoek is dat drie zaaldelen aan sportvloeroppervlak voldoende zijn om de wettelijke taak bewegingsonderwijs en het huidige aanbod van de sportverenigingen te faciliteren. De verdeling van de drie zaaldelen over Zelhem is een dilemma:

- Door een sporthal (3 zaaldelen) te behouden/realiseren en de Thorbeckezaal te sluiten moet busvervoer worden ingezet voor de gymlessen van 3 groepen van de Jan Ligthart school.
- Door een sportzaal (2 zaaldelen) te realiseren en de Thorbeckezaal te behouden is er onvoldoende ruimte voor de wedstrijden van de korfbalvereniging SEV en beide zaalvoetbalverenigingen. Daarnaast kan volleybalvereniging Sparta niet meer op 3 parallelle velden trainen en wedstrijden spelen.

Het besluit om sporthal de Pol uit de verduurzamingsopgave te halen is destijds genomen omdat de hal in slechte staat verkeert en op basis van een calculatie werd geconstateerd dat

de kosten voor verduurzamen en renoveren boven een bedrag van € 7.000.000 zouden uitkomen. Daarnaast was het beeld dat het sportgebruik door verenigingen in Zelhem niet in verhouding staat tot het beschikbare sportvloeroppervlak (de verwachting was dat kan worden volstaan met een kleiner sportvloeroppervlak). De kosten voor de nieuwbouw van een sportzaal (2 zaaldelen) liggen lager dan het gecalculeerde bedrag voor verduurzamen en renovatie van de huidige sporthal, daarom is vorig jaar geconcludeerd dat de optie renovatie niet rendabel is en nieuwbouw de beste optie. Medio november 2024 is duidelijk geworden dat de kostencalculaties die zijn opgesteld in het verduurzamingsproject van de sporthallen hoog waren (de daadwerkelijke kosten bleken lager). Om die reden hebben we het hergebruik van het casco van sporthal de Pol opnieuw laten onderzoeken. Uit dit onderzoek en schouw komt naar voren dat hergebruik van het casco op locatie huidige sporthal een goede en betaalbare optie is. Besloten is om hergebruik van de sporthal ook mee te nemen als scenario's in het haalbaarheidsonderzoek.

In het capaciteitsonderzoek zijn een vijftal scenario's inhoudelijk en financieel uitgewerkt, zodat uw raad een zo volledig mogelijk beeld krijgt van de (financiële) uitwerking van de scenario's en de consequenties per scenario.

Scenario 1: Nieuwbouw sporthal de Pol (3 zaaldelen) en behoud Thorbeckezaal
Scenario 2: Nieuwbouw sporthal de Pol (3 zaaldelen) en sloop Thorbeckezaal
Scenario 3: Nieuwbouw sportzaal de Pol (2 zaaldelen) en behoud Thorbeckezaal
Scenario 4: Hergebruik casco huidige locatie de Pol (3 zaaldelen) en sloop Thorbeckezaal
Scenario 5: Hergebruik casco huidige locatie de Pol (3 zaaldelen) en behoud Thorbeckezaal

In het capaciteitsonderzoek wordt geconcludeerd dat scenario 4 het voorkeursscenario is. Dit scenario is financieel het meest voordelig, sluit aan bij de wensen van het merendeel van de gebruikers en bevat voldoende capaciteit om de binnensport in Zelhem te faciliteren. De sporthal is daarnaast een belangrijke schakel in de gebiedsontwikkeling in Zelhem, ook wel de 'schuifpuzzel Zelhem' genoemd. De afgelopen maanden is de ruimtebehoefte van diverse stakeholders in Zelhem in beeld gebracht, zodat helder is welke onderdelen een plek moeten krijgen in de schuifpuzzel. Denk hierbij aan de nieuwbouw scholen, voetbalvereniging ZZC, woningbouw, bedrijventerreinen, etc. Een stedenbouwkundig adviesbureau gaat samen met collega's uit verschillende vakdisciplines aan de slag. In deze schuifpuzzel wordt ook gekeken naar de koppelkansen in het gebied.

Afstemming

Dit collegevoorstel is afgestemd met cluster financiën, cluster Zorgen & leren en wethouder Pelgrom.

Extern zijn de binnensportgebruikers, de huidige exploitant, de stuurgroep sportakkoord, vitale kern Zelhem en de schietvereniging Zelhem betrokken bij de totstandkoming van het capaciteitsonderzoek.

Beoogd effect

We borgen de beschikbaarheid van de binnensportaccommodatie de Pol voor de komende 25 jaar

Argumenten

- 1.1. *Drie zaaldelen aan sportvloeroppervlak zijn voldoende om de wettelijke taak bewegingsonderwijs en het huidige aanbod van de binnensportverenigingen in Zelhem te faciliteren.*

De belangrijkste conclusie uit het capaciteitsonderzoek is dat drie zaaldelen aan sportvloeroppervlak voldoende zijn om de wettelijke taak bewegingsonderwijs en het huidige

aanbod van de sportverenigingen te faciliteren. Hiermee blijven er in de toekomst nog mogelijkheden voor groei in sportgebruik, bewegingsonderwijs en incidentele activiteiten. Op basis van de huidige bezetting kunnen we concluderen dat bij de realisatie van scenario 1 (*Nieuwbouw sporthal de Pol (3 zaaldelen) en behoud Thorbeckezaal (1 zaaldeel)*) en scenario 5 (*Hergebruik casco huidige locatie de Pol (3 zaaldelen) en behoud Thorbeckezaal*) leegstand gerealiseerd wordt. Door een sporthal te behouden/realiseren en de Thorbeckezaal te behouden staat er minimaal 1 zaaldeel (van de 4 zaaldelen) tijdens de piekuren overdag en 's avonds/zaterdag leeg in Zelhem. De scenario's met drie zaaldelen sluiten aan bij de ruimtebehoefte van de georganiseerde sport en het onderwijs in Zelhem. Bij de berekening van de bezetting is bewust gerekend met de zogenoemde piekuren, omdat dit beter aansluit bij de situatie in Zelhem dan de 'standaard' bezettingsberekeningen waarbij het aantal verhuurde uren wordt gedeeld door de openstelling van de sportaccommodatie.

1.2. *Het merendeel van de (sport)verenigingen hebben een voorkeur voor 1 locatie*

Het merendeel van de Zelhemse verenigingen heeft een voorkeur voor één sportlocatie (met 3 zaaldelen). Eén locatie draagt bij aan de saamhorigheid binnen de verenigingen en geeft naast het sporten ook de mogelijkheid om te ontmoeten met de leden voor en na de wedstrijden. Door een sporthal te behouden kunnen de wedstrijden van SEV korfbal en de wedstrijden/trainingen van de zaalvoetbalverenigingen blijven plaatsvinden in Zelhem en kan Sparta volleybal drie parallelle velden blijven gebruiken. Een sporthal biedt daarnaast meer mogelijkheden voor het organiseren van toernooien/evenementen.

1.3. *Hergebruik van het casco (scenario 4) is financieel en inhoudelijk de beste optie*

Het bouwkundig casco bepaalt in grote mate de mogelijkheden voor hergebruik van het bestaande gebouw. De fundering, verdiepingshoogte en overspanning zijn constructief in goede staat. Hergebruik van het casco van de huidige locatie de Pol is ten opzichte van scenario's 2 en 3 goedkoper. De investering bedraagt < 70% van de nieuwbouwwaarde van een sporthal en minder dan de kosten voor de nieuwbouw van een sportzaal (2 zaaldelen). Daarnaast is hergebruik duurzamer en kan door hergebruik van het casco de schietvereniging Zelhem gehuisvest blijven op haar huidige locatie. De kosten om te komen tot Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) bedragen op basis van normbedragen bouwkostenkompas 6,32 miljoen euro inclusief BTW (prijspeil 2025).

1.4. *De kosten voor onderhoud, exploitatie en beheer dalen bij een duurzaam gebouw*

Op het moment dat er een duurzaam gebouw wordt gerealiseerd heeft dit naar verwachting een effect op de jaarlijkse exploitatiebijdrage voor sporthal de Pol. Een mogelijk voordeel brengen wij in de initiatief en ontwerpfase in beeld en de mogelijkheden om een gedeelte van de investering binnen de structurele begroting op te vangen.

1.5. *Bij koppelkansen met andere projecten kan er financieel voordeel ontstaan*

In de schuifpuzzel die voor Zelhem wordt uitgewerkt ook gekeken naar de koppelkansen in het gebied. Mogelijke voordelen kunnen worden behaald bij gezamenlijke bouw zoals bijvoorbeeld gezamenlijke installaties, kosten op inkoop, overheadkosten, inrichting bouwplaats, transport en overlast voor de directe omgeving. Een mogelijk voordeel brengen wij in de initiatief en ontwerpfase in beeld.

2.1. *Het voorbereidingskrediet bedraagt 10% van de verwachte bouwkosten*

Om de kosten die gemaakt worden voor werkzaamheden tijdens de initiatieffase en ontwerpfase te dekken, wordt een voorbereidingskrediet gevraagd die 10% van de verwachte bouwkosten bedraagt.

3.1. *Het voorbereidingskrediet is onderdeel van de totale bouwkosten en wordt gedekt uit de investeringsagenda.*

In de investeringsagenda is een bedrag van 5 miljoen beschikbaar voor de nieuwbouw sportaccommodatie Zelhem. Deze 5 miljoen is de opstelsom van de 2 miljoen die op 16 mei

2024 door uw raad uit de opdracht verduurzaming sportaccommodaties zijn gehaald en de 3 miljoen die oorspronkelijk is opgenomen in de investeringsagenda nieuwbouw. Pas na de uitwerking van het definitief ontwerp en de aanbesteding wordt een bouwkrediet aangevraagd bij uw raad.

Kantttekeningen

1.1. Bij de keuze voor 1 locatie zal leerlingenvervoer moeten worden ingezet voor drie groepen van basisschool Jan Ligthart.

Alle basisscholen in de kern Zelhem kunnen op dit moment binnen een straal van 1.0 km gebruik maken van een sportaccommodatie. De voorkeur van het onderwijs richt zich op het in stand houden van de Thorbeckezaal. Redenen zijn de locatie, veiligheid en bereikbaarheid. Door sluiting van de Thorbeckezaal ontstaat voor de groepen 3, 4 en 5 van OBS Jan Ligthart een logistiek probleem. Voor deze groepen is de afstand van school tot sport te ver om lopen en de leerlingen zijn nog te jong om te fietsen. Dit betekent dat er vervoer geregeld moet worden. De verwachte kosten voor leerlingenvervoer overstijgen niet de kosten voor onderhoud, beheer, exploitatie en verduurzaming (op termijn) van de Thorbeckezaal.

1.2. Kosten en baten worden in de initiatieffase en ontwerpfase duidelijk

De huidige opzet van de kosten voor hergebruik casco is op basis van kostenramingen en gebaseerd op een onafhankelijk haalbaarheidsonderzoek en schouw. Bij de berekening zijn we uitgegaan van prijspeil 2025. Afhankelijk van het moment van uitvoering bestaat er een risico op bijvoorbeeld hogere prijzen voor materialen en lonen. Pas na de aanbesteding en de aanbieding van marktpartijen zijn de werkelijke kosten duidelijk. Bij het ophalen van het krediet leggen we deze opnieuw voor aan uw raad.

1.3. De huidige problematiek rond netcongestie is onvoorspelbaar

In de voorbereiding brengen we in beeld wat de gevolgen zijn. Wanneer er koppelkansen bestaan met een partij die prioriteit heeft op een transportverzoek vermogen biedt dit mogelijkheden. In de initiatief en ontwerpfase wordt duidelijk of een BENG gebouw (gasloos) kan worden gerealiseerd. Met de netwerkbeheerder maken we afspraken over het beschikbaar vermogen.

1.4. Het capaciteitsonderzoek is gebaseerd op het huidige gebruik

Een belangrijke kantttekening is dat de huidige bezetting niet representatief is voor de komende decennia. Voor het onderwijs zijn er prognoses voor de komende 15 jaar beschikbaar op basis van demografische ontwikkelingen en woningbouwontwikkelingen. Bij de realisatie van drie zaaldelen is er zeker voldoende ruimte voor het onderwijs (27,5 uur). Voor de verschillende sporten is het erg lastig om een inschatting te maken van ledenontwikkelingen voor de komende jaren. De dubbele vergijzing in onze gemeente in combinatie met de landelijke waarneembare trend van afnemende deelname in binnensport geeft niet de verwachting dat er een grote toename van leden bij de binnensportverenigingen zal zijn. Daarom is ervoor gekozen om van de feitelijke huidige situatie uit te gaan. Bij de realisatie van het sportgebruik in drie zaaldelen is er nog 8,5 uur zaalruimte beschikbaar binnen de piekuren.

1.5. Eén locatie vraagt voor programmering en planning afstemming met de gebruikers

Wanneer de Thorbeckezaal wordt gesloten en wordt teruggedaan naar 3 zaaldelen zal in overleg met de gebruikers overeenstemming moeten komen over de planning van het gebruik van de sporthal. We zien in het capaciteitsonderzoek dat er op bepaalde tijden nu sprake is van “dubbel” gebruik over 2 locaties. Het dubbelgebruik heeft op basis van de huidige bezetting betrekking op een vijftal verenigingen. Dit betekent dat een aantal verenigingen zal moeten schuiven in tijden. We gaan ervanuit dat de verenigingen hier in goed overleg uitkomen en voldoende tijd hebben om toe te groeien naar de mogelijk herziene tijden.

1.6. *Hergebruik van het casco is minder toekomstbestendig dan nieuwbouw*

Als een nieuwe sporthal gerealiseerd wordt is er sprake van een toekomstbestendige hal die voldoet aan de nieuwste normen voor sportvloeroppervlak en duurzaamheid. Daarnaast is de levensduur van nieuwbouw 40 jaar. Toch stellen we voor om het huidige casco te hergebruiken. Bij hergebruik van het casco van sporthal de Pol gaan we uit van een afschrijvingsduur van 25 jaren. Omdat het huidige gebruik niet representatief is voor de komende decennia kan er na 25 jaren een heroverweging plaatsvinden. Het huidige oppervlak van de hal is daarnaast voldoende voor de sporten die hierin worden beoefend. Extra vloeroppervlak is niet noodzakelijk.

2.1. *Er bestaat een tekort van 1,32 miljoen in de huidige financiering opzet.*

Met dit voorstel wordt uw raad voorgesteld om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Een belangrijke kanttekening hierbij is dat het bedrag dat tot op heden gereserveerd staat voor de sportaccommodatie Zelhem in de investeringsagenda onvoldoende is. Er bestaat een tekort van 1,32 miljoen. We verwachtten dit tekort op te lossen binnen de huidige begroting (exploitatiekosten) en door externe middelen toe te voegen aan het project. Pas na de uitwerking van het Definitief Ontwerp en de aanbesteding wordt een bouwkrediet aangevraagd bij uw raad.

Kosten, baten en dekking

Uw raad besloot op 16 mei 2024 om Sporthal de Pol Zelhem uit de opdracht verduurzaming sportaccommodaties te halen en het hiervoor gereserveerde bedrag van € 2 miljoen toe te voegen aan de investeringsagenda nieuwbouw sport van 3 miljoen. De totale kosten voor scenario 4 bedragen € 6,32 miljoen. Op basis van de huidige calculatie is er een tekort van 1,32 miljoen. In de initiatief en ontwerpfasen willen we duidelijkheid verkrijgen over het totaal benodigd bedrag na DO en aanbesteding;

	Kosten	Dekking
Bouwkosten hergebruik Casco	€ 5.690.000	
Vorbereidingskrediet	€ 630.000	
Investeringsagenda		€ 5.000.000, -
Lagere exploitatiekosten		n.t.b.
Externe middelen		n.t.b.
Totaal	€ 6.320.000,-	€ 5.000.000,-

Financiële risico's

Bij de berekening zijn we uitgegaan van prijspeil 2025. Bij de uitwerking van de initiatief en ontwerpfasen hebben we speciaal aandacht voor kostenbeheersing. Uiteindelijk worden in de aanbesteding de precieze kosten duidelijk.

Risico renovatie

Bij renovatie van de sporthal bestaat de kans dat we zaken tegenkomen die vooraf onvoldoende bekend zijn en mogelijk van invloed zijn op de kosten. Bijvoorbeeld onvoorziene kosten door verborgen gebreken in de constructie. We proberen voorafgaand aan de aanbesteding een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van de huidige staat van het gebouw, waarmee we dit risico zo laag mogelijk proberen te houden.

Hogere kosten voor leerlingenvervoer tijdens uitvoering werkzaamheden

Door de tijdelijke sluiting van de binnensportaccommodatie waar ook bewegingsonderwijs wordt gegeven kan er voor de duur van de werkzaamheden vervoer nodig zijn naar andere binnensportlocaties. Dit maakt dat de kosten voor leerlingenvervoer voor de duur van het project hoger zullen zijn. Hierover rapporteren we aan de raad via de reguliere P&C-cyclus.

Financiële baten

De Compensatie BTW kan een voordeel opleveren.

De SPUK-regeling is in het leven geroepen om gemeenten te compenseren voor het nadeel dat is ontstaan door de verruiming van de btw-sportvrijstelling en om tegelijkertijd de ontwikkeling en instandhouding van sportaccommodaties te stimuleren. De gemeente kan de BTW op onderhoud/renovatie/nieuwbouw van sportaccommodaties alleen achteraf via een SISA-verklaring declareren. De Vereniging van Sport en Gemeenten (VSG) is samen met Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en diverse gemeentelijke (financiële) vertegenwoordigers betrokken geweest bij de evaluatie en herijking van de SPUK. Als gevolg van de vereenvoudiging van de aanvraagprocedure wordt er voortaan via SISA achteraf verrekend. Dit geeft een risico bij uitputting van de SPUK. In de huidige opzet is een mogelijke compensatie niet meegenomen. De BTW is als kostenpost opgenomen, maar kan in geval van compensatie een financieel voordeel opleveren.

Externe middelen en netcongestie

In de initiatief en ontwerpfase willen we duidelijkheid verkrijgen of dit project voldoet aan de voorwaarden voor subsidies uit externe middelen. Binnen de huidige kostenbegroting wordt er geen rekening gehouden met dekking uit externe middelen. Het toevoegen van externe middelen levert een financieel voordeel op. Een voorbeeld hiervan is de DUMAVA-regeling. De DUMAVA-regeling biedt financiële ondersteuning voor het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed, waaronder sporthallen. De subsidie moet vooraf worden aangevraagd en wordt getoetst op verduurzamingscriteria. Op dit moment is onduidelijk hoe deze regeling uitpakt voor deze investering.

De kosten voor onderhoud, exploitatie en beheer in de reguliere begroting worden op termijn lager bij één binnensportaccommodatie

De kosten voor onderhoud, exploitatie en beheer dalen wanneer er wordt aangesloten op de benodigde ruimtebehoefte voor sport. Op dit moment bedragen de kosten voor onderhoud, exploitatie en beheer van gymzaal de Thorbecke € 51.000, - op jaarbasis. Op 12 september 2023 heeft het college besloten de locatie Thorbeckezaal langer open te houden tot de werkzaamheden in verband met de verduurzaming zijn gerealiseerd. De Thorbeckezaal wordt gesloten zodra de werkzaamheden zijn gerealiseerd. Een mogelijk voordeel brengen wij in de initiatief en ontwerpfase in beeld en de mogelijkheden om een gedeelte van de investering binnen de structurele begroting op te vangen.

Uitvoering

Met behulp van dit voorbereidingskrediet schakelen we externe expertise in om dit proces te begeleiden. Zodra het definitief ontwerp gereed is en de aanbesteding is doorlopen, volgt een raadsvoorstel gericht op het krediet voor de werkzaamheden aan de sporthal. De huidige gebruikers betrekken wij om te komen tot een technisch en functioneel programma van eisen. Bij de voorbereiding op de uitvoering van de werkzaamheden moeten we in elk geval rekening houden met de sluiting van de sporthal gedurende 6 tot 12 maanden;

Bij hergebruik casco kan de accommodatie gedurende 6 tot 12 maanden niet gebruikt worden. Er is aandacht voor alternatieve huisvesting van gebruikers (huurders, verenigingen en onderwijs). In de initiatief en ontwerpfase willen we duidelijkheid verkrijgen wat dit betekent voor de huidige gebruikers. Voor de huurders en verenigingen van de Pol zien we een faciliterende rol voor de gemeente. Vanuit de wettelijke verplichting bewegingsonderwijs wordt het jaarprogramma samen met de combinatiefuncties ingevuld.

Evaluatie

Nadat de voorbereiding is afgerond, het aanbestedingstraject is doorlopen leggen wij de definitieve kredietvraag aan uw raad voor.

Hengelo (Gld), 6 mei 2025
Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,

de secretaris,
M.J.J. Rommers

de burgemeester,
P.J.M. van Domburg

Bijlagen

- Capaciteitsonderzoek inclusief financiële onderbouwing en gespreksbijlagen
- raadsbesluit 16 mei 2024
- Investeringsagenda