



Onderzoek blaashal MHC Alliance

Heemstede

Amsterdam, 20 december 2019
S. Luursema, J. Zwaneveld
Sportfondsen Nederland B.V.



Inhoudsopgave

Hoofdstuk	Pag.
Inleiding	3
1. Wat voor tijdelijke blaashal, lokale functie of regionaal?	4
2. Wat is de capaciteitsbehoefte	5
3. Welke varianten zijn voorhanden	7
4. Hoe gaan deze varianten uitgewerkt worden op haalbaarheid?	8
5. Wat wordt het investeringsbedrag en wie gaat dat voor haar rekening nemen?	9
6. Wie neemt welke rol in het proces tot realisatie?	13
7. Welke en hoeveel (tijdelijke) zaalcapaciteit is in Heemstede en omstreken nodig?	15
8. Hoe dient het participatietraject te worden vormgegeven?	16
9. Welke ruimtelijke aspecten spelen een rol?	17
10. Afronding / conclusie	18
11. Nagenomen stuk	19
12. Reactie op het nagekomen stuk	23

Inleiding

Hockeyvereniging MHC Alliance te Heemstede is opgericht in 1927 en beschikt over 6 kunst-grasvelden, waarvan één half veld t.b.v. 6- en 8-tal hockey. De vereniging telt 1.684 leden.

Blijkens de vraag van de vereniging is er veel behoefte aan trainings- en wedstrijdvoorzieningen voor zaalhockey gedurende de winterstop. Deze periode beslaat – afhankelijk van de speeldagenkalender die door de KNHB wordt bepaald – drie tot vier maanden: vanaf november tot en met februari/maart.

In de opdracht van de gemeente Heemstede aan Sportfondsen Nederland van 5 maart jl. is de hoofdvraag gesteld *'het waarom, wat en hoe te onderzoeken t.a.v. de uitbreiding van de zaalcapaciteit in Heemstede voor hockey door middel van het tijdelijk (van november t/m februari) plaatsen van een blaashal op één van de hockeyvelden op sportpark Groenendaal'*.

Om deze hoofdvraag goed te kunnen beantwoorden is Sportfondsen Nederland B.V. gevraagd antwoord te geven op de volgende deelvragen:

1. Wat voor tijdelijke blaashal, lokale functie of regionaal?
2. Wat is de capaciteitsbehoefte (lees: hoeveel uren en weken worden ingevuld)?
3. Welke varianten zijn voorhanden?
4. Hoe gaan deze varianten uitgewerkt worden op haalbaarheid?
5. Wat wordt het investeringsbedrag en wie gaat dit voor haar rekening nemen? (inclusief het scenario indien MHC Alliance de volledige financiering van de blaashal draagt).
6. Wie neemt welke rol in het proces tot realisatie, maar ook daarna (onderhoud, service etc)? Rol eigenaar, exploitant en gebruiker/huurder.
7. Welke en hoeveel (tijdelijke) zaalcapaciteit is in Heemstede en de omliggende gemeenten (Haarlem, Haarlemmermeer en Bloemendaal) momenteel beschikbaar?
8. Hoe dient het participatietraject rond de tijdelijke blaashal te worden vormgegeven en welke actoren dienen hierbij betrokken te worden?
9. Welke ruimtelijke aspecten spelen een rol bij het realiseren van een tijdelijke blaashal?

Per onderdeel geven wij in deze rapportage antwoord op de gestelde vragen.

1. Wat voor tijdelijke blaashal, lokale functie of regionaal?

De blaashal is beoogd op Sportpark Groenendaal aan de Sportparklaan in Heemstede. De locatie is veld 4 van MHC Alliance.

Veld 4 is een zandveld en voorzien van een drainage. De hal dient geplaatst te worden binnen de bestaande veldomheining, waarbij de eventueel te gebruiken ankers in de tegelrand binnen de veldomheining worden aangebracht, rekeninghoudend met de drainage en eventuele andere bekabeling. Dit geldt voor een hal met 4 velden; bij een hal met 2 velden zullen de verankeringen aan één zijde onder de grasmat dienen te worden aangelegd. Na verwijdering van de hal worden deze verankeringen dusdanig afgedekt dat dit geen hinder geeft aan de bespeelbaarheid van het veld.

De blaashal wordt voor de sportbeoefening gedimensioneerd op de volgende afmetingen:

- Per speelveld: 40 x 20 meter binnen de balken, met 2 x 3 meter voor de achteruitloop en 2 x 2 meter voor de zij(uit)loop (dit is exclusief ruimte voor tribune en zitplaatsen).
- Strook voor de scheidsrechters is tenminste 1,5 meter (visueel aan te geven met afwijkende kleur vloertegel).
- Ter plekke van de tribune/zitplaatsen is een extra strook langs de lange zijde noodzakelijk voor de loop naar de tribune.
- Vrije hoogte boven het veld: 7 meter.

De hal bestaat uit een PVC gecoat weefsel met een hoge lichtdoorlatendheid zodat overdag geen extra verlichting nodig is. Ten behoeve van de stabiliteit van de hal wordt de koepel uitgevoerd met een staalkabelnet.

De hal wordt verwarmd door middel van heaters. De brandstof voor deze heaters wordt verzorgd door een propaangastank die in de directe nabijheid staat opgesteld.

De halverlichting wordt in LED uitgevoerd.

De hal wordt voorts voorzien van een modulaire vloer met belijning. Deze vloer is voorzien van een waterbestendige ondervloer voor demping, isolatie en bescherming.

Ter plaatste van het inlopen is een slijtvaste vloer aangebracht (dit hoeft derhalve niet de hockeyvloer te zijn).

Vloer en hal worden jaarlijks opgebouwd, gedemonteerd en opgeslagen.

Gezien de capaciteitsvraag van MHC Alliance (zie par. 2) wordt de hal – bij zowel 2 velden als 4 velden – nagenoeg volledig door de vereniging gevuld. Op wekdagen is er, met uitzondering van woensdag en vrijdag, tot circa 15.00 uur wel ruimte in de bezetting.

Uit onderzoek is echter gebleken dat mogelijk geïnteresseerde gebruikers vooral om zaalruimte in de na-middag en de avonduren vragen. Dit betekent dat dit voor andere huurders nauwelijks interessant is. De functie is derhalve strikt lokaal.

2. Wat is de capaciteitsbehoefte (lees: hoeveel uren en weken worden ingevuld)?

Wat is de zaalhockey behoefte van MHC Alliance, zowel voor training als wedstrijden, gedurende welke periode en hoeveel uur per week?

De periode dat de blaashal operationeel beschikbaar moet zijn voor MHC Alliance is van 3 weken voor de start van de zaalcompetitie t/m de week voor de voorjaarsvakantie (wanneer alle zaalcompetitiewedstrijden zijn afgerond).

Volgens onderstaande tabel betreft dit 15 weken.

november	1-nov	8-nov	15-nov	22-nov	29-nov	5	weken
december	5-dec	12-dec	19-dec			3	weken
januari	2-jan	9-jan	16-jan	23-jan	30-jan	5	weken
februari	6-feb	13-feb				2	weken
TOTAAL						15	weken

Tabel 1

Tabel 1 betreft algemene data, die kunnen gelden voor elk seizoen. Er zit qua data enige fluctuatie in aanvangsmoment en einde, alsmede vakantiemomenten. Gemakshalve wordt uitgegaan van 13 verhuurbare weken. MHC Alliance heeft aangegeven deze 13 weken te willen huren voor trainingsdoel-einden.

De week wordt in onderstaande tabel weergegeven.

trainingen op 1 veld	begintijd	eindtijd	duur	
maandag	15:00	23:00	8	uren
dinsdag	15:00	23:00	8	uren
woensdag	13:00	23:00	10	uren
donderdag	15:00	23:00	8	uren
vrijdag	13:00	23:00	10	uren
totaal trainingen	15:00	23:00	44	uren

Tabel 2

Er zijn twee scenario's, te weten een hal met 2- en een hal met 4 velden:

MHC Alliance heeft aangegeven en bevestigd dat zij bij 2 velden 968 uur afnemen, echter dan kan een deel van de leden nog steeds niet zaalhockeyen. MHC Alliance heeft eveneens aangegeven en bevestigd dat zij bij 4 velden 1.936 uur afnemen. Indien we de genoemde 44 uren per veld vermenigvuldigen met 4 velden en deze som eveneens vermenigvuldigen met 13 weken dan zijn zelfs 2.280 trainingsuren beschikbaar.

Op zich is deze toename in uren wel herkenbaar. Tophockey- en opleidingsteams trainen meerdere uren per week, terwijl de niet-tophockeyteams (breedte hockey) eveneens steeds meer dan één uur per week trainen. Het aantal trainingsuren verschilt dus per team. Een andere fenomeen dat plaats zal vinden is dat het aantal teams toeneemt zodra de hal beschikbaar is. Dit komt doordat er meer teams in aanraking komen met indoor-hockey.

De weekenden zijn vrij voor competitiewedstrijden en op basis van 1 veld kan 18 uur per weekend worden verhuurd. Bij een meer-velddshal kan het genoemd aantal uren worden vermenigvuldigd met het aantal velden.

Competitie wedstrijden				
Zaterdag	09:00	19:00	10	uren
Zondag	10:00	18:00	8	uren
totaal wedstrijden			18	uren

Tabel 3

3. Welke varianten zijn voorhanden?

Uitgangspunt voor het voldoen aan de vraag van Alliance is een hal met een capaciteit van vier hockeyvelden. Rekeninghoudend met de eisen vanuit de Nederlandse Hockeybond en het benodigde ruimtebeslag zoals vermeld onder par. 1, bedragen de buitenafmetingen van deze hal 58,5 x 99 meter.

De koepel van de hal zelf bestaat uit een PVC membraan in hoge lichtdoorlatende uitvoering zodat kunstlicht overdag niet nodig is. Dit membraan wordt gespannen over een metalen raster en wordt door middel van vaste verankeringen bevestigd aan/in de grond. Deze verankeringen worden éénmalig, verdiept aangebracht en blijven ook de rest van het jaar op hun plek. Wanneer de hal verwijderd is, worden deze ankers afgedekt en vormen zodoende geen obstakels.

In de hal wordt op het kunstgrasveld een speelvloer aangebracht. Deze speelvloer bestaat uit tegels die aaneen worden gekoppeld zodat een vlakke vloer ontstaat. Op deze tegels wordt de veldbelijning aangebracht.

Een alternatief kan zijn een kleinere blaashal te plaatsen. In een kleinere (halve-) blaashal kunnen twee, in plaats van 4, hockeyvelden worden aangelegd. Uiteraard heeft deze uitvoering de helft van de capaciteit van de grotere versie; de kostenbesparing kan echter een overweging zijn om voor deze variant te kiezen.

De keuze wordt dan gemaakt tussen enerzijds een grote hal waarin alle activiteiten kunnen plaatsvinden tegenover een kleinere hal aangevuld met het gebruik van de huidige sporthal. In de praktijk blijkt dat de mogelijkheden voor het huren van zaalruimte gedurende de winterstop beperkt is. In hoofdstuk 7 wordt de zaalcapaciteit in Heemstede en de omliggende gemeenten weergegeven.

4. Hoe gaan deze varianten uitgewerkt worden op haalbaarheid?

De haalbaarheid van de omschreven varianten is te verdelen in een politieke-, een economische en een planologische haalbaarheid. Hieronder een korte toelichting.

Politieke haalbaarheid

De gemeente doet een uitspraak over hoe zij de vereniging in de planvorming faciliteert. Naast een puur politiek draagvlak kan dit ook op het financiële vlak mogelijk zijn in de rol van kredietverstrekker.

Economische haalbaarheid

De totale investering van de hal kan over verschillende periodes worden afgeschreven, te weten over 15 - en over 20 jaar. Samen met de variabele kosten (onderhoud, beheer, energie, opbouwen/afbreken enz) vormt dit jaarlijks een financiële last. In de conclusie (paragraaf 10) wordt hiervan een opsomming gegeven op basis waarvan de haalbaarheid kan worden getoetst.

Planologische haalbaarheid

Hoe staat de omgeving tegenover het plan? Het betreft immers een groot volume op een verder vlak terrein. Met kleurstelling kan de impact van het bouwwerk op de omgeving overigens enigszins worden afgezwakt. Zie verder de beantwoording van vraag 8.

5. Wat wordt het investeringsbedrag en wie gaat dat voor haar rekening nemen? (inclusief het scenario indien MHC Alliance de volledige financiering van de blaashal draagt).

Uit onderstaand investeringsoverzicht is af te lezen dat het plaatsen van de grote 4-velds-blaashal een forse investering vraagt.

De aanschaf van de blaashal en de vloer vragen samen een bedrag van iets meer dan € 600.000, de bijkomende kosten verhogen dit bedrag tot ruim €735.000.

In dit overzicht zijn overigens alle opties (lees: extra's) meegenomen zoals een draaideur met kaartlezer, extra akoestische maatregelen, etc.

Deze posten vormen mogelijke besparingen waardoor het totaalbedrag kan worden teruggebracht tot circa € 710.000,--. Alle bedragen zijn **exclusief** btw.

Hal met 4 velden

Blaashal MHC		
Heemstede		12-apr-19
Investeringsoverzicht		
	Eenheden	Bedragen
<u>Plaatsingskosten Hal</u>		
Aanschafkosten hal	offerte	€ 369.110
transportkar hal	offerte	€ 1.450
draaideur met kaartlezer	offerte	€ 2.650
brede nooddeur	offerte	€ 200
montagekosten	offerte	€ 10.000
behuizing ventilatorunit	offerte	€ 4.400
extra akoestische maatregelen	offerte	€ 8.700
fundering	post	€ 7.500
aansluitingskosten Elektra	post	€ 10.000
aansluitingskosten Gas	post	€ 20.000
Aanschafkosten vloer	offerte	€ 249.240
<i>Totaal plaatsingskosten hal</i>		€ 683.250
<u>Bijkomende kosten</u>		
Leges bouwvergunning	post	€ 1.500
Car verzekering	incl.	
Inrichtingskosten	post	€ 15.000
Metingen	n.v.t.	
Sonderingen	n.v.t.	
Grondsanering	n.v.t.	
Aanpassing openbaar gebied	post	€ 2.000
<i>Totaal bijkomende kosten</i>		€ 18.500
<u>Adviseurs</u>		
Projectbegeleiding	post	€ 15.000
<i>Totaal adviseurs</i>		€ 15.000
<u>Reserves</u>		
Post onvoorzien	post	€ 20.000
<i>Totaal reserves</i>		€ 20.000
<i>Totaal inclusief reserves en exclusief btw</i>		€ 736.750

Een kleinere blaashal vergt uiteraard een lagere investering. Uit onderstaand investeringsoverzicht blijkt dat het reduceren van de investering niet evenredig is aan de halvering van de hal. Dit wordt veroorzaakt door het gegeven dat een aantal kostenposten voor beide varianten gelijk is zoals bijvoorbeeld de kosten voor de behuizing van de ventilatorunit en de kosten voor de fundering. Daarnaast zijn ook aanpassingen ten behoeve van de levering van de energie (de aanleg van de installaties) voor beide varianten hetzelfde.

Hal met 2 velden

Blaashal MHC		
Heemstede		12-apr-19
Investeringsoverzicht		
	Eenheden	Bedragen
<u>Plaatsingskosten Hal</u>		
Aanschafkosten hal	post	€ 200.000
transportkar hal	offerte	€ 1.450
draaideur met kaartlezer	offerte	€ 2.650
brede nooddeur	offerte	€ 200
montagekosten	post	€ 7.500
behuizing ventilatorunit	offerte	€ 4.400
extra akoestische maatregelen	post	€ 4.500
fundering	post	€ 7.500
aansluitingskosten Elektra	post	€ 10.000
aansluitingskosten Gas	post	€ 20.000
Aanschafkosten vloer	post	€ 150.000
<i>Totaal plaatsingskosten hal</i>		€ 408.200
<u>Bijkomende kosten</u>		
Leges bouwvergunning	post	€ 1.000
Car verzekering	incl.	
Inrichtingskosten	post	€ 10.000
Metingen	n.v.t.	
Sonderingen	n.v.t.	
Grondsanering	n.v.t.	
Aanpassing openbaar gebied	post	€ 1.500
<i>Totaal bijkomende kosten</i>		€ 12.500
<u>Advieus</u>		
Projectbegeleiding	post	€ 10.000
<i>Totaal adviseurs</i>		€ 10.000
<u>Reserves</u>		
Post onvoorzien	post	€ 10.000
<i>Totaal reserves</i>		€ 10.000
<i>Totaal inclusief reserves en exclusief btw</i>		€ 440.700
Sportfondsen Nederland B.V.		

Ter info over genoemde posten:

- Aanschaf hal: dit betreft de aankoop van de hal, inclusief verankering.
- Transportkar: voor transport van de hal tussen veld en opslagruimte.
- Draaideur met kaartlezer: de vereniging heeft aangegeven dat een grote groep trainers toegang dient te hebben waardoor dit een nuttige toevoeging is.
- Brede nooddeur: de breedte van de nooddeur is van belang voor het maximaal aantal personen wat zich gelijktijdig in de hal mag bevinden. Derhalve opgenomen.
- Montagekosten: gerekend is op montage door de leverancier. Er kan worden bespaard door inzet van vrijwilligers, daar is echter in de kostenopstelling niet van uitgegaan.
- Behuizing ventilatorunit: dit hangt af van de locatie van de ventilatoren. Aangezien het terrein rondom vrij toegankelijk is en blijft, lijkt het raadzaam dit aan te houden.
- Extra akoestische maatregelen: een door de vereniging gewenste optie.
- Fundering: door de leverancier van de hal is gevraagd een fundering voor diverse onderdelen: uitgangspunt in de kostenraming is het plaatsen van een aantal stelconplaten.
- Aansluitingskosten elektra: voor verlichting, wandcontactdozen, ventilatoren en dergelijke wordt een voorziening vanuit de huidige verdeelkast(en) gerealiseerd.
- Aansluitingskosten gas: uitgangspunt is plaatsing van een gastank in de directe nabijheid van de hal (er is aan de lange zijde een terrein beschikbaar). De kosten van de fundering en de omheining alsmede de koppeling van tank naar installaties hal zijn opgenomen.
- Inrichtingskosten: hier is een indicatieve post opgenomen voor diverse inrichtingselementen (tafels, stoelen, tribune enz.). In overleg met de vereniging wordt deze post ingevuld.
- Aanpassingen openbaar gebied: het bestaande hekwerk rondom het terrein wordt afhankelijk van de plaats van de entree en nooduitgang van de hal aangepast. Delen van het hek dienen uitgenomen te kunnen worden.

De huidige structuur met betrekking tot het maatschappelijk vastgoed op het sportpark is als volgt: de gemeente is eigenaar, SportPlaza beheert het sportpark en verhuurt aan de verenigingen. De verenigingen huren van SportPlaza. Indien deze structuur wordt aangehouden verricht de gemeente de volledige investering van de blaashal en zal SportPlaza bij de gebruikers van de hal huur in rekening brengen waarvan SportPlaza een deel aan de gemeente afdraagt. De gemeente ontvangt van SportPlaza het bedrag waarmee zij de rente en aflossingen van de hal financieren. Er zijn hierop twee varianten te bedenken: de investering wordt gedaan hetzij door MHC Alliance, hetzij door SportPlaza.

Met beide varianten doorbreek je de bestaande structuur. Door MHC Alliance te laten investeren blijft de financieringsdruk voor de vereniging hetzelfde, echter staat de investering niet meer op de balans van de gemeente maar op die van Alliance.

Sportplaza is niet bereid overeenkomstig de huidige overeenkomsten de blaashal risicodragend te exploiteren. Investeren door SportPlaza is ook geen optie door het ontbreken van een gemeentegarantie en het ontbreken van de zekerheid van een langjarige exploitatieperiode waarin de mogelijkheid aanwezig is om de investering terug te verdienen. Het is overigens geen primair doel van SportPlaza om eigenaar te worden van objecten. maar het kan een middel zijn om Heemstede vitaal te maken (missie SportPlaza).

De totale kosten van de blaashal betreffen naast de kapitaalslasten (aflossing en rente) ook zaken als energie, onderhoud e.d. In onderstaand overzicht is af te lezen wat de totale kosten van de blaashal per jaar naar schatting bedragen.

Onderstaande tabel geeft de exploitatiekosten van de blaashal weer waarbij de kapitaallasten gebaseerd zijn op rente en afschrijving over een periode van 15 jaar.

Exploitatiekosten blaashal	2-baans	4-baans
Herstel veld	€ 3.000	€ 4.500
Opbouw & afbreken hal	€ 2.000	€ 3.000
Transport + opslag	€ 4.500	€ 4.500
Verlichting/verwarming hal	€ 8.000	€ 15.000
Onderhoudskosten	€ 1.500	€ 2.250
Schoonmaak	€ 2.000	€ 3.000
Onderhoud en huur gastank	€ 600	€ 600
Service overeenkomsten	€ 2.280	€ 2.280
verzekering	€ 2.600	€ 4.400
Kapitaallasten obv 15 jaar afschr	€ 35.537	€ 59.444
Beheerkosten	€ 7.800	€ 7.800
Onvoorzien	€ 2.000	€ 3.000
Totaal kosten per jaar	€ 71.817	€ 109.774

Tabel 4: bedragen zijn exclusief btw

De leveranciers van blaashallen geven een technische levensduur af van 15 tot 20 jaar. Indien we dezelfde kosten opnieuw in een tabel weergeven maar dan met kapitaallasten gebaseerd op rente en afschrijving over 20 jaar dan geeft dit vanzelfsprekend financieel een iets gunstiger beeld.

Echter moet hierbij wel bedacht worden dat door het verlengen van de afschrijvingsperiode, de kans op hogere onderhoudskosten eveneens toenemen. Dit laatste is niet verwerkt in tabel 5 omdat het inzicht hierin ontbreekt.

Exploitatiekosten blaashal	2-baans	4-baans
Herstel KG-veld	€ 3.000	€ 4.500
Opbouw & afbreken hal	€ 2.000	€ 3.000
Transport + opslag	€ 4.500	€ 4.500
Verlichting/verwarming hal	€ 8.000	€ 15.000
Onderhoudskosten	€ 1.500	€ 2.250
Schoonmaak	€ 2.000	€ 3.000
Onderhoud en huur gastank	€ 600	€ 600
Service overeenkomsten	€ 2.280	€ 2.280
verzekering	€ 2.600	€ 4.400
Kapitaallasten obv 20 jaar afschr	€ 28.225	€ 47.212
Beheerkosten	€ 7.800	€ 7.800
Onvoorzien	€ 2.000	€ 3.000
Totaal kosten per jaar	€ 64.505	€ 97.542

Tabel 5: bedragen zijn exclusief btw

Bovengenoemde cijfers zijn gebaseerd op ervaringscijfers van de leverancier van blaashallen maar ook van andere hockeyverenigingen. Met 4-veldshallen is in Nederland nog maar beperkte ervaring opgedaan. Zodoende zijn de kosten van verlichting en verwarming gebaseerd op schattingen waarvan het verbruik sterk beïnvloed wordt door de ligging van de hal, gekozen isolatiewaarde en gedrag.

6. Wie neemt welke rol in het proces tot realisatie, maar ook daarna (onderhoud, service etc.)? Rol eigenaar, exploitant en gebruiker/huurder.

Proces tot realisatie:

De taakverdeling is een eerste item: er dient één partij te worden gekozen die als projectleider voor de organisatie van de realisatie verantwoordelijk is. Deze projectleider werkt in opdracht van de feitelijke opdrachtgever (geldverstrekker).

Vervolgens is het van belang de vraag definitief vast te stellen. Hiervoor dient uiteraard in eerste instantie een keuze te worden gemaakt welke variant haalbaar cq wenselijk is. De gekozen variant zal vervolgens in de procedure voor de omgevingsvergunning worden opgenomen middels de aanvraag.

Het proces tot realisatie start met een verdere invulling van het wensenlijstje voor zover dat nog niet helemaal duidelijk is. Denk daarbij aan de invulling van de inventarislijst, inzet vrijwilligers en dergelijke.

Gedurende de procedure omgevingsvergunning kunnen eventuele besparingen cq extra wensen met de leverancier besproken worden om te komen tot een definitieve vraagstelling en - prijsstelling.

Nadat de definitieve offerte door de betrokken partijen is geaccordeerd, wordt door opdrachtverstrekking e.e.a. in gang gezet. De projectleider zal het geheel begeleiden en als vertegenwoordiger van de opdrachtgever optreden. Tijdens een periodiek overleg met de betrokkenen worden de vorderingen besproken.

Proces na realisatie:

Om dit proces zuiver te beschrijven, wordt voorbijgegaan aan wie de eigenaar van de blaashal is. Er is een eigenaar, een beheerder (lees exploitant) en een gebruiker (lees huurder) met ieder een eigen verantwoordelijkheid die vooraf wordt vastgesteld en door middel van een overeenkomst wordt vastgelegd.

Zonder volledigheid na te streven zijn de volgende verantwoordelijkheden vast te stellen:

Onderdelen die onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar vallen zijn:

- Onderhoud (eigenaarsdeel- nader te specificeren)

Onderdelen die onder de verantwoordelijkheid van de beheerder vallen zijn:

- Op- en afbouw blaashal
- Opslag
- Service (inspecties jaarlijks, vooraf aan het seizoen)
- Tussentijdse storingen
- Dagelijks onderhoud (nader te specificeren)

Onderdelen die onder de verantwoordelijkheid van de gebruiker vallen zijn o.a.:

- Energie
- Verzekeringen

Een andere verantwoordelijkheid betreft het financiële aspect. SportPlaza vervult thans de rol van beheerder van het sportpark in Heemstede en doet dit op risicodragende basis. Dit houdt in dat financiële overschotten, maar ook tekorten, voor rekening komen van SportPlaza. Deze werkwijze zorgt ervoor dat de belastingdienst SportPlaza ziet als een winstbeogende organisatie waardoor er een btw-belaste exploitatie kan worden gevoerd.

Vanaf 1 juli 2019 start SportPlaza Heemstede met een nieuwe exploitatieperiode van 5 jaar waarin er voor SportPlaza een grote uitdaging ligt om het geheel economisch rendabel en maatschappelijk verantwoord te exploiteren.

Voor het sportpark heeft SportPlaza een beheerdersrol voor de preferente verenigingen en een commerciële rol naar derden. Het huidige risico ligt voornamelijk in hogere onderhoudskosten dan begroot en in het eventueel niet nakomen van de financiële verplichtingen van verenigingen.

De rol die SportPlaza wil bekleden met betrekking tot de blaashal is die van beheerder van de hal. Het voorstel van SportPlaza is om de beheerdersrol uit te voeren in een open verhouding met de gemeente, dus los van de overige risicodragende onderdelen zoals het zwembad. In de krappe exploitatie zoals deze nu per 1 juli wordt aangegaan, is geen ruimte voor extra risicovolle projecten waarvan de financiële impact van te voren niet goed is in te schatten. Risico's zijn bijvoorbeeld variabele energieuitgaven, afschrijvingstermijnen, onverwachtse onderhoudsuitgaven, financiële stabiliteit huurders, etc.

7. Welke en hoeveel (tijdelijke) zaalcapaciteit is in Heemstede en de omliggende gemeenten (Haarlem, Haarlemmermeer en Bloemendaal) momenteel beschikbaar?

Om antwoord te kunnen geven op deze vraag is informatie ingewonnen bij de Nederlandse Hockeybond. De heer R. de Blaey van de KNHB is verantwoordelijk voor het inroosteren van de hockeywedstrijden tijdens de weekenden. Naast de van de heer de Blaey ontvangen informatie, is contact opgenomen met omliggende gemeenten. Dit geeft de volgende informatie:

Haarlemmermeer:

Op dit moment is er geen zaalruimte beschikbaar voor indoor-hockey. Wel komt er mogelijk op termijn zaalruimte vrij omdat hockeyvereniging De Reigers een blaashal realiseert die zich thans in de vergunningsfase bevindt.

Lisse:

In de gemeente Lisse zijn diverse hallen en sportzalen aanwezig maar er is geen capaciteit voor indoor-hockey aanwezig.

Haarlem:

MHC Alliance maakt een beperkt aantal uren gebruik van de sporthallen in Kennemerland. Het betreft 54 uur gedurende vier maanden seizoen 2018/2019.

Heemstede:

Alliance maakt ongeveer voor 7,25 uur per week gebruik van de bestaande sporthal.

Maandag	16.00	17.45	1,75	uur
Woensdag	15.30	18.30	3	uur
donderdag	16.00	18.30	2,5	uur
TOTAAL			7,25	uur per week

Bloemendaal:

In de gemeente Bloemendaal zijn sporthallen en zalen aanwezig maar hier is eveneens geen capaciteit aanwezig voor indoor-hockey. Op termijn zal de gymzaal in Vogelenzang worden omgebouwd naar een sportzaal. De beschikbare capaciteit zal echter worden ingenomen door hockeyvereniging Rood-Wit.

Het beeld bij diverse gemeenten is eenduidig en geeft weer dat er nauwelijks ruimte beschikbaar is voor indoor-hockey. Hooguit zijn enkele sprokkeluurtjes beschikbaar.

De capaciteit voor indoor-hockey in Heemstede en omgeving is beperkt. Het is dan ook begrijpelijk dat hockeyverenigingen zich gaan oriënteren op blaashallen om aan de vraag naar indoor-hockey te kunnen voldoen.

8. Hoe dient het participatietraject rond de tijdelijke blaashal te worden vormgegeven en welke actoren dienen hierbij betrokken te worden?

Het plaatsen van een blaashal zal uiteraard impact hebben op de omgeving. Hoewel het een tijdelijk bouwwerk betreft gaat het over een fors volume: 58,5 x 99 meter met een hoogte van circa 7 meter (4 velden). Het is dan ook niet ondenkbaar dat omwonenden problemen hebben met een dergelijke verandering van hun leefomgeving.

Het is daarom van groot belang de omwonenden vooraf bij de planvorming te betrekken. De praktijk leert dat een groot deel van mogelijke bezwaren op deze wijze kunnen worden ondervangen. Praktisch gezien houdt dit het volgende in:

- De omwonenden worden middels een flyer geïnformeerd over het voornemen tot de plaatsing van de hal waarbij zij gelijktijdig voor een informatieavond worden uitgenodigd.
- Tijdens deze informatieavond worden de omwonenden geïnformeerd over het voornemen van het plaatsen van de tijdelijke blaashal. Dit gebeurt middels een presentatie (bij voorkeur met beelden) waarna gelegenheid is tot het stellen van vragen. Gezien het belang van de blaashal voor MHC Alliance, ligt het voor de hand de presentatie door de vereniging te laten verzorgen.
- Als locatie van de informatieavond lijkt het clubhuis van MHC Alliance het meest geschikt.
- Voorts is het van belang dat alle betrokken actoren hierbij aanwezig zijn. Naast bestuursleden van de vereniging zijn dit vertegenwoordigers van Sportplaza en de gemeente Heemstede. Deze laatsten zijn van belang voor het (mede-)beantwoorden van eventuele vragen.

9. Welke ruimtelijke aspecten spelen een rol bij het realiseren van een tijdelijke blaashal?

De plaatsing van een blaashal betreft een tijdelijke voorziening. De vraag of in dat geval een aanvraag omgevingsvergunning noodzakelijk is wordt hieronder verder beantwoord.

Volgens het Bouwbesluit artikel 1.1 lid 1 luidt de definitie van een tijdelijk bouwwerk: *'bouwwerk dat bedoeld is om voor een periode van ten hoogste vijftien jaar op een bepaalde plaats aanwezig te zijn'*. Vanuit dit gegeven kunnen we concluderen dat het hier een 'tijdelijk bouwwerk' betreft.

Wordt een blaashal echter gezien als een 'bouwwerk'?

Volgens de WABO kent de definitie 'bouwwerk' vier voorwaarden:

1. Een constructie is een driedimensionaal object.
2. Het object heeft enige omvang.
3. Direct of indirect steun vindt in of op de grond.
4. Om ter plaatse te functioneren.

Een blaashal is driedimensionaal, heeft zeker enige omvang, wordt verankerd in de grond en functioneert ter plaatse. Er wordt dus aan alle vier de criteria voldaan zodat de blaashal als bouwwerk wordt gezien.

De plaatsing van de blaashal is dus – tijdelijk of niet – wel degelijk vergunningsplichtig.

10. Afronding/conclusie

Er is absoluut behoefte aan een blaashal om de groeiende interesse in zaalhockey binnen de gemeente Heemstede te kunnen huisvesten.

Het plaatsen van een blaashal 4-velds variant vergt een investering. Kapitaalslasten en variabele kosten komen jaarlijks uit op een bedrag van € 109.774,-- respectievelijk € 97.542,-- exclusief btw, uitgaande van een hal met 4 velden met een afschrijvingstermijn van 15 respectievelijk 20 jaar.

Een hal met 2 velden is uiteraard economischer, deze variant zal jaarlijks alsnog een bedrag vergen van circa € 71.817,-- respectievelijk € 64.505,-- ex btw.

De kosten zijn weergegeven voor de totale hal gedurende een volle week met weekend. Deze kosten zullen feitelijk verdeeld moeten worden over diverse huurders onder wie Alliance en KNHB.

11. Nagekomen stuk

Onderstaand een ingezonden mail van het bestuur van Alliance inzake het rapport Onderzoek blaashal MHC Alliance te Heemstede.

Aan college van B en W

Door tussenkomst van de heer B. Lanser

Heemstede, 9 september 2019

Beste Bjorn,

Onlangs hebben wij het rapport "Onderzoek Blaashal MHC Alliance dd. 20 juni 2019 mogen ontvangen. De conclusie "Er is absoluut behoefte aan een blaashal om de groeiende interesse in zaalhockey binnen de gemeente Heemstede te kunnen huisvesten" is zeer hoopgevend.

De financiële onderbouwing uit het onderzoeksrapport laat zien dat de hal op dit moment niet haalbaar zou zijn?

In overleg met het management van SportPlaza is daarom hard gewerkt aan een route om de blaashal wel mogelijk te maken.

Het bestuur van MHC Alliance stelt nadrukkelijk dat deze variant, onder voorbehoud goedkeuring ALV, de enige mogelijkheid biedt om bij snelle besluitvorming de blaas hal te realiseren. Hieronder treft u de belangrijkste elementen uit het plan/de route:

- 1. Per november 2019 de hockeysport laten beschikken over een blaashal met 4 velden.*
- 2. Alliance is bereid om gedurende 5 jaar slechts twee velden af te nemen (te gebruiken) tegen het bekende tarief van de sporthal.*
- 3. DE KNHB ondertekent een intentieverklaring voor 5 jaar en krijgt de beschikking in de weekenden om alle velden te gebruiken tegen het voor hen bekende tarief van de sporthal.*
- 4. Er wordt voor de avonden (door de week) twee verenigingen gezocht die een intentieverklaring tekenen voor 5 jaar. Deze intentieverklaring geeft recht op gebruik van de twee overige velden.*

Deze route geeft Alliance op korte termijn (2019) de mogelijkheid om 2 banen te gebruiken voor uren door de week. In de weekenden zal de KNHB 4 banen beschikbaar krijgen voor de wedstrijden.

De andere twee banen worden dus verhuurd gedurende 5 jaar aan omliggende clubs. Hiertoe worden drie intentieverklaringen opgesteld, namelijk met de KNHB en met twee andere (regionale) clubs.

De enige hal die voldoet aan het duurzaamheidsprincipe en die voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen bij substantiële, voor Nederlandse begrippen regelmatig voorkomende, windkracht is de Polyned hal met staalkabels.

Omdat de leverancier sinds de BTW wijziging geen opdrachten meer heeft ontvangen is de besteltermijn verlengd tot 15 september. De leverancier zal bereid zijn om bij snelle gunning een veel rooskleuriger financieel plaatje te presenteren.

In het rapport is weergegeven dat SportPlaza de rol wil bekleden van beheerder van de blaashal. Het voorstel van SportPlaza is om de beheerdersrol uit te voeren in een open verhouding met de gemeente, dus los van de overige risicodragende onderdelen zoals het zwembad, sporthal en sportpark. De exploitant kan eigenlijk niet anders dan deze constructie te kiezen. Bij Alliance is bekend dat met de recente verlenging van 5 jaar van de overeenkomst tussen SportPlaza en Gemeente de financiële bijdrage door de gemeente is teruggebracht. Een risicodragende constructie door SportPlaza voor de blaashal lijkt de financiële positie verder onder druk te zetten van SportPlaza wat de terughoudendheid voor het nemen van risico zou verklaren.

Uit gesprekken met SportPlaza blijkt dat het risico dat SportPlaza loopt berekend is op € 16.285,- aan inkomstenderving. Zie berekeningen in de bijlage hieronder.

Argumenten die pleiten voor de alternatieve route die nu is uitgewerkt in samenwerking met SportPlaza (ALV goedkeuring van Alliance voorbehouden zoals geschreven) zijn:

- *De vierbaans blaashal levert per seizoen tegen de 42.000 sportmomenten op en het aantal toeschouwers wordt geraamd op iets boven de 26.000.*
- *De prijs per sportmoment komt op € 4,33 wat voor de sporter een zeer aantrekkelijk tarief is voor een uur indoor hockeysport.*
- *De exploitatie laat een positief saldo zien, waardoor de 4-baans blaashal op korte termijn tot de mogelijkheden behoort.*
- *De economische spin off geeft substantiële bijkomende externe effecten.*
- *De gemeente wordt gevraagd om als eigenaar de financiële middelen (aanschaf 4-baans blaashal) beschikbaar te stellen die conform onderbouwing in de bijlage hieronder in 5 jaar kunnen worden terugbetaald uit de opbrengsten.*

Relevante randvoorwaarden:

- *De intentieverklaringen moeten leiden tot een verantwoorde financiële onderbouwing hiervan.*
- *De gemeente zal met SportPlaza de route moeten nemen die leidt tot een zogenaamde risico-vrije exploitatie.*
- *Goedkeuring ALV MHC Alliance*

In afwachting van uw besluitvorming, verblijven wij met vriendelijke groet.

Bestuur van Alliance

Bijlage: Onderwerp: Indicatieve berekeningen blaashal zoals geraamd door SportPlaza*Risico voor SportPlaza door derving huur binnensporthal*

- KNHB	€ 11556,10	<i>prijs per uur ex BTW € 66,89 peil 2019</i>
- Alliance €	<u>€ 4728,76</u>	<i>prijs per uur ex BTW € 54,17 peil 2019</i>
- Totaal:	€ 16.284,86	

Vitaliteit

1936 uren x 11 spelers = 21296 bezoeken

936 uren x 22 spelers = 20592 bezoeken

Totaal bezoek 4-baanshal = 41 488 per seizoen

Toeschouwers:

Trainingen	3 op 11	5800
Wedstrijden	1 op 1	<u>20500</u>
Totaal		26300

Prijs per speler per bezoek

De totale omzet is € 179.794 en het aantal sportmomenten is per seizoen geraamd op 41488. De prijs per bezoek is € 4,33. En dit is een zeer aantrekkelijk tarief.

Economische spin off:

- Horecabesteding	x € 1	= € 68000
- Werkgelegenheid	½ FTE	= 988 uren
- Participatie	½ + ½	= 1976 uren

4-baans hal met prijzen SportPlaza peil 2019

KNHB	€ 62.608
Extern 2 clubs	€ 64.750
Alliance	<u>€ 52.436</u>
Totaal:	€ 179.794 ex BTW per jaar

Deze route is betaalbaar voor Alliance over 5 jaren € 262180.
 Extern brengt op totaal over 5 jaren € 636.790. Opmerking: De luxe van de investering terugbrengen naar beneden.

12. Reactie op het nagekomen stuk

Wij hebben het nagekomen stuk van het bestuur van Alliance (hoofdstuk 11) bestudeerd en komen met onderstaande reactie hierop.

Onderstaande alinea wordt in het nagekomen stuk van Alliance weergegeven:

In het rapport is weergegeven dat SportPlaza de rol wil bekleden van beheerder van de blaashal. Het voorstel van SportPlaza is om de beheerdersrol uit te voeren in een open verhouding met de gemeente, dus los van de overige risicodragende onderdelen zoals het zwembad, sporthal en sportpark.

De exploitant kan eigenlijk niet anders dan deze constructie te kiezen. Bij Alliance is bekend dat met de recente verlenging van 5 jaar van de overeenkomst tussen SportPlaza en Gemeente de financiële bijdrage door de gemeente is teruggebracht. Een risicodragende constructie door SportPlaza voor de blaashal lijkt de financiële positie verder onder druk te zetten van SportPlaza wat de terughoudendheid voor het nemen van risico zou verklaren

Het bestuur van Alliance heeft het onderwerp in haar nagekomen stuk juist verwoord.

We hebben nog eens de directie van SportPlaza Groenendaal Heemstede om een formele reactie gevraagd en deze is als volgt:

SportPlaza wil en kan het beheer – en de exploitatie van de te realiseren blaashal niet op financieel risicodragende basis uitvoeren. Het argument hiervoor is dat het financiële risico voor de vennootschap om de blaashal risicodragend te exploiteren en te beheren te hoog is om op te vangen. De financiële veerkracht van de vennootschap is, na het terugbrengen van de gemeentelijke bijdrage, te laag om dit risico op te vangen.

Wel is Sportplaza bereid het beheer- en de exploitatie van de blaashal in een open financiële verhouding met de gemeente te voeren.