

Scenario analyse GA

4 december 2019



Impact op morgen.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Achtergrond	4
3. Opdracht	5
4. Uitgangspunten & kaders	6
5. Huidige situatie	11
6. Varianten	15
7. Conclusie	31
Bijlagen	36

1. Inleiding

Inleiding

Voor u ligt de scenario analyse betreffende de huisvestingsvarianten van de Gorsselse accommodaties. TwynstraGudde is door de gemeente Lochem gevraagd om deze varianten door te rekenen.

De volgende accommodaties zijn inbegrepen in de scenario analyse:

- Buurtcentrum 't Trefpunt
- Vullerschool
- Lawn Tennis Club (L.T.C.) Gorssel
- Voetbalvereniging Gorssel
- Zwembad de Boskoele.

Leeswijzer

De structuur van het rapport is ingedeeld in de volgorde van het proces. Hoofdstuk 1, 2 en 3 geven inzicht in de achtergrond en aanleiding van deze businesscase. Hierin wordt onze aanpak toegelicht.

In hoofdstuk 4 worden de kaders en uitgangspunten besproken. Hierin staan de uitgangspunten van de businesscase, de ambities van de gemeente Lochem en de vastgestelde criteria om mee te nemen in de afweging bij het opstellen van de huisvestingsplannen voor de Gorsselse accommodaties.

Hoofdstuk 5 gaat over de huidige situatie en dient ter referentie voor de vergelijking met de toekomstige huisvestingsvarianten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 verder ingegaan op de soorten varianten en de bijbehorende kwalitatieve en financiële gevolgen per variant. Hoofdstuk 7 geeft een beknopt overzicht van de financiële gevolgen per variant.

2. Achtergrond

De huisvesting van diverse sport-, onderwijs- en cultuurfuncties in Gorssel zijn sterk verouderd en daardoor toe aan renovatie. Een aantal van deze accommodaties zijn omstreeks 2022 gelijktijdig toe aan renovatie en/of vervanging. Dit biedt mogelijk kansen.

In 2016 heeft TwynstraGudde een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden voor een nieuwe gezamenlijke accommodatie voor de diverse sport-, onderwijs- en cultuurfuncties. Dat onderzoek had bijgaand een verkenning naar een mogelijke toekomstige locatie voor een dergelijke geclusterde accommodatie. Echter heeft het onderzoek niet geleid tot een besluit over de toekomstige huisvesting van de accommodaties.

Daarna zijn in 2016, op basis van het onderzoek, gesprekken gevoerd met de betrokken werkgroep, dorpsraad en wethouders. Ondertussen is de samenstelling van de werkgroep veranderd. Tevens is in kort tijdsbestek een opvolging geweest van wethouders die het vraagstuk in portefeuille hadden met als gevolg dat het onderzoek, gedaan in 2016, niet meer voldoet om een besluit op te nemen. De scope van het vraagstuk is in grote mate gewijzigd en nieuwe inzichten hebben ertoe geleid dat er behoefte is aan een doorrekening van een aantal aanvullende varianten. Daaruit volgt onderhavige opdracht.

3. Opdracht

U heeft ons gevraagd om de reeds door u vastgestelde huisvestingsvarianten uit te werken in toekomstige scenario's om inzicht te verkrijgen in de ruimtelijke en financiële consequenties. De initiële onderzoeksvarianten zijn opgenomen in de bijlage.

Het doel is dat de werkgroep en college van B&W, op basis van de toekomstige scenario's, een objectieve keuze kan maken voor een nader uit te werken toekomstig huisvestingsscenario.

In deze scenario analyse geven we inzicht in de:

- financiële consequenties met betrekking tot de initiële investering en structurele jaarlasten per variant. Hierin zit een inschatting van kosten aan benodigd onderhoud en renovatie van de accommodaties);
- financiële consequenties van de benodigde subsidiestromen en bijdragen aan de accommodaties;
- ruimtelijke consequenties (programma, bestemming, planologie, verkeer, parkeren, e.d.).

Aanpak

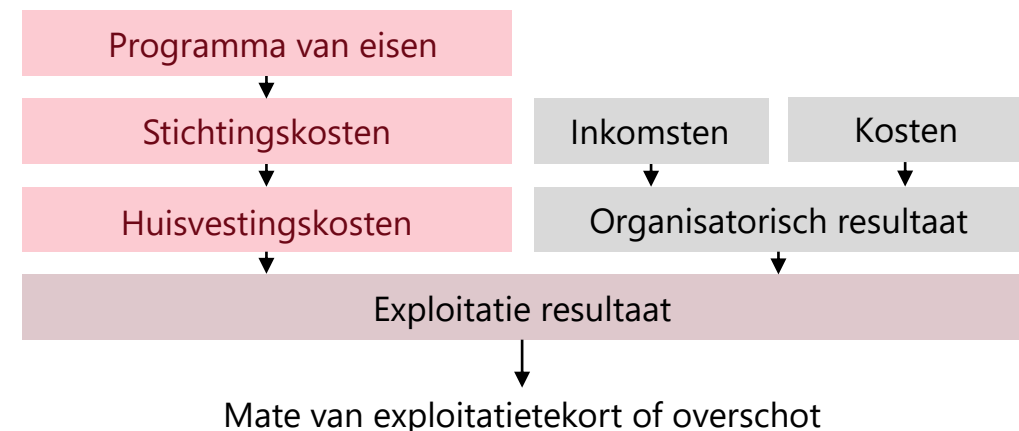
Er is begonnen met het inventariseren van de uitgangspunten en kaders. De actuele jaarrekeningen en onderhoudsplannen van de

accommodaties zijn gebruikt als input voor de berekeningen.

Daarna is een schouw uitgevoerd op de locaties, zodat onze kostendeskundige gedegen de investeringskosten en onderhoudslasten kon schatten. Hierna hebben we op basis van de, ruimtelijke programma's van eisen per variant in combinatie met kengetallen, een investeringskostenraming opgesteld.

De huisvestingskosten hebben we vervolgens bepaald middels de optelling van de onderhouds-, financierings- en energielasten. Deze huisvestingskosten zijn hierna verder verwerkt in de totale exploitatie resultaten van de stichtingen. Hierdoor zijn per variant de benodigde subsidiestromen te herleiden. Ten slotte hebben we de resultaten visueel samengevat en toegevoegd aan financiële schema's.

Visualisatie van het rekenproces



4. Uitgangspunten & Kaders

4.1 Gemeentelijke ambities



Coalitieakkoord 2018-2022 Gemeentebelangen, VVD en GroenLinks

**Dichtbij,
duurzaam,
doen!**



In mei 2018 is in de gemeente Lochem een nieuwe coalitieakkoord (2018-2022) geaccordeerd. Titel van dit document is 'Dichtbij, duurzaam, doen!'. Er zijn diverse ambities uitgesproken, waar de huisvestingskeuze van de Gorsselse accommodaties invloed op heeft en vice versa.

Iedere inwoner moet zich gewaardeerd voelen. Er wordt gestuurd op dat meer mensen mee kunnen doen in de samenleving door bijvoorbeeld betaald werk of vrijwilligerswerk. Ook recreatie en toerisme is een belangrijke pijler in de ambitie. De gemeente zoekt naar kansen om zichzelf te versterken in de regio en wil daarbij een nauwere samenwerking met de regio Achterhoek.

De gemeente Lochem wil in 2030 energie neutraal zijn. Zij willen voorloper zijn in het realiseren van de duurzaamheidsambities. Kansen pakken en doen! De gemeente zal onder meer de eigen bebouwing energie neutraal maken.

Betreft de accommodaties in Gorssel zijn er specifieke uitspraken gedaan. Zij gaan verder op de ingeslagen weg:

- de karakteristiek van de kernen waarderen;
- belang hechten aan sociale verbanden en deze blijven stimuleren;
- zoveel mogelijk voorzieningen in de kernen willen behouden;
- inzetten op reële en betaalbare voorzieningen;
- vasthouden aan de eerder behouden bezuinigingen;
- breed draagvlak belangrijk vinden.

4.2 Accommodatiebeleid

De volgende tien criteria zijn door de gemeente Lochem vastgesteld (14 oktober 2014) om mee te nemen in de afweging bij het opstellen van huisvestingsplannen voor sectoren: onderwijs, voorschool, sport, welzijn en cultuur.

- a. Geen basisaccommodaties per kern: bij elke investering in een accommodatie wordt de afweging gemaakt of deze vanuit behoefte, kwaliteit en exploitatie verantwoord is.
- b. Niet investeren, tenzij: eerst wordt gezien of bestaande accommodaties (beter) kunnen worden benut, voordat een investering wordt gepleegd.
- c. Aanhouden tenzij: als blijkt dat het vastgoed geen maatschappelijke relevantie (meer) heeft, kan dit in principe worden afgestoten.
- d. Primaat bij eigen panden: om de exploitatie van gemeentelijke gebouwen te verbeteren, kunnen maatschappelijke activiteiten naar deze panden worden gehaald (indien dit beleidsinhoudelijk verantwoord is).
- e. Actief leegstandsbeleid: een goede bezetting van accommodaties is een belangrijke graadmeter voor een gezonde vastgoedexploitatie.
- f. Duurzaamheid: als uitgangspunt geldt dat het groot onderhoud aan gemeentelijke gebouwen zoveel mogelijk duurzaam plaatsvindt.
- g. Ondernemerschap: bij maatschappelijke accommodaties met commerciële potentie dient ondernemerschap te worden bevorderd.
- h. Géén kerntaak betekent geen vastgoedrol: daar waar de gemeente geen kerntaak heeft ten aanzien van activiteiten, heeft de gemeente geen taak op het gebied van vastgoed.
- i. Kostprijzen per accommodatie: op grond van inzicht in kostprijzen kunnen beleidsmatige afwegingen slagvaardiger worden gemaakt en kan beter sturing worden gegeven op kosten en opbrengsten (huur).
- j. Sluitend model: binnen de op te stellen uitvoeringsplannen voor onderwijs en voorschool, sport, welzijn en cultuur wordt zoveel mogelijk gestreefd naar budgetneutraliteit.

4.3 Aanvullende uitgangspunten accommodatiebeleid

Onderstaand enkele vastgestelde uitgangspunten uit het accommodatiebeleid met ingang van 2022.

De gemeente geeft jaarlijks € 30k onderhoud uit aan 't Trefpunt tot 2022. Volgens het MJOP is dat bedrag hoger (circa € 60,7k).

Naast de bekostiging voor het onderhoud geeft de gemeente circa € 35,8k uit aan subsidie voor 't Trefpunt. Volgens het huidige beleid bouwt de gemeente de subsidie af en bespaart zij vanaf 2022 circa € 96,5k per jaar.

Echter voor de realisatie van een nieuwe gymzaal stelt de gemeente € 47,5k per jaar ter beschikking (voor de kapitaallasten en/of onderhoud).

4.4 Relevante uitgangspunten

Ruimtelijke programma's

De varianten zijn doorerekend op basis van de ruimtelijke programma's van eisen aangeleverd door ICS adviseurs.

Stichtingskosten

De stichtingskosten zijn berekend door middel van kengetallen, aangeleverd door onze kostenadviseur (TG). Op verzoek is rekening gehouden met een gereserveerd bedrag voor eventuele nieuwbouw van de Vullerschool. Bij de varianten inclusief nieuwbouw van de school is een financiële dekking in mindering gebracht van de stichtingskosten. Als dekking is een bedrag van € 3.557.729,-- aangehouden. Alle stichtingskosten zijn inclusief btw.

Huidige situatie

De huisvestingskosten en organisatorische kosten zijn geëxtraheerd uit de jaarrekeningen van de stichtingen. Als uitgangspunt in de berekening hebben we alle inkomsten en uitgaven in eerste instantie op prijspeil 2019 gezet. Hierdoor zijn de kasstromen gedegen met elkaar te vergelijken. Kasstromen uit voorgaande jaarrekeningen zijn dus geïndexeerd naar 2019.

Na overeenstemming in de werkgroep GA is besloten dat de huidige onderhoudskosten die de gemeente maakt dienen te worden opgeteld bij de subsidiestromen richting de accommodaties.

Exploitatie

Zowel inkomsten als organisatorische kosten van de varianten zijn hoofdzakelijk 1:1 meegenomen naar de nieuwe varianten. Dit hangt uiteraard af van welke stichtingen in een variant zijn inbegrepen. De huisvestingskosten zijn geschat o.b.v. kengetallen of zijn naar verhoudingsgewijs per vierkante meter bepaald.

Verder zijn de financieringskosten bepaald op basis van de benodigde financiering. Hiervoor is in iedere variant een rentepercentage van 0,75% met een looptijd van 30 jaar aangehouden.

In hoofdvariant B is voor de verhuur van de sporthal een marktconforme huurprijs aangehouden. Organisatorisch is daar circa een halve fte bespaard.

Bij een keuze voor een A variant dient alsnog rekening te worden gehouden met een investering voor de instandhouding van 't Trefpunt. De percelen op de locatie Flierderweg zijn niet bestemd voor woningbouw.

Referentie t.o.v. varianten

5. Huidige situatie

5.1 Huidige situatie

Het onderzoek naar toekomstige huisvesting van de Gorsselse accommodaties betreft:

- Buurtcentrum 't Trefpunt
- Vullerschool
- Lawn Tennis Club (L.T.C.) Gorssel
- Voetbalvereniging Gorssel
- Zwembad de Boskoele.

De huisvesting van bovenstaande faciliteiten is sterk verouderd en toe aan renovatie. Om de huisvesting op het huidige niveau te kunnen houden zijn steeds grotere onderhoudsuitgaven noodzakelijk. De afgelopen jaren, vanaf 2013, is er vrijwel alleen noodzakelijk onderhoud uitgevoerd aan 't Trefpunt, het zwembad, de voetbal- en de tennisfaciliteiten.

Daarnaast blijkt het aanbod niet goed aan te sluiten op de behoefte. De huidige situatie voldoet niet meer aan het ruimtelijke programma van eisen. Er is een mismatch in zowel capaciteit als o.b.v. kwaliteit. Het gebouw van de Vullerschool heeft een flinke overcapaciteit, De L.T.C. Gorssel heeft een overcapaciteit in banen en heeft de afgelopen jaren te maken gehad met een inkrimping van het aantal leden. Het zwembad de Boskoele krijgt ook steeds minder bezoekers, wat mogelijk te maken heeft met de sterke zichtbare veroudering. De voetbal vereniging daarentegen heeft een te kleine capaciteit van de omkleedruimtes.

De doorexplotatie van de huidige situatie zal in de scenario analyse als referentie dienen.



5.2 Input inzicht huidige cash flows

Om inzicht te krijgen in de huidige cash flows, en mede de cash flow vanuit de gemeente richting de stichtingen, hebben we de jaarrekeningen geanalyseerd. De inkomsten en kosten zijn per stichting geëxtraheerd. De kosten zijn gesplitst in organisatorische kosten en huisvestingskosten.

Om gedegen 'appels' met 'appels' te kunnen vergelijken hebben we de cijfers geïndexeerd naar 2019.

Vullerschool	2018 -> 2019
Buurtcentrum 't Trefpunt	2018 -> 2019
Lawn Tennis Club (L.T.C.) Gorssel	2018 -> 2019
Voetbalvereniging Gorssel	2017 -> 2019
Zwembad de Boskoele	2017 -> 2019

Tijdens één van de GA overlegsessies bleek echter dat de input vanuit de jaarrekeningen objectief gezien niet geheel juist was. Het blijkt dat de gemeente Lochem circa € 30.000,-- op jaar basis extra uitgeeft aan onderhoud aan 't Trefpunt en dat er circa € 60.000,-- op jaarbasis extra wordt uitgegeven aan onderhoud aan Zwembad de Boskoele. Deze extra kosten zijn meegenomen in de analyse.

Naast extra onderhoudskosten zijn er ook nog verborgen rentekosten voor de gemeente die in niet worden meegenomen in de huidige situatie. Daar dient in het vergelijk uiteindelijk wel rekening mee gehouden te worden.

Vanaf 2013, is er vrijwel alleen noodzakelijk onderhoud uitgevoerd aan 't Trefpunt, het zwembad, de voetbal en de tennis faciliteiten. Het blijkt dat de gemeente jaarlijks geconsolideerd circa € 203,2k aan subsidie verstrekt. Echter is jaarlijks circa € 252,9k benodigd is om de faciliteiten op het huidige niveau te kunnen exploiteren. Deze bijbehorende financiële getallen zijn te zien op de volgende pagina.

5.3 Huidige cash flows

Al enige tijd is de toekomstige huisvesting van de stichtingen onzeker, waardoor grote investeringen uit zijn gebleven. Om de bebouwing op hetzelfde niveau te houden zijn hogere investeringen nodig dan de afgelopen jaren is gedaan. In het geconsolideerde overzicht hieronder weergegeven zijn de geschatte inkomsten en kosten van de stichtingen weergegeven (prijsspeil: 2019). Het is een overzicht van de kasstromen van de huidige situatie.

Eerst zijn de inkomsten exclusief gemeentelijke subsidie en door de gemeente betaald onderhoud weergegeven. Direct eronder staat de

huidige subsidie inclusief en de subsidie van het door de gemeente uitgevoerd onderhoud. Op het zwembad na (wijkt af doordat exploitatie van De Berkel buiten beschouwing is gelaten), draaien de stichtingen in de huidige exploitatie geen positief resultaat. Geconsolideerd is het totaal van de huidige gemeentelijke subsidie jaarlijks circa € 203,2k. Het blijkt dat er nog € 49,7k extra aan subsidie (meer dan momenteel wordt gegeven) benodigd is om de huidige situatie te laten door exploiteren. Daarnaast blijven de onderhoudslasten van de accommodaties verder stijgen.

Huidig	Vullerschool				Trefpunt	Tennis		Voetbal		Zwembad		Totaal
Cash-flows stichtingen												
Inkomsten (excl. gem. sub. Incl MI)	€	98.537	€	261.799	€	76.885	€	109.017	€	121.310	€	667.548
Huidige subsidie gemeente	€	-	€	70.115	€	-	€	510	€	132.557	€	203.182
Inkomsten	€	98.537	€	331.914	€	76.885	€	109.527	€	253.867	€	870.731
Kosten (organisatorisch)	€	-	€	249.003	€	21.464	€	85.869	€	124.456	€	480.792
Kosten (huisvesting)	€	132.666	€	99.359	€	64.677	€	23.644	€	119.309	€	439.655
Kosten	€	132.666	€	348.362	€	86.141	€	109.513	€	243.765	€	920.447
Resultaat	€	-34.130	€	-16.448	€	-9.255	€	14	€	10.103	€	-49.716

6. Varianten

TwynstraGudde heeft van de gemeente Lochem een achttal varianten, opgesteld door ICS adviseurs, ontvangen voor de scenario analyse. Bij de varianten hebben we de bijbehorende ruimtelijke programma's van eisen gekregen.

- A1: Vullerschool (nieuwbouw huidige locatie)
- A2: Vullerschool (nieuwbouw locatie 't Trefpunt)
- A3: A1 + beperkt programma maatschappelijk
- A4: A2 + beperkt programma maatschappelijk
- B1: Ver(nieuw)bouw school en sport bij 't Trefpunt
- B2: Nieuwbouw school en sport bij 't Trefpunt
- C0: Huidige sportfaciliteiten optimaliseren maken (toegevoegd)
- C1: Nieuwbouw multifunctioneel sportcluster
- D1: Totaal cluster: MF. Sport & Onderwijs (uit eerder onderzoek).

Instandhouding

Het blijkt dat er nog € 49,7k extra aan subsidie (meer dan momenteel wordt gegeven) benodigd is om de huidige situatie ongewijzigd door te laten exploiteren. De onderhoudslasten van de accommodaties blijft verder stijgen. Om de faciliteiten de komende tien jaar te kunnen exploiteren zijn er investeringen nodig. Onder andere dient bij 't Trefpunt achterstallig onderhoud te worden aangepakt en dienen de installaties te worden vernieuwd. Bij zwembad de Boskoele is voor instandhouding van het zwembad nodig, dat de baden worden opgeknapt en dat de bebouwing wordt gerenoveerd. Hierbij is het uitgangspunt dat er geen aanpassing is aan de huidige hoeveelheid van het zwembadwater. Er wordt extra kleedruimte bijgebouwd bij de voetbalvereniging. Voor bovenstaande ingrepen zijn onderstaande investeringen aangehouden voor de instandhouding van de accommodaties. De exploitatiekosten van varianten A1 t/m D1 worden verder in dit hoofdstuk vergeleken met de instandhoudingssituatie.

In het kader van de instandhouding van het zwembad hebben wij een nulmeting ontvangen vanuit de gemeente (uitgevoerd door Van Dorp installaties BV). Hieruit blijkt dat in oktober 2019 coatingwerkzaamheden hebben plaatsgevonden (kosten: 200k excl. btw.). Dit was voorheen niet in het MJOP opgenomen. Verder staat in het rapport van Van Dorp dat in 2020 t/m 24 de volgende hoofdposten dienen te worden aangepakt: herstel leidingwerk, onderhoud, vervanging vanuit MJOP en aanpassen van chloor- en zuurruimte installaties. Exclusief bijkomende kosten en btw komt het bedrag voor de komende 5 jaar uit op 225k. Ervan uitgaande dat het zwembad in 2024 de einde van de levensduur heeft bereikt en nieuwbouw erna noodzakelijk is.

Variant	Inst. Zwembad		Inst. Trefpunt	
Bouwkosten				
Bouwkosten (gebouw)	€	-	€	925.000
Zwembad	€	224.580	€	-
Totale bouwkosten	€	224.580	€	925.000
Bijkomende kosten				
Honoraria	€	13.475	€	55.500
Heffingen/verzekeringen	€	7.860	€	32.375
Projectmanagementkosten	€	15.721	€	64.750
Totale bijkomende kosten	€	37.056	€	152.625
Onvoorzien en marktrisico	€	4.492	€	18.500
Belasting Toegevoegde Waarde (excl.)	€	266.127	€	1.096.125
Totale kosten (incl. btw)	€	322.014	€	1.326.311

6.1 Varianten overzicht

De varianten die wij meenemen in de financiële berekening zijn opgesteld door ICS adviseurs. Gezien de complexiteit in vorming van deze varianten trachten wij de varianten onderstaand overzichtelijk weer te geven. Wij hebben een opgesteld ruimtelijk programma van eisen ontvangen voor variant A1, A2, A3, A4, B1, B2, C1 en D1. We hebben geen programma van eisen voor variant C0 en de huidige situatie.

Er zijn vier hoofdvarianten die zijn onderverdeeld in subvarianten.

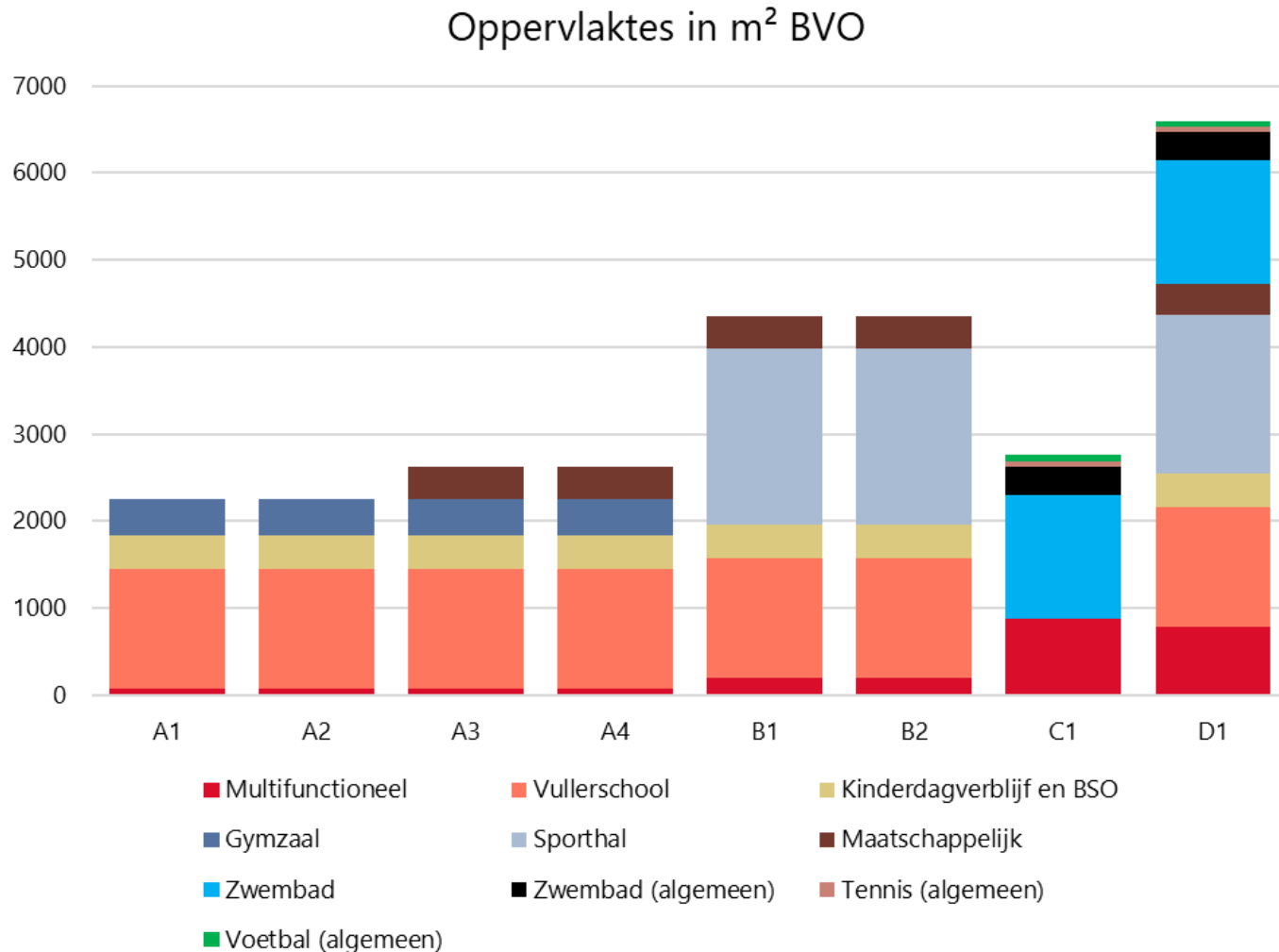
	Nieuwbouw school + gymzaal				School + sporthal		Buitensport		Totaal cluster
Hoofdvariant	A				B		C		D1
Specificatie	300 m ² Maatschappelijk				Verbouw	Nieuwbouw	Optimaliseren	Clusteren	Nieuwbouw
Locatie	Vuller-school	't Trefpunt	Vuller-school	't Trefpunt	't Trefpunt		Flienderweg		Variant D is programmatische de combinatie van B2 en C1 op een onbekende locatie (rekening houdend met synergie).
Sub variant	A1	A2	A3	A4	B1	B2	C0	C1	

6.2 Ruimtelijke programma's van eisen (RPVE)

In rechts staand schema zijn de oppervlaktes vanuit de programma's van eisen verwerkt om een beter beeld te geven van welke onderdelen in welke varianten zitten.

Oppervlaktes van de voetbalvelden, tennisvelden, het speelplein, het terras, en de fietsenstalling, zijn buiten beschouwing gelaten.

Er is geen programma van eisen opgenomen voor variant C0 en de huidige situatie.



6.3 Hoofdvariant A

Nieuwbouw school + gymzaal				
Hoofdvariant	A			
Specificatie	300 m ² Maatschappelijk			
Locatie	Vuller- school	't Tref- punt	Vuller- school	't Tref- punt
Sub variant	A1	A2	A3	A4

In plaats van de huidige Vullerschool en het huidige 't Trefpunt

Links weergegeven zien we een schematische weergave van de verschillen van hoofdvariant A.

Inhoud varianten A1 t/m A4

De A varianten houden in dat de Vullerschool ergens een nieuw gebouw krijgt. Dit gebouw wordt energiezuiniger, behoeft minder onderhoud en zal kleiner/efficiënter zijn. In alle varianten van de school is rekening gehouden met het bijbouwen van een kinderdagverblijf en BSO.

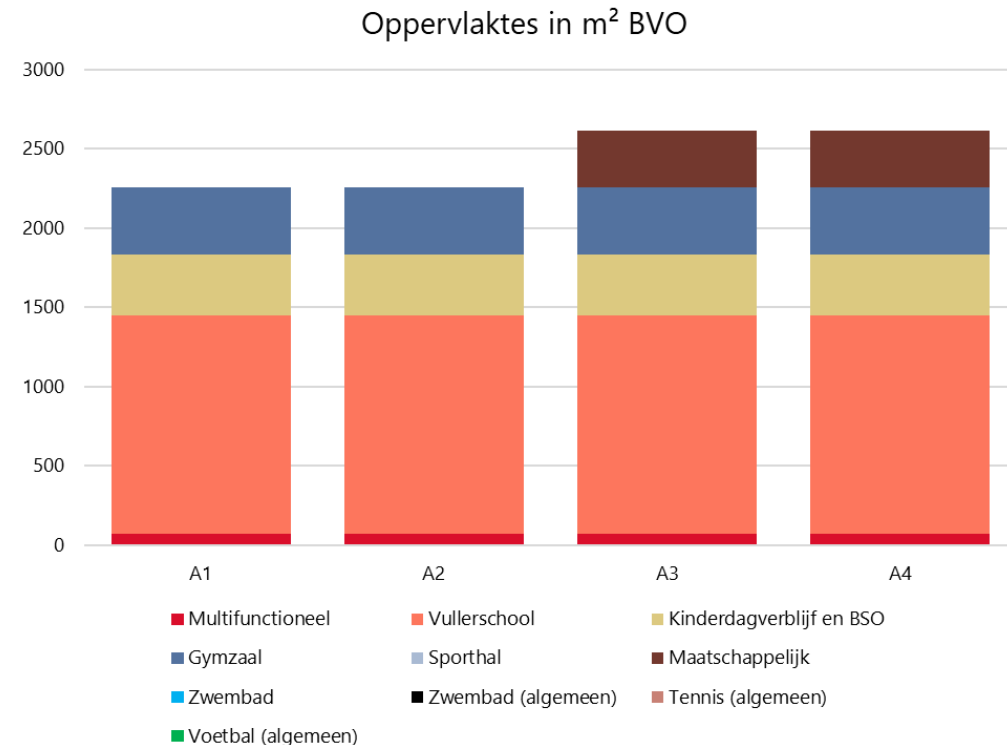
Bij A1 zal de nieuwbouw op de huidige locatie van de Vullerschool plaatsvinden. Variant A2 heeft het zelfde programma als A1, echter zal deze variant worden gebouwd op de locatie van 't Trefpunt.

Bij de varianten A3 en A4 is er 300 m² FNO maatschappelijk oppervlak toegevoegd aan het programma van eisen voor welzijn/cultuur. Hierdoor is A3 gelijk aan A1, maar inclusief 300 m² FNO maatschappelijk (dit geldt ook voor A2 en A4).

Deze 300 m² FNO is een podiumzaal (2x100 m²) met daarbij een koppelbare activiteitenruimten (2x50 m²). In de A varianten is geen horeca of sporthal aanwezig is.

6.3 Hoofdvariant A: kwalitatief

Functies



Synergie

De mate van synergie is in deze varianten het kleinst. Dit is te zien aan het kleine aandeel van multifunctioneel oppervlak binnen het ruimtelijk programma (uitgedrukt in bruto vloer oppervlak). Dit is logisch aangezien buurtcentrum 't Trefpunt niet is meegenomen in het programma.

Locatie



Ruimtelijke impact

Het perceel van de Vullerschool is 6.400 m² en het perceel van 't Trefpunt is 8.500 m².

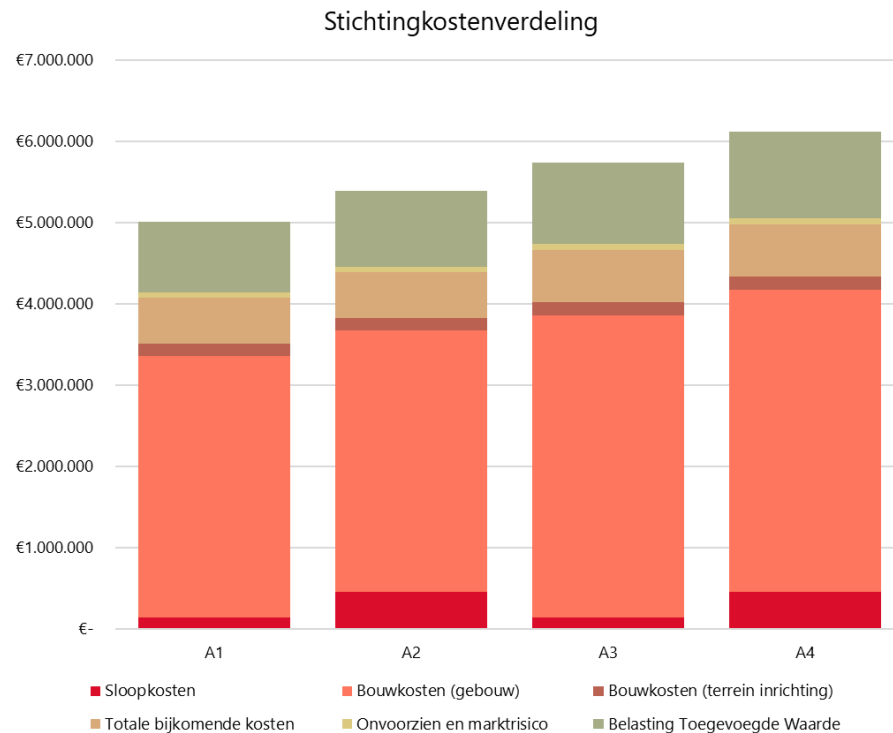
Het totale programma van variant A1 & A2 (inclusief speelplein en stallingen) zijn 3.950 m² en 4.300 m². Dit past op de huidige percelen en er blijft ruimte over voor parkeren en mogelijke afstoot van grond. In de berekening wordt rekening gehouden met de grondopbrengsten.

Bij variant A2 en A4 is het perceel van de Vullerschool niet meer in gebruik en kan worden afgestoten.

De varianten voldoen aan het bestemmingsplan (enkelbestemming maatschappelijk).

6.3 Variant A: financieel

Investering



Exploitatie

Aangezien hoofdvariant A varianten mogelijk ter vervanging dient van de huidige Vullerschool en 't Trefpunt, worden de A varianten met de instandhoudings cash flows van de Vullerschool en 't Trefpunt vergeleken. In volgend financieel

Scenario	Inst. Tref+Vul A1		A2		A3		A4	
Cash-flows stichtingen								
Inkomsten (excl. gem. sub. incl. MI)	€	360.336	€	105.537	€	105.537	€	110.037
Kosten (organisatorisch)	€	249.003	€	-	€	-	€	-
Kosten (huisvesting)	€	228.089	€	73.640	€	76.843	€	87.960
Saldo cash flow stichtingen	€	-116.757	€	31.896	€	28.693	€	22.076

Cash-flows gemeente

Tekort cash flow stichtingen	€	116.757	€	-31.896	€	-28.693	€	-25.279	€	-22.076
Financieringskosten (rente en aflossing)	€	138.163	€	43.326	€	42.555	€	70.425	€	69.653
Financieel tekort stichtingen (incl. fin.)	€	254.920	€	11.430	€	13.862	€	45.145	€	47.577

Financiële impact t.o.v instandhouding	€	243.491	€	241.059	€	209.775	€	207.343
--	---	---------	---	---------	---	---------	---	---------

Vanuit accommodatiebeleid	€	47.445	€	47.445	€	47.445	€	47.445	€	47.445
Tekort t.o.v accommodatiebeleid	€	-207.475	€	36.015	€	33.583	€	2.300	€	-132

schema is weergegeven dat in de instandhoudingssituatie circa € 254,9k subsidie op jaarbasis benodigd zou zijn (in de huidige situatie is € 120,7k benodigd). In de A1 t/m A4 varianten is in principe geen subsidie nodig aangezien men op een positief resultaat uitkomt zonder gemeentelijke bijdragen.

Echter door de investering van de nieuwbouw worden er extra financieringskosten gemaakt. Hierdoor is er alsnog een gemeentelijk bijdragen nodig. Deze is daarentegen aanzienlijk lager dan het bedrag dat de gemeente momenteel jaarlijks afdraagt (Rond € 11k of € 48k i.p.v. € 120,7k in de huidige situatie). Bij impact t.o.v. instandhouding is de financiële impact op de gemeentelijk kasstromen te zien. Bij de A varianten is de impact positief. Dit is logisch aangezien 't Trefpunt niet meer in het nieuwe programma van eisen zit.

6.4 Hoofdvariant B

School + sporthal		
Hoofdvariant	B	
Specificatie	Verbouw	Nieuwbouw
Locatie	't Trefpunt	
Sub variant	B1	B2

In plaats van de huidige Vullerschool en het huidige 't Trefpunt

Links weergegeven zien we een schematische weergave van de verschillen van hoofdvariant B.

Inhoud varianten B1 & B2

De subvarianten van hoofdvariant B onderscheiden zich puur en enkel door het feit dat in B1 verbouw wordt gepleegd en dat in B2 nieuwbouw wordt gepleegd. Verder zijn de twee varianten identiek.

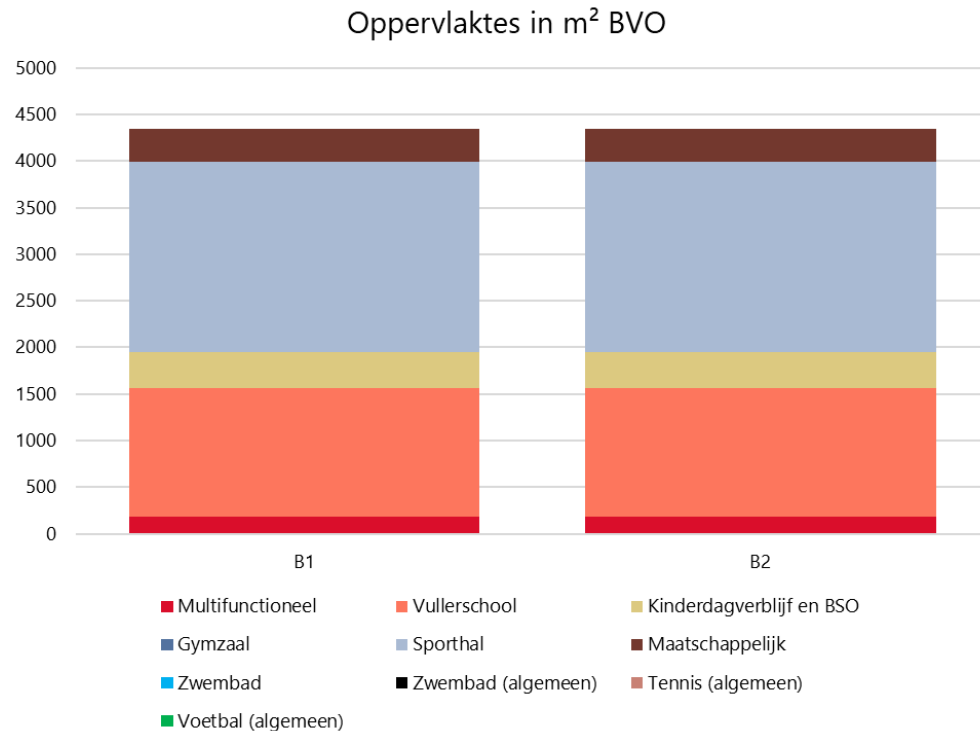
Deze twee varianten hebben hetzelfde ruimtelijke programma en zijn beiden gesitueerd op de locatie van het huidige 't Trefpunt.

Er zit geen gymzaal in de B varianten. Wel is er plaats voor een binnensporthal. Deze sporthal is bruto (inclusief bergingen, tribune, kleedruimte, verkeersruimte en gebouwoppervlak) circa 2.000 m². In variant B1 blijft, om kosten te besparen, de sporthal staan en wordt deze gerenoveerd. Daarnaast wordt er een nieuwbouw school aangebouwd en wordt er een terras toegevoegd.

In variant B2 wordt de gehele sporthal gesloopt en nieuw gebouwd.

6.4 Hoofdvariant B: kwalitatief

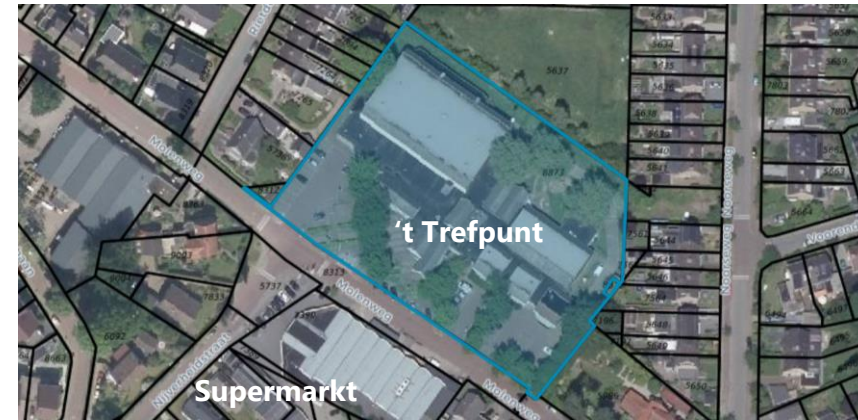
Functies



Synergie

De mate van synergie is in deze varianten aanzienlijk. Er worden diverse ruimtes gedeeld gebruikt zoals de: entree, kantine, bar, keuken, sanitaire ruimtes, techniekruimtes en multifunctionele ruimtes (2 x 60m²) zoals muziek en vergaderzalen.

Locatie



Ruimtelijke impact

Het perceel van 't Trefpunt is 8.500 m².

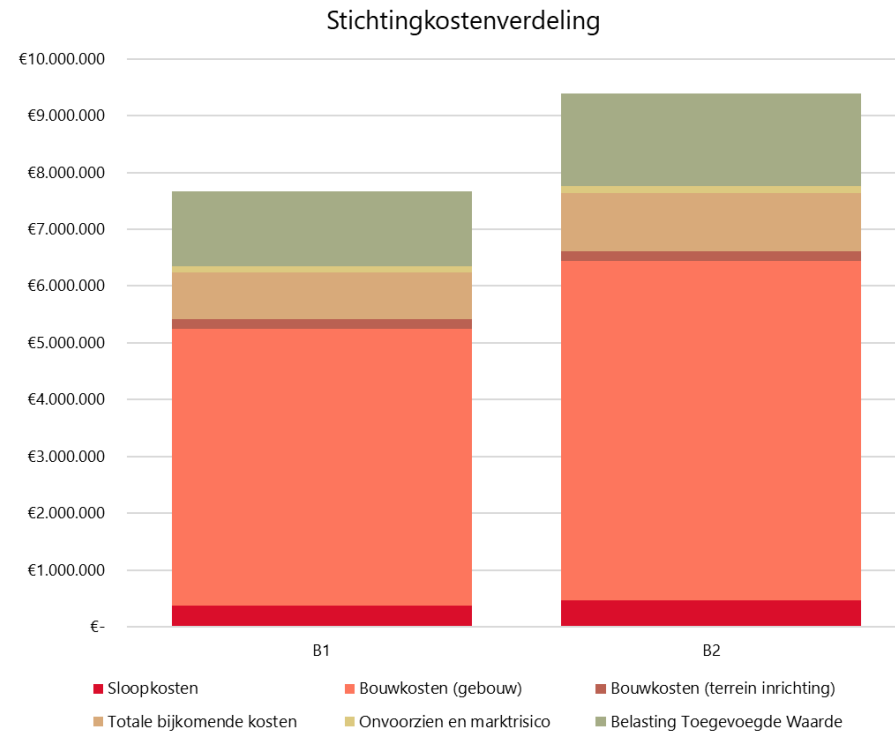
Het totale programma van variant B1 & B2 (inclusief speelplein en stallingen) zijn 6.300 m². Dit past op het huidige perceel. Er blijft ruimte over voor parkeren. Het perceel van de Vullerschool is dan niet meer in gebruik en kan worden af gestoten (circa 6.300 m²).

De varianten voldoen aan het bestemmingsplan (enkelbestemming maatschappelijk). Op het perceel van 't trefpunt geldt een maximum bouwhoogte van zes meter (exclusief sporthal). Het driehoekige perceel achter 't Trefpunt heeft de enkelbestemming groen.

De school ligt in deze varianten op een andere centrale locatie in het dorp. Via de Molenweg is de Deventerweg gemakkelijk te bereiken. De scholieren hoeven tevens niet naar gym te lopen.

6.4 Variant B: financieel

Investering



Exploitatie

Aangezien hoofdvariant B mogelijk ter vervanging dient van de huidige Vullerschool en 't Trefpunt, worden de B varianten met de cash flows van instandhouding van de Vullerschool en 't Trefpunt vergeleken.

Scenario	Inst. Tref+Vul B1				B2	
Cash-flows stichtingen						
Inkomsten (excl. gem. sub. incl. MI)	€	360.336	€	248.805	€	248.805
Kosten (organisatorisch)	€	249.003	€	229.003	€	229.003
Kosten (huisvesting)	€	228.089	€	112.717	€	115.628
Saldo cash flow stichtingen	€	-116.757	€	-92.916	€	-95.826
Cash-flows gemeente						
Tekort cash flow stichtingen	€	116.757	€	92.916	€	95.826
Financieringskosten (rente en aflossing)	€	138.163	€	127.990	€	191.856
Financieel tekort stichtingen (incl. fin.)	€	254.920	€	220.906	€	287.682
Financiële impact t.o.v instandhouding						
			€	34.014	€	-32.762
Vanuit accommodatiebeleid						
Vanuit accommodatiebeleid	€	47.445	€	47.445	€	47.445
Tekort t.o.v accommodatiebeleid	€	-207.475	€	-173.461	€	-240.237

In het financieel overzichtsschema is het jaarlijkse resultaat te zien van de Vullerschool en de jaarlijkse inkomsten van de faciliteiten van de sporthal. Hierbij zitten inkomsten uit verhuur en van horeca. De huisvestingskosten per jaar zijn nagenoeg gelijk (wel zijn er in B2 hogere kosten voor onroerend zaak belasting). Het resultaat exclusief subsidie en exclusief financieringskosten is minder negatief dan de huidige situatie.

Echter door de investering van de nieuwbouw lopen de financieringskosten voor de gemeente op waardoor er op jaarbasis meer geld benodigd is. Het renoveren van de sporthal heeft ten opzichte van nieuwbouw van de sporthal een positieve impact op de af te dragen bijdrage door de gemeente. B1 is financieel gunstiger dan instandhouding.

6.5 Hoofdvariant C

	Buitensport	
Hoofdvariant	C	
Specificatie	Optima- liseren	Clust- eren
Locatie	Flierderweg	
Sub variant	C0	C1

In plaats van de huidige situatie van de buitensport voorzieningen:

- Lawn Tennis Club (L.T.C.) Gorssel
- Voetbalvereniging Gorssel
- Zwembad de Boskoele

Links weergegeven zien we een schematische weergave van de verschillen van hoofdvariant C.

Inhoud varianten C0 & C1

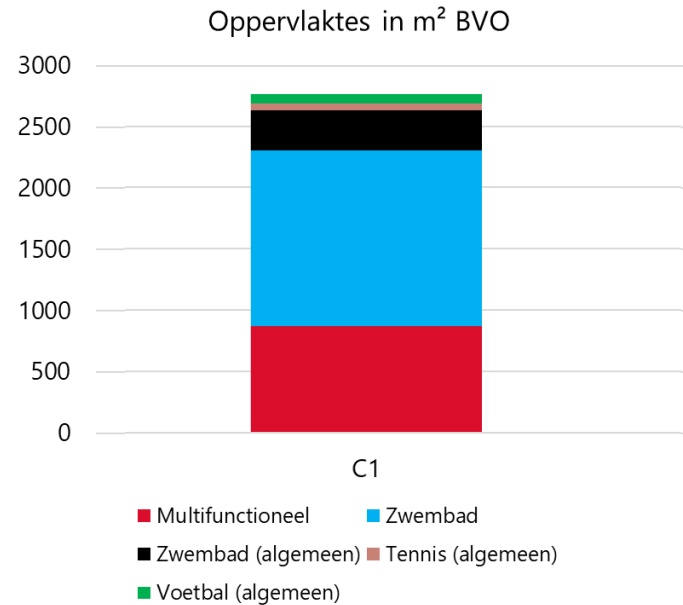
De C varianten betreffen louter de buitensportfaciliteiten.

C0 is het optimaliseren van de sportfaciliteiten op de eigen locaties. Het optimaliseren gaat over het financieel optimaliseren door het verminderen van exploitatielasten en het kwalitatief optimaliseren van de capaciteit. C0 houdt in dat kleedruimtes voor de voetbal worden bijgebouwd en dat het zwembad volledig nieuw wordt gebouwd.

Variant C1 is een sportcluster, waarbij een nieuw multifunctioneel gebouw wordt geplaatst op het terrein van het zwembad (waarbij er gedeelde ruimtes zijn voor het zwembad, de tennis en de voetbal). Dit zijn ruimtes zoals de kantine, kleedruimtes, bar, terras, sanitair en techniek. Hierbij blijft de voetbalvereniging op de huidige locatie. De tennisvereniging zal verplaatsen naar de locatie van het zwembad. Op het terrein van het zwembad komen negen tennisbanen. Het zwembad zelf is volledige nieuwbouw (net zoals in C0, zowel het bad als de bebouwing). We houden er rekening mee dat een nieuw zwembad minimaal 30 jaar mee kan (instandhouding van het zwembad kan slecht 5 jaar mee).

6.5 Hoofdvariant C: kwalitatief

Functionies

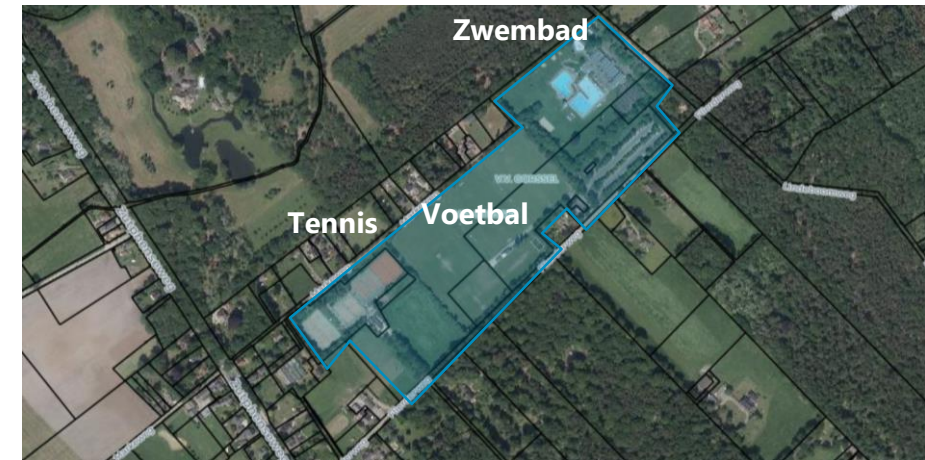


C0 is het optimaliseren van de huidige situatie. Voor C0 is geen ruimtelijk programma van eisen beschikbaar.

Synergie

De mate van synergie is in variant C1 groter dan in de voorgaande varianten. Er worden diverse ruimte gedeeld gebruikt zoals de: centrale toegang, kantine, bar, keuken, kleedruimtes, sanitaire ruimtes, ondersteunende ruimtes en techniekruimtes. In variant C0 zijn er geen gedeelde ruimtes.

Locatie



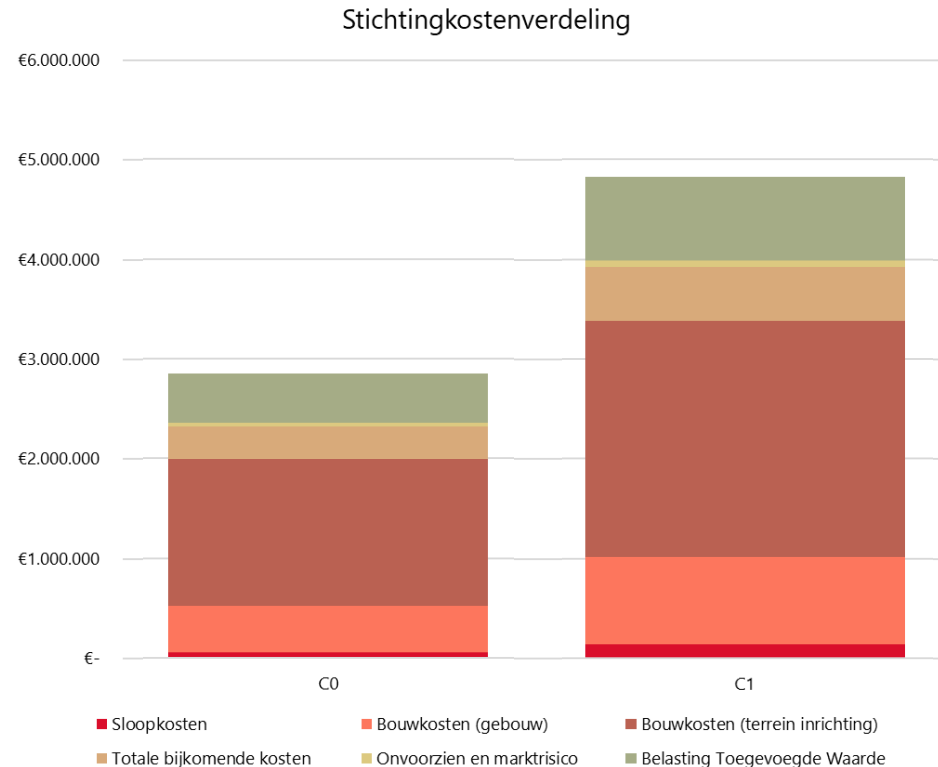
Ruimtelijke impact

Het terrein betreft meerdere percelen en is in totaal meer dan 100.000 m². In variant C1 komt grond van de tennisvereniging vrij door de verplaatsing van de tennisbanen naar het terrein van het zwembad. Dit is niet het geval in variant C0.

De varianten voldoen aan het bestemmingsplan (enkelbestemming sport).

6.5 Variant C: financieel

Investering



Exploitatie

Aangezien C varianten alleen impact hebben op de situatie van de tennis, de voetbal en het zwembad worden de C varianten vergeleken met de cash flows tijdens instandhouding van deze sportfaciliteiten (in de huidige situatie zijn de kosten voor de gemeente € 132,2k per jaar en voor de instandhouding is dat

Scenario	Inst. Sport	C0	C1
<i>Cash-flows stichtingen</i>			
Inkomsten (excl. gem. sub. incl. MI)	€ 307.213	€ 307.213	€ 307.213
Kosten (organisatorisch)	€ 231.789	€ 231.789	€ 231.789
Kosten (huisvesting)	€ 132.064	€ 116.038	€ 101.449
Saldo cash flow stichtingen	€ -56.640	€ -40.614	€ -26.025

Cash-flows gemeente

Tekort cash flow stichtingen	€ 56.640	€ 40.614	€ 26.025
Financieringskosten (rente en aflossing)	€ 65.859	€ 106.580	€ 188.768
Financieel tekort stichtingen (incl. fin.)	€ 122.499	€ 147.194	€ 214.793

Financiële impact t.o.v instandhouding	€ -24.695	€ -92.294
--	-----------	-----------

Vanuit beleid/dekking huidige subsidies	€ 111.468	€ 111.468	€ 111.468
Tekort t.o.v. huidige beleid/dekking	€ -11.031	€ -35.726	€ -103.325

€ 122,5k per jaar. Bij de sportfaciliteiten is een relatief groot deel van de uitgaven gelinkt aan de huisvestingskosten. Door zowel het optimaliseren als het clusteren kan er op de huisvestingskosten worden bespaard. Indien wordt geoptimaliseerd (C0) op de huidige locaties kan het meest worden bespaard op de huisvestingskosten. Hierdoor hoeven het clubhuis van de tennisvereniging en het clubhuis van de voetbalvereniging niet te worden gesloopt en te worden nieuwgebouwd. Dat scheelt een grote investering. Bij variant C1, het clusteren, is er wel een zeer grote investering nodig om de faciliteiten gezamenlijk te huisvesten en voor de nieuwbouw van het zwembad. Dat heeft uiteraard ook een grotere invloed op de financieringslasten van deze variant.

6.6 Hoofdvariant D

Totaal cluster	
Hoofdvariant	D1
Specificatie	Nieuwbouw
Locatie	Variant D is de combinatie van B2 en C1 op een onbekende locatie.
Sub variant	

In plaats van de huidige situatie:

- Buurtcentrum 't Trefpunt
- Vullerschool
- Lawn Tennis Club (L.T.C.) Gorssel
- Voetbalvereniging Gorssel
- Zwembad de Boskoele

Inhoud varianten D1

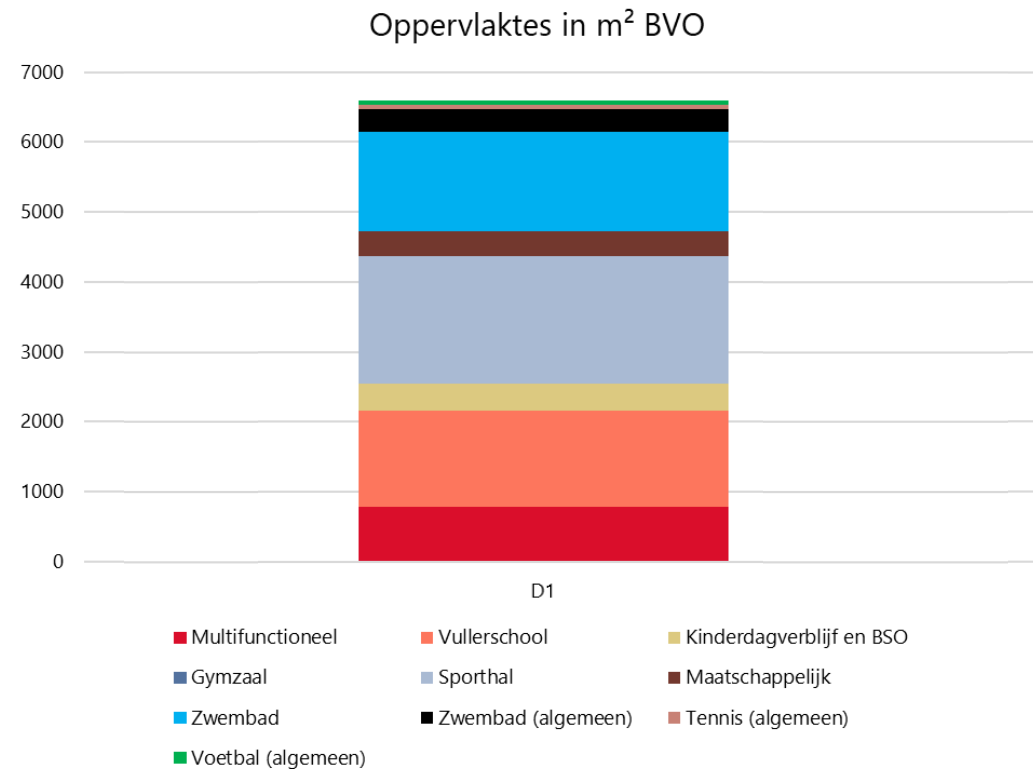
Deze variant heeft gevolgen voor alle stichtingen. Programmatisch is D1 de combinatie tussen het programma van B2 en C1. Echter is er in D1 meer synergie waardoor er een optimaler gebruik is van vierkante meters. Hierdoor is er minder bebouwing nodig dat in het scenario van B2 en C1 opgeteld.

De variant D1 is meegenomen in het vergelijk omdat hierin de meeste potentie voor gedeeld gebruik aanwezig is. In de variant is een nieuwbouw school, sporthal, zwembad, tennisbanen en voetbalvelden geclusterd op een onbekende locatie.

Door het kiezen voor variant D1 komen er gronden beschikbaar om af te stoten. Echter dient er elders een nieuwe locatie te komen om de nieuwbouw te realiseren. Hiervoor is circa 36.000 m² nodig.

6.6 Hoofdvariant D: kwalitatief

Functies



Synergie

Uiteraard is qua vierkante meters de synergie in D1 het hoogst. De stichtingen zijn dan immers op dezelfde locatie gehuisvest.

Locatie

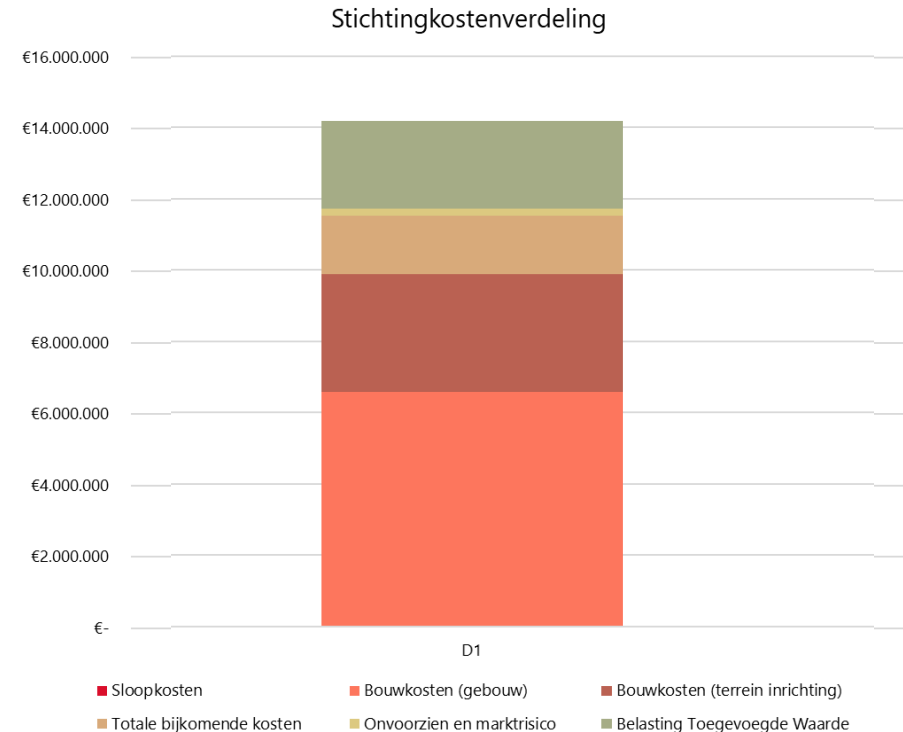
De locatie voor een multifunctioneel cluster is onbekend. Hierdoor zijn in eerdere onderzoeken alternatieven voor aangedragen, maar hierover is geen besluitvorming geweest.

Ruimtelijke impact

Indien gekozen zou worden voor variant D1 betekent dit dat de school en 't Trefpunt niet meer centraal gelegen liggen in het dorp. De grond van de Vullerschool en van 't Trefpunt kan hierbij worden afgestoten. Ergens anders dient grond te worden aangekocht.

6.6 Variant D: financieel

Investering



Exploitatie

Aangezien variant D impact heeft op alle stichtingen wordt deze variant vergeleken met de instandhoudingssituatie met daarin de kasstromen van de vijf desbetreffende stichtingen/faciliteiten.

Scenario	Inst.	Totaal	D1
<i>Cash-flows stichtingen</i>			
Inkomsten (excl. gem. sub. incl. MI)	€	667.548	€ 572.950
Kosten (organisatorisch)	€	480.792	€ 453.970
Kosten (huisvesting)	€	360.153	€ 203.378
Saldo cash flow stichtingen	€	-173.397	€ -84.397

<i>Cash-flows gemeente</i>			
Tekort cash flow stichtingen	€	173.397	€ 84.397
Financieringskosten (rente en aflossing)	€	204.023	€ 427.856
Financieel tekort stichtingen (incl. fin.)	€	377.419	€ 512.253

Financiële impact t.o.v. instandhouding	€	-134.834
---	---	----------

Vanuit beleid/dekking huidige subsidies	€	158.913	€ 158.913
Tekort t.o.v. huidige beleid/dekking	€	-218.506	€ -353.340

Allereerst is te zien dat inkomsten wegvallen door het niet meenemen van de commerciële inkomsten van 't Trefpunt.

De huisvestingskosten in variant D1 zijn circa € 156,8k lager t.o.v. de instandhoudingssituatie. Dit komt doordat er minder vierkante meters zijn en minder onderhoudskosten nodig zijn. Daarbij is er een forse reductie van het energiegebruik. Ook kosten voor schoonmaak en afval kunnen efficiënter.

Net als bij de andere varianten is er een investering nodig waardoor gebruik gemaakt moet worden van een financiering. De jaarlijkse financieringskosten hebben bij grote investeringen ook een grote invloed op de jaarlijkse kosten. In variant D1 lopen alleen de financieringskosten (rente en aflossing) op tot boven de € 427.000 per jaar. Hierdoor heeft variant D1 uiteindelijk een ongunstig effect op de financiële lasten van de gemeente Lochem.

7. Conclusie

Conclusie situatie: Trefpunt en Vullerschool

De huidige bijdrage aan 't Trefpunt en de Vullerschool samen is 70k per jaar. Dit terwijl voor de huidige situatie 121k benodigd is. Volgens accommodatiebeleid is de dekking voor nieuwbouw van de Vullerschool 3.557k en is er jaarlijks 47.445k ter beschikking voor de gymzaal. Bij de keuze voor een A variant is alsnog een investering van €1,3 miljoen nodig voor de instandhouding van 't Trefpunt (deze staat niet in A1&A3).

Variant	Huidig Tref. en Vullers.	Inst. Tref. en Vullers.	A1	A3	B1	B2
Huisvesting en financiering	232k	366k	117k	155k	240k	307k
Kwaliteit	Slecht	Matig	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw en nieuwstaat sporthal	Nieuwbouw
Opmerking	Binnenkort onomkeerbaar verouderd	Na 10 jaar alsnog nieuwbouw noodzakelijk.	Geen sporthal, Geen multifunctionele ruimtes, geen kantine	Compacte gymzaal, podiumzaal/activite itenruimte	Wel sporthal, wel multifunctionele ruimtes en wel een kantine.	Wel sporthal, wel multifunctionele ruimtes en wel een kantine & bar
Periode	...	10 jaar	30 jaar	30 jaar	30 jaar	30 jaar
Financieel tekort (saldo)	121k	255k	12k	45k	221K	288k
Impact t.o.v. instandhouding			+244k	+210K	+34k	-32k
Tekort t.o.v. accommodatie-beleid		207k	-36k (geen tekort)	-2k (geen tekort)	173k	240k

Conclusie situatie: Sport Fliederweg

De huidige bijdrage aan het zwembad is jaarlijks circa 133k.

Variant	Huidig sport Fliederweg	Inst. Sport Fliederweg	C0	C1
Huisvesting en financiering	208k	198k	223k	290k
Kwaliteit	Zwembad: zeer slecht	Zwembad: slecht	Nieuwbouw zwembad	Nieuwbouw
Opmerking	Binnenkort onomkeerbaar verouderd	Na 5 jaar nieuwbouw noodzakelijk	Optimaliseren En vernieuwen	Clusteren
Periode	...	5 jaar	30 jaar	30 jaar
Financieel tekort	133k	122k	147k	215k
Impact t.o.v. instandhouding			-25k	-92k
Tekort t.o.v. dekking		11k	36k	103k

Conclusie situatie: Totaal

Algemeen probleem: Er wordt momenteel in totaal jaarlijks circa 203k door de gemeente bijgedragen aan de exploitatie van de accommodaties. Terwijl in de huidige situatie eigenlijk 253k nodig is. Om de huidige voorzieningen in stand te kunnen blijven houden is in totaal 371k per jaar nodig. Bij de keuze voor een A variant is alsnog een investering van €1,3 miljoen nodig voor de instandhouding van 't Trefpunt (deze staat niet in A1&A3).

Variant	Huidig totaal	Inst. totaal	A3&C0	B1&C0	B1&C1	D1
Huisvesting en financiering	440k	564k	378k	463k	520k	631k
Kwaliteit	Slecht – zeer slecht	Matig - slecht	Nieuwbouw/ renovatie	Nieuwbouw/ renovatie	Nieuwbouw	Nieuwbouw
Opmerking	Binnenkort onomkeerbaar verouderd	Na 5 - 10 jaar nieuwbouw noodzakelijk	- Vullerschool - Zwembad nieuwbouw	- Trefpunt & Vullerschool - Zwembad nieuwbouw	- Trefpunt & Vullerschool clusteren - Fliederweg clusteren	Clusteren
Periode	...	5 – 10 jaar	30 jaar	30 jaar	30 jaar	30 jaar
Financieel tekort	253k	377k	192k	368k	436k	512k
Impact t.o.v. instandhouding			+185k	+9k	-58k	-135k
Tekort t.o.v. beleid/ huidige dekking		218k	33k	209k	277k	353k

TwynstraGudde adviseert overheid en bedrijfsleven op veel van de grote en urgente thema's van deze tijd. Denk aan veiligheid, diversiteit, mobiliteit, duurzaamheid, energie, financiën en gezondheid. We bieden onze opdrachtgevers unieke, werkbare oplossingen en brengen complexe projecten en programma's tot een goed einde. Iets creëren van blijvende waarde, daar gaan we voor. Daardoor hebben we een directe impact op (toekomstige) maatschappelijke en economische ontwikkelingen. En dus een grote impact op morgen.

Bijlage 1. Conclusie (excl grondopbrengsten)

Bijlage 1.1 Conclusie situatie: Trefpunt en Vullerschool (excl. Grond)

De huidige bijdrage aan 't Trefpunt en de Vullerschool samen is 70k per jaar. Dit terwijl voor de huidige situatie 121k benodigd is.

Volgens accommodatiebeleid is de dekking voor nieuwbouw van de Vullerschool 3.557k en is er jaarlijks 47.445k ter beschikking voor de gymzaal.

Bij de keuze voor een A variant is alsnog een investering van €1,3 miljoen nodig voor de instandhouding van 't Trefpunt (deze staat niet in A1&A3).

Variant	Huidig Tref. en Vullers.	Inst. Tref. en Vullers.	A1	A3	B1	B2
Huisvesting en financiering	232k	366k	128k	166k	267k	333k
Kwaliteit	Slecht	Matig	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw en nieuwstaat sporthal	Nieuwbouw
Opmerking	Binnenkort onomkeerbaar verouderd	Na 10 jaar alsnog nieuwbouw noodzakelijk.	Geen sporthal, Geen multifunctionele ruimtes, geen kantine	Compacte gymzaal, podiumzaal/activite itenruimte	Wel sporthal, wel multifunctionele ruimtes en wel een kantine.	Wel sporthal, wel multifunctionele ruimtes en wel een kantine & bar
Periode	...	10 jaar	30 jaar	30 jaar	30 jaar	30 jaar
Financieel tekort (saldo)	121k	255k	22k	56k	247K	313k
Impact t.o.v. instandhouding			+233k	+199K	+8k	-59k
Tekort t.o.v. accommodatie-beleid		207k	-25k (geen tekort)	9k	199k	266k

Bijlage 1.2 Conclusie situatie: Sport Fliederweg (excl. Grond)

De huidige bijdrage aan het zwembad is jaarlijks circa 133k.

Variant	Huidig sport Fliederweg	Inst. Sport Fliederweg	C0	C1
Huisvesting en financiering	208k	198k	223k	290k
Kwaliteit	Zwembad: zeer slecht	Zwembad: slecht	Nieuwbouw zwembad	Nieuwbouw
Opmerking	Binnenkort onomkeerbaar verouderd	Na 5 jaar nieuwbouw noodzakelijk	Optimaliseren En vernieuwen	Clusteren
Periode	...	5 jaar	30 jaar	30 jaar
Financieel tekort	133k	122k	147k	215k
Impact t.o.v. instandhouding			-24k	-92k
Tekort t.o.v. dekking		11k	36k	103k

Bijlage 1.3 Conclusie situatie: Totaal (excl. Grond)

Algemeen probleem: Er wordt momenteel in totaal jaarlijks circa 203k door de gemeente bijgedragen aan de exploitatie van de accommodaties. Terwijl in de huidige situatie eigenlijk 253k nodig is. Om de huidige voorzieningen in stand te kunnen blijven houden is in totaal 371k per jaar nodig. Bij de keuze voor een A variant is alsnog een investering van €1,3 miljoen nodig voor de instandhouding van 't Trefpunt (deze staat niet in A1&A3).

Variant	Huidig totaal	Inst. totaal	A3&C0	B1&C0	B1&C1	D1
Huisvesting en financiering	440k	564k	389k	489k	557k	600k
Kwaliteit	Slecht – zeer slecht	Matig - slecht	Nieuwbouw/ renovatie	Nieuwbouw/ renovatie	Nieuwbouw	Nieuwbouw
Opmerking	Binnenkort onomkeerbaar verouderd	Na 5 - 10 jaar nieuwbouw noodzakelijk	- Vullerschool - Zwembad nieuwbouw	- Trefpunt & Vullerschool - Zwembad nieuwbouw	- Trefpunt & Vullerschool clusteren - Fliederweg clusteren	Clusteren
Periode	...	5 – 10 jaar	30 jaar	30 jaar	30 jaar	30 jaar
Financieel tekort	253k	377k	203k	394k	462k	481k
Impact t.o.v. instandhouding			174k	-16k	-84k	-104k
Tekort t.o.v. beleid/ huidige dekking		219k	44k	235k	303k	322k

Bijlage 2. Initiële onderzoeksvarianten

Onderzoekvarianten Gorssel

A. Bodemvariant huisvesting onderwijs (Vullerschool) en bewegingsonderwijs (gymzaal)

1. Ontwikkeling /realisatie op de huidige locatie van 't Trefpunt, òf
2. Ontwikkeling/realisatie op de huidige locatie van de Vullerschool
3. Variant A1 en A2 aangevuld met een beperkt maatschappelijk programma van 430m2 bvo (**later toegevoegd**)

B. Variant 'plus': als A maar met behoud/renovatie sporthal voor binnensport-, welzijns- en cultuurdoeleinden

1. Ver(nieuw)bouw ontwikkeling/realisatie op de huidige locatie van 't Trefpunt;
2. Nieuwbouw ontwikkeling/realisatie op de huidige locatie van 't Trefpunt;
3. Nieuwbouw ontwikkeling/realisatie op de huidige locatie van de Vullerschool (niet inpasbaar op de kavel en derhalve **geen onderdeel van het onderzoek TG**)

C. Variant 'luxe': als A of B maar aangevuld met een model voor clustering/ multifunctioneel gebruik accommodaties Flierderweg (zwembad, tennis- en voetbalvereniging). Realisatie Variant A of B als ver(nieuw)bouw of volledige nieuwbouwvariant in combinatie met:

1. Ontwikkeling/realisatie clustering/multifunctioneel gebruik accommodaties op de huidige sportlocaties aan de Flierderweg;
2. Optioneel Variant C1 aangevuld met de inpassing van twee hockeyvelden en benodigde (multifunctionele) accommodaties t.b.v. hockey (alleen locatie inpassing door gemeente uit te voeren / **geen werkzaamheden TG**)

D. Variant actualisatie eerste plan TG.

1. Input is het bijgestelde ruimteprogramma en bezettingsrooster. Variant D wordt niet ingepast op een locatie (locatie-analyse is n.v.t.).

Bijlage 3. Investeringskosten

Variant	A1	A2	A3	A4	B1	B2	C1	D1	C0	Inst. Zwembad	Inst. Trefpunt
Grondkosten (n.v.t.)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouwrijpmaken											
Sloopkosten	€ 144.595	€ 459.435	€ 144.595	€ 459.435	€ 374.835	€ 459.435	€ 140.000	€ -	€ 53.750	€ -	€ -
Bouwkosten											
<i>Binnen</i>											
Bouwkosten (gebouw)	€ 3.208.313	€ 3.208.313	€ 3.714.337	€ 3.714.337	€ 4.867.590	€ 5.988.795	€ 873.494	€ 6.571.988	€ 468.867	€ -	€ 925.000
<i>Buiten (terrein inrichting)</i>											
Bouwkosten (terrein inrichting)	€ 161.900	€ 161.900	€ 161.900	€ 161.900	€ 169.400	€ 169.400	€ 2.533.324	€ 3.317.788	€ 1.476.000	€ 224.580	€ -
Totale bouwkosten	€ 3.370.213	€ 3.370.213	€ 3.876.237	€ 3.876.237	€ 5.036.990	€ 6.158.195	€ 3.406.818	€ 9.889.776	€ 1.944.867	€ 224.580	€ 925.000
Bijkomende kosten											
Totale bijkomende kosten	€ 556.085	€ 556.085	€ 639.579	€ 639.579	€ 831.103	€ 1.016.102	€ 562.125	€ 1.631.813	€ 320.903	€ 37.056	€ 152.625
Onvoorzien en marktrisico	€ 67.404	€ 67.404	€ 77.525	€ 77.525	€ 100.740	€ 123.164	€ 68.136	€ 197.796	€ 38.897	€ 4.492	€ 18.500
Belasting Toegevoegde Waarde (excl.)	€ 4.138.298	€ 4.453.138	€ 4.737.936	€ 5.052.776	€ 6.343.669	€ 7.756.896	€ 4.177.079	€ 11.719.384	€ 2.358.418	€ 266.127	€ 1.096.125
Totale kosten (incl. btw)	€ 5.007.340	€ 5.388.297	€ 5.732.903	€ 6.113.859	€ 7.675.839	€ 9.385.845	€ 5.054.265	€ 14.180.455	€ 2.853.686	€ 322.014	€ 1.326.311

Bijlage 4. Exploitatie

(prijspeil 2019)

Scenario	Huidig	Hui. Tref+Vul	Huidig sport	A1	A2	A3	A4	B1	B2	C0	C1	D1	Inst. Sport	Inst. Tref+Vul	Inst. Totaal
<i>Cash-flows stichtingen</i>															
Inkomsten (excl. gem. sub. incl. MI)	€ 667.548	€ 360.336	€ 307.213	€ 105.537	€ 105.537	€ 110.037	€ 110.037	€ 248.805	€ 248.805	€ 307.213	€ 307.213	€ 572.950	€ 307.213	€ 360.336	€ 667.548
Kosten (organisatorisch)	€ 480.792	€ 249.003	€ 231.789	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 229.003	€ 229.003	€ 231.789	€ 231.789	€ 453.970	€ 231.789	€ 249.003	€ 480.792
Kosten (huisvesting)	€ 439.655	€ 232.025	€ 207.629	€ 73.640	€ 76.843	€ 84.757	€ 87.960	€ 112.717	€ 115.628	€ 116.038	€ 101.449	€ 203.378	€ 132.064	€ 228.089	€ 360.153
Saldo cash flow stichtingen	€ -252.899	€ -120.693	€ -132.206	€ 31.896	€ 28.693	€ 25.279	€ 22.076	€ -92.916	€ -95.826	€ -40.614	€ -26.025	€ -84.397	€ -56.640	€ -116.757	€ -173.397
<i>Cash-flows gemeente</i>															
Tekort cash flow stichtingen	€ 252.899	€ 120.693	€ 132.206	€ -31.896	€ -28.693	€ -25.279	€ -22.076	€ 92.916	€ 95.826	€ 40.614	€ 26.025	€ 84.397	€ 56.640	€ 116.757	€ 173.397
Financieringskosten (rente en aflossing)	€ -	€ -	€ -	€ 43.326	€ 42.555	€ 70.425	€ 69.653	€ 127.990	€ 191.856	€ 106.580	€ 188.768	€ 427.856	€ 65.859	€ 138.163	€ 204.023
Financieel tekort stichtingen (incl. fin.)	€ 252.899	€ 120.693	€ 132.206	€ 11.430	€ 13.862	€ 45.145	€ 47.577	€ 220.906	€ 287.682	€ 147.194	€ 214.793	€ 512.253	€ 122.499	€ 254.920	€ 377.419
Financiële impact t.o.v instandhouding				€ 243.491	€ 241.059	€ 209.775	€ 207.343	€ 34.014	€ -32.762	€ -24.695	€ -92.294	€ -134.834			
Vanuit beleid/dekking huidige subsidies	€ 203.182	€ 70.115	€ 133.067	€ 47.445	€ 47.445	€ 47.445	€ 47.445	€ 47.445	€ 47.445	€ 111.468	€ 111.468	€ 158.913	€ 111.468	€ 47.445	€ 158.913
Tekort t.o.v. huidige beleid/dekking				€ 36.015	€ 33.583	€ 2.300	€ -132	€ -173.461	€ -240.237	€ -35.726	€ -103.325	€ -353.340	€ -11.031	€ -207.475	€ -218.506

Bijlage 5.1 Uitgangspunten financiën exploitatie

- Alle exploitatieresultaten geïndexeerd naar 2019;
- Ook alle investeringskosten zijn geïndexeerd naar 2019;
- De inkomsten worden meegenomen voor zover het logisch is dat deze meegaan;
- De huisvestingskosten zijn verrekend op basis van vierkante meters, velden, kengetallen en synergie;
- Synergievoordeel 'ingerekend' op de bezetting overdag bij combinatie Trefpunt/Vullerschool;
- Organisatorisch is er een netto voordeel in berekening van 20k op jaarbasis, 1,0 fte minder met inzet/kosten dagbesteding (netto effect 0,5 fte*).

Inkomsten	Vormfactor	Vullerschool	Trefpunt
Bijdragen Gemeente/Rijk	100%	1:1	
Verhuur (inclusief servicekosten)	100%	Gymzaal	Sporthal
Verkopen	100% (110% bij D1)		1:1 (niet in A1t/m4)
Contributie, Entree & Lesgeld	100%		
Vrienden van Gorssel	100%		
Sponsoring en Acties	100%		
Diversen	100%	1:1	1:1
Kosten			
Personeelskosten	100%		-20k (in B en D)
Bestuur	100%		
Algemene/bureau kosten	100%		
Wedstrijdkosten	100%		
Inventaris	100%		
Inkoop	100%		
Financieringskosten (exclusief huisvesting)	100%		
Huisvestingskosten			
Huur zwembad			
Onderhoud		o.b.v. €/m ²	o.b.v. €/m ²
Energie		o.b.v. €/m ²	o.b.v. €/m ²
Onroerendaakbelasting, Verzekering		stichtingskosten	stichtingskosten
Bewaking, Schoonmaak, Hulpstoffen		o.b.v. m ²	o.b.v. m ²
Diversen (overig)			
Financieringskosten	Nieuw/TG		
Sportvelden/banen			46

*) afgeleid van resultaten inverdien effect op de component organisatie (mail I. Grevers, dd. 21.7.2019)

Bijlage 5.2 Uitgangspunten financiën exploitatie

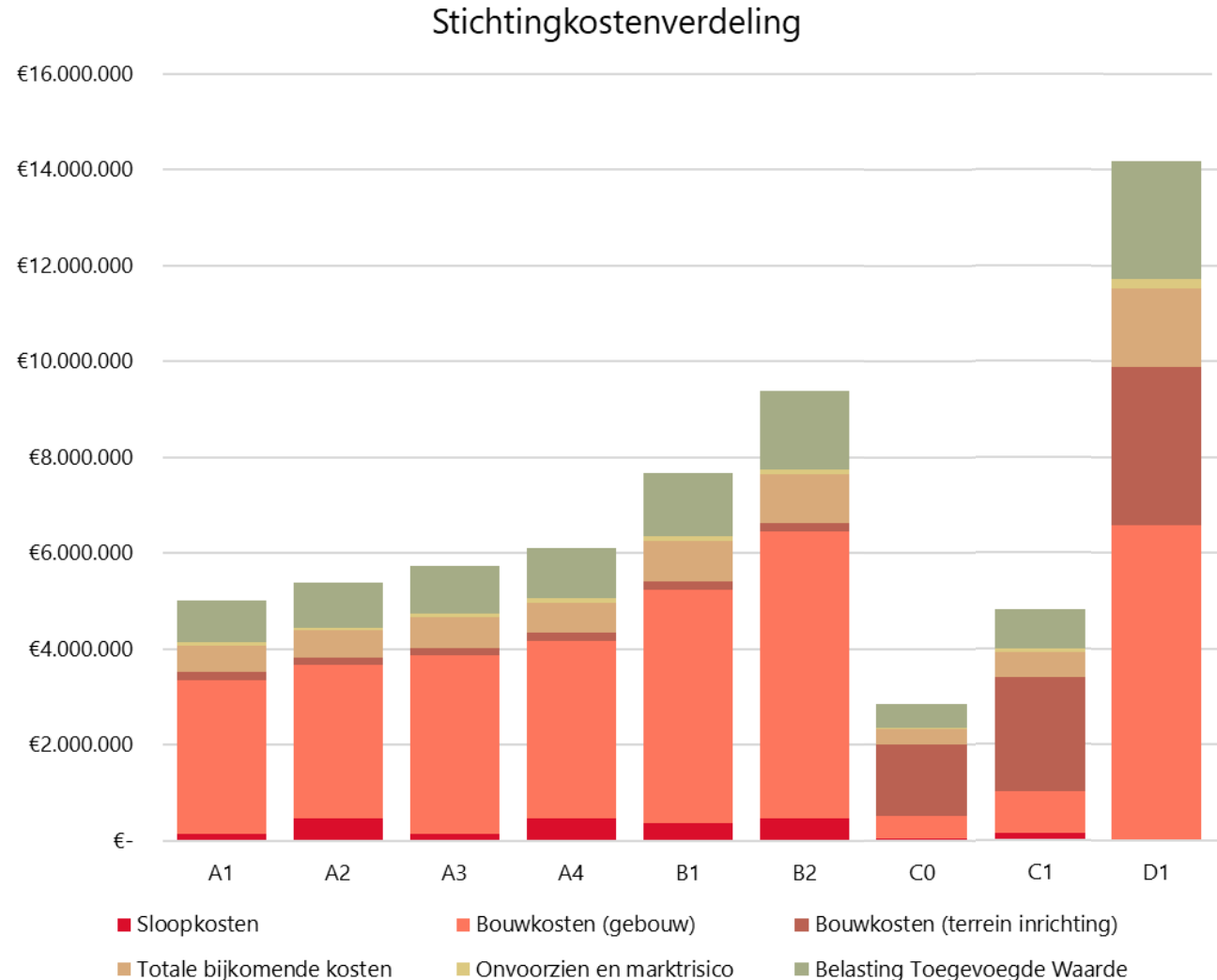
Inkomsten	Vormfactor	Vullerschool	Trefpunt	Tennis	Voetbal	Zwembad
Bijdragen Gemeente/Rijk	100%	1:1				
Verhuur (inclusief servicekosten)	100%	Gymzaal	Sporthal			
Verkopen	100% (110% bij D1)	Horeca x 1,1	1:1 (niet in A1t/m4)	1:1	1:1	1:1
Contributie, Entree & Lesgelden	100%			1:1	1:1	1:1
Vrienden van Gorssel	100%				1:1	
Sponsering en Acties	100%			1:1	1:1	1:1
Diversen	100%	1:1	1:1		1:1	1:1
Kosten						
Personeelskosten	100%		-20k (in B en D)			
Bestuur	100%					
Algemene/bureau kosten	100%					
Wedstrijdkosten	100%					
Inventaris	100%		1:1 of maal 0,75		Synergiefactor	Synergiefactor
Inkoop	100%	Horeca x 1,1				
Financieringskosten (exclusief huisvesting)	100%					
Huisvestingskosten						
Huur zwembad						x 0,5
Onderhoud		o.b.v. €/m ²	o.b.v. €/m ²	o.b.v. €/m ²	o.b.v. €/m ²	o.b.v. €/m ²
Energie		o.b.v. €/m ²	o.b.v. €/m ²	o.b.v. €/m ²	o.b.v. €/m ²	o.b.v. €/m ²
Onroerendzaakbelasting, Verzekering		stichtingskosten	stichtingskosten	stichtingskosten	stichtingskosten	stichtingskosten
Bewaking, Schoonmaak, Hulpstoffen		o.b.v. m ²	o.b.v. m ²	o.b.v. m ²	o.b.v. m ²	o.b.v. m ²
Diversen (overig)		1:1	1:1	1:1	1:1	1:1
Financieringskosten	Nieuw/TG	Nieuw/TG	Nieuw/TG	Nieuw/TG	Nieuw/TG	Nieuw/TG
Sportvelden/banen				Per baan	Synergiefactor	Synergiefactor

Bijlage 6. Overzicht investeringskosten

De investeringskosten zijn onderverdeeld in sloop, bouw, terrein en bijkomende kosten. Daarboven op geldt het landelijk btw percentage. De varianten A2 en A4 hebben hogere sloopkosten t.o.v. A1 en A3. Dit komt doordat sloopkosten van 't Trefpunt zijn inbegrepen.

B2 heeft hogere bouwkosten dan B1 door de nieuwbouw van de sporthal i.p.v. de renovatie. Het blijkt dat het afzonderlijk ontwikkelen van de combinatie tussen B1 en C1 lagere ontwikkelkosten heeft dan het totale cluster D1.

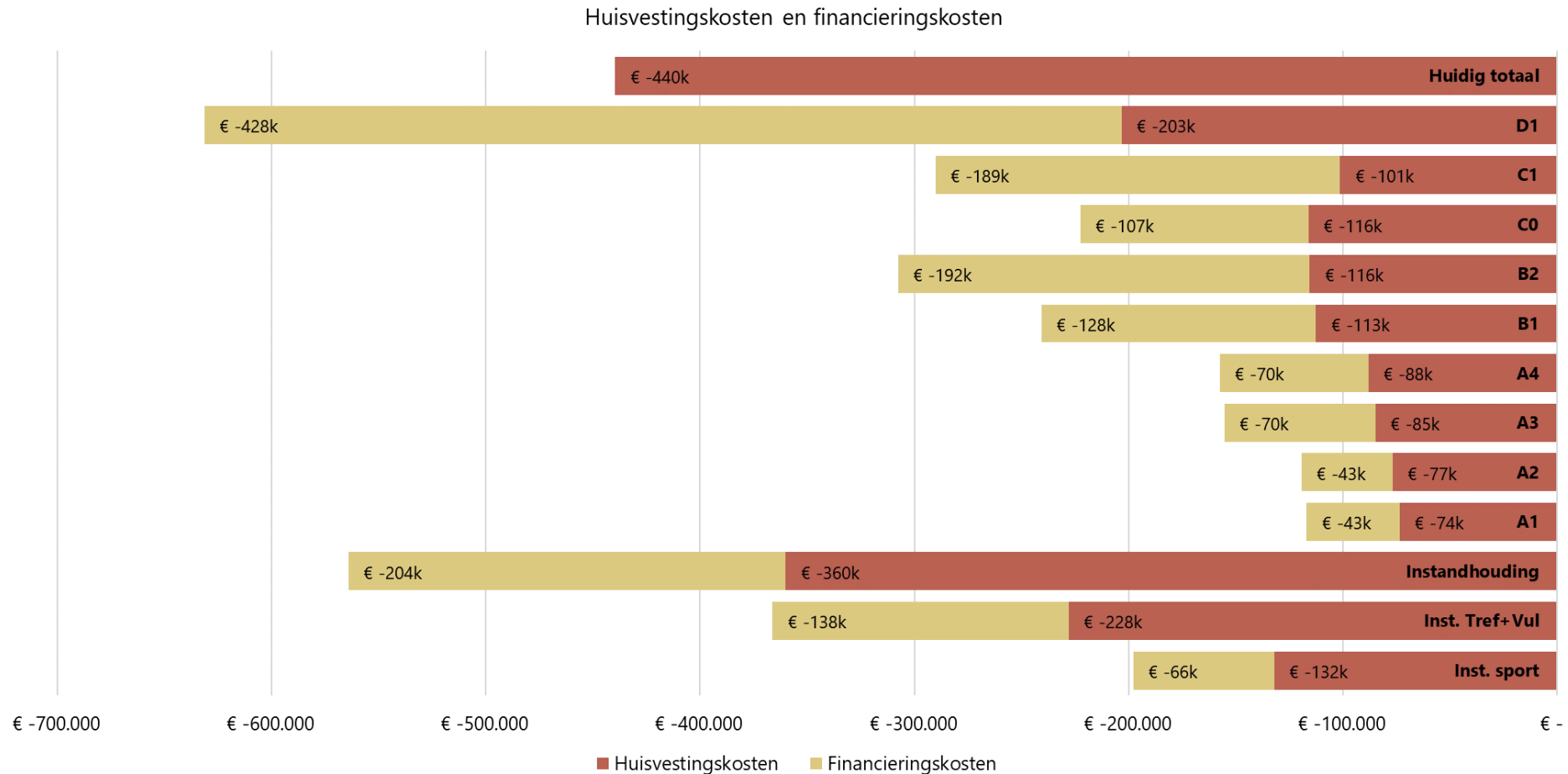
De variant C0 is later toegevoegd aan de vergelijking. In die variant worden de sportfaciliteiten geoptimaliseerd op de huidige locatie. De kosten worden met name verklaard door de nieuwbouw van het zwembad. De varianten C0 en C1 zijn alleen onderling te vergelijken. Variant D is alleen te vergelijken met een variant C in combinatie met een variant A of B.



Bijlage 7. Overzicht huisvestingskosten en financieringskosten

(Jaarlijks saldo inclusief grondopbrengsten (gewenste bijdrage gemeente) per variant: prijspeil 2019)

In het overzicht zijn de huisvestingskosten en financieringskosten op jaarbasis per variant te zien. Hierin zijn de grondkosten en grondopbrengsten geïntegreerd.



Bijlage 8. Overzicht exploitatieresultaat

(Jaarlijks saldo inclusief grondopbrengsten (gewenste bijdrage gemeente) per variant: prijspeil 2019)

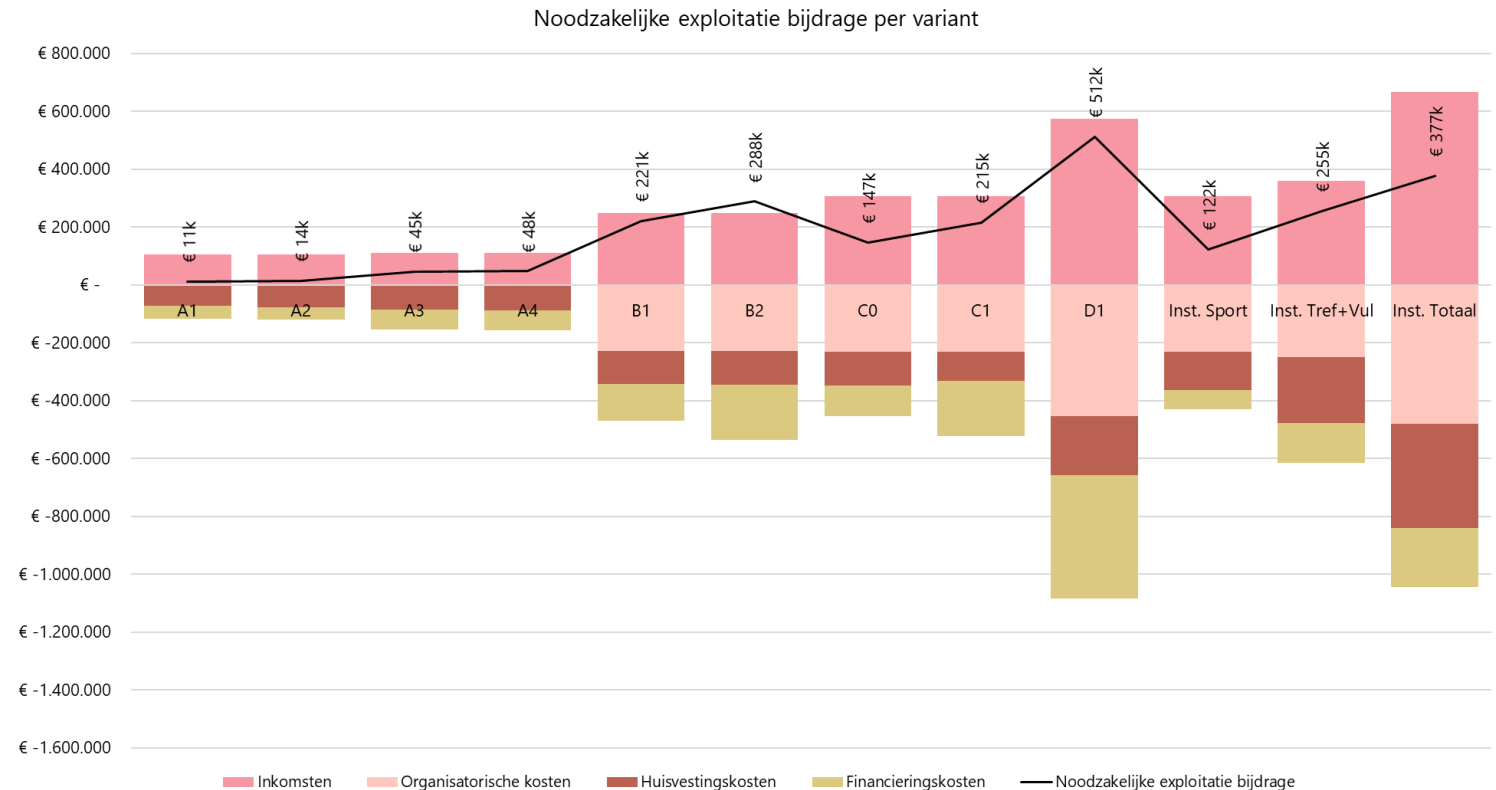
In bijgaand overzicht wordt de referentie van de huidige situatie (eerste kolom) en de referentie van de instandhouding (laatste kolom) weergegeven. Deze is tevens opgesplitst voor de onderdelen school/trefpunt en overige sportfaciliteiten.

De afzonderlijke scenario's kunnen in dit overzicht hiermee vergeleken worden.

De kolommen laten de volgende onderdelen zien:

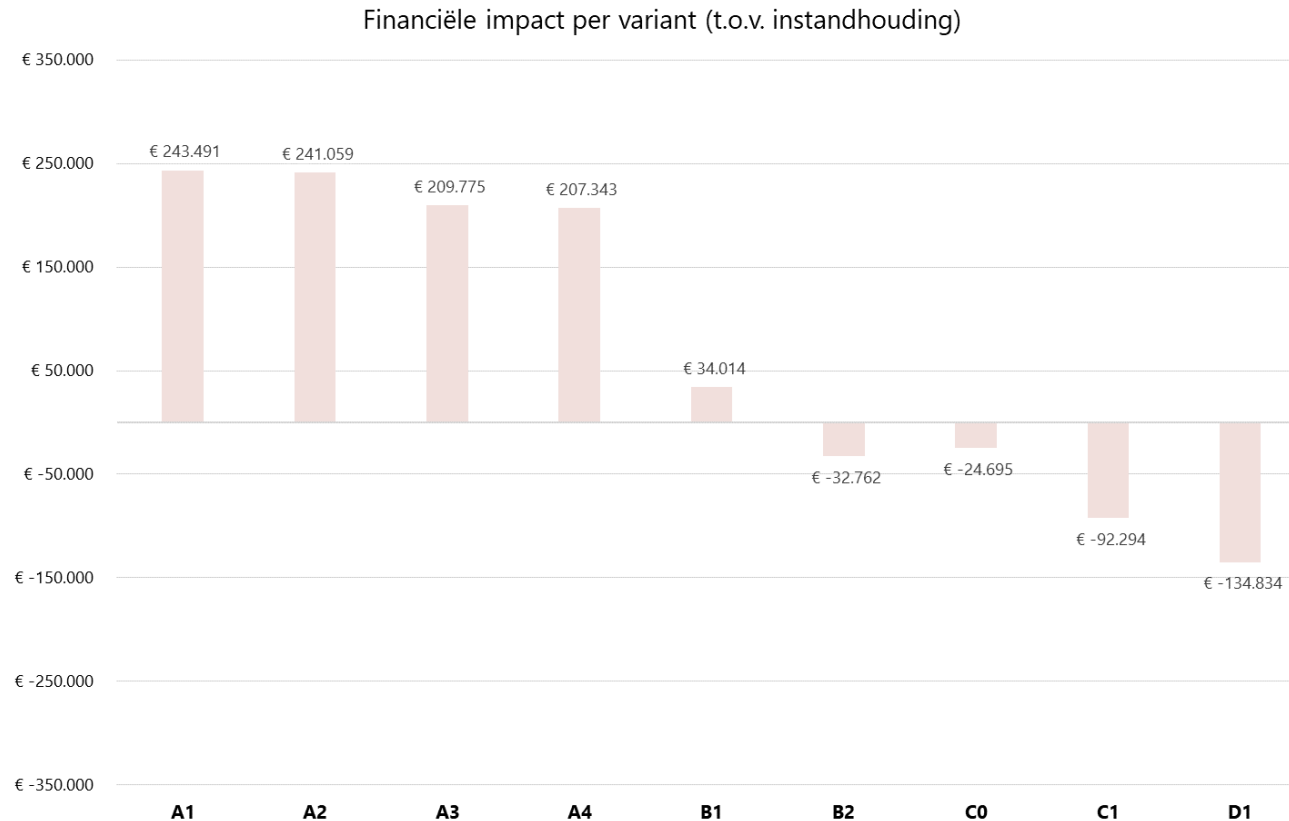
- De inkomsten
- De kosten – organisatorisch
- De kosten – huisvestingslasten
- De kosten – financieringslasten.

De resultante hiervan is als tekst verticaal in de kolom opgenomen als exploitatieresultaat. Hieruit blijkt dat een structurele betrokkenheid van de gemeente voor deze maatschappelijke functies onontbeerlijk is. Dit is de bijdrage om te komen tot een break even.



Bijlage 9. Overzicht exploitatie verandering

(Ten opzichte van instandhouding inclusief grondopbrengsten: prijspeil 2019)



Het schema laat de financiële impact ten opzichte van de instandhoudingssituatie zien, waarbij grondopbrengsten zijn inbegrepen.

De A varianten hebben een positieve impact ten opzichte van de huidige situatie. Immers, deze varianten dragen niet de exploitatiekosten van 't Trefpunt.

Bij de B1 heeft door het renoveren van de sporthal een positieve impact t.o.v. de instandhoudingssituatie. B2 heeft door de extra investering die de nieuwbouw van een sporthal met zich mee brengt een negatief effect.

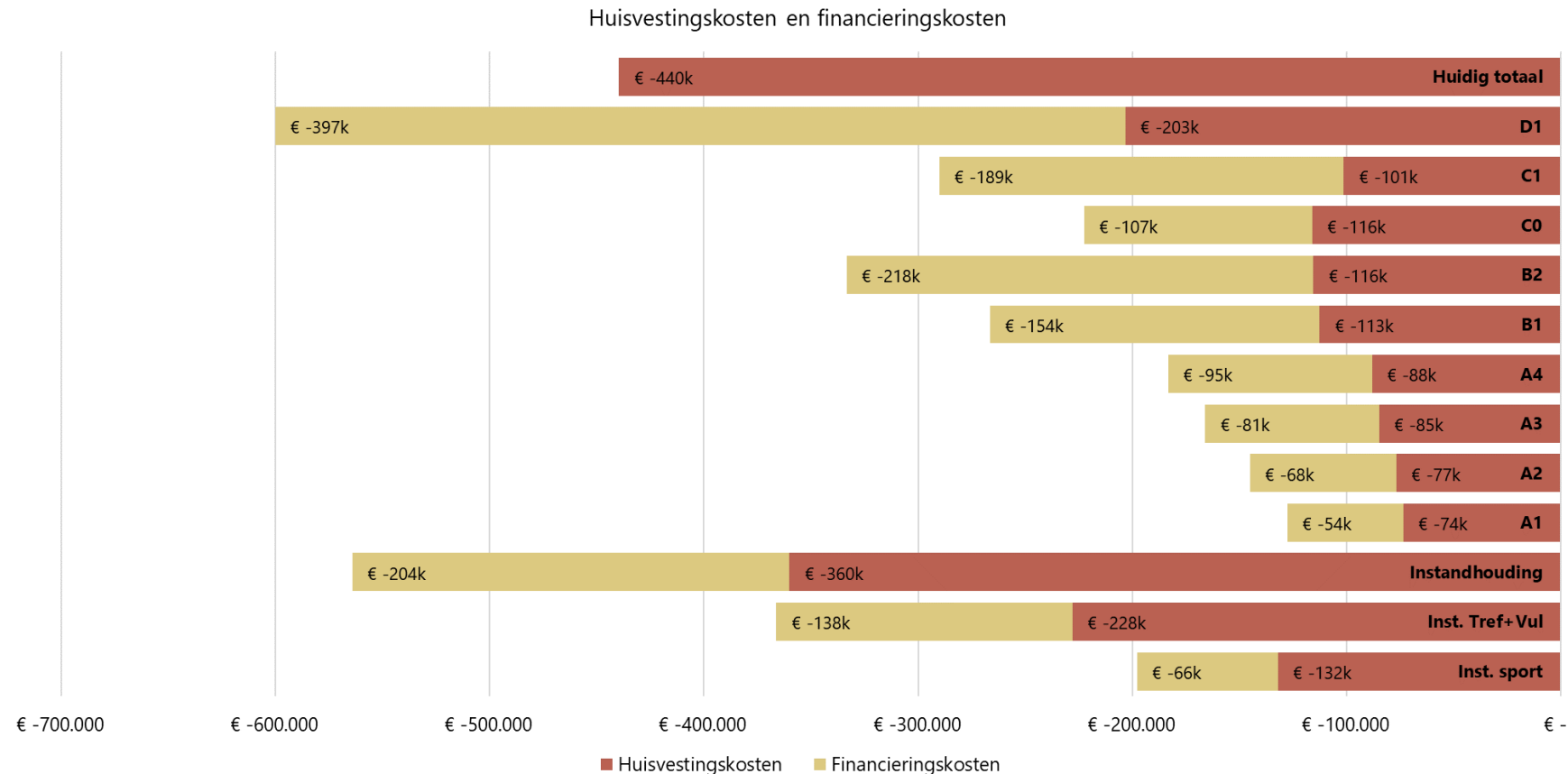
Variant C0 heeft financieel gezien een ongunstig effect. Hier komt een nieuwe zwembad voor terug. Variant C1 heeft nog een ongunstiger effect. Hier komt echter een nieuw zwembad en sportcluster voor terug.

D1, het totale cluster heeft ook een negatieve financiële impact t.o.v. de instandhoudingssituatie.

Bijlage 10. Overzicht huisvestingskosten en financieringskosten

(Jaarlijks saldo exclusief grondopbrengsten (gewenste bijdrage gemeente) per variant: prijspeil 2019)

In het overzicht zijn de huisvestingskosten en financieringskosten op jaarbasis per variant te zien. Hierin zijn **niet** de grondkosten en grondopbrengsten geïntegreerd. De huisvestingskosten in de varianten zijn aanzienlijk lager dan in huidige situatie of de instandhoudingssituatie. Daarentegen is te zien dat in de varianten waarbij meer geïnvesteerd wordt, dat de financieringslasten toenemen.



Bijlage 11. Overzicht exploitatieresultaat

(Jaarlijks saldo exclusief grondopbrengsten (gewenste bijdrage gemeente) per variant: prijspeil 2019)

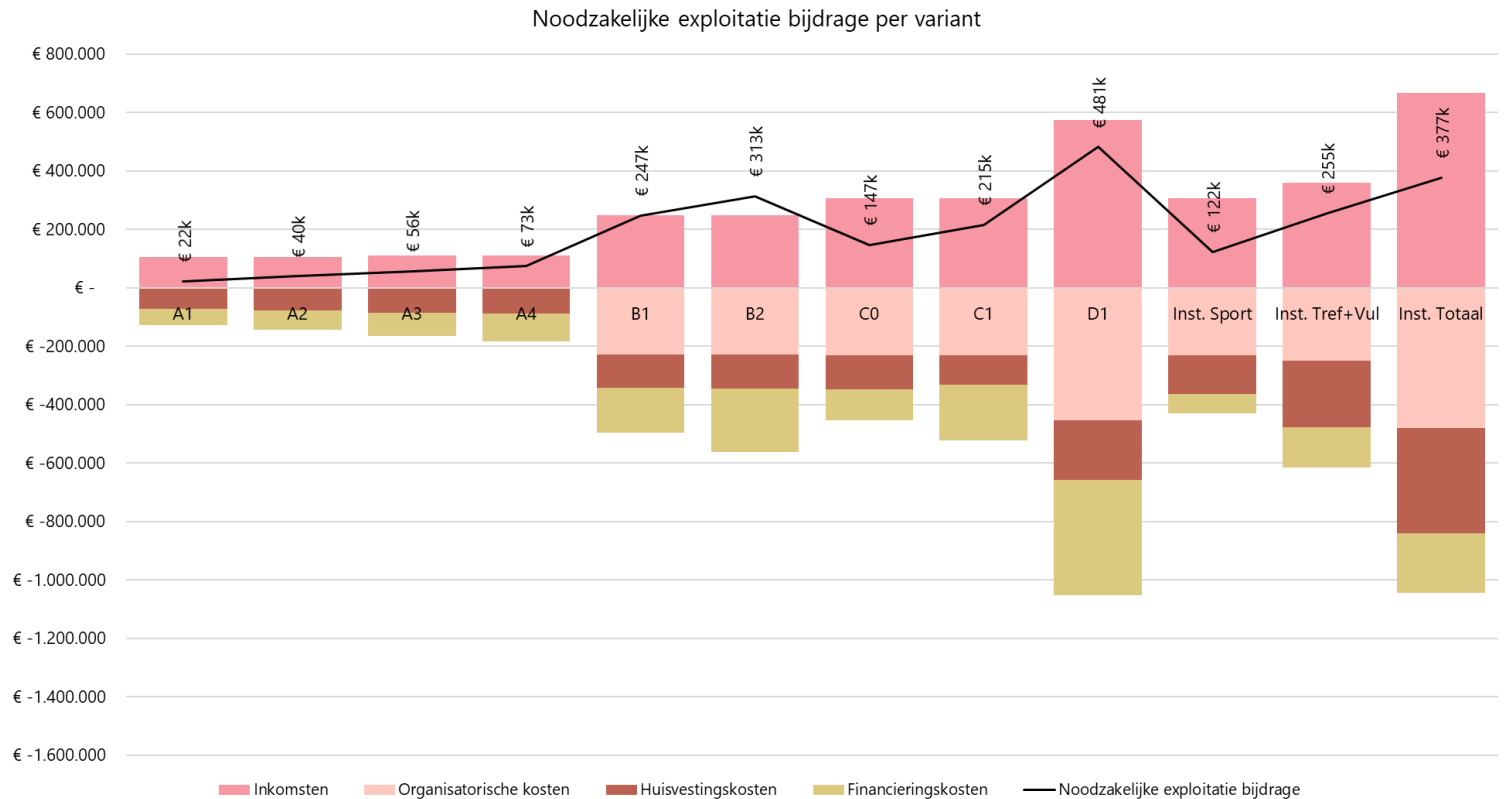
In bijgaand overzicht wordt de referentie van de huidige situatie (eerste kolom) en de referentie van de instandhouding (laatste kolom) weergegeven. Deze is tevens opgesplitst voor de onderdelen school/trefpunt en overige sportfaciliteiten.

De afzonderlijke scenario's kunnen in dit overzicht hiermee vergeleken worden.

De kolommen laten de volgende onderdelen zien:

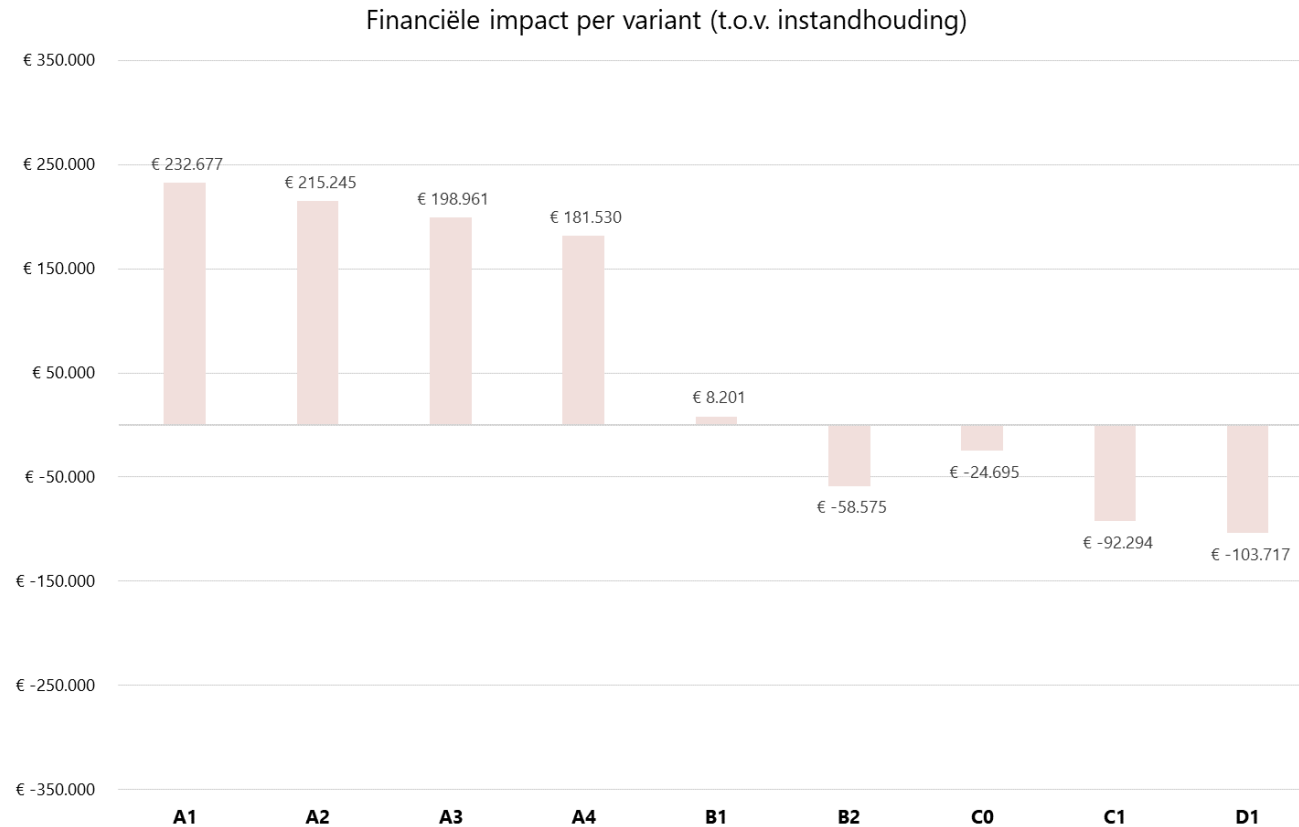
- De inkomsten
- De kosten – organisatorisch
- De kosten – huisvestingslasten
- De kosten – financieringslasten.

De resultante hiervan is als tekst verticaal in de kolom opgenomen als exploitatieresultaat. Hieruit blijkt dat een structurele betrokkenheid van de gemeente voor deze maatschappelijke functies onontbeerlijk is. Dit is de bijdrage om te komen tot een break even.



Bijlage 12. Overzicht exploitatie verandering

(Ten opzichte van instandhouding exclusief grondopbrengsten: prijspeil 2019)



Het schema laat de financiële impact ten opzichte van de instandhoudingssituatie zien waarbij geen grondopbrengsten zijn meegenomen.

De A varianten hebben een positieve impact ten opzichte van de huidige situatie. Immers, deze varianten dragen niet de exploitatiekosten van 't Trefpunt.

Variant C0 heeft financieel gezien een ongunstig effect. Hier komt een nieuwe zwembad voor terug.

Variant C1 heeft nog een ongunstiger effect. Hier komt echter een nieuw zwembad en sportcluster voor terug.

D1, het totale cluster heeft ook een negatieve financiële impact t.o.v. de instandhoudingssituatie.

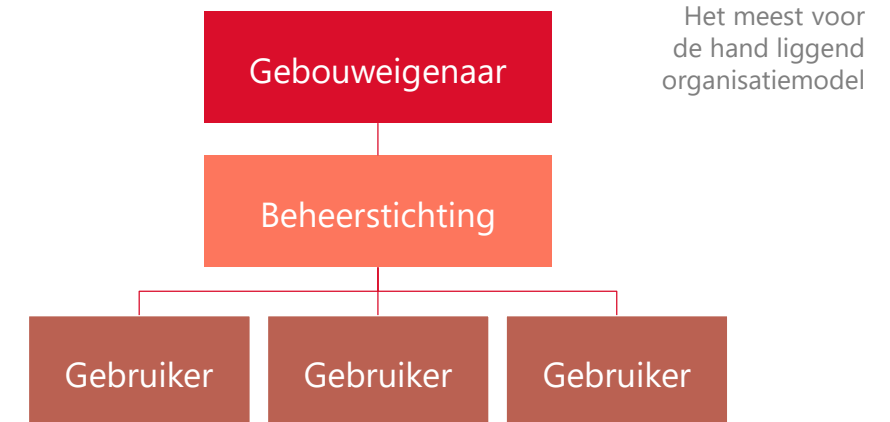
Bijlage 13. Organisatie en beheer accommodatie

Voor zowel de ontwikkeling en het beheer van de varianten zijn expliciete taak- en verantwoordelijkheidsverdelingen noodzakelijk. Ten eerste moet er duidelijk zijn wat er geregeld dient te worden en op welke wijze dat het beste kan. Vervolgens kan gekeken worden welke partij hiervoor het meest geschikt is.

Gezamenlijk met de werkgroep is besproken wat hiervoor het meest voor de hand liggend uitgangspunt is. Uit de '10 spelregels' wordt bepaald dat de gemeente geen eigendom wil ; *"H. géén kerntaak betekent geen vastgoedrol voor de gemeente"*

Het wel of niet vormgeven van een beheersstichting is mede afhankelijk van de uiteindelijke keuzes voor type accommodaties en aantal gebruikers.

Dat is nu nog ongewis, waardoor het voor de hand ligt dat het organisatie- en beheermodel van de accommodatie(s) in een later stadium wordt uitgewerkt.



Uitgangspunten	A	B	C	D
Gemeente heeft geen eigendom van de accommodaties	Bx	Bx	Cx	D
Gemeente is opdrachtgever en realiseert nieuw vastgoed	Bx	Bx		
Eén 'partij' die de facilitaire en accommodatiebeheer taken uitvoert indien meerdere partijen samen gehuisvest zijn		Bx	C1	D
Exploitatierisico bij gebruiker	Ax	Bx	Cx	D
Verantwoordelijkheid primair proces bij gebruiker	Ax	Bx	Cx	D

Bijlage 14. Feiten en bevindingen

Op basis van de uitwerking van de scenario's is het aan de deelnemende vereniging of stichting om gemotiveerd haar voorkeursvariant aan te geven. In de kaderstelling zijn

uitgangspunten en 'toetsingscriteria' aan de werkgroep meegegeven. Hierna worden de belangrijkste constatering per criterium van de kaderstelling meegegeven aan de deelnemers van de werkgroep.

Accommodatiebeleid	Specifieke toelichting op basis van uitwerking
• Gemeente heeft de verantwoordelijkheid voor onderwijshuisvesting	• Relevant voor scenario's A & B
• Gemeente heeft de verantwoordelijkheid voor huisvesting bewegingsonderwijs	• Relevant voor scenario's A & B
• Bezuinigingsopgave accommodatiebeleid is leidend (met in ogenschouw nemend de 10 spelregels van het accommodatiebeleid)	• Streven naar budgetneutraliteit wordt in geen scenario gehaald
• Clustering en multifunctionaliteit voorzieningen / ruimten zijn een pré	• In alle varianten aanwezig. Maximale cluster in scenario D.
• Het meerjaren onderhoudsplan vereist een renovatie / nieuwbouwopgave van 't Trefpunt per 2024.	• Renovatie/nieuwbouw is onderdeel van scenario's B en D
Onderwijs	
• Nieuwbouw of renovatie school zijn beide opties, mits beargumenteerd op basis van het vastgestelde IHP	• Scenario's gaan uit van nieuwbouw
• Multifunctioneel ruimtegebruik van onderwijs en aanverwante functies (bso- kinderopvang) wordt gestimuleerd; maar brede schoolontwikkelingen kunnen ook via samenwerking worden bereikt	• -
• Normen in Wet, (lokale) verordening en IHP zijn leidend	• -

Bijlage 15. Feiten en bevindingen

Ruimtelijk (huisvesting en locatie)	
• Eerst herontwikkeling/inbreiding in de kern Gorssel, daarna mogelijkheden aansluitend aan de kern onderzoeken	• Verwerkt in samenstelling van scenario's A en B
• Herhuisvestingsmogelijkheden / clustering voorzieningen eerst op huidige locaties onderzoeken	• Verwerkt in samenstelling van scenario's A en B
• Zoveel mogelijk behoud groene functies in en rond kern	• Door gemeente onderzocht
• Kwantiteit woningbouw volgt uit woningbouwprogrammering (afstemming regionaal)	• Door gemeente onderzocht
• Herontwikkelingsmogelijkheden op 'bestaande locaties' onderzoeken	• Door gemeente onderzocht. Financiële verrekening van 'opbrengst A' bij scenario B en vice versa is aanvullend opgenomen
• Scenario's dienen binnen de planologische kaders van gemeente en provincie te passen en qua bestemmingsplan (wijziging) uitvoerbaar te zijn	• Alle scenario's zijn passend te maken binnen het bestemmingsplan (maatschappelijke bestemming)
Eigendom (huisvesting en locatie)	
• Gemeentelijk eigendom van vastgoed vormt geen kerntaak (m.u.v. onderwijshuisvesting), zolang het maatschappelijk belang en gebruik voor Gorssel langjarig gewaarborgd is	• Als uitgangspunt opgenomen in uitwerking en als zodanig besproken met de werkgroep GA!

Bijlage 16. Feiten en bevindingen

Eigendom (huisvesting en locatie)	-	VERVOLG	
De continuïteit en uitvoerbaarheid van de toekomstige organisatie- en beheerstructuur dient door betrokken partijen langjarig uitvoerbaar te zijn met reële onderbouwing		Langdurige continuïteit en uitvoerbaarheid van de toekomstige organisatie- en beheerstructuur is mogelijk, maar dient in een vervolg verder uitgewerkt worden	
De exploitatiebegroting dient budgetneutraal sluitend te zijn zonder structurele gemeentelijke bijdrage (m.u.v. bijdrage bewegingsonderwijs)		De exploitatiebegroting kan niet zonder structurele gemeentelijke bijdrage (m.u.v. bijdrage bewegingsonderwijs) voor de instandhouding van de maatschappelijk functie	
Herontwikkeling en grondopbrengsten van gemeentelijk eigendom komen ten goede aan de algemene middelen van de gemeente Lochem. Op projectniveau kan de Raad besluiten tot een eenmalige bijdrage (onrendabele top) ten behoeve van de realisatie		De herontwikkeling en grondopbrengsten van gemeentelijk eigendom zijn als alternatief meegenomen in de financiële resultaten	
Duurzaamheid			
Duurzaamheid is randvoorwaarde: minimaal 'BENG', EPC= 0 en aardgasvrij bij nieuwbouw. En zover deze ambitie reëel haalbaar is bij een verbouwopgave, op basis van marktconforme stichtingskosten.		In alle nieuwbouw gevallen is gerekend met het kostenniveau behorende bij 'BENG'	