



KokxDeVoogd

De staat van morgen. Start vandaag.

Quick Scan businesscase Sportcomplex SV Vrone

Presentatie eindrapport

Bijeenkomst gemeenteraad Dijk en Waard 5 maart 2024

Victor Eiff | Lukas Baars



Vraagstelling

Uitvoeren quick scan businesscase Sportcomplex SV Vrone

Onderzoeks-
vragen zijn op
te delen in
twee 'sporen'

Randvoorwaarden

Spoor 1: Optimalisatie huidige businesscase.

- ✓ Rechtstreekse financiële voordelen (aannames, ruimte, risico-opslag)
- ✓ Indirecte financiële voordelen (planning, randvoorwaarden, etc.)

Spoor 2: Alternatieve businesscase:

- ✓ Met behoud sportcomplex SV Vrone op huidige locatie; + andere functies
- ✓ Uitplaatsing sportcomplex SV Vrone naar andere locatie

- Opleveren rapport begin 2024
- Rekening houden met: draagvlak, functionele kwaliteit sport, planning project, verkeersdruk, ..?

Spoor 1: Kenmerken huidige plan

Plan binnen bebouwing; sterk begrensd, opgebouwd uit 3 onderdelen:

OPBRENGSTEN

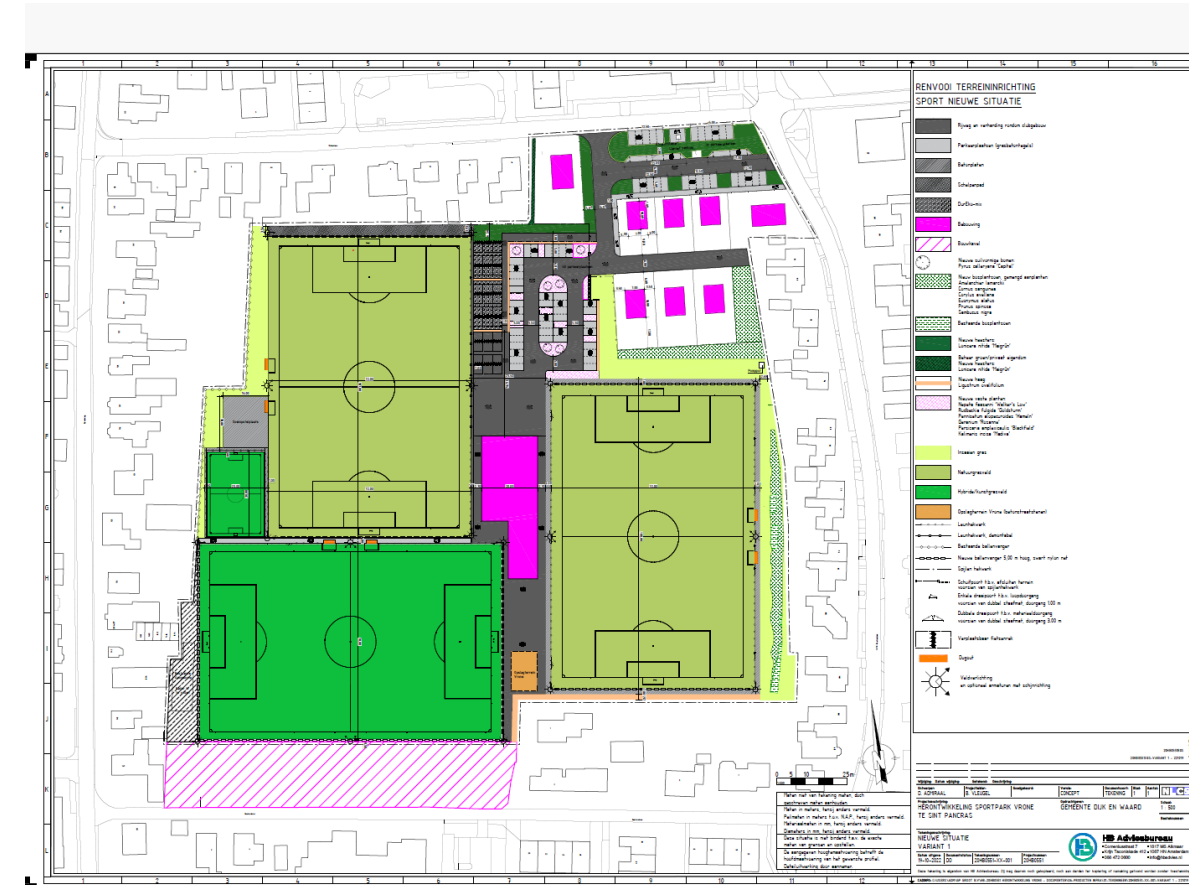
1. Woningbouw: 8 woningen aan de NW-zijde en 6 woningen/kavels aan de ZW-zijde

KOSTEN

1. Opstal: Kantine en kleedruimten.
2. Aanleg velden: 3 velden (w.v. 1 kunstgras)

Daarnaast:

- taakstellende bezuiniging SV Vrone
- inzet eigen middelen SV Vrone
- inzet gemeentelijke middelen (o.a. subsidie, algemene reserves)



Spoor 1: Optimalisaties binnen huidige plan

Onderdeel 1: De GREX 'woningbouw'

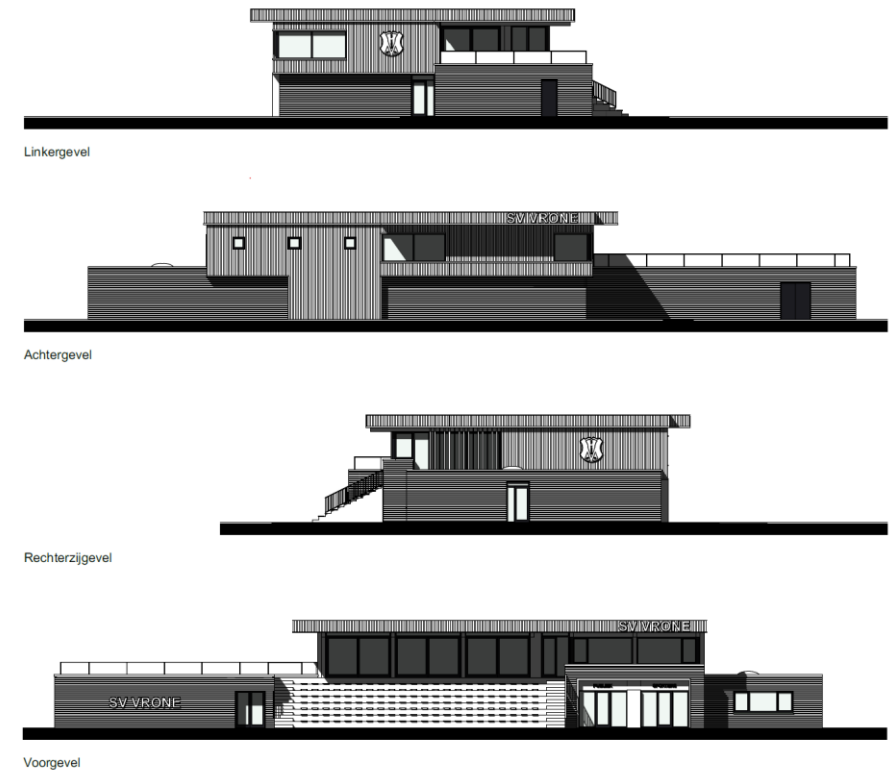
Post	Onderbouwing	Effect in €
Onvoorzien	'Risico' op andere manier voorzien (o.a. weerstandsvermogen)	
Opbrengsten kavels	Kavels € 650 p/m2 ipv € 500 p/m2 (taxatie Madderom)	
Totaal excl. BTW		1.033.000
NB: 1 ^e aanleg riolering ad € 244.000 ten laste van stedelijk programma water		
NB: Opheffen eigen parkeerruimte SV Vrone, 1200 m2 voor 3 woningen niet realistisch		

Spoor 1: Bevindingen optimalisaties binnen huidige plan

Onderdeel 2: Opstal

Onderzoek optimalisatie bouwkosten, exclusief Programma van Eisen:

Post	Maatregel	Effect in €
Schoonmaak	SV Vrone	
Afvoer grond	Ter plaatse	
Tribune	Losse tribune	
Spouw	Sandwich bouw	
Overstekken	Minder m2	
Kozijnen	Kunststof ipv hout	
Balkon/dakterras	Minder m2	
Vloerafwerking	Betonvloer	
Binnen schilderwerk	SV Vrone	
Teamlockers	Geen of SV Vrone	
Platform lift	Geen of SV Vrone	
Alg. kosten/winst 10%	Geen	
Totaal excl. BTW		473.000



Spoor 1: Bevindingen optimalisaties binnen huidige plan

Onderdeel 3: Aanleg velden

Post	Onderbouwing	Effect in €
Klimaatvoorziening	Geen wateropvang ter plaatse; directe afvoer	
Sloop tribune	Door SV Vrone	
Indirecte kosten	11% uitvoering/winst/risico aannemer ipv 25%	
Directe kosten	‘Nader te detailleren’: 5% ipv 10%	
Niet benoemde risico’s	5% i.p.v. 25%	
Totaal excl. BTW		934.500

Spoor 1: Totale besparingsmogelijkheden

Onderdeel	Effect in €
Greex Woningbouw	1.033.000
Opstal	473.000
Aanleg velden	934.500
Totaal excl. BTW	2.440.500
Uitgaande van het meest optimistische scenario	
Haalbaar scenario excl. BTW	2.020.000

Kanttekeningen

- Interen op voorzieningen om toekomstige tegenvallers en risico's op te vangen
- Gesprekken met SV Vrone over besparingsmaatregelen en aanpassingen accommodatie

Alternatief scenario 1: IKC Het Baken i.p.v. woningbouw Noordzijde SV Vronecomplex

Inhoud scenario

- Verplaatsen IKC naar SV Vrone NO-zijde complex (ruimte passend)
- Ruimte voor woningen op locatie IKC Het Baken: extra opbrengsten
- Verlies 8 geprojecteerde woningen SV Vrone: minder opbrengsten
- Verlies van boekwaarde huidige gebouw IKC Het Baken (€ 850.000)

Totaal saldo scenario: negatief (ca. - € 600.000)

Maar: indien boekwaarde IKC Het Baken onderdeel gaat uitmaken van het investeringskrediet ontstaat positief resultaat (ca. + € 250.000)

Opmerkingen

- Scenario is exclusief besparingsmogelijkheden uit spoor 1
- Verlies parkeerruimte aan de Noordzijde; maar geen woningen
- Onveilige verkeerssituatie huidige locatie IKC Het Baken niet meer aan de orde
- Kiss and ride voor medewerkers, leerlingen en bezoekers IKC: verkennen mogelijkheden dubbel gebruik parkeervoorzieningen SV Vrone
- Verkennen mogelijkheden multifunctioneel gebruik sportvoorzieningen en club-accommodatie SV Vrone

Alternatief scenario 2: Uitplaatsen SV Vrone

Inhoud scenario

- Verplaatsen van SV Vrone, sportvelden en clubaccommodatie naar randen St. Pancras
- Ruimte voor (volledige) woningbouw op locatie SV Vrone: 120 woningen (dichtheid 30 woningen per ha.)
- Extra beheerskosten door langer verblijf SV Vrone

Totaal saldo scenario: negatief (ca. - € 3,4 mln.)

NB: 3 locaties aan de rand van St. Pancras zijn verkend.

Geen mogelijkheden tot verwerving gronden zonder ruimtelijke claims of verwerving tegen woningbouwwaarde

Opmerkingen

- Scenario is exclusief besparingsmogelijkheden uit spoor 1

Voordelen

- Beperking overlast door SV Vrone (licht, geluid)
- Betere auto bereikbaarheid SV Vrone voor leden en bezoekers
- Verdichting woningbouw in kern

Nadelen

- Toename verkeers- en parkeerdrukke kern St. Pancras door bouw 120 woningen
- Verminderde bereikbaarheid SV Vrone per fiets (o.a. jeugd)
- Verlies levendig karakter SV Vrone in kern St. Pancras
- Tijdelijke beheersmaatregelen door langer verblijf SV Vrone op huidige locatie
- Planologische onzekerheden rond aanleg sportvoorzieningen aan de rand van St. Pancras
- Kostbare verwerving gronden



KokxDeVoogd

De staat van morgen. Start vandaag.

KokxDeVoogd B.V. | Reykjavikstraat 1 | 3543 KH Utrecht
www.kokxdevoogd.nl | info@kokxdevoogd.nl | 088 – 116 40 00
KokxDeVoogd bevindt zich vlakbij station Leidsche Rijn.