

# Twynstra Gudde



## QuickScan MFA Gorssel Eindrapportage - concept

Iljan van Hardevelt  
Guido Wierink  
Roy Smeets

20 juli 2017



Inleiding	Huidige situatie	Ruimtelijk Programma van Eisen	Locatieanalyse	Investering- en exploitatiekosten	Businesscase	Conclusies en haalbaarheid	Appendices
-----------	------------------	--------------------------------------	----------------	--------------------------------------	--------------	-------------------------------	------------

1. Inleiding
2. Huidige situatie
3. Ruimtelijk Programma van Eisen
4. Locatieanalyse
5. Investering- en exploitatiekosten
6. Businesscase
7. Conclusies en haalbaarheid
8. Appendices

Inleiding	Huidige situatie	Ruimtelijk Programma van Eisen	Locatieanalyse	Investerings- en exploitatiekosten	Businesscase	Conclusies en haalbaarheid	Appendices
-----------	------------------	--------------------------------	----------------	------------------------------------	--------------	----------------------------	------------

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

In december 2013 heeft de gemeente Lochem per raadsbesluit een nieuw accommodatiebeleid vastgesteld. In het beleid zijn spelregels opgenomen en is de gemeentelijke kerntaak ten aanzien van accommodaties en subsidiëring (her)benormd. Dit heeft consequenties voor de toekomstige investering- en exploitatiebijdrage van de diverse accommodaties in de verschillende kernen van de gemeente Lochem.

In de kern Gorssel is een aantal accommodaties omstreeks 2022 gelijktijdig toe aan renovatie en/of vervanging. Met dit uitgangspunt hebben de vertegenwoordigers van deze accommodaties de krachten gebundeld in de werkgroep Gorssele accommodaties. Hierin participeren de Vullerschool, 't Trefpunt, het openluchtzwembad De Boskoele, de tennisvereniging, voetbalvereniging en de dorpsraad.

Deze partijen hebben een gemeenschappelijke visie opgesteld om, rekening houdend met de relevante ontwikkelingen, naar een nieuwe accommodatie te gaan waarin de partijen gezamenlijk optrekken. De gemeente Lochem wil in samenwerking met hen de mogelijkheden naar deze nieuwe, duurzame accommodatie onderzoeken.

### 1.2 QuickScan

Twynstra Gudde heeft de haalbaarheid voor een nieuwe en gemeenschappelijke multifunctionele accommodatie (hierna MFA) onderzocht. Uitgangspunt is de vraag: "Onder welke voorwaarden is de MFA haalbaar?".

Dit onderzoek is gedaan binnen de kaders van het vastgestelde accommodatiebeleid van de gemeente Lochem. De gemeente Lochem streeft met haar accommodatiebeleid naar efficiënter en effectiever gebruik van maatschappelijk vastgoed ten behoeve van reductie van kosten zonder dat dit ten koste gaat van de maatschappelijke activiteit.

Binnen deze kaders is in dit onderzoek ingegaan op de kracht van een MFA. Met speciale aandacht voor:

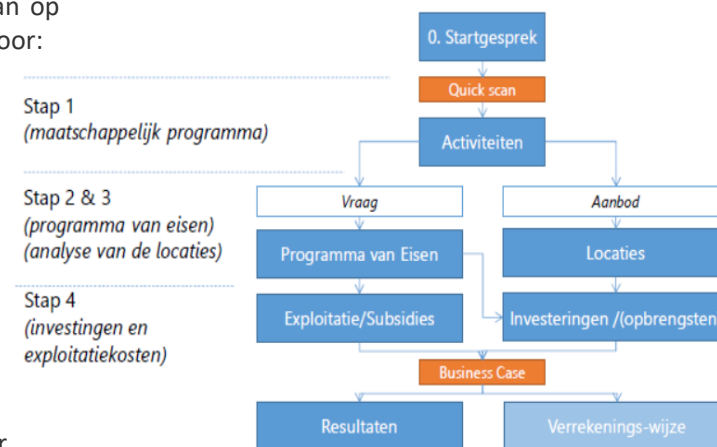
- betere benutting van ruimtes
- eliminatie van overmaat
- ontplooiingsmogelijkheden voor nieuwe activiteiten
- efficiëntie in de exploitatie
- samenwerking tussen partijen
- meer waarde voor minder geld.

### 1.3 Doel van de QuickScan

Doel van de QuickScan is inzicht geven onder welke voorwaarden en kaders (financieel en ruimtelijk) het realiseren van de MFA haalbaar is voor de gemeente Lochem.

Om deze voorwaarden en kaders inzichtelijk te maken en daarmee de haalbaarheid van de MFA te bepalen, zijn de volgende processtappen doorlopen (zie figuur 1):

1. uitvoeren van een programmastudie
2. opstellen van globaal Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen
3. uitvoeren van de locatiestudie
4. opstellen van investeringskostenraming en exploitatiekostenraming.



Figuur 1. Procesbeschrijving

Inleiding	Huidige situatie	Ruimtelijk Programma van Eisen	Locatieanalyse	Investerings- en exploitatiekosten	Businesscase	Conclusies en haalbaarheid	Appendices
-----------	------------------	--------------------------------	----------------	------------------------------------	--------------	----------------------------	------------

## 1.4 Processtappen

### Stap 1: Maatschappelijk programma

In deze stap is, door gesprekken met de verschillende stakeholders, een gedragen programma en samenwerkingsmodel tot stand gekomen. Dit programma/samenwerkingsmodel heeft gediend als fundament voor de MFA en geeft inzicht in de synergievoordelen die te behalen zijn ten opzichte van de huidige situatie.

### Stap 2: Ruimtelijk Programma van Eisen

In deze stap is op basis van de activiteiten in gezamenlijkheid met de betrokken stakeholders het Ruimtelijk Programma van Eisen ten behoeve van de QuickScan gerealiseerd, waarin alle relevante aspecten voor de investeringsraming zijn opgenomen, met als doel:

- de overmaat van ruimten in de huidige situatie te reduceren en synergievoordelen te realiseren door centrale huisvesting van de verschillende accommodaties
- verbeteren van de bezetting en benutting van activiteiten
- gezamenlijk gebruik
- mogelijke nieuwe activiteiten.

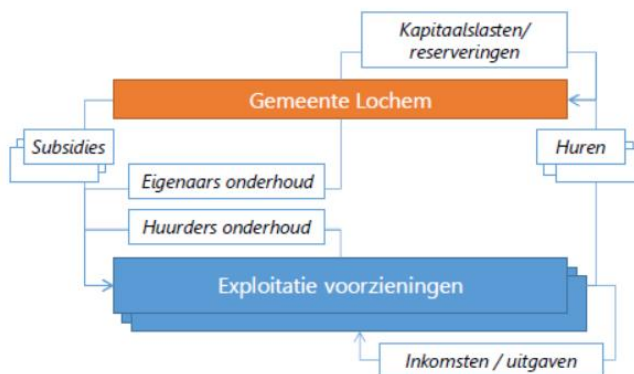
### Stap 3: Locatieanalyse

In deze stap zijn de door de gemeente aangedragen potentiële vestigingslocaties (zes percelen) voor de MFA geanalyseerd met behulp van een Multi Criteria Analyse (MCA). De beoordelingscriteria zijn gezamenlijk met de stakeholders opgesteld. Op deze wijze zijn de percelen langs de juiste criteria getoetst. Op basis van deze analyse is een rangschikking van potentiële vestigingslocaties tot stand gekomen.

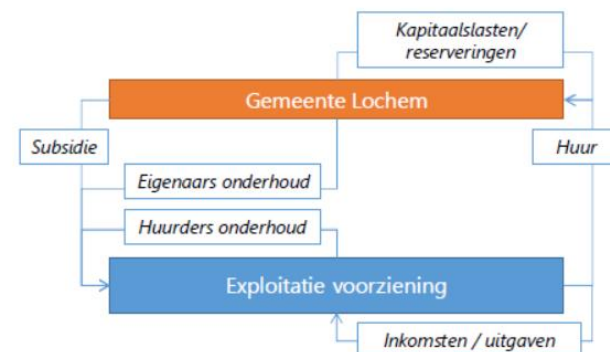
### Stap 4: Investeringskosten en exploitatie

In deze stap is de investeringsraming opgesteld op basis van het Ruimtelijk Programma van Eisen en zijn de exploitatielasten geïnventariseerd op basis van de huidige exploitatie (jaar 2015). Met deze vigerende uitgangspunten is het effect op de gemeentelijke begroting bepaald. Om het effect weer te geven is de in figuur 2 gehanteerde schematische weergave gebruikt (vereenvoudigde weergave van de werkelijkheid). Op basis hiervan zijn conclusies over de kaders en voorwaarden van de haalbaarheid getrokken.

Vereenvoudiging huidige situatie



Vereenvoudiging mfa situatie



Figuur 2. Schematische weergave financiële stromen

Inleiding	Huidige situatie	Ruimtelijk Programma van Eisen	Locatieanalyse	Investering- en exploitatiekosten	Businesscase	Conclusies en haalbaarheid	Appendices
-----------	------------------	--------------------------------	----------------	-----------------------------------	--------------	----------------------------	------------

### 1.5 Uitgangspunten

Naast de gemeentelijke kaders, beschreven in het accommodatiebeleid, zijn er een aantal uitgangspunten gedefinieerd die kaderstellend zijn binnen de QuickScan, namelijk:

- *Financiële vergelijkbaarheid*: de financiële vergelijking wordt gemaakt op basis van de huidige gemeentelijke financiële administratie (kasstromen/kostenplaatsen blijven behouden in de toekomstige MFA).
- *Budget neutraal*: de uiteindelijke exploitatie van de MFA dient budget neutraal te zijn (inkomsten en uitgaven zijn in balans). De gemeente draagt niet bij (in de vorm van subsidie) aan de dekking van exploitatie, de MFA is zelfstandig. Eventuele aanvullingen van de MFA met commerciële partijen ondervindt vanuit de gemeente geen bezwaar.
- *Duurzaamheid*: energieneutraal is geen eis vanuit de gemeente, er is daarom geen extra budget beschikbaar voor investeringen in duurzaamheid. Energieneutraal bouwen is wel in lijn met bredere beleidsdoelstellingen van de gemeente, daarmee is er wel de mogelijkheid om aanvullend budget aan te vragen bij de Raad voor extra (duurzaamheids)investeringen.

- *Opbrengstwaarde grond*: binnen de gemeente is geen beleid om de waarde uit de vrij te komen gronden in te brengen in de toekomstige MFA, maar de gemeente is bereid om hierin een voorstel te doen.

### 1.6 Onderzoeksvarianten

Binnen de beschreven kaders en uitgangspunten zijn drie toekomstige MFA-varianten gedefinieerd waarbij de huidige individuele accommodaties worden beheert door één overkoepelende stichting:

1. Nieuwbouw situatie: realisatie van een nieuw MFA conform minimaal Programma van Eisen
2. Nieuwbouw situatie duurzaam: realisatie van een nieuw MFA conform minimaal Ruimtelijk Programma van Eisen met een extra investering voor een energieneutraal gebouw

3. Nieuwbouw situatie: realisatie van een nieuw MFA op basis van cofinanciering (aanvullende financiering door derde).

Ten behoeve van de vergelijkbaarheid worden de drie varianten in het licht van de huidige situatie gezien.

### 1.7 Tijdsfad

De werkzaamheden voor de QuickScan zijn in de periode van september 2016 tot juli 2017 uitgevoerd.



Inleiding	Huidige situatie	Ruimtelijk Programma van Eisen	Locatieanalyse	Investering- en exploitatiekosten	Businesscase	Conclusies en haalbaarheid	Appendices
-----------	------------------	--------------------------------	----------------	-----------------------------------	--------------	----------------------------	------------

## 2. Huidige situatie

### 2.1 Gemeentelijk accommodatiebeleid

De gemeente streeft met het accommodatiebeleid naar het efficiënter en effectiever gebruik van maatschappelijk vastgoed ten behoeve van reductie van kosten, zonder dat dit ten koste gaat van de maatschappelijke activiteiten. Voor zover relevant betreft dit voorstellen tot:

- behoud van de basisfunctie voor ontmoeting in de kernen
- insteken op duurzaamheid, zowel bij renovatie als nieuwbouw
- primaat leggen bij panden die in eigendom van de gemeente zijn
- actief leegstandsbeleid
- investeren in uitbreiding, renovatie, nieuwbouw alleen als andere mogelijkheden uitgeput zijn.

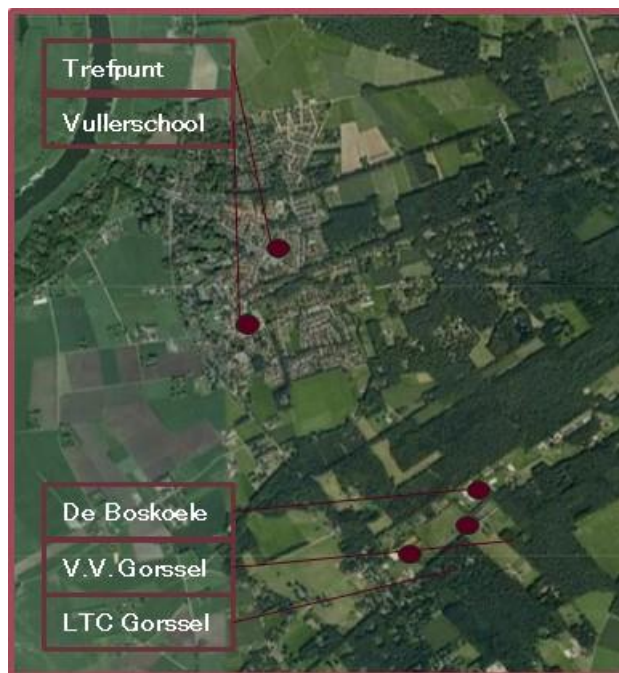
Daarnaast heeft Gorssel als dorpskern een dorpsvisie vastgesteld waarbij de leefbaarheid geborgd en/of verbeterd dient te worden.

Het bovenstaande gemeentelijke accommodatiebeleid is aanleiding om na te denken over de huidige huisvesting van een aantal accommodaties binnen de dorpskern Gorssel. Deze accommodaties zijn relatief duur en hebben te maken met een grote overmaat aan ruimten.

### 2.2 Huidige locatie van accommodaties

De volgende accommodaties maken onderdeel uit van de QuickScan multifunctionele accommodatie:

- Buurtcentrum 't Trefpunt
- Openbare basisschool de Vullerschool
- Openluchtzwembad De Boskoele
- Voetbalvereniging V.V. Gorssel
- Tennisvereniging L.T.C. Gorssel.



Figuur 3. Locatieoverzicht

De locaties van de desbetreffende accommodaties zijn aangegeven op figuur 3 Locatieoverzicht. De sportverenigingen bevinden zich buiten de dorpskern van Gorssel.

### 2.3 Huidige status van accommodaties

De huidige huisvesting van de genoemde accommodaties is verspreid en kan omschreven worden als verouderd, inefficiënt, kostenintensief en niet toekomstbestendig. Hieronder wordt per accommodatie de specifieke problematiek aangekaart.

**Openbare basisschool de Vullerschool (+ kinderopvang):** de technische status van de Vullerschool is redelijk tot goed, echter binnen de school bestaat een grote overmaat aan ruimte (1.343 m<sup>2</sup> in 2023). Er bestaan gemeentelijke plannen om een deel (716 m<sup>2</sup> bvo) te slopen om overmaat te reduceren.

**'t Trefpunt:** de gemeente Lochem heeft buurtcentrum 't Trefpunt in eigendom, waar het beheer wordt uitgevoerd door een stichting. Hiervoor ontvangt de stichting een exploitatiesubsidie. De accommodatie wordt tot 2022 geëxploiteerd met de daarbij behorende investeringen.

Inleiding	Huidige situatie	Ruimtelijk Programma van Eisen	Locatieanalyse	Investering- en exploitatiekosten	Businesscase	Conclusies en haalbaarheid	Appendices
-----------	------------------	--------------------------------	----------------	-----------------------------------	--------------	----------------------------	------------

De bezettingsgraad van de sporthal is 45%, het criterium van 70% uit het accommodatiebeleid wordt daarmee niet behaald. De overige ruimten in de accommodatie worden nauwelijks meer gehuurd door verenigingen of sociaal-maatschappelijke instellingen. In 2020 wordt er een nieuwe gymzaal gerealiseerd. De geraamde investering is € 715.000.

**Openluchtzwembad De Boskoele:** het dagelijks beheer van het zwembad is de verantwoordelijkheid van de stichting Gorssele Zwembaden, het groot onderhoud is voor rekening van de gemeente. De Boskoele dateert uit 1969. Mede door deze verouderde status zullen de onderhoudslasten de komende jaren verder toenemen en is het mogelijk dat er levensduur verlengende investeringen moeten worden gepleegd (bovenop onderhoud).

**V.V. Gorssel:** het eigendom (met uitzondering van de grond) en onderhoud zijn recentelijk geprivatiseerd, waardoor de vereniging verantwoordelijk is voor deze taken. De accommodatie staat er onderhoudstechnisch goed voor. Geen verdere gemeentelijke bemoeienis.

**L.T.C. Gorssel:** het tennispark is volledig geprivatiseerd. Geen verdere gemeentelijke bemoeienis.

## 2.4 Financiële status accommodaties

De financiën van de accommodaties zijn conform figuur 2 inzichtelijk gemaakt. Tabel 1 laat zien dat het merendeel van de accommodaties jaarlijks een verliesgevend resultaat boekt (V.V. Gorssel, L.T.C. Gorssel, 't Trefpunt en de Vullerschool). Dit betekent dat de verliesgevende accommodaties jaarlijks interen op het eigen vermogen.

De redenen voor een verliesgevend resultaat liggen uiteen, maar hebben over de linie te maken met onderbezetting van ruimten (te weinig inkomsten) en overaanbod van ruimten (hogere exploitatielasten).

Hieruit wordt geconcludeerd dat de bestaande situatie niet duurzaam houdbaar is. Hoewel de vergelijking van de nieuwe oplossingen gemaakt worden met een doorzetting van de huidige situatie dient men te beseffen dat dit slechts een theoretische vergelijking is.

Bijlage 1 geeft dieper inzicht in de inkomsten en uitgaven van de verschillende accommodaties. De gemeente Lochem betaald jaarlijks € 111.252 aan subsidies, hoofdzakelijk aan het zwembad en 't Trefpunt en ontvangt € 41.756 aan huurinkomsten en onroerende zaken belasting.

	Boskoele	V.V Gorssel	LTC Gorssel	Trefpunt	Vuller school	consolidatie	Gemeente
Totale omzet	<b>189.810</b>	<b>107.369</b>	<b>118.847</b>	<b>293.095</b>	<b>1.246.740</b>	<b>1.955.861</b>	<b>-111.252</b>
1. Totale personeelskosten	77.784	21.488	1.466	167.353	1.032.469	1.300.560	
2. Totale Huisvestingskosten	79.098	36.321	68.231	65.760	124.582	373.992	41.756
3. Totale algemene kosten	7.990	3.643	1.923	14.651	89.447	117.654	
4. Totale kosten sportv/tennisb.		-2.827	19.756			16.928	
5. Totale wedstrijdskosten		19.093	13.400			32.492	
6. Totale kosten bestuur/commissie		5.510	6.932	2.144		14.585	
7. Totale inkoopkosten	13.183	24.406	24.065	36.645		98.298	
8. Totale financieringskosten	680	73	-1.588	4.690	227	4.083	
9. Totale kosten afschr & sportv.	2.167	21.106	27.438	23.508	28.730	102.949	
Totaal lasten	<b>180.902</b>	<b>128.812</b>	<b>161.622</b>	<b>314.751</b>	<b>1.275.454</b>	<b>2.061.541</b>	<b>41.756</b>
Resultaat	<b>8.908</b>	<b>-21.443</b>	<b>-42.775</b>	<b>-21.656</b>	<b>-28.714</b>	<b>-105.680</b>	<b>-69.496</b>

Tabel 1. Exploitatielasten gebaseerd op 2015

Inleiding	Huidige situatie	Ruimtelijk Programma van Eisen	Locatieanalyse	Investering- en exploitatiekosten	Businesscase	Conclusies en haalbaarheid	Appendices
-----------	------------------	--------------------------------	----------------	-----------------------------------	--------------	----------------------------	------------

### 3. Ruimtelijk Programma van Eisen

Ten behoeve van het opstellen van het Ruimtelijk Programma van Eisen zijn gesprekken geweest met stakeholders, is besproken welke activiteiten nu ondernomen worden en is er in workshops gesproken over de samenwerkingsmogelijkheden middels een gezamenlijke nieuwe locatie.

Dit Ruimtelijk Programma van Eisen is na de totstandkoming ter validatie voorgelegd aan de desbetreffende stakeholders.

Het Ruimtelijk Programma van Eisen (zie tabel 2 op sheet 9) is voor beide nieuwbouwvarianten gelijk, omdat er geen extra aanvullende ruimtelijke eisen zijn in de duurzaamheidsvariant. Het meer gedetailleerde Ruimtelijk Programma van Eisen is te vinden in bijlage 2. Binnen het Programma van Eisen zijn de volgende aspecten uitgewerkt:

- reduceren overmaat
- synergievoordelen
- flexibiliteit
- commerciële ruimten.

#### 3.1 Reduceren overmaat

De huidige overmaat (zie § 2 Huidige situatie) wordt in de nieuwbouwvariant gereduceerd.

Naast dat sportaccommodaties op het moment ‘te ruim in hun jasje’ zitten heeft dit grote impact op de Vullerschool waar men met circa 1.000 m<sup>2</sup> overmaat te kampen heeft.

#### 3.2 Synergievoordelen

In de nieuwbouwsituatie treden synergievoordelen op vanuit meerdere perspectieven. Vanuit ruimtelijk oogpunt; doordat ruimten gemeenschappelijk worden gebruikt (de kantine, kleedkamers, de ondersteunende ruimten enz.). Tevens kunnen er gezamenlijke (nieuwe) activiteiten worden ontplooit (publiek of commercieel). En vanuit facilitair oogpunt; door synergievoordelen vanuit inkoop (groter inkooppotentieel) en personeel (minder personeel) gerealiseerd.

#### 3.3 Flexibiliteit

In de nieuwbouwsituatie wordt rekening gehouden met de mogelijkheid om uit te breiden bij behoefte aan extra huisvesting (nieuw voetbal- of tennisveld bij groei van een vereniging of extra commerciële ruimte) of een andere vorm zoals een overdekt zwembad in plaats van een buitenbad.

In de QuickScan is nu met deze uitbreidingsmogelijkheden geen rekening gehouden. In een vervolg kan dit de haalbaarheid van het project beïnvloeden. Samenwerkingen of samengaan van verenigingen en voorzieningen over de ‘dorpsgrenzen’ heen is nu ook geen onderdeel van de QuickScan.

Uitgangspunt is het minimaal programma van de uitvraag van het onderzoek.



Figuur 4. Gedeeld programma en wijze samenwerking

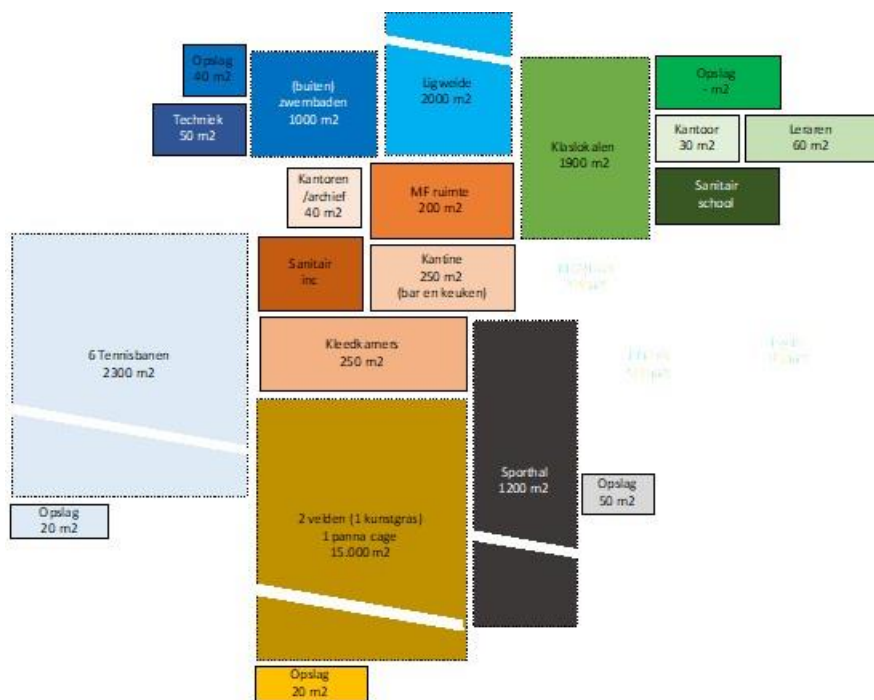


Inleiding	Huidige situatie	Ruimtelijk Programma van Eisen	Locatieanalyse	Investering- en exploitatiekosten	Businesscase	Conclusies en haalbaarheid	Appendices
-----------	------------------	--------------------------------	----------------	-----------------------------------	--------------	----------------------------	------------

### 3.4 Commerciële ruimte

De nieuwe MFA zal meer aantrekkingskracht hebben op eventuele commerciële partijen dan de individuele accommodaties. In de nieuwbouw wordt in dit stadium echter beperkt rekening gehouden met commerciële ruimten, in lijn met de huidige vraag. Dat betekent dat alleen die

functionaliteiten worden toegevoegd die bijdragen aan het minimaal slagen van het nieuwe accommodatieconcept; een fysiotherapiepraktijk en een kinderdagopvang/buitenschoolse opvang. Bij elkaar 300 m<sup>2</sup> bvo. Eventuele uitbreiding is mogelijk (zie § 3.2).



Figuur 5. Ruimtelijk Programma van Eisen visueel

	m <sup>2</sup>	
Entree	25	<b>25</b>
<b>Algemene gedeelde ruimtes</b>		
Kantine / ontmoetingsruimte	360	
Kleedkamers algemeen	362	
Sanitair algemeen	42	
Kantoor / administratie	40	
Multifunctionele ruimte	200	
Overige algemene/ondersteunende ruimten	76	
<b>Totaal</b>		<b>1.105</b>
<b>Zwembad</b>		
Buitenzwembad	1.426	
Ligweide	2.000	
Sanitair zwembad	42	
Kleedruimte zwembad	100	
Overige algemene/ondersteunende ruimten	250	
<b>Totaal</b>		<b>3.818</b>
<b>School</b>		
Klaslokalen	990	
Kantoor / administratie / leraren	83	
Sanitair school	112	
Buitenrein	615	
Centrale ontmoetingsruimte	150	
Overige algemene/ondersteunende ruimten	150	
<b>Totaal</b>		<b>2.100</b>
<b>Binnensport</b>		
Sporthal	1.512	
Overige algemene/ondersteunende ruimten	15	
<b>Totaal</b>		<b>1.527</b>
<b>Buitenruimte Tennis</b>		
Tennisbanen	4.217	
Overige algemene/ondersteunende ruimten	50	
<b>Totaal</b>		<b>4.267</b>
<b>Buitenruimte Voetbal</b>		
Voetbalvelden	17.889	
Overige algemene/ondersteunende ruimten	50	
<b>Totaal</b>		<b>17.939</b>
<b>Commerciële ruimte</b>	300	<b>300</b>

**Totaal ruimte** **31.056**

Inleiding	Huidige situatie	Ruimtelijk Programma van Eisen	Locatieanalyse	Investering- en exploitatiekosten	Businesscase	Conclusies en haalbaarheid	Appendices
-----------	------------------	--------------------------------	----------------	-----------------------------------	--------------	----------------------------	------------

## 4. Locatieanalyse

Met behulp van een Multi Criteria Analyse (MCA) is er een rangschikking gemaakt in de aangeboden percelen naar gelang de geschiktheid. In de bijeenkomst van 25 november 2016 zijn gezamenlijk met de werkgroep de criteria en de weging van de desbetreffende criteria vastgesteld. De criteria zijn opgesteld in het licht van de verschillende activiteiten die gaan plaatsvinden op de MFA (voetbal, tennis, basisonderwijs, zwemmen en buurtbijeeno-komsten).

Op basis van de metrage in het Ruimtelijk Programma van Eisen heeft de gemeente met behulp van het ruimtelijk bureau Mro zes potentiële percelen/vestigingslocaties voor de MFA geselecteerd in om de Gorsselse dorpskern (zie figuur 6). Deze locaties zijn aan de hand van de MCA systematisch beoordeeld. De resultaten zijn met de werkgroep besproken en definitief gemaakt.

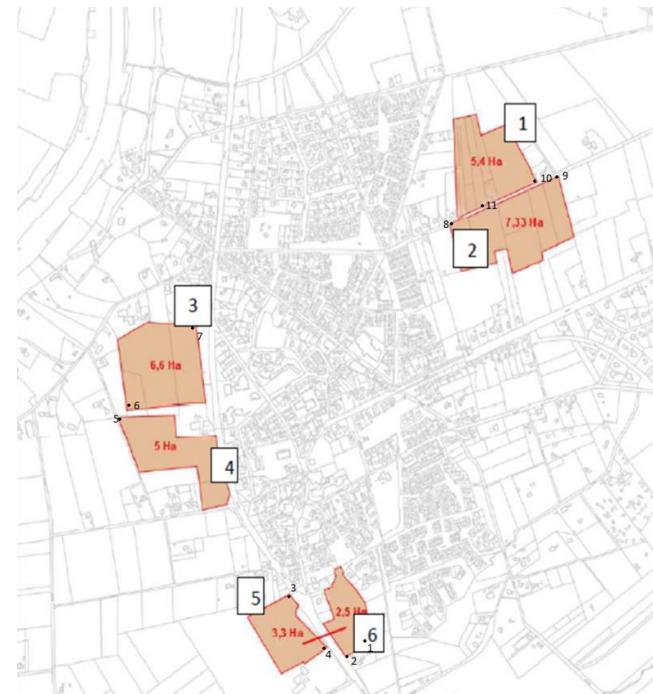
### 4.1 Criteria

In de MCA zijn de volgende hoofdcriteria opgenomen:

- *Stedenbouwkundige kwaliteit*: hoe is de impact op de omgeving en de sociale en verkeerskundige veiligheid op de locatie?
- *Bereikbaarheid*: hoe is de locatie te bereiken per OV en is er parkeergelegenheid (mogelijk)?
- *Voorzieningen*: hoe dicht zijn maatschappelijke, commerciële en woonfuncties in de buurt?
- *Flexibiliteit*: kan de locatie op termijn gemakkelijk worden uitgebreid?
- *Ontwikkelingen*: zijn er risico's in de aankoop of de ontwikkeling van de locatie?

(De bijbehorende subcriteria zijn te vinden in bijlage 3).

Naast deze kwalitatieve criteria is ook gekeken naar de oppervlakte van het perceel en of deze conform de footprint van het Ruimtelijk Programma van Eisen is (zie tabel 2).



Figuur 6. Potentiële locaties

Inleiding	Huidige situatie	Ruimtelijk Programma van Eisen	Locatieanalyse	Investering- en exploitatiekosten	Businesscase	Conclusies en haalbaarheid	Appendices
-----------	------------------	--------------------------------	----------------	-----------------------------------	--------------	----------------------------	------------

#### 4.2 Conclusie MCA

Locaties 1, 2, 3 en 4 voldoen zowel in de minimale (30.000 m<sup>2</sup>) als maximale variant (40.000 m<sup>2</sup>) aan de footprint. Locatie 5 voldoet enkel in de minimale variant en locatie 6 voldoet zowel in de minimale als maximale variant niet. In de onderzoeksvarianten wordt enkel met de minimale variant gerekend.

In combinatie met de kwalitatieve score is locatie 2 het meest geschikt. Deze locatie scoort het hoogst op de kwalitatieve criteria en is qua oppervlakte groot genoeg.

#### 4.3 Voorbehoud

De resultaten van deze MCA zijn nog niet op het gewenste detailniveau voor definitieve besluitvorming. Een definitieve keuze voor een locatie is aan de orde na verdere uitwerking en besluitvorming.

De eventuele investeringen (plankosten; bijvoorbeeld infrastructuur en/of ophoging) die gepaard gaan met de locatie zijn niet meegenomen in deze QuickScan. De reden hiervoor is dat deze kosten niet goed inzichtelijk te maken zijn en de resultaten van de QuickScan kunnen vertroebelen.



criteria	specificatie	belang	Locatie 1	Locatie 2	Locatie 3	Locatie 4	Locatie 5	Locatie 6
ruimtelijk & gebruik	relatieve score	100% 100%	10,00	10,00	10,00	10,00	6,50	-0,83
	Terrein oppervlak minimaal	50%	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	3,33
	Terrein oppervlak Maximaal	50%	10,00	10,00	10,00	10,00	3,00	-5,00
kwalitatief	relatieve score	100% 100%	-	2,61	0,76	1,39	1,34	1,05
	1. Stedenbouwkundige kwaliteit	30%	-19,00	0,00	-12,00	-4,00	-4,00	4,00
	2. Bereikbaarheid	15%	-3,33	-3,33	6,67	8,67	10,67	6,67
	3. Voorzieningen	20%	16,00	16,00	-11,00	10,00	-7,00	6,00
	4. Flexibiliteit	25%	-7,00	15,50	11,00	-5,50	0,50	-20,50
	5. Ontwikkelingen	10%	-25,50	15,00	-7,50	1,50	15,00	6,00
<b>totaal</b>	<b>100%</b>		<b>-7,30</b>	<b>8,08</b>	<b>-2,80</b>	<b>0,88</b>	<b>0,63</b>	<b>-1,13</b>
<b>totaal gewogen score</b>			<b>-</b>	<b>2,61</b>	<b>0,76</b>	<b>1,39</b>	<b>1,34</b>	<b>1,05</b>
	<i>positie obv gewogen score</i>		6,00	1,00	5,00	2,00	3,00	4,00

Tabel 3. Overzicht Multi Criteria Analyse

Inleiding	Huidige situatie	Ruimtelijk Programma van Eisen	Locatieanalyse	Investering- en exploitatiekosten	Businesscase	Conclusies en haalbaarheid	Appendices
-----------	------------------	--------------------------------	----------------	-----------------------------------	--------------	----------------------------	------------

## 5. Investering- en exploitatiekosten

Op basis van het Ruimtelijk Programma van Eisen is een investeringskostenraming gemaakt voor de beide onderzoeksvarianten.

### 5.1 Investering nieuwbouwsituatie basis

Bij het bepalen van de investeringskosten is gebruik gemaakt van kengetallen en van de ruimtelijke opzet conform het Ruimtelijk Programma van Eisen. Niet meegenomen in de investeringsraming zijn:

- verwervingskosten
- ambtelijke apparaatskosten.

In de nieuwbouw situatie zijn de minimale investeringskosten geraamd voor het Ruimtelijk Programma van Eisen (zie tabel 2). De gedetailleerde investeringskostenraming is te vinden in bijlage 4.

Bouwkosten	€ 8.059.682
Opslagen	€ 1.314.321
Bijkomende kosten	€ 2.322.432
<b>Investeringskosten basis</b>	<b>€ 11.696.437</b>

### 5.2 Investering nieuwbouwsituatie duurzaam

In de nieuwbouw situatie zijn de investeringskosten geraamd voor het Ruimtelijk Programma van Eisen. Naast een basisvariant is tevens een duurzaamheidsvariant geraamd (zie tabel 2), met daarop een extra investering voor duurzaamheid. Op basis van de inschatting die hoort bij deze fase van het onderzoek is deze extra investering geraamd op bijna € 2.000.000.

In de duurzaamheidsvariant is rekening gehouden met extra investeringen die moeten leiden tot een lagere energierekening. Maatregelen die hierbij denkbaar zijn, zijn extra isolatie, energiezuiniger installaties/installatieconcepten en winnen van hernieuwbare energie (zonnepanelen, WKO, zonnecollectoren).

Deze duurzaamheidsinvestering heeft een gunstige weerslag op de exploitatiekosten (zie bijlage 1).

Bouwkosten	€ 12.399.49
Opslagen	
+Bijkomende kosten	€ 1.226.530
<b>Investeringskosten duurzaam</b>	<b>€ 13.662.026</b>

### 5.3 Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn gebaseerd op de lopende exploitaties van de instellingen. Als uitgangspunt is het exploitatiejaar 2015 genomen. Om tot een exploitatie te komen die hoort bij de nieuwe gemeenschappelijke voorziening zijn in samenwerking met de verenigingen correcties en aanvullingen gedaan.

De gebruikte factoren van oud naar nieuw zijn afhankelijk van de kostenpost bepaald:

- de (huisvestings)kosten die samenhangen met het gebruik van algemene voorzieningen zijn naar verhouding van de algemene ruimte ten opzichte van de nieuwe gezamenlijke ruimte meegenomen
- (huisvestings)kosten die samenhangen met de sportruimten, velden zijn naar ratio van het aantal velden/oppervlak/etc. meegenomen
- alle facilitaire kosten die samenhangen met de horeca inkoop en opbrengsten zijn 1-op-1 meegenomen, waarbij een synergie-surplus is gerekend van 10%
- eenmalige kosten die in de exploitaties zaten zijn uit de toekomstige exploitatie gehaald
- personeelskosten zijn 1-op-1 overgenomen en samengevoegd.

De exploitatie van de nieuwe MFA is opgenomen in bijlage 1.

Inleiding	Huidige situatie	Ruimtelijk Programma van Eisen	Locatieanalyse	Investering- en exploitatiekosten	Businesscase	Conclusies en haalbaarheid	Appendices
-----------	------------------	--------------------------------	----------------	-----------------------------------	--------------	----------------------------	------------

## 6 Businesscase

Om de haalbaarheid van de MFA-locatie te bepalen is er een businesscase opgesteld, waarbij de (toekomstige) kasstromen van de huidige situatie en onderzoeksvarianten tegen elkaar zijn afgezet. Het jaarlijkse resultaat van deze kasstromen is terug gerekend tot een Netto Contante Waarde (NCW) ten behoeve van de vergelijkbaarheid.

### 6.1 Uitgangspunten businesscase

Aan de businesscase liggen een aantal uitgangspunten ten grondslag:

- De beschouwingsperiode van de businesscase is 15 jaar (start 2017, einde 2031). De beschouwingsperiode is gebaseerd op de voorspelbaarheid van kasstromen in de toekomst. Naarmate men verder in de toekomst kijkt zijn kasstromen meer onzeker. Een tijdsbestek van 15 jaar is op voorhand goed te voorspellen.
- De afschrijvingsperiode investeringen van de investering is als volgt:
  - gebouwen 40 jaar
  - speelvelden 40 jaar
  - installaties 15 jaar.
- De financieringskosten voor de investering bedragen 1,12%.

- De verdisconteringsvoet voor het netto contant maken van de kasstromen is 3%.
- De weergegeven kasstromen worden jaarlijks met 0,75% geïndexeerd.
- De belasting toegevoegde waarde (BTW) bedraagt 21%.

Deze uitgangspunten zijn ter validatie voorgelegd aan de gemeente.

### 6.2 Aanvullende investeringen

In de huidige situatie zijn enkel de wettelijke investeringen meegenomen (gymzaal). Benodigde toekomstige investeringen zijn niet meegenomen, maar zullen zich bij instandhouding van de huidige situatie zeker voor doen.

### 6.3 Eenmalige opbrengsten uit grond

In de businesscase worden in de twee onderzoeksvarianten eenmalige opbrengsten meegenomen uit grond. Deze opbrengsten zijn afkomstig uit de verkoop van de grond waarop de verschillende accommodaties in de huidige situatie zijn gevestigd.

De waarde van de grond is door Twynstra Gudde op basis van een residuele grondwaarde berekend. De grond opbrengsten zijn behoudend en komen op een totaal van € 8.500.000. De grondwaarde berekening en begeleidende notitie zijn als bijlage toegevoegd (bijlage 6).



Tabel 4. Opbrengst potentie

Trefpunt	de Vullerschool	Sportverenigingen	Totaal
€ 1.069.449	€ 1.047.228	€ 6.384.889	€ 8.501.566

Inleiding	Huidige situatie	Ruimtelijk Programma van Eisen	Locatieanalyse	Investering- en exploitatiekosten	Businesscase	Conclusies en haalbaarheid	Appendices
-----------	------------------	--------------------------------	----------------	-----------------------------------	--------------	----------------------------	------------

## 6.4 Jaarlasten gemeente

Bij realisatie van één van de nieuwbouwvarianten zullen de jaarlijkse lasten voor de gemeente veranderen. Om de verandering inzichtelijk te maken zijn de twee onderzoeksvarianten afgezet tegen voortzetting van de huidige situatie.

### Huidige situatie

In de huidige situatie betaalt de gemeente voor een aantal accommodaties (zie exploitatieraming):

- jaarlijkse (directe) exploitatiesubsidie
- groot onderhoud
- kapitaalslasten.

NB Er zijn geen onvoorziene investeringen meegenomen in de businesscase.

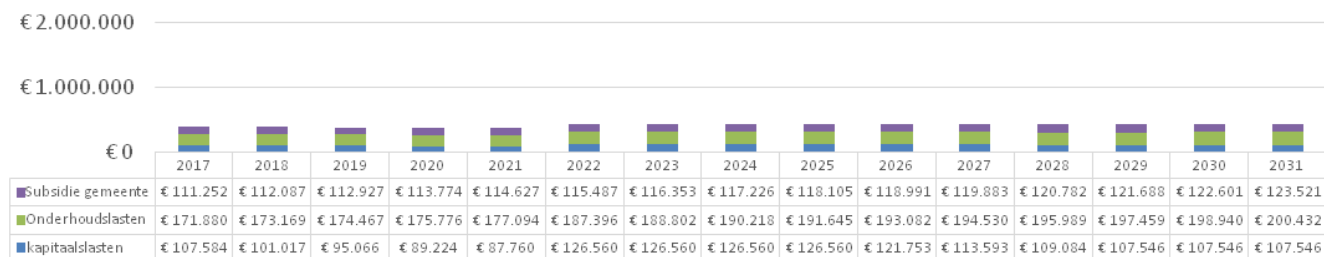
### Nieuwbouwsituatie

In de nieuwbouwsituatie komt de jaarlijkse directe exploitatievergoeding te vervallen. De gemeente draagt enkel een eenmalige investering, de groot onderhoudslasten en kapitaalslasten van de nieuwe locatie.

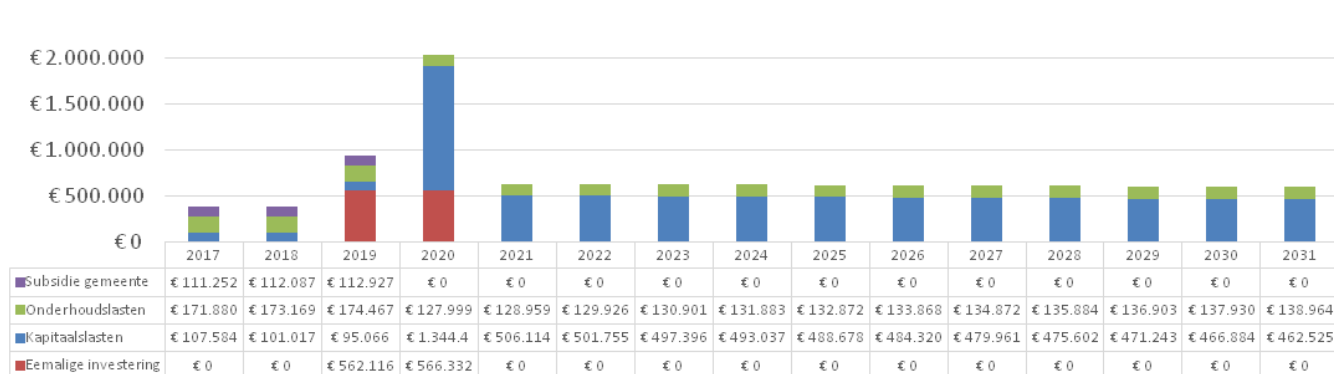
### Nieuwbouwsituatie duurzaam

In het geval van duurzame nieuwbouw zijn de gemeentelijke kostenposten identiek aan de reguliere nieuwbouw, alleen zijn de kosten hoger met het oog op de hogere initiële investering.

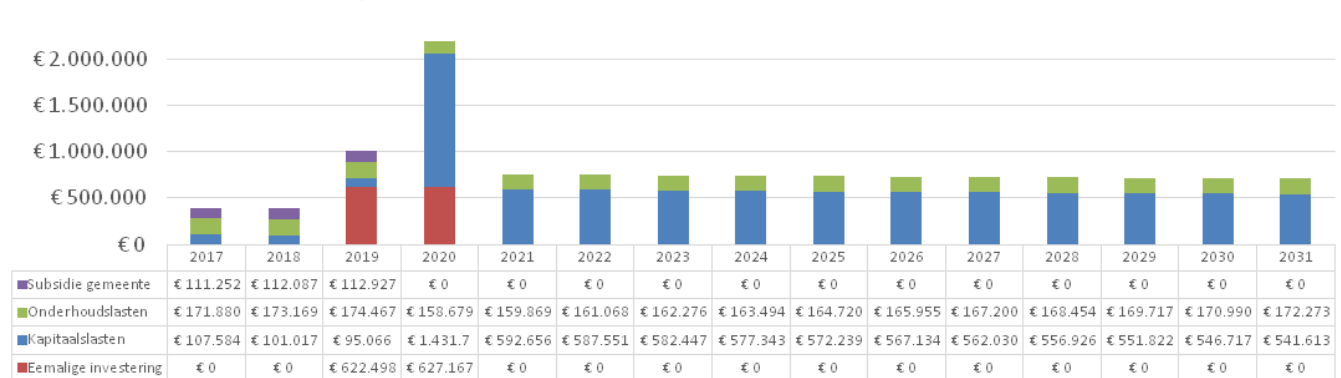
Kosten gemeente huidige situatie



Kosten gemeente nieuwbouw situatie



Kosten gemeente nieuwbouw situatie duurzaam



Inleiding	Huidige situatie	Ruimtelijk Programma van Eisen	Locatieanalyse	Investering- en exploitatiekosten	Businesscase	Conclusies en haalbaarheid	Appendices
-----------	------------------	--------------------------------	----------------	-----------------------------------	--------------	----------------------------	------------

## 6.5 Resultaat MFA

Het huidige jaarlijkse resultaat (opbrengsten minus lasten) zijn voor zowel de gemeente als individuele accommodaties bij elkaar genomen negatief (zie exploitatielasten). Het jaarlijkse resultaat verbetert in de nieuwbouwvarianten sterk.

### Huidige situatie

In de huidige situatie zal er een structureel resultaatverlies blijven bestaan voor de gemeente en de gecombineerde accommodaties.

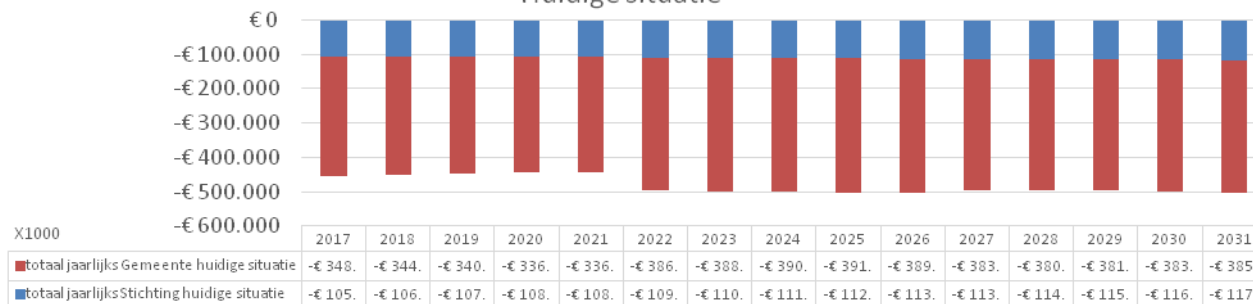
### Nieuwbouwsituatie

In de nieuwbouwsituatie zal het jaarlijkse resultaat van de stichting sterk verbeteren door reductie van overmaat, lagere onderhoudslasten en andere synergievoordelen. Het resultaat van de gemeente varieert sterk door de opbrengsten uit grond (2020, 2021 en 2022) daarna zullen de jaarlasten hoger zijn ten opzichte van de huidige situatie door toegenomen kapitaalslasten uit de investering.

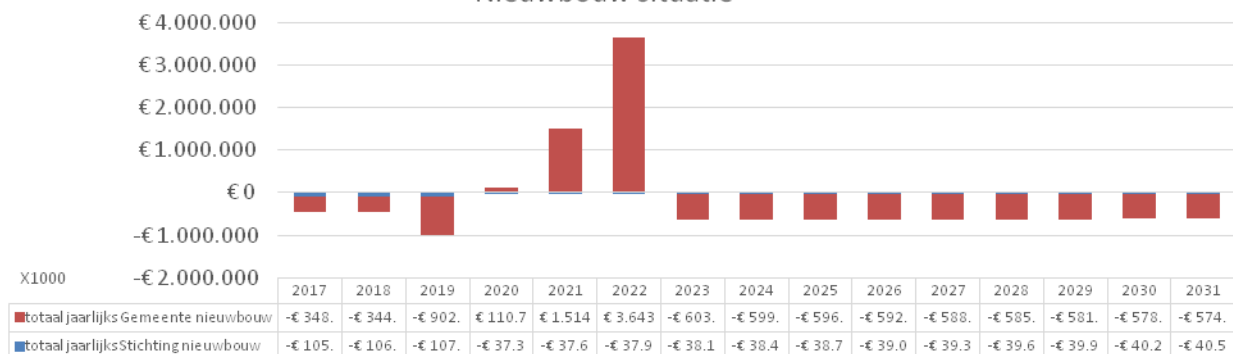
### Nieuwbouw situatie duurzaam

Deze situatie is bijna identiek aan de reguliere nieuwbouwsituatie. Het resultaat van de stichting is echter beter door lagere exploitatielasten (als gevolg van een duurzaamheidsinvestering) en zal licht positief zijn. Dit surplus zal terugvloeien naar de gemeente om de hogere kapitaalslasten te dekken als gevolg van dezelfde duurzaamheidsinvestering.

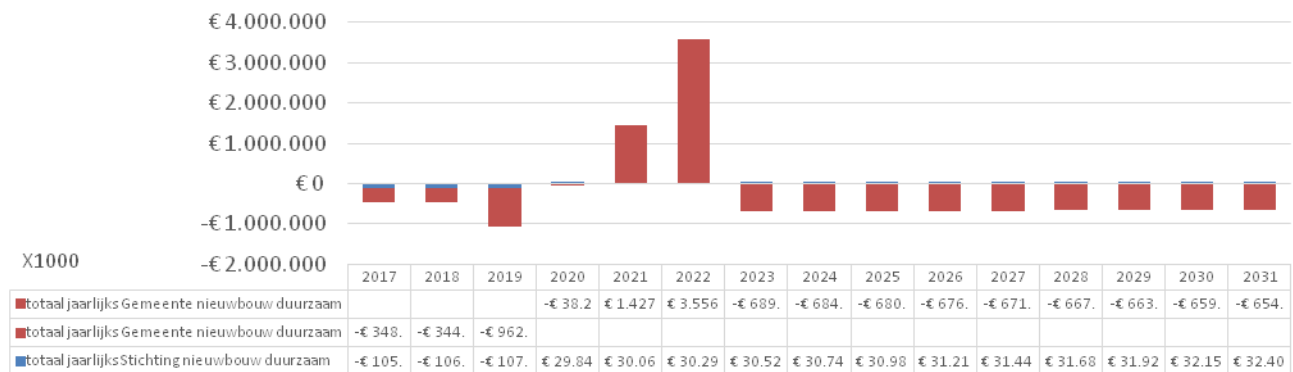
Huidige situatie



Nieuwbouw situatie



Nieuwbouw situatie duurzaam



Inleiding	Huidige situatie	Ruimtelijk Programma van Eisen	Locatieanalyse	Investering- en exploitatiekosten	Businesscase	Conclusies en haalbaarheid	Appendices
-----------	------------------	--------------------------------	----------------	-----------------------------------	--------------	----------------------------	------------

## 6.6 Netto Contante Waarde businesscase

Bij het contant maken van de jaarlasten komt de nieuwbouwvariant zonder duurzaamheidsambitie als relatief voordeligste variant naar voren. De verklaring hiervoor is dat de grondopbrengsten de initiële investering voor nieuwbouw grotendeels dekken en de exploitatielasten ten opzichte van de huidige situatie goedkoper zijn.

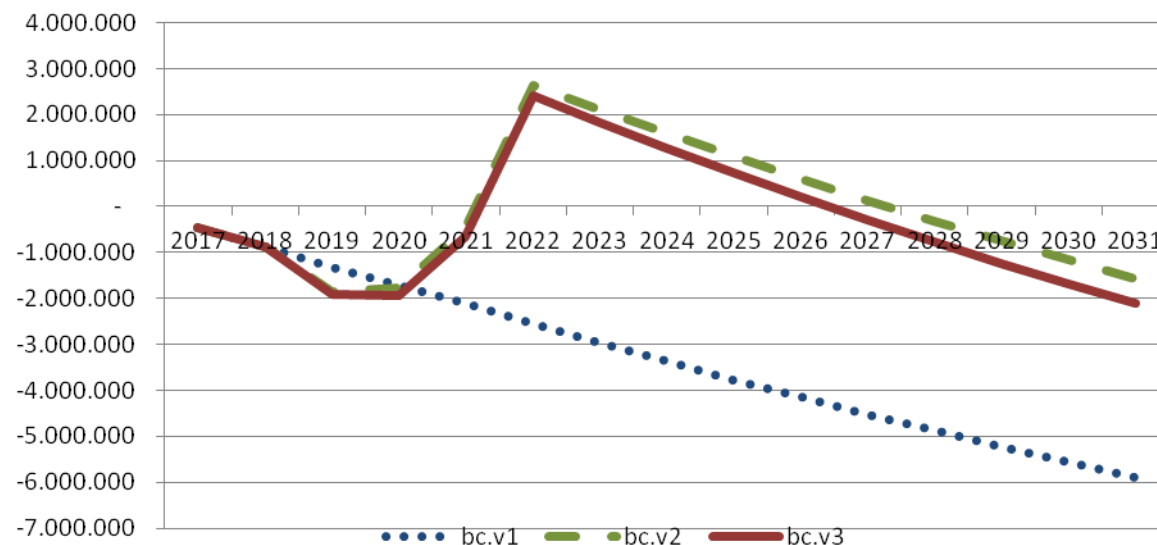
De huidige situatie is relatief duur, omdat de verschillende accommodaties in te grote en dure huisvesting (ondermeer als gevolg van veroudering) blijven zitten. Tevens is de huisvesting kwalitatief laagwaardig. Een resultante van deze situatie is een relatief hoge Netto Contante Waarde ten opzichte van de twee onderzoeksvarianten.

De nieuwbouwvariant met duurzaamheidsambitie heeft een iets slechtere Netto Contante Waarde (+/- € 550.000) ten opzichte van de reguliere nieuwbouwvariant. De verklaring hiervoor is dat de hogere initiële investering van € 2.000.000 niet wordt gedekt door een jaarlijks lagere exploitatielast.

Op basis van de Netto Contante Waarde is een nieuwe MFA haalbaar. De kanttekening hierbij is dat er binnen deze Netto Contante Waarde berekening uit is gegaan van een aantal variabelen die in de toekomst kunnen veranderen (bijvoorbeeld lagere of hogere grondopbrengsten, veranderende investering naar aanleiding van veranderende eisen enz.).

Businesscase	toetaal kosten	toetaal opbrengsten	NCW scope buca	
bc.v1 Huidige situatie	-38.824.699	31.589.682	-5.899.946	
	bc.v2 Nieuwbouw	-40.853.725	38.439.966	-1.578.432
		bc.v3 Nieuwbouw duurzaam	-41.516.550	38.439.966

overzicht contante waarde kasstromen per variant





Inleiding	Huidige situatie	Ruimtelijk Programma van Eisen	Locatieanalyse	Investering- en exploitatiekosten	Businesscase	Conclusies en haalbaarheid	Appendices
-----------	------------------	--------------------------------	----------------	-----------------------------------	--------------	----------------------------	------------

## 7. Conclusies en haalbaarheid

### 7.1 Conclusies

De gemeente Lochem heeft gevraagd om voor de kern Gorssel een QuickScan uit te voeren voor de realisatie van een nieuwe MFA. Daarbij heeft in de aanpak de vraag **“Onder welke voorwaarden is de MFA haalbaar?”** centraal gestaan.

#### *De huidige situatie is niet houdbaar*

Uit de analyse van de huidige accommodatie en de exploitatiegegevens is duidelijk geworden dat de bestaande toestand geen duurzame oplossing is. Ook met beperkte instandhoudingsbudgetten blijkt het door overmaat en veroudering van de accommodaties niet mogelijk een gezonde exploitatie te voeren.

#### *Het ruimtelijk programma kan 1/3<sup>e</sup> minder*

Om hier naartoe te gaan is in de QuickScan uitgegaan van het maximaal benutten van de synergie en tegelijkertijd het elimineren van de overmaat. Dit heeft geresulteerd in een Programma van Eisen dat over alle accommodaties teruggaat naar 2/3<sup>e</sup> van het huidig ruimtebeslag.

#### *Er is een voorkeurslocatie voor de MFA*

Op basis van de criteria die met de werkgroep opgesteld en geprioriteerd zijn, is gekeken naar de voorgestelde locaties. Op basis hiervan is een

voorkeur voor een locatie uitgesproken. Ook andere locaties, die minder de voorkeur hebben, kunnen echter voldoen aan de gewenste footprint.

#### *Nieuwbouw kost minimaal € 11,7 miljoen*

Op basis van het Ruimtelijk Programma van Eisen is een investeringsraming opgesteld. Exclusief btw en zonder grondkosten is de investering € 11,7 miljoen.

Een aanvullende investering om de MFA te verduurzamen (bijna energieneutraal) kost een aanvullende € 2 miljoen, zodat deze investering op € 13,7 miljoen uitkomt.

#### *De opbrengstpotentie van vrijkomende grond ligt tussen de € 8,5 miljoen en € 13,0 miljoen*

Een planeconomische verkenning van de vrijkomende gronden laat de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden zien. Van minder intensief naar intensieve bebouwing. In de businesscase is met de minimale variant rekening gehouden met € 8,5 miljoen, verspreid over drie jaar.

#### *In de MFA is een positieve exploitatie mogelijk*

In de nieuwe situatie is het voor een gezamenlijke beheersstichting mogelijk om een positieve exploitatie te voeren. Een voorwaarde hierbij is dat de de eigenaarslasten bij de gemeente liggen.



Inleiding	Huidige situatie	Ruimtelijk Programma van Eisen	Locatieanalyse	Investering- en exploitatiekosten	Businesscase	Conclusies en haalbaarheid	Appendices
-----------	------------------	--------------------------------	----------------	-----------------------------------	--------------	----------------------------	------------

## 7.2 Haalbaarheid

Op basis van de uitkomsten van de QuickScan en de reken exercities kan gesteld worden dat de MFA haalbaar is op basis van een set van voorwaarden:

### Samenvatting voorwaarden

- de toekomstige beheersstichting is verantwoordelijk voor de exploitatie van de accommodatie zonder gemeentelijke subsidie
- de accommodatie wordt door de gemeente ontwikkeld en zij draagt de eigenaarslasten
- de opbrengstwaarde van de vrijkomende gronden is in te brengen in de ontwikkeling van de MFA
- de vrijkomende gronden kunnen voor woningbouw herontwikkeld worden
- de vrijkomende gronden worden om niet aan de gemeente overgedragen
- de nieuwe accommodatie wordt in een 'duurzame' variant ontwikkeld
- investeringen in de openbare ruimte voor het bereikbaar maken van een nieuwe locatie worden niet toegerekend aan het project.

### Mogelijkheden

- er liggen mogelijkheden voor maximalisering van de opbrengstwaarde van de vrijkomende gronden tot € 13,5 miljoen
- naast de inbreng van de

herontwikkelingswaarde van de vrijkomende gronden kan met cofinanciering (a-fond-perdu) de kapitaalslast verder beperkt worden. Hierbij dient gedacht te worden aan provinciale en rijkssubsidies rondom de thema's:

- duurzaamheid/energie
  - sociale cohesie
  - sport & bewegen
  - welzijn
- als gevolg van een positieve exploitatie van de accommodatie is het mogelijk hieruit een gedeeltelijke dekking te halen voor de gemeentelijke lasten. Bijvoorbeeld door het rekenen van huur.



Inleiding	Huidige situatie	Ruimtelijk Programma van Eisen	Locatieanalyse	Investering- en exploitatiekosten	Businesscase	Conclusies en haalbaarheid	Appendices
-----------	------------------	--------------------------------------	----------------	--------------------------------------	--------------	-------------------------------	------------

## Appendices

- I. Exploitatieraming
- II. Ruimtelijk Programma van Eisen
- III. Multi Criteria Analyse
- IV. Investeringskostenraming
- V. Resultaten rekenmodel
- VI. Opbrengstpotentie



Twynstra Gudde *Anders denken, gewoon doen*