

Bespreekconcept

Scenario uitwerking Toekomst Het Anker



Amsterdam, 1 mei 2024
Koninklijke Sportfondsen Nederland B.V.

Auteurs: Tycho Knevel & Luc Schoonen

Inhoudsopgave

1. **Aanleiding en opdrachtomschrijving**
 - Aanleiding
 - Opdrachtomschrijving
 - Visie op de opdracht
 - Resultaat
 - Leeswijzer
2. **Analyse uitgangspunten Gemeente**
3. **Analyse capaciteit en behoefte, nu en in de toekomst**
 - Voetbal
 - Tennis
 - Sporthal
 - Zwembad
 - Overige faciliteiten
 - Conclusies
4. **Uitwerking scenario's**
 - Uitgangspunten begrotingen en financiële gegevens
 - Scenario 1: Maatschappelijke opdracht - renovatie
 - Financiële vertaling van scenario 1
 - Scenario 2: Maatschappelijke opdracht - nieuwbouw
 - Financiële vertaling van scenario 2
 - Scenario 3: Maatschappelijke opdracht plus zwemvoorziening en fitness
 - Financiële vertaling van scenario 3
 - (Commerciële) toevoegingen / variabelen
5. **Vergelijking scenario's en voorstel**
 - Vergelijkingsmatrix
 - Voorstel

1. Aanleiding en opdrachtomschrijving

Aanleiding

Het traject om te komen tot een passend plan voor de toekomst van Het Anker kent inmiddels een lange geschiedenis. Het Anker is bijna 50 jaar geleden, in 1975 geopend. In 2017 is reeds onderzoek geweest vanuit Drijver en Partners naar de toekomst van de zwemvoorzieningen in de gemeente Sittard-Geleen. Het Anker is daarin ook betrokken. Vanaf 2021 wordt gesproken en onderzocht hoe het sportpark er naar de toekomst toe uit kan zien.

De gemeente wil namelijk anders omgaan met accommodaties voor cultuur, sport en welzijn. Door de krimpende bevolking en veranderende wensen op het gebied van vrijetijdsbesteding is in de gemeente een overmaat ontstaan aan gemeenschapshuizen, voetbalaccommodaties, binnensport en zwemwater. In 2017 heeft de gemeente besloten om te komen tot één centrale zwemvoorziening; Glanerbrook. Inmiddels is de (vernieuw-)bouw opgestart. De verwachte oplevering is vooralsnog gepland per eind 2025

Dit heeft vanzelfsprekend gevolgen voor Het Anker in Born. Daar komt bij dat Het Anker op leeftijd is. De directie en aandeelhouders van Het Anker (exploitatie BV) en De Witse BV (eigenaar van de grond en het vastgoed) hebben daarom vanaf 2021 diverse onderzoeken laten uitvoeren en rapportages laten opstellen over de toekomst van het Anker.

In oktober 2023 heeft De Witse BV haar voorstel voor de renovatie van Het Anker in Born ingediend bij het College van B&W van de gemeente Sittard-Geleen. Op 21 december 2023 hebben de aandeelhouders van de Witse BV en het college een overleg gehad. Tijdens dat overleg werd duidelijk dat de gemeente Sittard-Geleen geen medewerking wil verlenen aan de realisatie van het ingediende plan en een minder ambitieuze opzet wenst. Dit had een aantal oorzaken, waaronder:

1. De gestegen investerings- en exploitatiekosten;
2. De maatschappelijke taak die de gemeente Sittard-Geleen zichzelf toekent is beperkter dan het plan behelst.

Op 1 maart 2024 heeft Sportfondsen vervolgens met de gemeente gesproken om te komen tot een passend vervolg. Dat heeft geresulteerd in een (nieuwe) vraag/opdracht vanuit de gemeente Sittard-Geleen aan Sportfondsen Nederland.

Opdrachtomschrijving

Gemeente Sittard-Geleen heeft Sportfondsen Nederland gevraagd om te komen met een aangepast plan voor de toekomst van het Anker. Daarbij moet uitgegaan worden van de basisconfiguratie zoals past binnen de maatschappelijke taak van de gemeente. Mogelijk aangevuld met commerciële faciliteiten die het plan haalbaar maken én die de meerwaarde van een commerciële exploitant onderschrijven. Het plan dient begin mei 2024 aan de gemeente gepresenteerd te worden.

Visie op de opdracht

Wij werken in eerste instantie met en voor de gemeente. De maatschappelijke taak van de gemeente stellen wij dan ook centraal in onze voorstellen voor het Nieuwe Anker. Belangrijk uitgangspunt is de toegankelijkheid van de voorziening. Voorzieningen moeten uitnodigend zijn zodat men er graag komt en ook graag terugkomt. Daarnaast is 'duurzaamheid'

belangrijk, zowel vanuit financieel oogpunt als maatschappelijk. Dit gaat verder dan energiezuinige voorzieningen, het doelt in ons opzicht ook op passende voorzieningen nu én in de toekomst. We kijken naar de Total Cost of ownership, zo kan een renovatie in beginsel goedkoper zijn, de levensduur is doorgaans korter en de onderhoudskosten kunnen hoger liggen dan bij nieuwbouw. Tot slot moeten de commerciële faciliteiten die worden toegevoegd het sportcentrum in breedte zin versterken. Ze zorgen ervoor dat meer mensen het sportpark bezoeken én dat mensen het sportpark vaker bezoeken, om te komen sporten, recreëren en ontspannen.

Resultaat

Wij (Sportfondsen Nederland) werken in deze rapportage een drietal scenario's uit. Daarnaast benoemen wij diverse (commerciële) toevoegingen die als variabele bij ieder scenario mogelijk zijn en schrijven wij een voorstel voor het vervolg. Op basis daarvan kan de gemeente samen met de Witse BV als eigenaar en Het Anker BV als exploitant, een weloverwogen besluit nemen over de toekomst van het Anker. De scenario's zijn:

1. Maatschappelijke opdracht - Renovatie
2. Maatschappelijke opdracht - Nieuwbouw
3. Maatschappelijke opdracht – Nieuwbouw + zwemvoorziening
4. (Commerciële) toevoegingen / variabelen

Leeswijzer

Het is belangrijk te vermelden dat deze opdracht niet ten doel heeft al het eerdere werk opnieuw uit te voeren. In tegendeel, het dient een vervolg en verdiepingsslag te zijn op het eerder verzette werk. Bij het opstellen van deze rapportage is dan ook gebruik gemaakt van reeds beschikbare informatie. Het betreft dan onder meer eerdere rapportages, analyses, beschikbare informatie over behoeften vanuit verenigingen en gebruikers, kengetallen en diverse gespreksverslagen en kostencalculaties. Gebruikers/verenigingen zijn in dit stadium niet opnieuw betrokken. Het valt aan te bevelen deze stakeholders wel opnieuw nauw te betrekken in het vervolgproces.

De rapportage zoals voorligt bestaat uit:

1. Een beknopte analyse van uitgangspunten van de gemeente Sittard-Geleen
2. Een beknopte analyse capaciteit en behoefte, nu en in de toekomst
3. De uitwerking van de scenario's
4. Vergelijking van de scenario's en voorstel

2. Analyse uitgangspunten Gemeente

De maatschappelijke opdracht

Uit het overleg van 1 maart 2024 wordt duidelijk welke maatschappelijke taak de gemeente Sittard-Geleen zichzelf toekent voor wat betreft Het Anker, namelijk:

1. Het faciliteren van sportvoorzieningen voor de buitensportverenigingen. Te weten: voetbal en tennis.
2. Het faciliteren van een sporthal zoals de huidige voorziening voor binnensportverenigingen en onderwijsgebruik.

Concreter vertaald naar faciliteiten, houdt de maatschappelijke opdracht het volgende in:

Voorziening	Aantal	Type / afmeting	Toevoeging
Sporthal	1	28 x 44 meter	1 scheidingswand
Tennisbanen	4	All weather	
Voetbalvelden	3	2 kunstgras, 1 natuurgras	
Club- en kleedgebouwen			

Zwemvoorziening

Het is belangrijk op te merken dat de gemeenteraad heeft besloten Glanerbrook te bestempelen als dé centrale zwemvoorziening voor de gemeente Sittard-Geleen. Als er een commerciële partij is die in de omgeving van Buchten een zwembad wil (blijven) exploiteren, is de gemeenteraad bereid om een financiële bijdrage te leveren voor doelgroepen en educatief zwemmen in een bad kleiner dan een 25 meter bad. De gemeente financiert echter niet de instandhouding van een dergelijk bad.

Gemeentelijke beleid

Sport als middel voor o.a. gezondheid, kansgelijkheid en tegengaan van eenzaamheid

Het Sportakkoord van de gemeente Sittard Geleen omschrijft dat de gemeente sport ook als middel en dus niet meer alleen als doel ziet. Met deze bredere inzet wil zij invulling geven aan het versterken van de maatschappelijke betekenis van sport. *'Sport geeft energie, plezier en zingeving aan inwoners en levert tegelijkertijd ook een bijdrage aan gezondheid, kansgelijkheid, het tegengaan van eenzaamheid en nog veel meer. Het Sportakkoord legt daarom de verbinding met de brede, integrale aanpak van het GALA en het gedachtegoed van positieve gezondheid. Op deze manier wordt er bijgedragen aan gezonde en actieve inwoners.'* Sportakkoord-II Sittard-Geleen.

De zes strategieën waar het Sportakkoord-II zich op focust zijn:

1. Inclusie en diversiteit

Het Sportakkoord streeft naar inclusiviteit in sport en beweging door het **wegnemen van financiële, sociale en praktische obstakels, met samenwerking tussen verenigingen, zorgpartijen en de gemeente in Sittard-Geleen**. Dit omvat het bevorderen van toegang tot sportfaciliteiten, het promoten van financiële steunregelingen en het uitbreiden van het beweegaanbod in openbare ruimtes, alles om kansgelijkheid in de sport te vergroten en een inclusieve samenleving te bevorderen.

2. Sociaal veilige sport

De gemeente streeft naar een **veilige en plezierige sportomgeving voor iedereen**. Dit doet zij door ongewenste situaties zoals discriminatie en grensoverschrijdend gedrag aan te pakken, versterking van het sportfundament via een plan van aanpak voor sociaal veilige sport, en ondersteunen via vertrouwenspersonen en verenigingsondersteuners om inclusief sporten te bevorderen en gemeenschapsbanden te versterken.

3. Vitale sportaanbieders

De gemeente streeft naar [toekomstbestendige verenigingen in Sittard-Geleen](#), erkennend hun cruciale maatschappelijke rol en de uitdagingen die zij tegenkomen. Dit omvat het gebruik van verschillende ondersteuningsmiddelen zoals het sportplatform en verenigingsondersteuners om kennisuitwisseling te bevorderen, de kwaliteit van aanbod te verbeteren, [vernieuwing te stimuleren en samenwerkingen te faciliteren](#), waardoor de sector groeit in relevantie en samenwerking met andere domeinen.

4. Vaardig in bewegen

De gemeente streeft naar [gelijke kansen voor alle kinderen en jongeren](#) om onder goede begeleiding plezierig en veelzijdig te sporten en bewegen, met nadruk op ontwikkeling in de jeugd en [samenwerking](#) tussen [verschillende domeinen](#) zoals verenigingen, onderwijs en gemeenten. Dit omvat programma's waardoor het fundament voor levenslang sporten wordt versterkt en de betekenis van sport voor alle kinderen wordt vergroot.

5. Ruimte voor sport en bewegen

De gemeente streeft met het Sportakkoord naar een toekomstbestendige en inclusieve sportinfrastructuur die [uitnodigend en toegankelijk is voor iedereen](#), met focus op de maatschappelijke waarde van sportaccommodaties en het stimuleren van bewegen in openbare ruimtes. Dit omvat het [verbinden van sport en bewegen met andere domeinen](#) zoals natuur en wijkontwikkeling, het vergroenen van schoolpleinen en [het creëren van ontmoetingsplekken waar bewegen centraal staat](#), waardoor een brede doelgroep wordt bereikt en de betekenis van sport wordt versterkt

6. Maatschappelijke waarde van topsport

De gemeente streeft ernaar de [waarde van topsport te maximaliseren](#) door het inzetten van rolmodellen om maatschappelijke thema's te belichten en doelgroepen aan te moedigen tot meer sport, bewegen en positieve gedragsverandering. Dit omvat ondersteuning van topsporters en talenten, het bevorderen van topsport- en talentprogramma's binnen de gemeente en [het versterken van topteamcompetities](#), waardoor het fundament wordt versterkt en de betekenis van sport wordt vergroot door de verbinding tussen topsport en breedtesport.

Clustering van maatschappelijk vastgoed

Al in 2020 heeft de gemeenteraad van gemeente Sittard-Geleen besloten tot het clusteren van maatschappelijk vastgoed en het behalen van efficiencyvoordelen door het [aantal accommodaties te beperken en beschikbare ruimte beter te benutten](#). Dit laatste onder meer door accommodaties multifunctioneel te gebruiken.

3. Analyse capaciteit en behoefte, nu en in de toekomst

Er zijn al vele onderzoeken, gesprekken en analyses uitgevoerd in het traject om te komen tot een plan voor een toekomstbestendig Anker. Zoals in de aanleiding omschreven is het niet het doel van deze opdracht om al het werk opnieuw te doen. Voor de analyse van capaciteit en behoefte in dit hoofdstuk is daarom gebruik gemaakt van:

- Bestaande rapportages en gespreksverslagen;
- Geactualiseerde theoretische rekentools voor de capaciteitsbehoefte voetbal en tennis;
- Kengetallen database en Wijkscan van Sportfondsen;
- Beknopte marktverkenning naar potentiële toevoegingen.

Een participatieproces waarbij stakeholders zoals verenigingen opnieuw betrokken worden is geen onderdeel geweest van deze opdracht. Wij adviseren dit in het vervolg wel (opnieuw) op te (laten) starten.

Voetbal

Sportpark het Anker heeft op dit moment 6 natuurgras voetbalvelden en faciliteert daarmee HBC'og en Fortuna Sittard. HBC'og huurt 3 velden van Het Anker. Daarnaast stelt Het Anker eigen club- en kleedgebouwen ter beschikking aan HBC'og. De exploitant onderhoudt deze velden en opstallen. HBC'og heeft de kantine in eigen beheer en zal dit naar de toekomst ook zo willen houden. De kantine inkomsten zijn immers een belangrijk deel van de inkomsten (*Opnieuw voor "Het Anker" gaan*, 2020). Fortuna Sittard huurt 3 velden en voert zelf het onderhoud uit. De verwachting is dat dit voorsnog niet wijzigt. Echter is de behoefte bij Fortuna Sittard sterk afhankelijk van de eigen resultaten. De exploitant heeft goede contacten met Fortuna en kan snel schakelen bij veranderende vraag/behoefte.

Dalend aantal voetbalclubs in Nederland

Het aantal voetbalclubs in Nederland loopt terug. Deze trend is in Limburg het grootst (Nieuws, 2021, bron: KvK). Er zijn de afgelopen jaren diverse voetbalvereniging gefuseerd. De KNVB laat over seizoen 2022-2023 daarentegen een groei in ledenaantallen zien van 1,7%.

Gezamenlijke voetbalvereniging HBC'og en VV Born

Naast HBC'og is het stadsdeel Born nog een voetbalvereniging rijk, namelijk VV Born op sportpark Op de toren. VV Born beschikt over 2 wedstrijd velden, 1 trainingsveld en 1 veld geschikt voor de categorieën JO6-11. De gemeente heeft eerder de wens uitgesproken om VV Born te verplaatsen naar het Anker. Daarmee ontstaat één centrale voetbalvoorziening in het stadsdeel Born én komt de huidige locatie Sportpark Op de toren vrij voor herinrichting. Dit sluit aan bij de ambitie 'clustering'. Het uitgangspunt van de exploitant is dat zij één aanspreekpunt heeft voor voetbal en dus voorzieningen faciliteert die passen bij de capaciteitsbehoefte als ware het één vereniging. Het is aan HBC'og en VV Born om daar verdere afspraken over te maken. Wij bevelen de gemeente aan deze verdere verkenning in het vervolg zorgvuldig en samen met de beide verenigingen op te pakken.

Betrokkenheid van HBC'og en VV Born

De beide verenigingen zijn via een klankbordgroep betrokken bij het voorgaande proces. Zo blijkt uit de voortgangsnotitie van Hospitality van oktober 2023 dat:

- Het aantal en oppervlakten van de ruimten (club- en kleedgebouw) conform wensen van de voetbalverenigingen zijn. Het gaat hier dan om een gezamenlijk clubgebouw en 8 gezamenlijke kleedlokalen voor de beide voetbalverenigingen en de tennisvereniging. Het is goed denkbaar dat Fortuna ook gebruik kan maken van deze ruimten;

- Het aantal velden, het type velden en de ligging van de velden conform wensen van de voetbalverenigingen zijn. Het gaat dan om 3 velden, waarvan 2 kunstgras en 1 natuurgras voor HBC'09 en VV Born als gezamenlijke vereniging. Het natuurgrasveld wordt zodanig gerealiseerd (belijning) dat deze ook gebruikt kan worden door de handbalvereniging voor het buitenseizoen. Daarnaast behoudt Fortuna hierbij de beschikking over 3 andere velden.

Passende configuratie voor de toekomst voor HBC'09 en VV Born

Het uitgangspunt van de gemeente past bij de wensen van de gezamenlijke voetbalvereniging; namelijk 3 velden. Rekening houdend met het aantal en type teams (KNVB, april 2024), schetst de behoeftebepaling met de tool van de KNVB dat de gezamenlijke vereniging (VV Born & HBC'09) behoefte heeft aan 2 wedstrijdvelden, 1,5 trainingsveld en 4 kleedlokalen. Zie bijlage *behoeftebepaling voetbal gezamenlijke vereniging HBC'09 & VV Born april 2024*. Het gemeentelijk uitgangspunt van 3 velden lijkt, afgezet tegen de normen van de KNVB, aan de krappe kant. Met 2 kunstgrasvelden en 1 natuurgrasveld denken wij echter dat oplossingen gevonden kunnen worden in een goede planning en dat niet direct sprake is van een capaciteitsprobleem. 8 kleedlokalen zijn daarentegen aan de ruime kant in relatie tot de behoeftebepaling. Echter in gezamenlijk gebruik met de tennis en met oog op de toekomst, geeft dit voldoende ruimte voor eventuele groei en bredere inzet van deze kleedlokalen.

Tennis

Sportpark het Anker faciliteert TC Born momenteel met 5 gravel banen. De banen zijn echter in slechte staat en toe aan vervanging. Het ledenaantal van TC Born is op dit moment circa 135 en liet de afgelopen jaren een dalende trend zien. Deze dalende trend wordt versterkt door de slechte kwaliteit van de banen. TC Born heeft een clubruimte en de horeca in eigen beheer en zou dit naar de toekomst toe ook willen behouden.

Nieuwe banen en toevoegen van padel zou de vereniging ten goede komen

De vereniging geeft aan dat zij potentie zien om te groeien als zij opnieuw beschikken over goede all weather banen die het gehele jaar bespeeld kunnen worden. Daarnaast ziet zij toegevoegde waarde in de combinatie met padel. Dit trekt een breder publiek aan en zou de club naar verwachting ten goede komen.

TC Born is minder enthousiast over één club- en kleedgebouw voor de buitensportverenigingen

Zoals genoemd in de voortgangsnotitie van oktober 2023, is TC Born niet enthousiast over het gezamenlijke club- en kleedgebouw. Zij zouden het liefst gehandhaafd blijven op de huidige locatie met horeca in eigen beheer en zo het gevoel van een 'eigen' tenniscomplex. De bedrijvigheid buiten de tennisbaan is bij de tennissport een belangrijk onderdeel. In de ideale situatie blijft de ligging van de banen én het terras zoals in de huidige situatie op de zonkant.

Passende configuratie voor de toekomst

De KNLTB heeft samen met het NOC*NSF normen en richtlijnen opgesteld voor de realisatie van passende tennisvoorzieningen. Deze richtlijn is een theoretische benadering en gaat uit van gemiddelde baandruk. De KNLTB hanteert een richtlijn van 50-70 spelers per baan, ongeacht baansoort. Op verlichte banen kan de richtlijn tot 90 spelers per baan worden opgevoerd.

Op basis van het huidige ledenaantal zou kunnen worden volstaan met 2 (verlichte) tennisbanen. Het gemeentelijk uitgangspunt van 4 banen past binnen de wensen van de tennisvereniging, maar is gezien de richtlijnen van de KNLTB te ruim. Wanneer ingezet wordt op groei van de vereniging door o.a. nieuwe -het hele jaar bespeelbare- banen en het toevoegen van andere faciliteiten zoals padel, kan gesteld worden dat 4 banen in principe voldoende moet zijn, nu én in de toekomst.

Sporthal

De bestaande sporthal is circa 27 bij 42 meter met een hoogte van 7 meter en beschikt over 1 scheidingswand en een ruime tribune. De hal wordt met name gebruikt door verenigingen. Namelijk door handbal, basketbal, badminton, volleybal en zaalvoetbal.

Het onderwijsgebruik is relatief beperkt. Tot slot zijn er activiteiten vanuit het Anker zelf en huurders zoals gehandicaptensport. De tribunecapaciteit wordt beperkt benut en de binnensportverenigingen maken gebruik van de centrale horeca.

Jaarbezetting

De Vereniging Nederlandse Gemeenten hanteert een jaarbezetting van 1.600 uur als ondergrens voor de bouw en exploitatie van sporthallen en -zalen. NOC*NSF gaat uit van 1.400 uur per jaar, maar dat is exclusief onderwijsgebruik. Dit zijn echter ondergrenzen en geven veel ruimte voor verbetering. In de praktijk gaan wij uit van 2.000 uur per jaar voor een voldoende bezetting. De jaarbezetting van het Anker is met circa 2.000 uur¹ voldoende noemen.

Piekbezetting

De bezetting van een sporthal kenmerkt zich doordat het normaal gesproken niet gelijkmatig is verdeeld over het jaar. Sporten als hockey, voetbal en handbal gaan in de wintermaanden naar binnen. Daardoor ontstaat een piek in de bezetting. De jaarbezetting geeft dus niet altijd een goed beeld van de daadwerkelijke bezetting gedurende de drukste weken van het jaar.

De hal van het Anker wordt niet door het voortgezet onderwijs gebruikt. Wel maakt het basisonderwijs gebruik van de hal. Wij gaan daarom uit van een maximale bezetting per week van 72 uur². In de praktijk hanteren we een ondergrens van 55% om van een voldoende bezette accommodatie te spreken. Als de accommodatie gedurende de drukste weken van het jaar voor 55% bezet is, betekent dit echter over het algemeen dat dit percentage in de rustigere weken van het jaar lager is. Als we willen spreken van een passende voorziening, zal de piekbezetting aanzienlijk hoger (moeten) zijn.

Op basis van een weekrooster van januari 2024, geldt een totale bezetting in uren hele hal van 56,75. Dit is 78% van de maximale capaciteit. Daarmee is de huidige bezetting goed. Zeker rekenhoudend met het feit dat het onderwijsgebruik zeer beperkt is.

Tabel 1 Jaar- en piekbezetting Sporthal Het Anker, uren hele hal

	2022	2023	Week 2 - 2024
Verenigingen	1.285	1.311	37,75
Onderwijs	369	369	10,00
Overig	353	344	8,50
Totaal	2.007	2.024	56,25

Lokale ontwikkelingen handbal en basketbal

Groei ledenaantal handbal en basketbal

¹ Omgerekend naar uren hele hal. Wanneer een gebruiker 2/3^e van de hal gedurende 2 uur gebruikt, staat dit gelijk aan 1,33 uur de hele hal.

² Hierbij gaan we uit van 26 uur per week ma-vr overdag en 48,5 uur per week in de avonden en het weekend: 6 uur per doordeweekse dag (17:00-23:00), 10 uur op zaterdag (09:00-19:00) en 6 uur op zondag (10:00-16:00). Begin- en eindtijden kunnen uiteraard afwijken, maar het geeft een reële indicatie van de maximumcapaciteit. Doordat in de praktijk gebruikstijden af kunnen wijken en zelfs ruimer kunnen zijn dan deze uitgangspunten, is het mogelijk een piekbezetting te behalen van meer dan 100%.

De huidige exploitant krijgt meer aanvragen en ziet de bezetting van de hal toenemen. Dit komt met name door handbal en basketbal. Een mogelijke verklaring zijn de prestaties van de handbalvereniging. Zij spelen 1^e klasse en hebben de ambitie om met de top mee te blijven doen. Dit niveau geldt op dit moment niet voor de basketbalvereniging.

Gewenste en vereiste uitloop voor competitiewedstrijden

De huidige hal beschikt niet over de vereiste uitloopruimte voor zowel handbal als basketbal. De handbalvereniging speelt 1^e klasse en hebben op dit moment dispensatie voor het ontbreken van uitloopruimte. Ook de basketbalvereniging zou graag uitloopruimte hebben. Een officieel basketbal speelveld heeft een afmeting van 28 x 15 meter, exclusief uitloop.

Passende sporthal voor de toekomst

Gezien de huidige bezetting, de eerder geïnventariseerde wensen en behoeften van verenigingen en het beleid van de gemeente Sittard-Geleen, zou de sporthal in de nieuwe situatie geschikt moeten zijn voor alle zalsporten, zowel trainingen als competities.

De hal heeft dan een sportvloeroppervlakte van 28 bij 44 meter, een obstakelvrije hoogte van 7 meter en is splitsbaar in (minimaal) 2 gelijke zaaldelen. Daarmee is de uitloop gecreëerd voor de handbal maar niet voor de basketbal. De basketbalvereniging speelt niet op topniveau. Dit ligt in lijn met strategie 6 van het lokale Sportakkoord. Met het zeer beperkte onderwijsgebruik, volstaat het plaatsen van één scheidingswand waarmee de hal in 2 gelijke delen wordt verdeeld. Dit komt de functionaliteit van de twee delen voor verenigingsgebruik en gebruik voor andere activiteiten ten goede. Omdat het onderwijs gebruik zeer beperkt is, zouden 3 zaaldelen zeer beperkt tot geen toegevoegde waarde hebben.

Verder beschikt de hal over alle vereiste voorzieningen die nodig zijn zoals voldoende opslag, 6 kleed- en wasruimten, ruimten voor scheidsrechters, EHBO, et cetera.

Zwembad

Het Anker beschikt over circa 346 m² zwemwater in een L-vorming bassin met:

- 25 x 10 meter wedstrijdbadgedeelte
- Circa 8 x 12 meter doelgroepgedeelte
- Diepte 0,9 tot 3,40m
- Duikplank en 25m-glijbaan

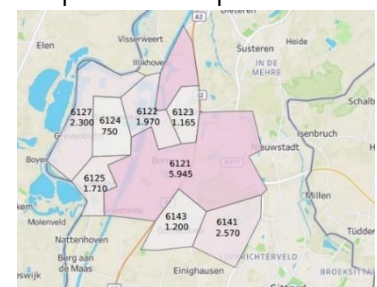
Met dit zwembad faciliteert het Anker diverse eigen activiteiten, 4 verenigingen en een zwemschool. Jaarlijks goed voor ruim 50.000 bezoekers. Het zwembad heeft geen beweegbare bodem en een zeer beperkt recreatief karakter.

Animocijfer is bovengemiddeld en het bezoek per m²-zwemwater onder gemiddeld

Het verzorgingsgebied van Het Anker bestaat uit het stadsdeel Born met een beperkte uitloop naar omliggende dorpen/wijken. Op basis van de Sportfondsen Wijkscan heeft het verzorgingsgebied circa 17.600 inwoners.

Met een animocijfer van 2,94 scoort de bezetting ten opzichte van het animocijfer van vergelijkbare accommodaties (2,07) boven het gemiddelde. Het animocijfer geeft het aantal bezoeken per inwoner van het verzorgingsgebied. Met onze database is dit een betrouwbaar kengetal om de prestaties van een zwembad te meten.

Tabel 3 geeft een specificatie waarbij 2020 en 2021 achterwege zijn gelaten vanwege de Covid periode en de sluiting van het bad.



Tabel 2 Verzorgingsgebied Het Anker, Sportfondsen Wijkscan (2024)

Bezoekerscategorie					Gemiddeld	Animocijfer	
	2018	2019	2022	2023	2018-2023	Anker	Kengetal ³
Recreatief (incl. banenzwemmen)	11.986	12.951	10.021	11.423	11.595	0,66	0,75
Doelgroepen	9.743	9.592	7.139	8.000	8.619	0,49	0,27
Zwemlessen	12.231	13.132	14.381	14.827	13.643	0,78	0,45
Verenigingen	20.231	20.022	14.262	17.369	17.971	n.v.t.	n.v.t.
Totaal	54.191	55.697	45.803	51.619	51.828	2,94	2,07

Tabel 3 Bezoekersaantallen en animocijfers, Het Anker

Meer specifiek geldt dat het Anker een functioneel bad betreft. Vooral gericht op doelgroepactiviteiten, zwemlessen en verenigingsgebruik. De bovengemiddelde animocijfers van deze twee categorieën (doelgroepen en zwemlessen) onderschrijven dat. Met circa 8.000 zwemlesbezoekers, bereikt het Anker circa 300 zwemleskinderen per jaar. Wat ruim boven het zwemlespotentieel is wat volgt uit de Sportfondsen Wijkscan, namelijk 210 kinderen. Dit impliceert dat het Anker op dit onderdeel een ruimer verzorgingsgebied heeft. Het animocijfer voor recreatief zwemmen is lager dan gemiddeld. Wat tevens alleszins te verklaren is gezien de configuratie.

Naast het animocijfers geeft het bezoek per m²-zwemwater een beeld hoe 'vol' het bad is gedurende een jaar. Met 346 m² zwemwater en gemiddeld 51.800 bezoekers per jaar, komt dat neer op circa 150 bezoekers per m² zwemwater. Het gemiddelde in vergelijkbare accommodaties ligt op circa 189 bezoekers per m² zwemwater.

Zwemmen in de gemeente Sittard-Geleen centraliseren in Glanerbrook

Zoals eerder genoemd, heeft de gemeente besloten Glanerbrook als dé centrale zwemvoorziening voor de gemeente in te zetten. Daarnaast is er de Nieuwe Hateboer, Het Anker en zijn er in de omgeving nog enkele zwemvoorzieningen als onderdeel van een fitness of zorgcomplex. De gemeente is wel bereid om een bijdrage te leveren aan zwemmen voor doelgroepactiviteiten en educatief zwemmen als een commerciële partij in de omgeving van Buchten een zwembad wil (blijven) exploiteren. Zij financiert echter niet de instandhouding van een dergelijk bad. Tot slot is het uitgangspunt van de gemeente dat zij geen ander (nieuw) 25 meterbad financiert bij eventuele nieuwbouw

Aantal kinderen zonder zwemdiploma stijgt

Zoals blijkt uit cijfers van het Mulier Instituut is het aantal kinderen tussen de 6 en 16 jaar dat geen zwemdiploma heeft de afgelopen jaren verdubbeld. In 2018 ging het nog om 6% van de kinderen, in 2022 was dit percentage opgelopen naar 13 procent ([Mulier Instituut, november 2023](#)). Bij kinderen uit gezinnen met een lager inkomen is het percentage zonder zwemdiploma het hoogst.

Belangrijkste uitkomsten van de Sportfondsen Wijkscan

De Sportfondsen Wijkscan is een data-analysemodel en brengt de bevolking op wijkniveau in kaart van het geselecteerde verzorgingsgebied. Dit op thema's zoals sociodemografie, leefbaarheid en leefstijl. De Wijkscan maakt gebruik van diverse databronnen zoals de Sportfondsen database, het RIVM, het CBS en het Mulier Instituut. De belangrijkste uitkomsten zijn samengevat:

- Relatief weinig fitnesscentra in primaire verzorgingsgebied. Alleen Fitnessenzo is een volwaardig fitnesscenter. De overige aanbieders zijn vooral fysiotherapeuten
- Relatief weinig kinderen in de leeftijd 0-10 jaar en relatief veel ouderen (65+)
- Aantal inwoners blijft stabiel, aantal kinderen stijgt licht;

³ Betreft het gemiddelde animocijfer per categorie van vergelijkbare Sportfondsen accommodaties in Nederland.

- Het gemiddeld huishoudinkomen ligt net iets lager dan het landelijk gemiddelde
- Het aantal rokers is met ruim 15% gelijk aan het landelijk gemiddelde
- Het aantal mensen dat mantelzorg behoeft is (165) iets hoger dan het landelijk gemiddelde
- Het gevoel van eenzaamheid is met 47% iets hoger dan het landelijk gemiddelde (45%)
- De landelijke beweegnorm wordt iets minder vaak gehaald. Er wordt ook een fractie minder aan sport gedaan. 44% van de mensen uit het verzorgingsgebied sport wekelijks, landelijks is dit circa 45%.
- Er is wat meer overgewicht. 57% van de inwoners is te zwaar, waarvan 18% ernstig. Landelijk is dit respectievelijk 52% en 15%
- 9% van de inwoenrs is laaggeletterd;

Toekomstige behoefte aan zwemwater

Zoals blijkt de bezoekcijfers van het zwembad heeft Het Anker een belangrijke maatschappelijke functie op het gebied van sport en bewegen in het water. Met name ten aanzien van zwemlessen, doelgroepactiviteiten en verenigingszwemmen. Samengevat:

- Jaarlijks 300 zwemleskinderen;
- Onderdak voor 4 verenigingen;
- Jaarlijks ruim 8.000 deelnemers aan doelgroepactiviteiten (animo van 0,49);
- 11.500 recreatieve bezoekers per jaar.

Het wegvallen van de zwemvoorziening in Born zou aanzienlijke impact hebben op diverse groepen:

- Er is dan geen openbare zwemvoorziening meer in Born/Buchten;
- Grotere reisafstand voor zwemlessen en doelgroepactiviteiten, wat naar verwachting zorgt voor een daling van deelname aan deze twee categoriën. Dus een afname van (zwembad)bezoek vanuit Born;
- Wegvallen van de zwemvoorziening voor 4 verenigingen;
- Wegvallen van mogelijkheid recreatief- en banenzwemmen in Born voor ruim 11.500 bezoekers per jaar.

Dit ligt niet in lijn met de strategie in het Sportakkoord van de gemeente. Welke uitgaat van 'gelijke kansen voor iedereen' en 'ruimte voor sport en verbinding' zoals genoemd bij 3.1.

Laat onverlet dat uit de kengetallen ook geconcludeerd kan worden dat het Anker op dit moment een te ruim aantal vierkantemeters zwemwater heeft voor het aantal en type bezoekers.

Een doelgroepenbad van 8 x 20 meter met een volledig beweegbare bodem zou kunnen voorzien in de basis-zwembehoefte passend bij de uitgangspunten van de gemeente. De volledig beweegbare bodem vergroot de functionaliteit van het bad. Daardoor kan naar verwachting een groot deel van het huidige aantal bezoekers op doelgroepactiviteiten en educatief zwemmen worden gehandhaafd. Het bezoek per m² zwemwater zou dan uitkomen op circa 199. Wat net boven gemiddeld is. Het recreatieve bezoek zal nagenoeg volledig verdwijnen en verenigingsgebruik zal zich beperken tot trainingen en activiteiten passend in dit formaat bad. Een duikvereniging zou bijvoorbeeld mogelijk haar activiteiten kunnen voortzetten. Hierover is overigens in het kader van dit rapport geen contact meer geweest met deze verenigingen. Het verdient aanbeveling dit in het vervolg wel op te pakken. Animocijfers voor doelgroepen en educatief zwemmen dalen naar verwachting licht, wat voor een functioneel bad overigens nog steeds uitstekend is. De tabel hieronder geeft een vergelijking van de raming ten opzichte van de huidige situatie.

Bezoekerscategorie	Werkelijk 2023		Raming nieuw		Kengetal ⁴
	Bezoek	Animo	Bezoek	Animo	
Recreatief (incl. banenzwemmen)	11.423	0,65	2.640	0,15	0,75
Doelgroepen	8.000	0,45	7.920	0,45	0,27
Zwemlessen	14.827	0,84	13.200	0,75	0,45
Verenigingen	17.369	n.v.t.	8.000	n.v.t.	n.v.t.
Totaal	51.619	2,93	31.760	1,80	2,07
m ² zwemwater	346		160		
Bezoek per m ² zwemwater	149		199		187

Overige faciliteiten

Schutterij & Judo

Naast de voetbal, tennis, de sporthal en het zwembad, bevinden zich op het terrein van het Anker op dit moment ook een schutterij en een judovereniging.

De schutterij

De Schutterij beschikt over een 'unit' als ware het een eigen clubgebouw. Het gaat om een relatief klein clubgebouw met voorraad- en vergaderruimte. De Schutterij heeft geen horecaverunning maar is wel zelfvoorzienend op dit gebied. Ze zijn door de huidige exploitant nauw betrokken in het voortraject. De Schutterij betaalt geen huur en onderhoud zelf de eigen voorzieningen. De Schutterij zit niet in de maatschappelijke opdracht van de gemeente.

Judovereniging Judokai

Judovereniging Judokai heeft een eigen dojo in de kelder van het Anker (250 m²) met 2 eigen kleedruimtes. De lestijden zijn op dinsdagavond (19:00-21:30u), woensdagavond (18:00-20:00u) en zaterdagochtend (09:30-12:30u). De judovereniging valt niet binnen de maatschappelijke opdracht van de gemeente.

Potentiële commerciële toevoegingen aan het Sportpark

Het toevoegen van andere voorzieningen in eigen beheer en/of door onderverhuur/samenwerking vergroot de sociale, maatschappelijke én commerciële waarde van het sportpark. Daarnaast sluit het beter aan op de huidige en toekomstige tijdsgeest én het gemeentelijk beleid. Daarin zijn clustering van voorzieningen en verbinden van domeinen steeds belangrijker. Tot slot benadrukt de professionaliteit, snelheid en daadkracht waarmee dergelijke voorzieningen en partnerschappen opgezet/ aangegaan kunnen worden de meerwaarde van een commerciële exploitant. In het voortraject is zowel door de huidige exploitant, Hospitality als door ons (Sportfondsen) een verkenning gedaan naar potentieel aanvullende voorzieningen. Enkel kansrijke en reeds ver concrete mogelijkheden, benoemen wij hieronder.

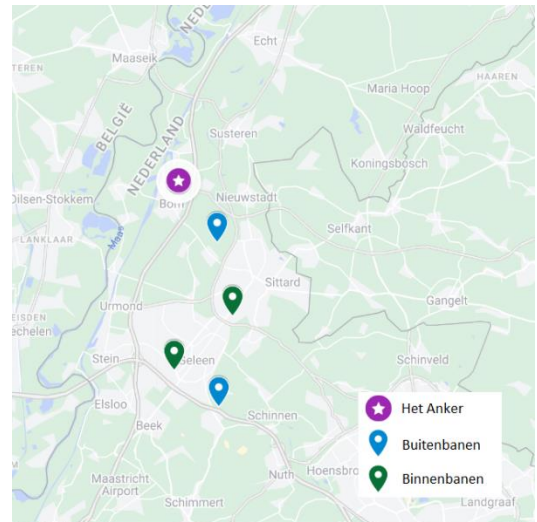
⁴ Betreft het gemiddelde animocijfer en bezoek/m² zwemwater per categorie van vergelijkbare Sportfondsen accommodaties in Nederland.

Padel

Padel is nog altijd één van de snelst groeiende sporten in het land. In de regio Sittard-Geleen zijn al een aantal padelaanbieders met binnen- en buitenbanen namelijk in:

- Sittard: Peakz Padel Sittard (volgens de website tijdelijk gesloten)
- Geleen: The Padellers Geleen
- Limbricht: Padel Power Club
- Spaubeek: Geleense Tennis en Padelvereniging Ready .

Zoals uit deze analyse blijkt, wordt een gemeente-brede dekking gerealiseerd met het toevoegen van binnenbanen in het stadsdeel Born. In de voorbereiding op deze rapportage is met verschillende padelaanbieders gesproken. Daaruit blijkt concreet interesse in de locatie.

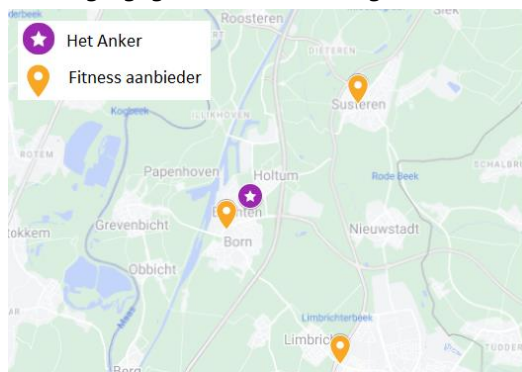


Kinderopvang/BSO

Kinderopvang Allerleefste heeft aangegeven graag mee te gaan in de plannen bij herontwikkeling van het sportpark. Zij zijn nu gehuisvest aan de Bettinumstraat, in de wijk tegenover het Anker. Met een concreet en reeds beschikbaar ruimteprogramma en voorlopige afspraken over huurprijs, is het toevoegen van de kinderopvang een mooie kans voor zowel het Anker als Allerleefste.

Fitness

De Sportfondsen Wijkscan laat zien dat het aantal fitnessaanbieders in het primaire verzorgingsgebied relatief laag is. Met Fitnessenzo is het aantal volwaardige fitnessaanbieders in



het verzorgingsgebied beperkt tot 1. De eerstvolgende fitnesscentra in buurt zijn Basic Fit in Sittard en Anytime Fitness in Susteren.

Het toevoegen minimaal 300m² (nvo) fitnessruimte en daarmee een volledig fitness concept maakt van Het Anker een totaal voorziening voor sport, recreatie en ontspanning.

Naast ruimte voor reguliere cardio- en krachtapparatuur en een functionele krachtzone, is een groepslesruimte multifunctioneel inzetbaar.

Vechtsportvereniging (Alken)

Ook Karate & Muay Thai school Alken is zeer geïnteresseerd in een ruimte op het nieuwe Anker. Zij bieden van maandag tot en met zaterdag diverse kickboks, karate en MMA trainingen aan en doen aan competitie. Zij hebben aangegeven een ruimte te wensen van circa 260m² (nvo).

Conclusies

Voetbal

De maatschappelijke opdracht van 3 velden, sluit aan bij de wensen van de verenigingen HBC'09 en VV Born. De capaciteitsbehoefte van de gezamenlijke vereniging HBC'09/VV Born, is obv de tool *behoeftebepaling KNVB* 0,5 trainingsveld groter dan de maatschappelijke opdracht. Met 2 kunstgrasvelden en 1 natuurgrasveld denken wij echter dat oplossingen gevonden kunnen worden in een goede planning en dat niet direct sprake is van een capaciteitsprobleem. Het verdient aanbeveling om hier in de verdere uitwerking van het voorkeurscenario wel rekening mee te

houden, zie ook eerdere opmerking hierover. De voetbalverenigingen geven aan de kantine in eigen beheer te willen blijven houden vanwege de daarmee gepaarde en voor de vereniging noodzakelijke inkomsten;

Tennis

De maatschappelijke opdracht van 4 all weather banen, sluit aan bij de wensen van TC Born en biedt alleszins ruimte voor groei van de vereniging. Huidige theoretische behoefte is obv het ledenaantal namelijk 2 banen. TC Born wenst ook in de nieuwe situatie de horeca in eigen beheer te hebben en zodoende het gevoel te behouden een eigen 'clubgebouw' te hebben.

Sporthal

De sporthal zoals gesteld in de maatschappelijke opdracht van de gemeente, past bij de huidige en (verwachte) toekomstige behoefte. Het speelt in op strategie 6 van het Sportakkoord door de vereiste uitloopruimte voor de handbalcompetitie te faciliteren. De bezetting van de huidige hal is goed. Dit wordt met name veroorzaakt door het aanzienlijke deel verenigingsgebruik. Onderwijs maakt (zeer) beperkt gebruik van de hal. Daarom is een (nieuwe) hal, te verdelen in 2 gelijke zaaldelen passend bij de huidige en toekomstig verwachte behoefte.

Zwembad

Een doelgroepenbad van 20 x 8 meter bad met een volledig beweegbare bodem voorziet in de huidige en naar verwachting toekomstige (maatschappelijke) zwembehoefte in het stadsdeel Born. De functionaliteit van het bad maakt dat naar verwachting het huidige bezoekersaantal op doelgroepactiviteiten en educatief zwemmen grotendeels wordt gerealiseerd. Verenigingen en recreatief zwemmen is nog zeer beperkt mogelijk. Het bezoek per m² zwemwater zou dan uitkomen op circa 199. Wat alleszins goed is. Animocijfers voor doelgroepen en educatief zwemmen blijven dan enigszins gelijk wat voor een functioneel bad uitstekend is. Voor (uitgebreid) recreatief zwemmen zal men uit moeten wijken naar zwembaden in de regio, met als uitgangspunt dé centrale voorziening Glanerbrook. Ditzelfde geldt voor het grootste gedeelte van de verenigingen.

Overige potentiële activiteiten/ voorzieningen

Het toevoegen van andere voorzieningen in eigen beheer en/of door onderverhuur/samenwerking vergroot de sociale, maatschappelijke én commerciële waarde van het sportpark. Ook sluit het aan op de huidige en toekomstige tijdsgeest én het gemeentelijk beleid. Daarin zijn clustering van voorzieningen en verbinden van domeinen steeds belangrijker. De voorzieningen die toegevoegd kunnen worden op de maatschappelijke opdracht van de gemeente zijn, naast het zwembad:

- Kinderopvang/ BSO;
- Padel binnenbanen
- Fitnessconcept
- Vechtsport Alken
- Schutterij
- Judo

4. Uitwerking scenario's

Zoals in de aanleiding geschetst, werken wij een drietal scenario's uit. Daarnaast benoemen wij diverse (commerciële) toevoegingen die als variabele bij ieder scenario mogelijk zijn en ten goede komen aan de exploitatie. Bij de beoordeling van de scenario's en variabelen houden wij rekening met:

- De maatschappelijke opdracht van de gemeente;
- Bestaande analyses en rapportages;
- Geactualiseerde theoretische modellen tav capaciteitsbehoeften;
- De kengetallen database en Wijkscan van Sportfondsen;
- Een verdieping op de eerdere marktverkenning naar mogelijke samenwerkingen/ aanvullende voorzieningen.

Bij de uitwerking van een voorkeurscenario, adviseren wij om gebruikers en partners opnieuw nauw te betrekken. Het participatietraject is geen onderdeel geweest van deze rapportage.

De scenario's zoals hierna uitgewerkt zijn:

1. Maatschappelijke opdracht - Renovatie
2. Maatschappelijke opdracht - Nieuwbouw
3. Maatschappelijke opdracht plus zwemvoorziening
4. (Commerciële) toevoegingen / variabelen

Uitgangspunten begrotingen en financiële gegevens

Voor de scenario's 1, 2 en 3 hebben wij indicatieve exploitatieramingen opgesteld. Bij deze exploitatieramingen hanteren wij de volgende uitgangspunten:

Algemeen

- Wij gaan uit van een btw belaste exploitatie. Alle inkomsten, kosten en investeringsramingen hebben wij gecalculeerd exclusief btw
- Alle bedragen zijn prijspeil 2024

Uitgangspunten inkomsten

- De inkomsten van de **sporthal** hebben wij geraamd op basis van de begroting 2024 van Het Anker. Vooralsnog gaan wij er dus van uit dat renovatie of nieuwbouw van de sporthal geen invloed heeft op het gebruik.
- De inkomsten van de **velden** voor voetbal en van de tennisbanen berekenen wij op basis van de tarieven voor gemeentelijke sportvelden pp 2024. Tevens is rekening gehouden met de verhuur van 3 voetbalvelden aan Fortuna.
- De pacht voor het **clubhuis** van de voetbal en voor de **horeca van de tennis** zijn berekend op basis van de huidige pachtsommen. Wij kunnen ons voorstellen dat hierover nadere afstemming met de voetbalvereniging(-en) en met de tennisvereniging dient plaats te vinden.
- Voor wat de **horeca**-omzet betreft is rekening gehouden met een inkooppercentage van 32%. Deze staan vermeld onder de inkoop.
- Ten aanzien van de **fitness**opbrengsten (scenario 3) is uitgegaan van 450 leden. Wij gaan uit van 3 abonnementsoorten:
 - Abonnement Fitness: € 6,00 per week
 - Abonnement Fitness + Egym: € 9,00 per week
 - Abonnement Fitness + EGym + Zwemmen: € 11,00 per week

- Voor het **zwemmen** (scenario 3) hanteren wij onderstaande bezoekcijfers. Daarin is nog geen rekening gehouden met bezoekers die vanuit het fitnessabonnement het zwembad bezoeken (circa 5.500 per jaar)

BEZOEK	
Losse baden	1.452
Meerbadenkaarten	1.188
Abonnementen	0
*** Recreatief zwemmen	2.640
Activiteiten/Evenementen	7.920
Leszwemmen/Instructie	13.200
Verenigingen/Groepen	5.500
*** Zwemmen	29.260

- In het zwembad zijn de huidige tarieven ook in de nieuwe situatie van toepassing.

Uitgangspunten kosten

- De **personeelskosten** zijn geraamd op basis van de gemiddelde personeelskosten per uur in de huidige situatie. Voor scenario 3) is een openstellingsrooster voor het zwembad en de fitness opgesteld, aan de hand waarvan de formatie is berekend. In totaal bedraagt de benodigde formatie in dit scenario circa 11 fte, inclusief de schoonmaak, onderhoudsmedewerkers en het management. In de scenario's 1 en 2 bedraagt de benodigde formatie circa 3,5 fte.
- De **energiekosten** zijn berekend op basis van de binnen Sportfondsen beschikbare kengetallen. Vooralsnog is geen rekening gehouden met energiebesparende maatregelen. Nadere studie naar de mogelijkheden hiertoe zouden nog kunnen leiden tot verlaging van de ze post.
- Het **onderhoud** is als stelpost berekend op basis een vast percentage van 1% van de aanneemsom. Het betreft hier alleen het dagelijks onderhoud. Het verdient aanbeveling deze post in een vervolgproces nader uit te werken. Teven is het raadzaam hierover af te stemmen met verenigingen. Zo zou (een deel van) het dagelijks onderhoud van het clubhuis voor de voetbal bij de voetbalvereniging kunnen worden belegd.
- **Overige kosten** betreffen kosten voor ICT, verkoopkosten en alle overige kosten
- **Administratie en Beheer** betreffen de kosten voor ondersteunende diensten ten aanzien van de financiële administratie, salarisadministratie, ondersteuning ten aanzien van Bouw & Techniek, HR en de inzet van de regiomanager.

Uitgangspunten investeringsramingen, berekening kapitaallasten en periodiek onderhoud

- Voor ieder scenario zijn investeringsramingen opgesteld. Daarbij zijn navolgende **afschrijvingstermijnen** berekend:
 - Renovatie sporthal: 20 jaar
 - Nieuwbouw gebouwen: 40 jaar
 - Investerings in velden: 30 jaar
 - Aanschaf inventaris: 10 jaar

Inventariskosten zijn verantwoord onder de post "kapitaallasten inventaris". De jaarlijkse kosten voor velden en gebouwen zijn verantwoord onder "kapitaallasten".
- Naast afschrijvingskosten dient nog rekening gehouden te worden met **rentekosten**. Omdat deze nog niet bekend zijn hebben wij deze als een pm post meegenomen in het overzicht Ten aanzien van de jaarlijkse reservering voor periodiek en **vervangingsonderhoud** houden wij rekening met een stelpost van 1,5% van de aanneemsom voor de gebouwen
- Ten aanzien van **het onderhoud aan de velden** houden wij rekening met een stelpost van € 30.000 per jaar. Vooralsnog is nog geen rekening gehouden met het overige terreinonderhoud.

In de renovatievariant is de sloop van het zwembad meegenomen. In de nieuwbouwvairanten is nog geen rekening gehouden met eventuele sloopkosten van de huidige voorziening.

- o In de investeringsramingen zijn geen kosten opgenomen voor herinrichting van het overige terrein of de parkeerplaats.

Scenario 1: Maatschappelijke opdracht - renovatie

In dit scenario is de maatschappelijke opdracht van de gemeente het uitgangspunt. Om de investeringskosten te minimaliseren, gaan we uit van renovatie van de sporthal. De overige functies van het huidige Het Anker verdwijnen. Concreet gaat het hier om de huidige entree, zwembad, horeca, de dojo, vergaderruimte, tenniskantine en schutterij.

De basisvoorziening: Sporthal, centrale hal/ foyer en buitensport

In dit scenario wordt de huidige sporthal (27 x 41,7 meter) gerenoveerd. Dit geldt ook voor de 4 kleedkamers. De sporthalvloer en scheidingswand worden vernieuwd en plafond- en wandafwerkingen worden vervangen. In de kleed- en wasruimte wordt het tegelwerk vervangen (vloer en wanden) en wordt het plafond vernieuwd. Voor een gerenoveerde accommodatie rekenen wij met een levensduur van 20 jaar.

Centrale hal/foyer

De huidige entreehal wordt vernieuwd waar een beperkt foyer aan wordt toegevoegd. Deze zal dienst doen als horecavoorziening voor de sporthal. De centrale hal/ foyer behelst:

Faciliteiten	m ²
Entree/ ontvangst	Nnb
Keuken en berging	30
Bar en horeca	125
Kantoor/ administratieruimte	20

De centrale hal/ foyer wordt eigentijds ingericht, met aandacht voor sfeer. Het horecaconcept is conform de gezonde sportkantine. Een beperkte keukeninrichting is noodzakelijk. Vanuit de horeca is er direct toegang tot de sporthal. Ook kan men vanuit de horeca via de trap de tribune van de sporthal bereiken. Aan de andere zijde van de horeca is er toegang tot een buitenterras met zitjes. Vanaf het terras is er zicht op de tennisbanen.

Eigen barruimte / horecavoorziening voor voetbal en tennis

Wij denken dat de kapitaallasten die gepaard gaan met een extra horecavoorziening puur voor de tennisvereniging te hoog zijn in relatie tot de eventuele extra huur die deze ruimte genereert. Wel onderschrijven wij het belang van een barruimte voor de tennis. Daarom gaan wij in dit scenario uit van een af te scheiden eigen barruimte in de centrale horeca voor de tennis. Die gebruikt kan worden als de centrale hal/ foyer gesloten is. Immers, is de centrale horeca altijd open. Het bemensen op tijden dat de tennis aanwezig is, is niet kostendekkend. Daarnaast is de centrale horecavoorziening gesitueerd direct grenzend aan de tennisbanen en dus uitstekend toegankelijk. Voor de gezamenlijk voetbalvereniging is in dit plan wel uitgegaan van een horecavoorziening in eigen beheer door de gezamenlijke vereniging. Wij onderschrijven het belang van goede en heldere afspraken omtrent horeca en barruimte. In theorie is hierin alles mogelijk, de praktijk is vaak weerbarstiger.

Voetbal

Voor de gezamenlijke voetbalverenigingen (VV Born en HBC '09) worden drie velden aangelegd. Namelijk 2 kunstgrasvelden en 1 natuurgrasveld. Het natuurgrasveld grenst direct aan het kleed- en clubgebouw. Deze wordt zodanig gerealiseerd (belijning) dat deze ook door de handbalvereniging kan worden gebruikt gedurende het buitenseizoen. Met een efficiënte planning en goede afspraken denken wij dat 3 velden voldoende is voor de gezamenlijke vereniging. Het verdient aanbeveling om in de verdere uitwerking van het voorkeursscenario de capaciteitsbehoeftebepaling van 3,5 velden op basis van de KNVB rekentool (zie hoofdstuk 4) in het achterhoofd mee te nemen.

Tennisbanen

Conform de maatschappelijke opdracht, worden er in dit scenario 4 nieuwe all-weather banen aangelegd. Het exacte baansoort is in overleg te bepalen. Dit geeft naar verwachting voldoende ruimte voor eventuele groei in ledenaantallen. Immers is de huidige theoretische capaciteitsvraag 2 tennisbanen (zie KNLTB norm in hoofdstuk 4). De tennisbanen worden in dit scenario wat opgeschoven richting de sporthal zodat deze direct vanaf het horecaterras bereikbaar zijn.

Club-kleedgebouw buitensport

Er wordt ter plaatse van de huidige toestellenberging van de sporthal een nieuw club-/ kleedgebouw gerealiseerd. Deze situering is gelijk aan het plan van Het Anker B.V. van oktober 2023. De realisatie in 2 verdiepingen is ook gelijk aan dit plan. De begane grond bevat ruimten voor scheidsrechters, EHBO, opslag en 4 kleed- en wasruimten. Dit is conform de capaciteitsberekening van de KNVB (zie 4.1). Vanuit de begane grond is er directe toegang tot de velden. De begane grond biedt tevens ruimte voor 2 kleedkamers ten behoeve van de tennis. De verdieping bestaat uit een kantine ruimte voor de gezamenlijke voetbalverenigingen. Het terras voor de kantine biedt zicht op het hoofdveld van de voetbal. Vanaf het verhoogde terras is er via de tribune toegang tot het veld.

Financiële vertaling van scenario 1

In onderstaande tabel hebben we scenario 1 vertaald in een financiële raming. Daarbij zijn de uitgangspunten aangehouden zoals opgenomen bij de inleiding van dit hoofdstuk. De specificatie van de investeringskosten voor de maatschappelijke opdracht, te weten voetbal, tennis en renovatie van de sporthal zijn opgenomen in bijlagen 2, 3 en 4.

Tabel 4 Financiële raming scenario 1 (p.p. 2024)

Omzet	€
Sporthal	85.864
Voetbalvelden	34.787
Tennisvelden	17.124
Horeca pacht	5.773
Horeca omzet	80.628
Totaal omzet	224.176
Inkopen	27.051
Bruto resultaat	197.125
Kosten	
Personeel	212.175
Energie	65.182
Onderhoud	64.631
Overige kosten	43.305
Administratie & Beheer	48.371
Accountant	6.110
Verzekeringen & belastingen	8.097
kapitaallasten inventaris	28.786

Totaal kosten	476.657
Exploitatieresultaat	-279.532
kapitaallasten	265.284
Reservering onderhoud	96.946
Rentekosten	PM
Veldonderhoud	30.000
Totaal inclusief kapitaallasten	-671.763
Investering	6.520.743
Friciekosten	PM

Toelichting op de omzet

De uitgangspunten zoals in de inleiding van dit hoofdstuk omschreven, zijn leidend. Voor de omzet zijn we dus uitgegaan van de huidige tarieven voor binnen en buitensport zoals door uw gemeente voorgeschreven per veld/baan. Daarnaast gelden de huidige omzetten voor de sporthal. Vanwege het wegvallen van een groot deel van de voorzieningen en het daarmee samenhangende bezoek, is de horecaomzet zeer beperkt. Het betreft hier een raming op basis van kengetallen in relatie tot de overblijvende voorzieningen en gebruikers. Tot slot rekenen we beperkte pachtinkomsten vanuit de eigen barruimte/horecavoorziening voetbal en tennis.

Toelichting op de kosten

Ook voor de kosten geldt dat de uitgangspunten zoals eerder omschreven leidend zijn. De belangrijkste conclusie voor scenario 1 is dat het tekort grotendeels, zo niet volledig veroorzaakt wordt door het maatschappelijke karakter van dit scenario. De samenhangende lage(re) huurinkomsten voetbal, tennis en binnensport zijn niet toereikend voor de daarmee samenhangende kapitaal- en exploitatielasten van deze nieuwe en gerenoveerde voorziening(en); Met frictiekosten (PM) wordt bedoeld (niet limitatief): transitiekosten voor boventallig personeel, sloop- en herontwikkelingskosten, kosten voor tijdelijk onderdak voor de sportverenigingen elders, et cetera.

Sterkte en zwakte punten scenario 1

De sterke en zwakte punten van dit scenario zijn hieronder opgenomen. Daarbij is de volgorde van de punten willekeurig en dus niet gelijk aan mate van impact of enige vorm van beoordeling.

Sterke punten:

- Lagere investeringskosten dan de andere scenario's
- (beperkt) mogelijkheden voor verduurzaming
- Lagere onderhouds- en exploitatielasten dan in de huidige situatie
- Ruimte voor herontwikkeling van een groot gedeelte van het terrein
- Ruimte voor groei van de tennisvereniging
- Ruimte voor herontwikkeling van Sportpark Op de Toren

Zwakke punten

- Beperkte mogelijkheden voor verduurzaming
- Tijdelijk onderdak nodig voor binnensport gebruikers
- Kortere afschrijvingsduur dan bij nieuwbouw en dus relatief hoge kapitaallasten
- Geen betere functionaliteit van de sporthal
- Herplaatsing en/of transitievergoedingen voor boventallig personeel
- Minder spreiding van overheadkosten ten opzichte van huidige situatie
- Wegvallen van het volledige zwemaanbod, de schutterij, de judovereniging en vergaderruimte
- Eventuele sloop- en herontwikkelingskosten van bestaande accommodatie

Scenario 2: Maatschappelijke opdracht - nieuwbouw

Gelijk aan scenario 1 is voor dit scenario de maatschappelijke opdracht van de gemeente het uitgangspunt. Daarmee komen ook in dit scenario de overige functies zoals bij scenario 1 genoemd, te vervallen. Anders is dat er in dit scenario uitgegaan wordt van nieuwbouw van de sporthal, op een andere locatie op het sportpark.

De basisvoorziening: Sporthal, centrale hal/ foyer en buitensport

In dit scenario wordt een nieuwe sporthal gerealiseerd. Deze hal voldoet aan de capaciteitsvraag van de verenigingen, rekening houdend met de uitgangspunten zoals gesteld in het lokale sportakkoord ten aanzien van topsport. De hal wordt daarom 2 meter langer dan de bestaande hal en dus 28 x 44 meter. Hiermee wordt aangesloten bij de speelveldrichtlijnen voor de handbalvereniging. De nieuw te bouwen sporthal heeft één scheidingswand en geen tribune. Het ontbreken van de tribune is niet in lijn met de wensen van handbal en basketbal. Echter is er in dit scenario een zichtlijn op de sportvloer vanuit de centrale horeca. De inrichting van een centrale hal/ foyer en de buitensportvoorzieningen (voetbal, tennis en club- kleedgebouw) zijn gelijk aan scenario 1, zij het dat een en ander op een andere locatie op het terrein wordt gerealiseerd.

Een prominentere plek voor het nieuwe Anker

Het nieuwe Anker zou direct rechts van de afslag Ankersweg gerealiseerd kunnen worden. Daarmee heeft het direct toegang tot het huidige parkeerterrein én een meer prominente plek langs de Ankersweg. Direct vanaf de huidige parkeerplaats is er zicht op de tennisbanen.

Geen tijdelijke huisvesting voor verenigingen en nieuwe levensduur van 40 jaar

Bijkomend voordeel van dit scenario is dat de 'oude' sporthal nog tijdelijk in bedrijf kan blijven. Het is dus niet nodig om voor gebruikers tijdens de bouw elders onderdak te zoeken. De huidige accommodatie wordt (geheel of gedeeltelijk) gesloopt op het moment dat Het nieuwe Anker haar deuren heeft geopend. Ander voordeel is dat een nieuwe accommodatie een langere levensduur heeft (40 jaar) dan een gerenoveerde accommodatie (20 jaar). De investeringskosten liggen hoger, de afschrijvingstermijn is in deze variant langer. Ook biedt een nieuwe accommodatie maximaal kansen in het kader van duurzaamheid.

Financiële vertaling van scenario 2

In onderstaande tabel hebben we scenario 2 vertaald in een financiële raming. Uitgangspunten zijn gelijk aan scenario 1, met uitzondering van de nieuw te bouwen sporthal in plaats van renovatie. De specificatie van de investeringskosten voor dit scenario zijn opgenomen in bijlagen 2, 3 en 5.

Tabel 5 Financiële raming scenario 2 (p.p. 2024)

Omzet	€
Sporthal	85.864
Voetbalvelden	34.787
Tennisvelden	17.124
Horeca pacht	5.773
Horeca omzet	80.628
Totaal omzet	224.176
Inkopen	27.051
Bruto resultaat	197.125
Kosten	
Personeel	206.011
Energie	65.182

Onderhoud	64.631
Overige kosten	43.305
Administratie & Beheer	48.371
Accountant	6.110
Verzekeringen & belastingen	8.097
kapitaallasten inventaris	28.786
Totaal kosten	470.493
Exploitatieresultaat	-273.368
Kapitaallasten	250.830
Reservering onderhoud	96.946
Rentekosten	PM
Veldonderhoud	30.000
Totaal inclusief kapitaallasten	-651.144
Investering	8.823.058
Frictiekosten	PM

Toelichting op de omzet

Gelijk aan scenario 1, is in dit scenario uitgegaan van de huidige tarieven voor binnen- en buitensport zoals door uw gemeente voorgeschreven per veld/baan en een beperkte omzet horeca. Daarbij geldt dus onverkort dat de omzet niet toereikend is om de kapitaal- en exploitatielasten te dekken. In dit scenario hebben wij (nog) geen rekening gehouden met eventuele stijging van de omzet door de verhoging van de functionaliteit van de hal voor handbal en eigen activiteiten.

Toelichting op de kosten

De verschillen t.o.v. scenario 1 zijn als volgt:

- Exploitatieresultaat
Het begrote verschil in exploitatieresultaat ten opzicht van scenario 1 is exclusief kapitaallasten en groot onderhoud circa € 14.000,- negatief. Inclusief de kapitaallasten en groot onderhoud ramen wij het verschil op circa € 20.000,- positief. Met andere woorden, het financiële verschil tussen scenario 1 en 2 is minimaal. Exclusief kapitaallasten en groot onderhoud, is het tekort in scenario 2 (iets) groter. Inclusief kapitaallasten en groot onderhoud scoort scenario 2 beter. Dit is te verklaren vanwege het verschil in kapitaallasten.
- Investering en kapitaallasten
Hoewel de investering in dit scenario circa € 2.3 miljoen meer is dan in scenario 1, zijn de kapitaallasten in dit scenario lager. Vanwege de langere afschrijvingsduur van de nieuwe hal (40 jaar) ten opzichte van de renovatie van de hal (20 jaar), kunnen de investeringskosten over een langere periode gespreid worden. De kapitaallasten van dit scenario liggen circa € 14.000,- per jaar lager dan in scenario 1. Daarbij merken wij nogmaals op dat dit exclusief rente is.
- Personeelskosten
Vanwege de efficiëntere indeling van het nieuwe Anker in dit scenario en centraal ingerichte hal/ foyer, zien wij met dit scenario kansen voor een beperkte besparing in personeelskosten. Daar staan uiteraard vervolgens ook frictiekosten tegenover.
- Frictiekosten
Ook in dit scenario is sprake van frictiekosten, o.a. ten aanzien van boventallig personeel door het verdwijnen van een groot deel van de voorzieningen. In dit scenario is echter geen sprake tijdelijke huisvesting voor de sporthalgebruikers. Daarentegen moet de huidige hal in dit scenario wel langer in bedrijf blijven, ook tijdens de bouwfase van de nieuwe hal. Voor de tennis- en voetbalvereniging zal mogelijk wel sprake van tijdelijke huisvesting elders.

Sterkte en zwakte punten scenario 2

De sterke en zwakte punten van dit scenario zijn hieronder opgenomen. Daarbij is de volgorde van de punten willekeurig en dus niet gelijk aan mate van impact of enige vorm van beoordeling.

Sterke punten:

- Maximale kansen voor duurzaamheid en verduurzaming
- Langere levensduur van de accommodatie en langere afschrijvingstermijn voor investering
- Optimale functionliteit van de sporthal, met name gunstig voor handbal
- Lagere exploitatielasten dan in de huidige situatie door het beperken van personeel, onderhoud en energie;
- Geen tijdelijk vervangend onderdak voor binnensport vereist;
- Prominentere plaats sportaccommodatie, betere zichtbaarheid;
- Ruimte voor herontwikkeling van een groot gedeelte van het terrein;
- Ruimte voor groei van de tennisvereniging;
- Ruimte voor herontwikkeling van Sportpark Op de Toren

Zwakke punten

- Hogere investeringskosten dan scenario 1
- Herplaatsing en/of transitievergoedingen voor boventallig personeel;
- Minder spreiding van overheadkosten ten opzichte van huidige situatie;
- Wegvallen van het volledige zwemaanbod, de schutterrij, de judovereniging en vergaderruimte;
- Eventuele sloop- en herontwikkelingskosten bestaande accommodatie

Scenario 3: Maatschappelijke opdracht plus zwemvoorziening en fitness

Zoals in hoofdstuk 4 geconcludeerd, heeft het Anker een grote maatschappelijke rol. Zowel ten aanzien van binnen- en buitensport als ook vanwege de zwemvoorziening. Rekening houdend met de uitgangspunten van de gemeente, is in dit scenario ten opzichte van scenario 2 een zwembad toegevoegd ten behoeve van doelgroepen en educatief zwemmen. De overige functies in het huidige Anker zijn ook in dit scenario niet meegenomen. Concreet gaat het dan dus om de dojo, vergaderruimte, ruimte voor zwemverenigingen en schutterrij.

Noodzakelijke aanvulling op de maatschappelijke opdracht plus zwembad

Omdat wij in dit scenario uit gaan van een zwembad, binnen de kaders van de gemeente en dus puur voor doelgroepen en educatief zwemmen, houden wij rekening met een bassin van 8 x 20. Een dergelijk bad is voor zover wij kunnen beoordelen niet losstaand kostendekkend te exploiteren. Vanuit de Wijkscan en de verdere marktanalyse concluderen wij dat er markt zou moeten zijn voor een fitnessconcept. Er is immers in het verzorgingsgebied maar één volwaardige fitnessaanbieder, namelijk Fitnessenzo. Wij rekenen met circa 8.000 inwoners per fitnessaanbieder om een eerste afweging te maken van de potentie van fitness. Vervolgens verkennen wij de markt en nemen wij o.a. het aanbod van de concurrentie en het gemiddelde inkomen in het verzorgingsgebied mee. Op basis van deze analyse, zien wij potentie in het toevoegen van fitness aan het nieuwe Anker om tevens daarmee de exploitatie van het zwembad mogelijk te maken.

De basisvoorziening: Zwembad, fitness, sporthal, centrale hal/foyer en buitensport

Evenals scenario 2, wordt in dit scenario een nieuwe sporthal gerealiseerd met dezelfde kenmerken, voor- en nadelen. Ditzelfde geldt voor de buitensportvoorzieningen. Aanvullend wordt in dit scenario ter plaatse van het kleed- en clubgebouw voor de buitensport, een zwembad en fitness gerealiseerd. Op de begane grond worden verder de entree naar het zwembad en de kleedkamers

gesitueerd. De toestellenberging komt in deze variant aan de andere kant van de sporthal te liggen. Het taluut voor de voetbal wordt iets kleiner dan in het scenario hiervoor.

Een zwembad dat aansluit bij de uitgangspunten van de gemeente Sittard-Geleen

Het zwembad heeft een bassin van 8 x 20 meter en een volledig beweegbare bodem. Daarmee is het een functioneel bad, geschikt voor doelgroepen en educatief zwemmen. Het is nog zeer beperkt geschikt voor verenigingen en/of recreatief- of banenzwemmen. Op basis van de marktanalyse en kengetallen, ramen wij voor dit scenario een totaal zwembadbezoek van circa 31.500 per jaar.

Tabel 6 Raming bezoek functioneel bad in vergelijking met huidige situatie (2023) en kengetallen

	Raming Het Nieuwe Anker		Werkelijkheid Anker 2023		Kengetallen Sportfondsen ⁵
	Bezoek	Animo	Bezoek	Animo	Animo
Recreatief	2.640	0,15	11.423	0,65	0,75
Doelgroepen	7.920	0,45	8.000	0,45	0,27
Zwemlessen	13.200	0,75	14.827	0,84	0,45
Verenigingen	8.000	n.v.t.	17.369	n.v.t.	n.v.t.
Totaal	31.760	1,80	51.619	2,93	2,07
Bezoek/m² zwemwater		199		149	187

o Recreatief bezoek

Vanwege de configuratie van het bad in dit scenario, verdwijnt de recreatieve aantrekkingskracht nagenoeg volledig. De toevoeging van de fitnessruimte en combinatie in abonnementstructuur van fitness én zwemmen, voorziet in een doelgroep die naar verwachting ook gebruik maakt van het zwembad. Wij houden daarom rekening met beperkt aantal recreatieve- en banenzwemmers. Méér dan enkel een zwembad, maar beperkt vanwege de functionaliteit.

o Doelgroepen

Ondanks dat het bad in dit scenario bijna de helft kleiner is dan het huidige zwembad, ramen wij door de betere functionaliteit én de combinatie met fitness, een gelijkblijvend animo voor doelgroepactiviteiten. De volledig beweegbare bodem maakt immers dat het totale bad geschikt is voor een groot deel, zo niet alle bestaande én eventueel nieuwe doelgroepactiviteiten.

o Zwemlessen

Evenals bij de bezoekersaantallen voor doelgroepen, maakt de betere functionaliteit dat het aantal bezoekers op deze categorie zeer beperkt afneemt in onze raming. Met de beweegbare bodem wordt/blijft het mogelijk om 2 groepen gelijktijdig les te geven in het bad. Enkel voor het afzwemmen zullen kinderen uitwijken naar Glanerbrook of een ander 25 meter bad.

o Verenigingen

Wij ramen voor het verenigingsgebruik een beperkt aantal bezoekers per jaar. Vanwege het formaat van het nieuwe bad zullen de meeste verenigingsactiviteiten moeten uitwijken naar een ander bad. Laat onverlet dat een aantal verenigingen voor (een deel van) hun activiteiten nog wel terecht kunnen in het nieuwe Anker. Bijvoorbeeld de Reddingsbrigade en zwemscholen. Zoals eerder genoemd, zijn deze verenigingen in deze voorlopige aanname nog niet betrokken. Het verdient aanbeveling de verenigingen hier in het vervolg wel bij te betrekken.

⁵ Betreft het gemiddelde animocijfer per categorie en bezoek/m² zwemwater van vergelijkbare Sportfondsen accommodaties in Nederland.

Met 199 bezoekers per m² zwemwater, scoort het bad in dit scenario boven gemiddeld ten opzichte van de kengetallen.

Toevoeging van fitness

Op de verdieping wordt een fitness gerealiseerd. Met onze kengetallen en marktanalyse, gaan wij uit van circa 450 leden per jaar. De fitnessruimte met 300m² biedt ruimte aan kracht en cardio apparatuur. Verder wordt het voorzien van een e-gym en van een functionele zone ten behoeve van small group trainingen. Deze ruimte is ook eenvoudig geschikt te maken voor andere sportieve groepsactiviteiten. Direct grenzend aan de fitness realiseren wij 2 kleedkamers. Met het toevoegen van deze fitness en een tarievenstructuur die stimuleert om fitness én zwemmen eenvoudig te combineren, draagt deze commerciële toevoeging direct bij aan de exploitatie van het zwembad.

Figuur 1: vlekkenplan scenario 3



Financiële vertaling van scenario 3

Voor de financiële vertaling van scenario 3 zoals in onderstaande tabel opgenomen, gelden dezelfde uitgangspunten als in scenario 2, aangevuld met een zwembad en fitnessruimte. De specificatie van de investeringskosten voor dit scenario zijn opgenomen in bijlagen 2, 3, 5, 6 en 7.

Tabel 7 Financiële raming scenario 3 (p.p. 2024)

Omzet	€
Sporthal	85.864
Voetbalvelden	34.787
Tennisvelden	17.124
Horeca pacht	5.773
Horeca omzet	138.272
Zwembad	236.676
Fitness	189.058
overige omzet	16.150
Totaal omzet	723.704
Inkopen	45.497
Bruto Resultaat	678.207
Kosten	

Personeel	623.259
Energie	160.856
Onderhoud	109.947
Overige kosten	89.941
Administratie & Beheer	79.506
Accountant	9.785
Verzekeringen & belastingen	20.178
kapitaallasten inventaris	66.956
Totaal kosten	1.160.427
Exploitatieresultaat	-482.220
Kapitaallasten	400.158
Rentekosten	PM
Reservering onderhoud	164.920
Veldonderhoud	30.000
Totaal inclusief kapitaallasten	-1.077.298
Investering	15.439.007
Frictiekosten	PM

Toelichting op de omzet

Naast de omzet buiten- en binnensport zoals in scenario 1 en 2, geldt voor dit scenario omzet uit het zwembadbezoek, fitnessabonnementen en overige omzet. Daarnaast ramen wij in dit scenario extra horecaomzet. In totaal een verschil ten opzichte van scenario 2 van bijna € 500.000,-.

- Zwembadbezoek
Rekening houdend met de bezoekersaantallen zoals eerder omschreven, ramen wij een totaal omzet uit het zwembad van circa € 236.700,-. Dit volgt voornamelijk uit het educatief zwemmen en de doelgroepactiviteiten. Respectievelijk afgerond € 167.000,- en € 44.000,-.
- Fitness
Met 450 leden ramen wij een omzet fitness van afgerond € 189.000,- uit abonnee-houders. De extra investering in kapitaallasten, personeel, onderhoud, energie en overige lasten brengen op dit onderdeel een positief resultaat. Wat direct bijdraagt aan de haalbaarheid van dit scenario en de continuïteit van de exploitatie.
- Horeca
Omdat er in dit scenario meer bezoek op het Anker gerealiseerd wordt vanwege het ruimere activiteiten- en voorzieningenaanbod, ramen wij de horecaomzet naast pachtinkomsten op € 138.000,-. Daar staat uiteraard een hogere inkoop en extra inzet van personeel tegenover. Wat de stijging van die twee kostenposten (deels) verklaart.
- Overig omzet
De overige omzet betreft omzet uit o.a. inschrijfgelden voor abonnementen en zwemlessen.

Toelichting op de kosten

- Exploitatieresultaat
Met € 482.220,- is het exploitatietekort exclusief kapitaallasten en groot onderhoud € 208.900,- groter dan scenario 2. Inclusief kapitaallasten en groot onderhoud is het verschil € 426.00,- in het voordeel van scenario 2.
Wanneer we kijken naar het verschil in voorzieningen, is dit verschil toe te schrijven aan het toevoegen van het zwembad met een configuratie die geschikt is voor educatief- en doelgroepzwemmen. De toevoeging van de fitness heeft een positief effect op de exploitatie.

- Investering en kapitaallasten
De investering voor scenario 3 betreft € 15.4 miljoen. Logischerwijs hoger dan zowel scenario 1 als scenario 2 met respectievelijk € 6.5 miljoen en € 8.8 miljoen. De afschrijvingsduur van het nieuwe Anker is in dit scenario gelijk aan scenario 2, namelijk 40 jaar. Dit resulteert kapitaallasten van € 400.000,- per jaar.
- Personeelskosten
Het toevoegen van voorzieningen gaat ook gepaard met stijging van personeelskosten. Zo ramen wij voor dit scenario € 623.000,- personeelskosten. Daar staat tegenover dat de overheadkosten beter gespreid kunnen worden en dat er naar verwachting minder frictiekosten gepaard gaan met dit scenario.
- Frictiekosten
Evenals de andere scenario's zal sprake zijn van frictiekosten. Ten aanzien van boventallig personeel zullen de kosten die daarmee gepaard zijn, lager zijn dan in scenario 1 en 2. Verder is er in dit scenario geen sprake van tijdelijke huisvesting voor binnensportgebruikers. Mogelijk wel voor de voetbal- en tennisvereniging. Daar komt bij dat de huidige hal in dit scenario wel langer in bedrijf blijft, ook tijdens de bouwfase van het nieuwe Anker.

Sterkte en zwakte punten scenario

De sterke en zwakte punten van dit scenario zijn hieronder opgenomen. Daarbij is de volgorde van de punten willekeurig en dus niet gelijk aan mate van impact of enige vorm van beoordeling.

Sterke punten:

- Maximale kansen voor duurzaamheid
- Langere levensduur van de accommodatie en langere afschrijvingstermijn van de investering
- Optimale functioneiliteit van de sporthal
- Behoud van (een deel van) het zwemaanbod, passend bij de maatschappelijke uitgangspunten van de gemeente;
- Ruimere spreiding van overheadkosten;
- Prominte plaats van de sportaccommodatie; betere zichtbaarheid;
- Ruimte voor herontwikkeling van een gedeelte van het terrein;
- Ruimte voor groei van de tennisvereniging;
- Ruimte voor herontwikkeling van Sportpark Op de Toren.

Zwakke punten

- Hogere investeringskosten
- Herplaatsing en/of transitievergoedingen voor overtallig personeel;
- Wegvallen van de schutterij, de judovereniging en vergaderruimte;
- Eventuele sloop- en herontwikkelingskosten bestaande accommodatie

(Commerciële) toevoegingen / variabelen

Naast de genoemde (basis) voorzieningen hebben wij de mogelijkheid onderzocht om voorzieningen op het sportark toe te voegen. Wij zien concrete kansen om de bestaande accommodatie (deels) herin te richten met (commerciële) toevoegingen. Het gaat dan om padel, een vechtsportvereniging, een kinderopvang, fitness én een mogelijke verenigingsruimte. De genoemde toevoegingen zijn minimaal kostendekkend. Voor de judo- en schietvereniging geldt dat dit niet kostendekkend te exploiteren is wanneer hiervoor nieuwe ruimte gerealiseerd moet worden. De huidige en te verwachten inkomsten vanuit deze verenigingen staan niet in verhouding tot de meerkosten voor realisatie van extra vierkante meters.

Daar waar deze verenigingen gebruik kunnen maken van reeds bestaande ruimte of de ruimte zoals bedoeld voor de multifunctionele fitness, kunnen met de judo- en schietvereniging afspraken gemaakt worden over het gebruik van die ruimten.

Padel

Bij nieuwbouw van een accommodatie zoals in scenario 2 en 3 uitgeschreven, kan de huidige sporthal ingezet worden voor padel. In ieder geval het zwembad en eventueel de overige voorzieningen zullen dan gesloopt worden. De bestaande sporthal biedt ruimte voor 4 padelbanen. De verkennende gesprekken met een commerciële aanbieder zijn in een ver gevorderd stadium en bieden vertrouwen voor de toekomst.

Kinderopvang

Scenario 2 en 3 geven de mogelijkheid om de bestaande horecavoorziening volledig herin te richten als voorziening voor kinder- en buitenschoolse opvang. De ruimte bestaat dan uit 2 groepskleedruimten voor 0-3 jarigen, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, slaapruidten, verschoningsruimten, et cetera. Ook wordt een groepsruimte voor de buitenschoolse opvang en een afgesloten buitenspeelruimte, inclusief een berging gerealiseerd. De kinderopvang/BSO kan volledig op zichzelf functioneren door een eigen entree. Ook hiervoor geldt dat de gesprekken met Allerleefst in een ver gevorderd stadium zijn.

Vechtsport Alken

Karate & Muay Thai School Alken heeft aangegeven graag betrokken te worden in het nieuwe Anker. Het huidige Anker biedt mogelijkheden voor huisvesting. Ook hiervoor geldt dat deze het herinrichten van de bestaande ruimte voor deze partij enkel doorgang vindt als kostendekkende afspraken gemaakt worden met Alken. De gesprekken zijn in een ver gevorderd stadium.

Verenigingsruimte

Optioneel bij de horeca in de sporthal kan een verenigingsruimte/multifunctionele ruimte worden gerealiseerd (circa 50m²). De verenigingsruimte is een wens van de verenigingen, te gebruiken als vergaderruimte maar ook als clublokaal op momenten dat de centrale horeca niet geopend is. Met de verenigingen zal in een later stadium deze wens opnieuw moeten worden geïnventariseerd zodat wij kunnen berekenen of toevoeging van een dergelijke ruimte zinvol is. Vooralsnog is hierin de calculaties geen rekening mee gehouden.

Herontwikkeling

Het terrein is groot en bij ieder scenario zoals hiervoor geschetst, blijft een deel van het terrein onbenut. In het gesprek van 1 maart 2024 is de optie besproken van herontwikkeling van een deel van het terrein. Concreet zou het daarbij gaan om de realisatie van woningen langs de Havenweg. De gemeente heeft aangegeven dat hierover te zijner tijd gesproken kan worden. Echter is zij van mening dat eerst overeenstemming moet worden bereikt over het plan en dat eerst daarna gesproken kan worden over deze mogelijkheid.

Hoewel wij goede kansen zien, hebben wij de herontwikkeling vooralsnog in de financiële doorrekeningen buiten beschouwing gelaten. Wel geven wij u in overweging deze optie met De Witse B.V. te bespreken.

De meerwaarde van (commerciële) toevoegingen en commerciële exploitant

Naast dat deze toevoegingen minimaal kostendekkend zijn, dragen ze direct bij aan de maatschappelijk opdracht in de exploitatie, namelijk doordat:

- De overheadkosten breder gespreid kunnen worden;
- De aantrekkingskracht van het sportpark wordt vergroot, zowel voor gasten als voor personeel en mogelijke samenwerkingspartners;
- Met de vergroting van de aantrekkingskracht in potentie meer (zwembad)bezoek gerealiseerd kan worden, o.a. door de combinatie met fitness;
- De continuïteit van de exploitatie wordt beter geborgd door spreiding van inkomsten;
- De continuïteit van de gebruikers wordt beter geborgd door de grotere aantrekkingskracht van het park.

5.Vergelijking scenario's en voorstel

Vergelijkingsmatrix

Middels onderstaande matrix zijn de scenario's met elkaar vergeleken. Voor de onderbouwing van de verschillende scores, verwijzen wij naar de verdere inhoud van het rapport in de eerdere hoofdstukken.

Legenda

--	Zeer zwak
-	Zwak
0	Matig
+	Sterk
++	Zeer sterk

Scenario	1. MO - renovatie	2. MO - nieuwbouw	3. MO - nieuwbouw + zwembad	4. Commerciële toevoegingen
Kwantitatief				
Investeringskosten maatschappelijke opdracht	6.520.743	8.823.058	15.439.007	PM
Afschrijvingstermijn	20 jaar	40 jaar	40 jaar	20 jaar / 40 jaar
Levensduur	--	++	++	+
Kapitaallasten (annuïteit, excl. rente)	+	++	-	PM
Onderhoudsreservering periodiek onderhoud	+	++	-	PM
Exploitatiebijdrage excl. kapitaallasten en groot onderhoud	++	+	-	
Exploitatiebijdrage incl. kapitaallasten en groot onderhoud	+	+	-	
Kwalitatief				
Maatschappelijke waarde	0	0	+	++
Duurzaamheid(-skansen)	+	++	++	++
Spreiding van overheadkosten	--	--	+	++
Functionaliteit van het sportpark	--	0	+	++
Continuïteit van de exploitatie	-	-	+	++
Commerciële waarde	-	+	+	++
Frictiekosten en overbruggingsperiode	--	-	+	+

Voorstel

Vervallen scenario 1

Op basis van de inhoud van de rapportage zoals hiervoor omschreven en op basis van de vergelijking van de verschillende scenario's, stellen wij voor om in een vervolgproces de renovatievariant te laten vervallen. Deze variant vergt weliswaar de laagste investering maar het is het ook de minst duurzame oplossing.

Scenario 1 biedt slechts zeer beperkt kansen om commerciële toevoegingen te doen die het plan haalbaarder maken. Bovendien sluiten de nieuwbouwvarianten beter aan bij de sporttechnische eisen die je aan een up-to-date sportaccommodatie zou mogen stellen. Zo biedt de sporthal de uitloopmogelijkheden die de handbal vandaag de dag eigenlijk wel nodig heeft.

Rekening houdend met de langere afschrijvingstermijnen bij nieuwbouw, wijkt scenario 1 in financiële zin nauwelijks af van scenario 2. Inclusief kapitaallasten en onderhoudsreserveringen is variant 2 zelfs een fractie goedkoper. Wij stellen daarom voor om de nieuwbouwvarianten nader uit te werken.

Uitwerking scenario's 2 en 3

De aanwezigheid van een zwembad, zoals geschetst in scenario 3, vervult een brede maatschappelijke rol. Dit geldt met name voor educatief zwemmen en de groter wordende groep ouderen. Omdat scenario 3 op dit moment mogelijk niet binnen gestelde financiële kaders valt, stellen wij de gemeente toch voor om, naast scenario 2, toch ook nog variant 3 nader uit te werken. De beide scenario's voldoen namelijk aan de maatschappelijke opdracht én sluiten aan bij de wensen en behoeften van binnen- en buitensportverenigingen in relatie tot het sportakkoord.

In het vervolgproces zouden de planvarianten 2 en 3 concreet moeten worden gemaakt en waar mogelijk moeten worden aangescherpt. In dat kader stellen wij voor om:

- In overleg met gebruikers en exploitant te verkennen welke mate van zelfwerkzaamheid bij gebruikers/verenigingen gerealiseerd kan worden. Bijvoorbeeld ten aanzien van het dagelijks onderhoud en de invulling van de horeca;
- Met de voetbal- en tennisverenigingen de huur/pacht van een eigen clubgebouw/horecaruimte opnieuw tegen het licht houden. De huidige tarieven staan niet meer in verhouding tot de investeringskosten en nieuwe voorzieningen;
- Een uitgebreid duurzaamheidsonderzoek op te stellen om te verkennen op welke manieren de energielasten omlaag gebracht kunnen worden;
- Samen met de Witse BV te verkennen of - en zo ja hoe - de commerciële invullingen van het huidige gebouw de haalbaarheid van het plan kunnen vergroten;
- De globale scenario omschrijving in overleg met De Witse BV en gebruikers uitwerken in een concreet programma van wensen met voorlopig ontwerp;
- Op basis van dit voorlopig ontwerp de geraamde onderhoudskosten tegen het licht te houden.

Hoewel scenario drie duurder is, verdient het alles overwegend aanbeveling om in een vervolgproces te verkennen of dit scenario binnen de kaders toch mogelijk is. Daarbij kan scherpte gezocht worden zoals in de bullits hiervoor omschreven. Aanvullend is het aan te raden de uitgangspunten ten aanzien van de openstelling van het zwembad en de fitness en de daarmee samenhangende personeelsinzet (en -kosten) nog eens kritisch tegen het licht te houden.