Concept

Exploitatie en beheer sporthalvariant ROER College Schöndeln

Opdrachtgever	**Gemeente Roermond**
Datum	4 mei 2026
Referentie	P2000446-0014.1.1
Auteur(s)	de heer ir. R.J.W. Kersten - HEVO B.V.

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven.

Statenlaan 8 | 5223 LA 's-Hertogenbosch | T 073 - 6 409 409 | info@hevo.nl | KvK Brabant 16029774
Assendorperdijk 1 | 8012 EG Zwolle | T 038 - 4 258 101 | ISO 9001-gecertificeerd | BTW 0011.60.461.B01

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding**	**3**
2.	**Proces onderzoek**	**5**
3.	**Twee varianten voor sportvoorziening ROER College Schöndeln**	**7**
3.1.	De gymzalenvariant	7
3.2.	De sporthalvariant	8
4.	**Gebruik en bezetting**	**10**
5.	**Beheervormen**	**12**
5.1.	Algemene opzet	12
5.2.	Beheer huurders of medegebruikers	13
5.3.	Beheer exploitatie	14
5.4.	Beheerovereenkomst school en gemeente	15
5.5.	Resumé beheervormen	15
6.	**Exploitatie**	**16**
6.1.	Algemeen	16
6.2.	Kapitaallasten	16
6.3.	Overige exploitatiekosten	19
6.4.	Opbrengsten	22
6.5.	Overzicht exploitatie en verdeling van kosten	23
7.	**Samenvatting van resultaten**	**27**
8.	**Bijlagen investeringskostenramingen varianten**	**30**

1. Inleiding

De gemeente Roermond en schoolbestuur SOML werken samen aan de ontwikkeling van een onderwijscampus voor het ROER College Schöndeln, gevestigd aan de Heinsbergerweg 184 te Roermond. Onderdeel van deze nieuw te ontwikkelen onderwijscampus is een voorziening voor bewegingsonderwijs.
De gemeente moet zorgen voor geschikte voorzieningen voor bewegingsonderwijs vanwege haar wettelijke zorgplicht. In de huidige plannen wordt uitgegaan van de realisatie van een minimale variant, bestaande uit drie gymzalen, de zogeheten gymzalenvariant. Echter, vanuit het gemeentelijk sportbeleid bestaat de wens om een sporthal te realiseren die niet alleen geschikt is voor bewegingsonderwijs, maar ook kan worden ingezet voor breedtesport, de zogeheten sporthalvariant.
Op basis van een reeds uitgevoerde studie door HEVO zijn de investeringskosten van de sporthalvariant ten opzichte van de gymzalenvariant in beeld gebracht. Op grond hiervan heeft het College van Burgemeester en Wethouders besloten de sporthalvariant verder te laten uitwerken.

Het doel van deze onderzoeksopdracht richt zich op het verder uitwerken van de exploitatie en het beheer van de sporthalvariant, uitgaande van de reeds opgestelde investeringsraming. Dit onderzoek geeft inzicht in:

- Het uitwerken van een exploitatieoverzicht voor de sporthalvariant, gebaseerd op de reeds opgestelde investeringskosten.
- Het in beeld brengen van de structurele exploitatiekosten (onder andere beheer, onderhoud, energiegebruik).
- Het maken van een vergelijking tussen de sporthalvariant en de gymzalenvariant op het gebied van exploitatie en financiële consequenties.
- Het uitwerken van mogelijke beheervormen (bijvoorbeeld gemeentelijk beheer, beheer door onderwijs of een andere exploitatievorm) en welke beheervorm geadviseerd wordt.
- Het opleveren van een bestuurlijk bruikbare rapportage, inclusief toelichting op de resultaten, die als basis kan dienen voor besluitvorming.

Er wordt in dit onderzoek gebruik gemaakt van de reeds beschikbare onderzoeken en investeringsramingen. Gedurende het proces vindt afstemming plaats met de gemeente Roermond en relevante interne afdelingen, ROER College Schöndeln en SOML.

Deze rapportage geeft de resultaten weer van het uitgevoerde onderzoek en is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt het proces van het onderzoek beschreven.
- In hoofdstuk 3 worden de beide te onderzoeken varianten nader toegelicht.
- In hoofdstuk 4 wordt het gebruik en de bezetting van de beide varianten verder uitgediept.
- In hoofdstuk 5 worden de geadviseerde beheervormen voor de beide varianten nader toegelicht.
- In hoofdstuk 6 worden de uitgangspunten van de doorrekening van de exploitatie nader toegelicht. Daarnaast worden de exploitatieresultaten van de beide varianten

weergegeven en de verdeling van kosten c.q. opbrengsten tussen de gemeente en de school.
- In hoofdstuk 7 volgt een samenvatting van de resultaten van het onderzoek.

2. Proces onderzoek

Er is gekozen om de belangrijkste stakeholders voor het gebruik van de sportaccommodatie te betrekken bij dit onderzoek. In deze fase is uitsluitend gesproken met de gemeente Roermond, SOML en ROER College Schöndeln als belangrijkste stakeholders. Overige (huidige en potentiële) gebruikers van de sportaccommodatie zijn nog niet betrokken. Dit is een bewuste keuze geweest, omdat dit qua tijd niet haalbaar was binnen de kaders van dit onderzoek. Nadat een keuze is gemaakt voor een voorkeursvariant, worden deze gebruikers en potentiële gebruikers alsnog actief betrokken bij de verdere uitwerking van de gekozen variant.

De volgende stakeholders hebben een rol gehad in de totstandkoming van dit rapport:

- Gemeente Roermond:
  - Strategisch adviseur Portefeuillemanagement Vastgoed.
  - Coördinator en kwaliteitsmedewerker Sport.
  - Adviseur Financieel management.
  - Strategisch beleidsmedewerker Onderwijs.
  - Projectleider campus ROER College Schöndeln.
  - Strategisch beleidsmedewerker Sport.
- ROER College Schöndeln en SOML:
  - Directeur ROER College Schöndeln.
  - Manager Huisvesting en Facilitair SOML

De stakeholders hebben hun ervaringen en aandachtspunten kunnen delen over de huidige situatie, de gemeentelijke werkwijze en de gewenste aanpak in de exploitatiefase. Verder hebben de stakeholders een toelichting gekregen op het conceptrapport en hebben zij hierop hun opmerkingen kunnen geven. De stakeholders hebben na verificatie bevestigd zich te kunnen vinden in de bevindingen van dit rapport over de beide varianten voor de binnensportvoorziening van ROER College Schöndeln.

De onderstaande aanpak is gevolgd:

- Er hebben enkele startoverleggen plaatsgevonden met verschillende betrokkenen van de gemeente over hun zienswijze op het beheer van de sportaccommodatie, zowel met betrekking tot de sporthalvariant als de gymzalenvariant. Verder is ook afgestemd hoe zij omgaan met de exploitatiekosten en welke gebruikstijden zij voorzien voor de accommodatie.
- Er heeft overleg plaatsgevonden met ROER College Schöndeln en SOML over hun zienswijze op het beheer van de sportaccommodatie, zowel met betrekking tot de sporthalvariant als de gymzalenvariant. Verder is ook afgestemd hoe zij omgaan met de exploitatiekosten en welke gebruikstijden zij voorzien voor de accommodatie.
- HEVO heeft aan de hand van de overleggen de verschillende beheervormen en de exploitatiekosten van beide varianten uitgewerkt.

- HEVO heeft een afwegingsmatrix gemaakt om de beide varianten en bijpassende beheervarianten te vergelijken. Hierbij zijn ook de financiële en organisatorische consequenties in beeld gebracht.
- De bovengenoemde uitwerkingen en bevindingen van de overleggen zijn verwerkt in een conceptrapport.
- Dit conceptrapport is besproken in een verificatieoverleg met ROER College Schöndeln, SOML en de gemeente Roermond.
- HEVO heeft de bevindingen uit dit verificatieoverleg verwerkt in dit rapport.

3. Twee varianten voor sportvoorziening ROER College Schöndeln

In de eerder door HEVO uitgevoerde variantenstudie met referentie 1665008-0010 d.d. 21 november 2025 zijn twee varianten beschreven, waarvan het beheer en de exploitatie verder onderzocht moeten worden. Hieronder een korte toelichting op deze varianten.

In beide varianten is er geen in het gebouw geïntegreerde buitenberging opgenomen, omdat de huidige positie van de binnensportvoorziening op de campus te ver weg is van de buitensportvoorziening. Er wordt een aparte buitenberging gemaakt bij de buitensport-voorziening.

3.1. De gymzalenvariant

Deze variant bestaat uit drie gymzalen en is reeds uitgewerkt in een Voorlopig Ontwerp. Het ruimtelijk programma (nvo) hiervan betreft:

Ruimteprogramma	aantal ruimten	m2 per ruimte VO	VO totaal	Opmerkingen
begane grond				
gym zaal	3	309	927	
toestellenberging	2	74	148	zonder 86m2 ongeconditioneerde uitbreiding
buitenberging	1	23	23	
Entree	1	6	6	
MIVA	1	5	5	
EHBO	1	12	12	
techniek	1	31	31	
gang	1	70	70	
subtotaal begane grond			*1222*	
1e verdieping				
Entree	1	8	8	buitentrap
docenten	1	21	21	
douche	2	14	28	9 ipv 18 douches
kleedkamer	6	20,5	123	
mdw. kleedk.	1	6	6	
Toiletten	2	9,5	19	6 toiletten
werkkast	1	4	4	2 werkkasten
gang	1	85	85	
Lift	1	8	8	
subtotaal 1e verdieping			*302*	
totaal NVO			**1524**	

Het bvo van deze variant is:

BVO	NVO	factor	BVO
begane grond	1222	1,095	1338
1e verdieping	302	1,215	367
Totaal	1524	1,119	1705

De minimale netto vrije verdiepingshoogte van de gymzalen is 5,5 m. Het gebouw wordt op palen gezet, waaronder iets verdiept (circa -1,5 m onder maaiveld) parkeerplaatsen worden aangelegd. De hoogte van het gebouw wordt dan circa 9 m (7,5 m bruto gebouwhoogte + 3 m parkeren -1,5 m verdiept parkeren). Dit is lager dan de maximale bebouwingshoogte van 12 m.

Er is gekozen om de kleedruimten op de verdieping te plaatsen om het bebouwbaar oppervlak zo klein mogelijk te houden. Deze kleedruimten zijn niet bereikbaar voor mindervaliden.

Mindervaliden kunnen wel gebruik maken van de miva-voorziening op de begane grond. Om op de begane grond te komen wordt een platformlift voorzien.

Er is door de school gekozen om doucheruimten niet te koppelen aan de kleedruimten en er zijn maar 9 douchehokjes voorzien. De scholieren douchen maar heel beperkt.

3.2. De sporthalvariant

Hierbij is uitgegaan van het ruimteprogramma zoals opgenomen in het PvE Sportvoorziening voor bewegingsonderwijs en breedtesport; een sportvloer (op te delen in drie delen) van minimaal 24 x 44 m¹ en een vrije minimale verdiepingshoogte van 7 m. Het gebouw wordt op palen gezet, waaronder iets verdiept (circa -1,5 m onder maaiveld) parkeerplaatsen worden aangelegd. De hoogte van het gebouw wordt dan circa 10,5 m (9 m bruto gebouwhoogte + 3 m parkeren -1,5 m verdiept parkeren). Dit is lager dan de maximale bebouwingshoogte van 12 m.

Aanvullend op dit PvE zijn opgenomen:

- Extra verticale voorzieningen (lift en trappen) in verband met een sportvoorziening op palen.
- Een kantinevoorziening voor 60 personen.
- Een tribune van beperkte omvang (150 zitplaatsen op een bankentribune). De tribune is gesitueerd op de verdieping en is afsluitbaar, zodat tijdens gymlessen de tribune niet bereikbaar is. Vanwege de kantine en (beperkte) tribune is het noodzakelijk om een centrale toiletgroep toe te passen.
- Toeslag voor constructies verhoogd van 8% naar 12%.

Ruimte	aantal ruimten	omvang per ruimte	m2 fno totaal	opmerkingen
Sportvloer (deelbaar in 3 gymzalen)	3		1061	44,2x24m
Toestellenberging	2	75	150	Gecombineerde toestellenberging, mogelijk af te sluiten delen
Kleedruimte jongens	3	24	72	
Douche/wasruimte jongens	3	10	30	
Toiletten jongens	3	2	6	
Kleedruimte meisjes	3	24	72	
Douche/wasruimte meisjes	3	10	30	
Toiletten meisjes	3	2	6	
Werkruimte docenten / ehbo / beheerder	1	28	28	
Kleed-/was-/toiletruimte docent / leiders, trainers, scheidsrechters	2	6	12	
Mindervalide toilet	1	5	5	
Werkkast schoonmaak	1	4	4	
Entree	1	10	10	
Centrale toiletgroep	2	10	20	
Kantine	1	135	135	60 personen
Opslag	1	6	6	
Tribune	1	75	75	150 personen, 0,5m2 per personen
Functioneel nuttig vloeroppervlak (FNO)			**1722**	**FNO**
Technische installatieruimte, meterkast, serverruimte	3%		52	
Verkeersruimte (over totaal FNO)	14%		241	inclusief lift en trappen
Netto Vloeroppervlak			**2015**	**NVO**
Constructieoppervlak	12%		242	
Totaal BVO			**2256**	**BVO**

Hierbij wordt gedacht over een bvo-verdeling over 4van:

BVO	NVO	factor	BVO
begane grond	1355	1,31	1776
1e verdieping	367	1,31	481
Totaal	1722	1,31	2256

Het idee is om twee zaaldelen voor onderwijsgebruik in te richten met een touwringeninstallatie en wandrekken c.q. klimwand. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de eis voor een obstakelvrije wand in de zaal. Er wordt een scorebord voorzien ten behoeve van de wedstrijden van sportverenigingen op een goed zichtbare locatie in de hal.

Kleedruimte voorzien van één wastafel met spiegel in tegelwerk. De wastafel in de kleedruimte dient zodanig te worden gesitueerd dat deze via een droog vloergedeelte vanuit het kleedgedeelte bereikbaar is. De kleedruimte staat in open verbinding met de was- en doucheruimte. De doucheruimten zijn aparte ruimten en afsluitbaar van de kleedruimten.

- Uitgangspunt is 6 douchepunten (minimaal 5) per kleedruimte.
- Uitgangspunt is een doucheruimte met een open opzet; dat betekent dat douchepunten niet van elkaar gescheiden hoeven te worden met bijvoorbeeld tussenschotten.

4. Gebruik en bezetting

In beide varianten wordt de sportvoorziening in de basis gerealiseerd voor het geven van bewegingsonderwijs. Buiten de gebruikstijden van de school kan de voorziening door derden voor andere doeleinden dan onderwijs worden gebruikt.

Voor beide varianten geldt dat de school gedurende de schoolweken overdag gebruik zal maken van de sportvoorziening voor het bewegingsonderwijs en gedurende 4 weken voor examens. Indien het weer het toelaat, maakt het onderwijs van mei tot oktober gebruik van de sportvoorziening buiten. Zo niet, dan zal het onderwijs ook in deze periode gebruik maken van de binnensportvoorziening.

Buiten deze periode zal het gebruik als volgt zijn:
- Gymzalenvariant: onderwijs en beperkt medegebruik/huur door verenigingen (training en verenigingsactiviteiten).
- Sporthalvariant: volwaardige sportaccommodatie voor onderwijs en verenigingen (training, competitie en verenigingsactiviteiten).

De verenigingen zullen van medio augustus tot begin juli gebruik willen maken van de sporthal en beperkt in de zomermaanden.

Beoogde bloktijden:
- Daggebruik door onderwijs: maandag tot en met vrijdag 8.30-16.00 uur, totaal 37,5 uur per week.
- Avondgebruik door medegebruiker/huurder: maandag tot en met vrijdag 18.00-23.00 uur, totaal 25 uur per week.
- Weekendgebruik door medegebruiker/huurder: zaterdag en zondag 9.00-19.00 uur, totaal 20 uur per weekend.

Na de keuze voor een variant, kunnen deze bloktijden in overleg met de stakeholders nader vastgelegd worden. Er is nu voorzien om tussen 16.00-18.00 uur de schoonmaak van de accommodatie in te plannen, maar van 16.00-17.00 uur zou misschien ook passend zijn.

De bezettingspercentages van de sporthalvariant zijn ingeschat door de gemeente Roermond op basis van onderstaande analyse.
*Op dit moment ligt de bezettingsgraad van de gemeentelijke sporthallen rond de 90% in de avonduren (september-juni). Dit ligt boven het landelijk beeld, waar de bezettingsgraad in de piekuren rond de 80% ligt en juist in deze uren knelpunten ontstaan (bron: Mulier Instituut/ NOC*NSF).*

Bij realisatie van een extra sporthal zal er sprake zijn van verschuiving van bestaande gebruikers én nieuwe aanwas. De verwachting is dat de nieuwe sporthal in eerste instantie circa 85% wordt benut. Tegelijkertijd ontstaat er in de bestaande sporthallen meer ruimte, waardoor de totale bezettingsgraad zich naar verwachting stabiliseert rond het landelijk niveau van circa 80%. Dit betekent dat met de uitbreiding niet zozeer sprake is van overcapaciteit,

maar van het terugbrengen van de huidige piekdruk naar een meer evenwichtige en toekomstbestendige situatie, met ruimte voor groei en flexibiliteit.

Voor de gymzalenvariant is uitgegaan van de huidige cijfers van het ROER College Schöndeln (465 uur gebruik van een gymzaal in 2025) en een beperkte uitbreiding hierop. Er wordt verwacht dat de gymzalenvariant meer gebruikt gaat worden door recreatieve groepen. Het avondgebruik in de gymzalenvariant wordt ingeschat op 40% en het weekendgebruik op 15%.

Bij deze uitgangspunten wordt de sporthalvariant 37% meer uren (723 uur) gebruikt dan de gymzalenvariant.

In de matrix hieronder worden het gebruik en de bezetting gedurende het jaar van de beide varianten beschreven.

Omschrijving	Gymzalenvariant	Sporthalvariant
Daggebruik	Onderwijs (85% bezetting,)	Onderwijs (85% bezetting)
Avondgebruik	Medegebruikers/huurder (40% bezetting)	Huurders (85% bezetting)
Weekendgebruik	Medegebruikers/huurder (15% bezetting)	Huurders (50% bezetting)
Examens (4 weken mei/juni)	Onderwijs (100% dag/avond/weekend)	Onderwijs (100% dag/avond/weekend)
Vakanties	Geen gebruik onderwijs, wel medegebruikers/huurders	Geen gebruik onderwijs, wel huurders
Zomervakantie (6 weken)	Beperkt gebruik medegebruikers/huurders	Beperkt gebruik huurders
Buitensportperiode (10 weken)	Geen gebruik onderwijs, wel medegebruikers/huurders	Geen gebruik onderwijs, wel huurders
Gebruiksuren onderwijs (jaar)	1.420 uur (74%)	1.420 uur (54%)
Gebruiksuren medegebruik/verhuur	512 uur (26%)	1.235 uur (46%)
Totaal gebruik	1.932 uur (100%)	2.655 uur (100%)

Vakanties met uitzondering van zomervakantie: kerstvakantie (2 weken), carnavalsvakantie (1 week), meivakantie (2 weken), herfstvakantie (1 week)

5. Beheervormen

5.1. Algemene opzet

De voorkeur van de gemeente Roermond gaat uit naar de opzet van beheer zoals hieronder is omschreven. SOML en ROER College Schöndeln kunnen zich hierin vinden. Na de keuze voor een variant zullen de gemeente en de school dit gezamenlijk verder gaan uitwerken.

Er is altijd een gecombineerde gebruiksvorm, omdat de school de sportaccommodatie overdag gebruikt voor bewegingsonderwijs en derden buiten deze gebruikstijden gebruik kunnen maken van de accommodatie.

Voor overdag geldt er schoolbeheer en buiten de schooltijden is de voorkeur beheersvorm sleutelbeheer. Zowel de gemeente als de school hebben goede ervaringen met sleutelbeheer en denken dat dit een passende oplossing is voor beide varianten. Fysiek beheer wordt door de gemeente vanwege de hoge kosten en beschikbare capaciteit als niet realistisch gezien.

Sleutelbeheer

- Bij sleutelbeheer is er minder toezicht en een groter risico op schade aan en misbruik van de sportaccommodatie en het omliggende terrein. Dit risico wordt beperkt door middel van huurcontracten met voorwaarden. Zie bijvoorbeeld algemene voorwaarden huur gemeentelijke binnensportaccommodatie, waarbij rechten en verplichtingen van huurder en verhuurder worden vastgelegd. Huurder wordt aansprakelijk gemaakt voor eventuele schade en overlast.
- Toegang wordt specifiek verleend aan huurder door een sleutel (digitaal met beheerfunctie), zodat altijd inzichtelijk is wie op welke tijden de accommodatie betreedt en verlaat. De school maakt nu gebruik van ‘druppels’ voor sleutelbeheer. De gemeente maakt nu gebruik van meerdere ‘sleutel-oplossingen’. Ze willen graag naar een digitaal toegangscontrolesysteem, waarbij mutaties voor toegang eenvoudig zijn te maken en waarbij beheerder c.q. verhuurder inzicht heeft in gebruik van de sportaccommodatie.
- Voor school is camerabeheer voor gebouwen en terrein noodzakelijk. Camera’s kunnen ook gebruikt worden buiten schooltijden. In het geval van schade en misbruik in relatie tot de functie onderwijs en de gebruiker school is de onderwijswet- en regelgeving van toepassing; die schrijft voor dat de gemeente hierin ook een verantwoordelijkheid heeft.

Bij de sporthalvariant wordt ook een kantine voorzien. De inrichting hiervan is niet voorzien. De gemeente heeft de voorkeur voor verenigingsbeheer voor dit deel. De verenigingen, die in deze sportaccommodatie hun ‘thuishonk’ willen maken, kunnen binnen nog nader vast te stellen voorwaarden hiervan gebruik maken. Indien er voor de sporthalvariant wordt gekozen, zal dit tijdens de ontwerpfase nader uitgewerkt worden, waarbij ook de verenigingen worden geconsulteerd.

De tribune, die aanwezig is bij de sporthalvariant, is afsluitbaar en is met een ‘sleutel’ toegankelijk voor huurders en voor het onderwijs alleen in specifieke situaties.

Bij de gymzalenvariant is de onderwijswet- en regelgeving van kracht. Indien de gymzalen onderdeel zijn van de onderwijscampus, geldt dat het juridisch eigendom van deze accommodatie voor het schoolbestuur is en het economisch claimrecht van de gemeente. Bij de sporthalvariant moet nog nader bekeken worden of het eigendom volledig bij de gemeente ligt of dat voor dezelfde eigendomsconstructie als bij de gymzalenvariant gekozen zal worden.

De gemeente spreekt de voorkeur uit, ongeacht de gekozen variant, om het bouwheerschap te beleggen bij SOML, als onderdeel van het bestaande proces en project in de verschijningsvorm van een campusontwikkeling. Dit is het meest logisch en kan op instemming rekenen van SOML. Een gedeeld bouwheerschap tussen SOML en de gemeente is hierin denkbaar. Het bouwheerschap sec beleggen bij de gemeente en het daarmee volledig loskoppelen van ROER College Schöndeln werkt vertragend en kostenverhogend en heeft derhalve niet de voorkeur; dit geldt zowel voor de gemeente als het school(bestuur).

5.2. Beheer huurders of medegebruikers

De gymzalenvariant is voor de gemeente minder geschikt om in te passen binnen de gemeentelijke sportaccommodaties, omdat verenigingen hierin geen competitiewedstrijden kunnen spelen. De zaal van 42 x 22 x 5,5 m is te klein en te laag en er is geen tribune aanwezig. De gymzalenvariant is geschikt voor recreatief gebruik of voor trainingen van verenigingen.

Indien gekozen wordt voor de gymzalenvariant, is het de voorkeur van de gemeente deze accommodatie niet op te nemen in de gemeentelijke sportaccommodaties. De school kan in deze variant derden (huurders of medegebruikers) buiten gebruikstijden school gebruik laten maken van de accommodatie om de secundaire lasten te drukken. De gemeente kan voor mogelijke huurders, die geen gemeentelijke sportaccommodatie toegewezen krijgen, verwijzen naar de mogelijkheden om deze accommodatie te gebruiken.

Indien gekozen wordt voor de sporthalvariant, wil de gemeente (randvoorwaardelijk) regie hebben over de verhuur van de sportaccommodatie binnen de daarvoor beschikbare bloktijden (avond- en weekendgebruik). Het toewijzen van de verhuurder zal uitgevoerd worden conform het toewijzingsbeleid binnensportaccommodaties gemeente Roermond. De huurders betalen huur conform de tarieventabel sport en bewegen Roermond van de gemeente Roermond.

Het bovenstaande betekent dat de gemeente bij de sporthalvariant de regie voert op de verhuur buiten bloktijden onderwijs. Denk hierbij onder andere aan de volgende taken:

- Verdeling uren conform toewijzingsbeleid.
- Opstellen en tekenen van huurcontracten.
- Toekenning van toegangscodes aan de huurders.
- Actueel agendabeheer van de gehuurde uren en zorgen dat deze beschikbaar is voor de school.
- Facturatie van huur.
- Toekennen van kantinegebruik aan verenigingen en vastleggen van afspraken.

Er zal nog nader overleg met de school moeten zijn of sommige taken door de school uitgevoerd kunnen worden, zoals bijvoorbeeld toegangsbeheer.

In de sporthalvariant kunnen huidige medegebruikers van de school een huuraanvraag indienen bij de gemeente, die hierover de regie heeft.

5.3. Beheer exploitatie

Bij de gymzalenvariant is er sprake van gebruik door onderwijs en daarnaast, buiten de gebruikstijden van de school, zijn er medegebruikers en mogelijk huurders (in het geval van een commerciële activiteit of partij). De school voert volledige regie over de accommodatie en dus ook over het exploitatiebeheer van deze accommodatie en terrein. In de huidige situatie sluiten de medegebruikers de terreinpoort af, als ze de laatste gebruiker zijn. In de nieuwe situatie is het de intentie dat het terrein niet afgesloten zal worden.

Omdat de sportaccommodatie onderdeel is van de Campus ROER College Schöndeln, lijkt het de gemeente en de school het verstandigst (voorkeursvariant) om het beheer, de exploitatie en het onderhoud bij de school neer te leggen. Indien er actie moet worden ondernomen is de school het best in staat om deze actie sneller op te pakken. Verder lijkt dit ook de goedkoopste optie omdat de school de verantwoordelijkheid draagt voor beheer en exploitatie voor de andere campusgebouwen.

De school zal de campusgebouwen en het terrein voorzien van camerabeveiliging. In de huidige situatie zijn er 40 camera’s in de gebouwen en 16 op het terrein aanwezig.

Onder het exploitatiebeheer valt onder meer:
- Schoonmaak.
- Sanitaire voorzieningen (toiletpapier, handdrogers etc.).
- Afvalbeheer.
- Dagelijks onderhoud, correctief en vervangingsonderhoud.
- Energie en water.
- Toegangscontrole (digitaal).
- Beveiliging (camerabeheer).
- Onderhoud van inrichting (sporttechnische voorziening).
- Heffingen (waterschap en afval).

Wat valt er niet valt onder het exploitatiebeheer:
- Beheer van kantine. Deze wordt volledig beheerd door de verenigingen.
- Reclame van verenigingen. Verenigingen mogen conform de richtlijnen van de gemeente tijdens hun wedstrijden reclame maken, maar moeten deze na hun wedstrijden verwijderen.

5.4. Beheerovereenkomst school en gemeente

Het realiseren van een beheerovereenkomst is alleen van toepassing bij de sporthalvariant. Bij de sporthalvariant wordt een beheerovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de school, waarin de afspraken tussen beide partijen nader worden vastgelegd.

Hierin worden in ieder geval opgenomen:

- Regie beheer huurders buiten gebruikstijden onderwijs door gemeente (paragraaf 5.2).
- Regie exploitatie door school (paragraaf 5.3).
- Verantwoordelijkheden, aansprakelijkheden en taken van school en gemeente.
- Communicatiestructuur tussen school en gemeente.
- Overlegstructuur.
  - Overleg over jaarplanning. Inbreng jaaragenda door school (1x per jaar).
  - Overleg over gemaakte exploitatiekosten (1x per jaar).
  - Afstemmingsoverleg over gebruik (4x per jaar).

  Naar behoefte en in onderlinge afstemming kan worden afgeweken van voorgestelde frequentie van overleg.

5.5. Resumé beheervormen

De in de bovengenoemde paragrafen benoemde uitgangspunten worden in onderliggende matrix in hoofdlijnen beschreven. Dit zijn de voorkeuren van de gemeente Roermond, waarin SOML en ROER College Schöndeln zich kunnen vinden.

Omschrijving	Gymzalenvariant	Sporthalvariant
Beheer overdag	Schoolbeheer	Schoolbeheer
Beheer avond en weekend	Sleutelbeheer	Sleutelbeheer
Beheer kantine	Niet van toepassing	Verenigingsbeheer
Beheer tribune	Niet van toepassing	Sleutelbeheer
Beheer huurders	Regie door school en gemeente	Regie door gemeente (randvoorwaardelijk)
Beheer exploitatie	Uitvoering door school	Uitvoering door school
Beheerovereenkomst	Niet van toepassing	Tussen school en gemeente
Bouwheerschap	SOML	SOML en gemeente
Eigenaarschap	SOML juridisch eigendom, gemeente economisch claimrecht	Gemeente 100% of conform gymzalenvariant

6. Exploitatie

6.1. Algemeen

De exploitatiekosten van de twee varianten worden bepaald voor 2031, het verwachte eerste jaar van gebruik van deze sportvoorziening. De verwachting is dat de sportvoorziening (geldt voor beide varianten) medio 2030 wordt opgeleverd.

In deze exploitatieberekening zijn meegenomen:

- Kapitaallasten, bestaande uit:
  - Afschrijvingen.
  - Rentelasten.
- Overige exploitatiekosten, bestaande uit:
  - Energiekosten.
  - Kosten waterverbruik.
  - Onderhoudskosten (dagelijks, correctief en vervanging).
  - Schoonmaakkosten en sanitaire benodigdheden.
  - Beveiligingskosten.
  - Heffingen.
  - Belastingen.
  - Verzekeringen.
  - Beheerkosten exploitatie.
  - Verhuurkosten.
- Opbrengsten:
  - Huuropbrengsten of medegebruiksopbrengsten.

In onderstaande paragrafen worden de uitgangspunten voor deze kosten verder uitgewerkt. Dit resulteert in een exploitatieberekening voor beide varianten en kosten- en opbrengsten-verdeling tussen gemeente en school. Indien er gebruik wordt gemaakt van kengetallen met een ander prijspeil dan 2031, worden deze kengetallen geïndexeerd naar 2031 met een stijging van 3% per jaar. Dit is de gemiddelde CPI-index van de afgelopen 10 jaar.

6.2. Kapitaallasten

In de variantenstudie zijn de investeringskosten van de twee varianten bepaald met de volgende uitgangspunten:

- Inclusief:
  - Bouwkosten.
  - Honoraria.
  - Verzekeringen.
  - Leges.
  - Aansluitkosten.
  - Onvoorzien circa 5%.
  - Btw.
    - Er moet in een nader stadium bekeken worden of en in welke mate er gebruik gemaakt kan worden van het BTW compensatiefonds.

    - Hierbij kan als voor de sporthalvariant wordt gekozen worden, in de uitwerking gekeken worden of er gebruik gemaakt kan worden van de BOSA-subsidieregeling. De BOSA-subsidie (Stimulering Bouw en Onderhoud Sportaccommodaties) is een Nederlandse overheidsregeling voor amateursportorganisaties. Hiermee kunnen sportclubs subsidie krijgen voor de bouw, het onderhoud van sportaccommodaties en de aanschaf van sportmaterialen. Deze subsidie is voor 2026 al gesloten, omdat de subsidiepot al leeg is.
  - Prijspeil september 2025; indexering tot einde werk. Kosten worden geïndexeerd met de BDB en voor prognoses van de indexering per jaar is opgenomen:
    - 2026: 3%.
    - 2027 en verder: 2,5%.
- Exclusief:
  - Vaste inrichting, zoals:
    - Inrichting kantine
    - Sporttechnische inventaris.
  - Losse inrichting.
  - ICT.

In het campus-project zijn reeds de kosten opgenomen voor:
- Sloop en bouwrijp maken locatie.
- Terreininrichting.
- Tijdelijke huisvesting.
- Verhuiskosten.

Dit resulteert in de volgende investeringskosten van de twee varianten, die bepaald zijn door middel van kostenramingen, die zijn gemaakt op basis van een elementenraming. De investeringskosten van deze varianten zijn geraamd in de eerder uitgevoerde variantenstudie sportvoorziening Campus Roercollege met referentie 1665008-0010.0.2 d.d. 21-11-2025. Hieronder zijn van beide varianten de recapitulatie van de investeringskosten weergegeven. In de bijlage zijn de overzichten van de investeringskosten van beide varianten opgenomen.

De gymzalenvariant

Recapitulatie investeringskosten		Totaal	Per m² BVO
A	GRONDKOSTEN	€ -	€ -
B	BOUWKOSTEN	€ 4.017.026	€ 2.356
C	INRICHTINGSKOSTEN	€ -	€ -
D	BIJKOMENDE KOSTEN	€ 834.648	€ 490
E	ONVOORZIEN	€ 266.061	€ 156
F	BELASTINGEN	€ -	€ -
G	FINANCIERING	€ -	€ -
	Totaal investeringskosten exclusief btw:	**€ 5.117.735**	**€ 3.002**
	Totaal investeringskosten inclusief btw:	*€ 6.192.459*	*€ 3.632*

De sporthalvariant

Recapitulatie investeringskosten		Totaal	Per m² BVO
A	GRONDKOSTEN	€ -	€ -
B	BOUWKOSTEN	€ 5.815.269	€ 2.578
C	INRICHTINGSKOSTEN	€ -	€ -
D	BIJKOMENDE KOSTEN	€ 1.214.450	€ 538
E	ONVOORZIEN	€ 385.350	€ 171
F	BELASTINGEN	€ -	€ -
G	FINANCIERING	€ -	€ -
	Totaal investeringskosten exclusief btw:	**€ 7.415.069**	**€ 3.287**
	Totaal investeringskosten inclusief btw:	*€ 8.972.233*	*€ 3.977*

Bij de sporthalvariant moeten extra kapitaallasten worden voorzien, bestaande uit afschrijving en rentekosten van de extra investeringen. De meerkosten zijn bepaald op basis van de investeringskostenramingen. Hierbij zijn de meerkosten het verschil in kosten van beide ramingen. Deze verschillen zijn onderverdeeld in gebouw, installaties en zwakstroominstallaties (beveiliging, regeltechniek, etc.), omdat er hiervoor andere afschrijvingstermijnen gelden.

De extra investeringen die worden meegenomen zijn:

- Voor gebouw en installaties bij de sporthalvariant:
  - Gebouw: € 2.181.958,--
  - Installatie: € 506.654,--
  - Regeltechniek, beveiliging: € 91.162,--

  Totaal inclusief btw: € 2.779.774,--
- Voor sporttechnische investeringen voor de school en ten laste van de school voor twee gymzalen € 200.000,-- inclusief btw (prijspeil 2031). Deze investering geldt voor beide varianten.
- Voor sporttechnische investeringen voor de huurders en ten laste van de gemeente € 100.000,-- inclusief btw (prijspeil 2031). Deze investering is alleen bij de sporthalvariant van toepassing. Hierbij kan als voor de sporthalvariant wordt gekozen worden, in de uitwerking gekeken worden of er gebruik gemaakt kan worden van de BOSA-regeling.
- Voor het toegangscontrolesysteem:
  - Bij de sporthalvariant: € 15.000,-- inclusief btw (prijspeil 2031).
  - Bij de gymzalenvariant: € 10.000,-- inclusief btw (prijspeil 2031).

Er zijn geen extra investeringen meegenomen voor inrichting van de kantine bij de sporthalvariant. Deze investeringen komen ten laste van de verenigingen.

Voor de afschrijving wordt de afschrijvingsmethodiek van de gemeente Roermond gehanteerd. Dit betekent dat volgende afschrijvingstermijnen worden toegepast:

- Bouwkundig en constructief: 30 jaar.
- Installatieonderdelen: 20 jaar.
- Regeltechnische componenten, beveiligingscomponenten etc.: 10 jaar.
- Sporttechnische inventaris: 12 jaar.

We zien dat gemeentes steeds langere afschrijvingstermijnen voor bouwkundig en constructief gaan toepassen om projecten financieel haalbaar te krijgen. Een afschrijvingstermijn van 40 jaar voor bouwkundig en constructief is nu meer gangbaar. We zien zelfs steeds vaker dat 50 jaar wordt toegepast. De levensduur van de meeste gebouwen zijn meestal meer dan 50 jaar. Er zijn doorrekeningen gemaakt van de afschrijvingskosten bouwkundig voor zowel 30, 40 en 50 jaar. De resultaten hiervan zijn in paragraaf 6.5 weergegeven.

Voor de rentelasten aangaande de exploitatie wordt de rekenrente van de gemeente Roermond toegepast.. De huidige rekenrente (2026) van de gemeente Roermond is 0,5%. Dit is een relatief lage rente als we kijken naar wat we gemiddeld (bandbreedte 0,5-1,5%) zien bij de verschillende gemeente. De verwachting is dat deze rente bij de gemeente Roermond hoger gaat worden. In overleg met de gemeente en kijkend naar de hierboven benoemde bandbreedte is gekozen om voor 2031 1% per jaar aan te houden.

6.3. Overige exploitatiekosten

Ten behoeve van de totale exploitatiedoorrekening worden hieronder de uitgangspunten van de overige exploitatiekosten voor beide varianten beschreven.

Energiekosten

Voor beide varianten geldt dat de gebouwen energieneutraal (ENG) zijn. Dat betekent dat het gebouw en de installaties een energiegebruik hebben gedurende het jaar van 0 kWh, echter de behoefte en het overschot aan energie wisselen gedurende het jaar. In de zomer is er een energieoverschot en in de winter is er een energievraag. In verband met netcongestie (terugleverbeperking), vastrecht en transportkosten zijn de energiekosten niet gelijk aan nul.

Het uitgangspunt voor het energieverbruik is € 5,-- per m² bvo per jaar (prijspeil 2025). Deze is bepaald op basis van kengetallen van soortgelijke gebouwen. Dit betekent € 5,97 per m² bvo per jaar prijspeil 2031. Bij de sporthalvariant zal er meer energie worden verbruikt door:

- Meer m² bvo.
- Meer warmwatergebruik bij de sporthalvariant dan bij de gymzalenvariant (zie waterverbruik).
    - Een liter water verwarmen naar 38ºC zorgt voor een extra energieverbruik van ongeveer 0,03 kWh.
    - Voor extra warmwaterverbruik van 295 m³ per jaar is extra 8.900 kWh nodig. De kWh-prijs is € 0,25 inclusief btw (prijspeil 2026) en € 0,29 prijspeil 2031.

Kosten waterverbruik

Het waterverbruik van de sporthalvariant is hoger dan van de gymzalenvariant. De redenen hiervoor zijn:

- Meer gebruikers, die douchen in de avonden en weekenden bij de sporthalvariant:
    - Bij de gymzalenvariant is de aanname 512 uur medegebruik/huur en bij de sporthalvariant 1.235 uur huur.

  - Per extra uur 20 gebruikers die 3 minuten douchen à 6 liter per minuut. Totaal extra waterverbruik circa 260 m³ per jaar.
- Toeschouwers in weekenden bij de sporthalvariant:
  - Aanname 405 uur gebruik met gemiddeld 30 toeschouwers, waarbij 35% gebruik maakt van toilet. Totaal extra waterverbruik circa 25 m³ per jaar.
- Gebruik kantine en keuken bij de sporthalvariant:
  - Aanname gebruik kantine 0,2 m³ per dag. Totaal circa 70 m³ per jaar. Hiervan is 50% warm water.

Bij de gymzalenvariant wordt uitgegaan van een waterverbruik van 0,9 m³ per jaar per m² bvo (kengetal op basis van ervaringsgetalllen), dus circa 1.530 m³ per jaar. Voor de sporthalvariant wordt uitgegaan van een waterverbruik van 1.885 m³ per jaar; dit is het totale waterverbruik van de gymzalenvariant en het extra benoemde waterverbruik.

De kosten voor water zijn (WML 2026) € 1,2019 per m³ water en voor prijspeil 2031 € 1,39 per m³ water.

Onderhoudskosten
Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen preventief (dagelijks onderhoud), correctief en vervangingsonderhoud. Het vervangingsonderhoud wordt bepaald met een MJOP (MeerJarenOnderhoudsPlan), waarbij de materialen afhankelijk van technische levensduur en het gebruik ingepland worden om te vervangen. Een MJOP is nu nog niet voorhanden omdat er nog geen ontwerp ligt. Daarom wordt gewerkt met een kengetal, die wel gebaseerd is op MJOP's van sporthallen, die de gemiddelde vervangingskosten weergeeft over een levensduur van 40 jaar. Voor jaar 1 zullen er nog geen werkelijke vervangingskosten zijn, maar zijn deze kosten dus een reservering voor latere jaren.

De kengetallen (gemiddeld over de looptijd) op basis ervaringscijfers voor dit onderhoud bedragen:
- Correctief onderhoud: € 1,31 per m² bvo inclusief btw, prijspeil 2031 (prijspeil 2025 € 1,10 per m² bvo).
- Preventief onderhoud: € 15,40 per m² bvo inclusief btw, prijspeil 2031 (prijspeil 2025 € 12,90 per m² bvo).
- Vervangingsonderhoud: € 30,75 per m² bvo inclusief btw, prijspeil 2031 (prijspeil 2025 € 25,75 per m² bvo).

Schoonmaakkosten en sanitaire benodigdheden
Bij de gymzalenvariant wordt uitgegaan van € 15,30 per m² bvo, prijspeil 2031.
Dit is gebaseerd op de huidige schoonmaakkosten van € 9,30 per m² bvo (2025), waarbij douches niet in gebruik zijn. Deze kosten zijn gebaseerd op sportvloer wekelijks 1x nat en 1x droog schoonmaken, kleedruimten dagelijkse schoonmaak. Met douches en sanitaire benodigdheden zouden deze kosten uitkomen op circa € 13,10 per m² bvo (prijspeil 2025).

Bij de sporthalvariant zal het totaal aantal gebruiksuren hoger zijn, dus de schoonmaakkosten zullen naar rato stijgen. Dit betekent een toename van circa 37% ten opzichte van de gymzalenvariant naar € 21,49 per m² bvo, prijspeil 2031. Dit is exclusief het schoonmaken van kantine en keuken.

Voor het schoonhouden van de parkeerplaatsen (terrein), onder de sportaccommodatie, wordt € 2,50 per m² bvo, prijspeil 2031 aangehouden.

Beveiligingskosten
In beide varianten wordt uitgegaan van het camerasysteem van de school en deze kosten zullen afhankelijk zijn van het bvo. Het uitgangspunt hiervoor is € 1,45 per m² bvo inclusief btw, prijspeil 2031 (prijspeil 2026 € 1,25 per m² bvo).

Heffingen
Dit betreft waterschapheffing, afvalstoffenheffing en rioolheffing. Deze bedragen voor de gemeente Roermond (prijspeil 2026):

- Rioolheffing eigenaarsdeel: € 178,64 per perceel.
- Rioolheffing gebruikersdeel (801-2.000 m³): € 117,90 per perceel.
- Rioolheffing gebruikersdeel (2.001-5.000 m³): € 285,90 per perceel.
- Afvalstoffenheffing (meerpersoons): € 347,48 per perceel.
- Waterschapheffing (niet-woning): 0,02973% van de WOZ-waarde.

Voor WOZ-waardes zie ‘belastingen’.

Belastingen
Dit betreft de OZB-belasting. Deze moet voor beide varianten betaald worden. Voor de WOZ-waarde van de varianten wordt uitgegaan van 80% van de investeringswaarde zoals deze in paragraaf 6.2 zijn benoemd.

WOZ-waarde:

- De gymzalenvariant: € 4.953.967,--
- De sporthalvariant: € 7.177.786,--

De OZB-percentages van gemeente Roermond bedragen:

- Eigenaarsbelasting: 0,2611% (2026) wordt 0,3027% (2031)
- Gebruikersbelasting: 0,2222% (2026) wordt 0,2567% (2031)

Verzekeringen
Hierbij worden de volgende kosten voor verzekeringen aangehouden, waarbij uitgegaan is van kengetallen (ervaringscijfers) van:

- Opstal-, brand- en glasverzekering € 2,87 per m² bvo inclusief btw, prijspeil 2031 (prijspeil 2025 € 2,40 per m² bvo).
- Inboedelverzekering € 0,78 per m² bvo inclusief btw, prijspeil 2031 (prijspeil 2025 € 0,65 per m² bvo).

- Aansprakelijkheidsverzekering € 0,66 per m² bvo inclusief, btw, prijspeil 2031 (prijspeil 2025 € 0,55 per m² bvo).

Beheerkosten exploitatie
De kosten voor het exploitatiebeheer zijn afhankelijk van de variant:
- Bij de gymzalenvariant betreft dit het contracteren en organiseren van de exploitatie. Hierbij wordt uitgegaan van een fte-inzet van 0,1 in overleg met de school. (Huidige fte-inzet wordt door de school ingeschat op circa 0,1).
- Bij de sporthalvariant betreft dit het contracteren en organiseren van exploitatie. Hierbij wordt in overleg met de school uitgegaan van een fte-inzet van 0,2.
- De kosten voor een fte (aangegeven door gemeente schaal 6) bedragen € 65.000,-- per jaar (prijspeil 2026), dus € 75.353,-- prijspeil 2031.

Verhuurkosten
De kosten voor het huurdersbeheer zijn afhankelijk van de variant:
- Bij de gymzalenvariant betreft dit het contracteren en organiseren van medegebruikers/ huurders. Hierbij wordt uitgegaan van een fte-inzet van 0,15 (Huidige fte-inzet van de school is circa 0,1, maar in de nieuwe voorziening wordt uitgegaan van meer medegebruikers/huurders).
- Bij de sporthalvariant betreft dit het contracteren en organiseren van de huurder. Hierbij wordt, zoals is bepaald in overleg met de gemeente, uitgegaan van een fte-inzet van 0,2
- De kosten voor een fte (aangegeven door gemeente schaal 6) bedragen € 65.000,-- per jaar (prijspeil 2026), dus € 75.353,-- prijspeil 2031.

6.4. Opbrengsten

Bij beide varianten kunnen de volgende opbrengsten worden gegenereerd bij gebruik van de sportvoorziening niet zijnde gebruik door de school:
- De gymzalenvariant: de school brengt bij de medegebruikers of huurders een deel van de exploitatiekosten in rekening voor gebruik van de sportvoorziening. Hierbij wordt voor deze vergoeding uitgegaan van de huurtarieven van de gemeente Roermond.
- De sporthalvariant: voor de verwachte huuropbrengsten van de sportvoorziening worden de huurtarieven van de gemeente Roermond (2026) aangehouden en die zijn voor een sporthal 424 x 44 m¹ € 26,40 (laag tarief voor verenigingen in avond en weekenden). Het aantal verhuurde uren dat wordt aangehouden, conform de bezettingspercentages zoals deze in hoofdstuk 4 zijn benoemd:
  - Avondgebruik: 830 uur.
  - Weekendgebruik: 405 uur.

  Het huurtarief voor 2031 wordt € 30,60 (laag tarief voor verenigingen in avond en weekenden).

6.5. Overzicht exploitatie en verdeling van kosten

Aan de hand van de in voorgaande paragrafen benoemde uitgangspunten is een exploitatie-doorrekening van beide varianten gemaakt. Het uitgangspunt van de verdeling in kosten is dat de school bij de sporthalvariant netto (opbrengsten-kosten) niet meer of minder betaald dan bij de gymzaalvariant.

De kostenverdeling van de exploitatiekosten en -opbrengsten tussen gemeente en de school zijn bij beide varianten als volgt:

- Extra kapitaallasten gebouw bij de sporthalvariant, 100% voor gemeente. Hierbij worden een 3-tal varianten weergegeven, namelijk afschrijving gebouw in 30, 40 en 50 jaar.
- Kapitaallasten inrichting sporttechnische voorzieningen gemeente bij de sporthalvariant, 100% voor gemeente.
- Kapitaallasten inrichting sporttechnische voorzieningen onderwijs bij beide varianten, 100% voor school.
- Kapitaallasten toegangscontrole bij de gymzalenvariant, 100% voor school.
- Kapitaallasten extra kosten toegangscontrole bij de sporthalvariant, 100% voor gemeente.
- OZB en opstalverzekering voor beide varianten, 100% voor gemeente.
- Huuropbrengsten bij de sporthalvariant, 100% voor gemeente.
- Beheerkosten huur bij de sporthalvariant, 100% voor gemeente.
- Opbrengsten medegebruikers/huurders bij de gymzalenvariant, 100% voor school.
- Beheerkosten medegebruikers/huurders bij de gymzalenvariant, 100% voor school.
- Overige exploitatiekosten bij de gymzalenvariant, 100% voor school.
- Overige exploitatiekosten bij de sporthalvariant, kostenverdeling op basis van meerkosten ten opzichte van gymzalenvariant. De school moet in de sporthalvariant niet meer en niet minder gaan betalen aan netto exploitatiekosten dan in de gymzaalvariant. De gemeente betaalt in de sporthalvariant dus de meerkosten. Dit betekent dat de verdeling voor deze overige exploitatiekosten circa 66% voor de school zijn en 34% voor de gemeente, om te zorgen dat de netto exploitatiekosten voor de school gelijk blijven. In de hieronder weergegeven overzichten worden allereerst de totale exploitatiekosten in beeld gebracht en daarna de verdeling van deze kosten en opbrengsten tussen gemeente en school.

Afschrijving gebouw in 30 jaar

				Gymzalenvariant Exploitatie jaar 1	€/m² BVO			Sporthalvariant Exploitatie jaar 1	€/m² BVO
	kalenderjaar van fin. gegevens	jaar		2031		jaar		2031	
	BVO	m²		1.705		m²		2.256	
				Inclusief				Inclusief	
	Extra investeringskosten gebouw			€ -	€ -			€ 2.181.958	€ 967
	Extra investeringskosten installatie			€ -	€ -			€ 506.654	€ 225
	Extra investeringskosten regeltechniek, beveiliging etc			€ -	€ -			€ 91.162	€ 40
	subtotaal extra investeringen gebouw en installaties			€ -	€ -			€ 2.779.774	€ 1.232
	Extra investeringskosten toegangscontrole/reserveringssysteem			€ 10.000	€ 6			€ 15.000	€ 7
	Extra investeringskosten sporttechnische voorzieningen school			€ 200.000	€ 117			€ 200.000	€ 89
	Extra investeringskosten sporttechnische voorzieningen gemeente			€ -	€ -			€ 100.000	€ 44
OPBRENGSTEN									
	Verhuur (1290u)	€/u	€ 30,60	nvt		€/u	€ 30,60	€ 39.480	€ 18
	vergoeding medegebruikers = huurtarieven	€/u	€ 30,60	€ 15.659	€ 9			nvt	
	Keuken vereniging			nvt				exclusief	
Totale opbrengsten				**€ 15.659**	€ 9			**€ 39.480**	€ 18
KOSTEN									
Kapitaalslasten									
	afschrijvingslasten gebouw	jaar	30	€ -	€ -	jaar	30	€ 72.732	€ 32,24
	afschrijvingslasten installatie	jaar	20	€ -	€ -	jaar	20	€ 25.333	€ 11,23
	afschrijvingslasten regeltechniek, beveiliging etc	jaar	10	€ -	€ -	jaar	10	€ 9.116	€ 4,04
	afschrijvingslasten toegangscontrolesysteem	jaar	10	€ 1.000	€ 0,59	jaar	10	€ 1.500	€ 0,66
	afschrijvingslasten sporttechnische voorzieningen school	jaar	12	€ 16.667	€ 9,78	jaar	12	€ 16.667	€ 7,39
	afschrijvingslasten sporttechnische voorzieningen gemeente	jaar	12	€ -	€ -	jaar	12	€ 8.333	€ 3,69
	rentelasten gebouw en installaties	%	1%	€ -	€ -	%	0,01	€ 27.798	€ 12,32
	Subtotaal kapitaallasten			***€ 17.667***	€ 10,36			***€ 161.479***	€ 71,58
Overige exploitatiekosten									
	energie	€/m²BVO	€ 5,97	€ 10.179	€ 5,97	€/m²BVO	€ 5,97	€ 13.469	€ 5,97
	energie (tbv extra warmwater)	€ kWh	€ 0,29	€ -	€ -	€ kWh	€ 0,29	€ 2.579	€ 1,14
	water	€ m³	€ 1,39	€ 2.132	€ 1,25	€ m³	€ 1,39	€ 2.626	€ 1,16
	correctief onderhoud	€/m²BVO	€ 1,31	€ 2.239	€ 1,31	€/m²BVO	€ 1,31	€ 2.963	€ 1,31
	preventief onderhoud	€/m²BVO	€ 15,40	€ 26.263	€ 15,40	€/m²BVO	€ 15,40	€ 34.750	€ 15,40
	onderhoud vervanging	€/m²BVO	€ 30,75	€ 52.423	€ 30,75	€/m²BVO	€ 30,75	€ 69.365	€ 30,75
	schoonmaken	€/m²BVO	€ 15,64	€ 26.670	€ 15,64	€/m²BVO	€ 21,49	€ 48.482	€ 21,49
	schoonmaken terrein	€/m²BVO	€ 2,50	€ 4.263	€ 2,50	€/m²BVO	€ 2,50	€ 5.640	€ 2,50
	beveiliging	€/m²BVO	€ 1,45	€ 2.472	€ 1,45	€/m²BVO	€ 1,45	€ 3.271	€ 1,45
	rioolheffing eigenaarsdeel	perceel	€ 178,64	€ 179	€ 0,10	perceel	€ 178,64	€ 179	€ 0,08
	rioolheffing gebruikersdeel (800-2.000m³)	perceel	€ 117,90	€ 118	€ 0,07	perceel	€ 117,90	€ 118	€ 0,05
	afvalstoffenheffing (meer persoons)	post	€ 347,48	€ 347	€ 0,20	post	€ 347,48	€ 347	€ 0,15
	waterschaphefffing	WOZ	0,0297%	€ 1.473	€ 0,86	WOZ	0,0297%	€ 2.134	€ 0,95
	OZB (eigenaar)	WOZ	0,3027%	€ 14.995	€ 8,79	WOZ	0,3027%	€ 21.726	€ 9,63
	OZB (gebruiker	WOZ	0,2576%	€ 12.761	€ 7,48	WOZ	0,2576%	€ 18.489	€ 8,20
	opstal-, brand-, glasverzekering	€/m²BVO	€ 2,87	€ 4.886	€ 2,87	€/m²BVO	€ 2,87	€ 6.465	€ 2,87
	Inboedelverzekering	€/m²BVO	€ 0,78	€ 1.323	€ 0,78	€/m²BVO	€ 0,78	€ 1.751	€ 0,78
	aansprakelijksverzekering	€/m²BVO	€ 0,66	€ 1.120	€ 0,66	€/m²BVO	€ 0,66	€ 1.482	€ 0,66
	beheerskosten exploitatie personeel	FTE	0,10	€ 7.535	€ 4,42	FTE	0,20	€ 15.071	€ 6,68
	verhuurkosten personeel	FTE	0,15	€ 11.303	€ 6,63	FTE	0,20	€ 15.071	€ 6,68
	exploitatie kantine en keuken			nvt				exclusief	
	Subtotaal overige exploitatiekosten	***som***		***€ 182.681***	€ 107,14	***som***		***€ 265.978***	€ 117,90
Exploitatie kosten per variant jaar 1				**€ 200.348**	€ 117,51			**€ 427.456**	€ 189,48
Exploitatie per variant jaar 1				**€ 184.688**	€ 108,32			**€ 387.976**	€ 171,98

		Gymzalenvariant Gemeente	Gymzalenvariant School	Sporthalvariant Gemeente	Sporthalvariant School
OPBRENGSTEN					
	Verhuur (1290u)			€ 39.480	€ -
	vergoeding medegebruikers = huurtarieven		€ 15.659		
	Keuken vereniging			exclusief	
Totale opbrengsten		**€ -**	**€ 15.659**	**€ 39.480**	**€ -**
KOSTEN					
Kapitaalslasten					
	afschrijvingslasten gebouw	€ -	€ -	€ 72.732	€ -
	afschrijvingslasten installatie	€ -	€ -	€ 25.333	€ -
	afschrijvingslasten regeltechniek, beveiliging etc	€ -	€ -	€ 9.116	€ -
	afschrijvingslasten toegangscontrolesysteem	€ -	€ 1.000	€ 500	€ 1.000
	afschrijvingslasten sporttechnische voorzieningen school	€ -	€ 16.667	€ -	€ 16.667
	afschrijvingslasten sporttechnische voorzieningen gemeente	€ -	€ -	€ 8.333	€ -
	rentelasten gebouw en installaties	€ -	€ -	€ 27.798	€ -
	Subtotaal kapitaallasten	***€ -***	***€ 17.667***	***€ 143.812***	***€ 17.667***
Overige exploitatiekosten					
	energie	€ -	€ 10.179	€ 4.607	€ 8.862
	energie (tbv extra warmwater)	€ -	€ -	€ 882	€ 1.697
	water	€ -	€ 2.132	€ 898	€ 1.728
	correctief onderhoud	€ -	€ 2.239	€ 1.013	€ 1.950
	preventief onderhoud	€ -	€ 26.263	€ 11.885	€ 22.865
	onderhoud vervanging	€ -	€ 52.423	€ 23.723	€ 45.641
	schoonmaken	€ -	€ 26.670	€ 16.581	€ 31.900
	schoonmaken terrein	€ -	€ 4.263	€ 1.929	€ 3.711
	beveiliging	€ -	€ 2.472	€ 1.119	€ 2.152
	rioolheffing eigenaarsdeel	€ -	€ 179	€ 61	€ 118
	rioolheffing gebruikersdeel (800-2.000m³)	€ -	€ 118	€ 40	€ 78
	afvalstoffenheffing (meer persoons)	€ -	€ 347	€ 119	€ 229
	waterschapheffing	€ -	€ 1.473	€ 730	€ 1.404
	OZB (eigenaar)	€ 14.995	€ -	€ 21.726	€ -
	OZB (gebruiker	€ 12.761	€ -	€ 18.489	€ -
	opstal-, brand-, glasverzekering	€ 4.886	€ -	€ 6.465	€ -
	Inboedelverzekering	€ -	€ 1.323	€ 599	€ 1.152
	aansprakelijksverzekering	€ -	€ 1.120	€ 507	€ 975
	beheerskosten exploitatie personeel	€ -	€ 7.535	€ 5.154	€ 9.916
	verhuurkosten personeel	€ -	€ 11.303	€ 15.071	€ -
	exploitatie kantine en keuken	nvt	nvt	exclusief	
	Subtotaal overige exploitatiekosten	***€ 32.642***	***€ 150.039***	***€ 131.599***	***€ 134.379***
Exploitatie kosten per variant jaar 1		**€ 32.642**	**€ 167.706**	**€ 275.411**	**€ 152.046**
Exploitatie per variant jaar 1		**€ 32.642**	**€ 152.046**	**€ 235.930**	**€ 152.046**

De netto overige exploitatiekosten (kosten exclusief kapitaalslasten minus opbrengsten) zijn bij de sporthalvariant circa 37% hoger dan de gymzalenvariant. De gebruiksuren zijn ook circa 37% hoger bij de sporthalvariant dan bij de gymzaalvariant.

Dit resulteert in volgende recapitulatie van exploitatiekosten- en opbrengsten bij een afschrijving van het gebouw in 30 jaar.

	Gymzalenvariant Gemeente	Gymzalenvariant School	Sporthalvariant Gemeente	Sporthalvariant School
Totale opbrengsten	**€ -**	**€ 15.659**	**€ 39.480**	**€ -**
Subtotaal kapitaallasten	€ -	€ 17.667	€ 143.812	€ 17.667
Subtotaal overige exploitatiekosten	€ 32.642	€ 150.039	€ 131.599	€ 134.379
Exploitatie kosten per variant jaar 1	**€ 32.642**	**€ 167.706**	**€ 275.411**	**€ 152.046**
Exploitatie per variant jaar 1 (inclusief BTW, prijspeil 2031)	**€ 32.642**	**€ 152.046**	**€ 235.930**	**€ 152.046**

Bij een afschrijving van het gebouw in 40 jaar is de recapitulatie van exploitatiekosten- en opbrengsten

	Gymzalenvariant Gemeente	Gymzalenvariant School	Sporthalvariant Gemeente	Sporthalvariant School
Totale opbrengsten	**€ -**	**€ 15.659**	**€ 39.480**	**€ -**
Subtotaal kapitaallasten	€ -	€ 17.667	€ 125.629	€ 17.667
Subtotaal overige exploitatiekosten	€ 32.642	€ 150.039	€ 131.599	€ 134.379
Exploitatie kosten per variant jaar 1	**€ 32.642**	**€ 167.706**	**€ 257.228**	**€ 152.046**
Exploitatie per variant jaar 1 (inclusief BTW, prijspeil 2031)	**€ 32.642**	**€ 152.046**	**€ 217.747**	**€ 152.046**

Bij een afschrijving van het gebouw in 50 jaar is de recapitulatie van exploitatiekosten- en opbrengsten.

	Gymzalenvariant		Sporthalvariant	
	Gemeente	School	Gemeente	School
Totale opbrengsten	€ -	€ 15.659	€ 39.480	€ -
Subtotaal kapitaallasten	€ -	€ 17.667	€ 114.719	€ 17.667
Subtotaal overige exploitatiekosten	€ 32.642	€ 150.039	€ 131.599	€ 134.379
Exploitatie kosten per variant jaar 1	€ 32.642	€ 167.706	€ 246.318	€ 152.046
Exploitatie per variant jaar 1 (inclusief BTW, prijspeil 2031)	€ 32.642	€ 152.046	€ 206.838	€ 152.046

Voor de gemeente zal een breedtesportvoorziening extra exploitatiekosten met zich meebrengen (prijspeil 2031). Dit zal prijspeil 2026 circa 16% lager zijn, vanwege de opgenomen indexering van 3% per jaar.

De extra netto exploitatiekosten voor gemeente bij de sporthalvariant zijn afhankelijk van de afschrijvingstermijn in onderstaande tabel voor prijspeil 2031 en prijspeil 2026 weergegeven.

Omschrijving	Extra netto exploitatiekosten (2031)	Extra netto exploitatiekosten (2026)
Afschrijving gebouw in 30 jaar	€ 203.288	€ 175.358
Afschrijving gebouw in 40 jaar	€ 185.105	€ 159.673
Afschrijving gebouw in 50 jaar	€ 174.195	€ 150.263

7. Samenvatting van resultaten

Het resultaat van dit onderzoek is een rapport dat geverifieerd is door de betrokken stakeholders: school, SOML en de gemeente Roermond. In dit rapport zijn van de beide varianten (gymzalenvariant en sporthalvariant) beschreven:

- Het beoogde gebruik.
- De geadviseerde bijpassende beheervormen.
- De exploitatiekosten en kosten- en opbrengstenverdeling tussen gemeente en school.

De resultaten van het beoogde gebruik en de beheervormen zijn in onderstaande matrix weergegeven:

Omschrijving	Gymzalenvariant	Sporthalvariant
Gebruik en bezetting		
Daggebruik (8.30-16.00 uur)	Onderwijs (85% bezetting)	Onderwijs (85% bezetting)
Avondgebruik (18-23.00 uur)	Medegebruikers/huurders (40% bezetting)	Huurders (85% bezetting)
Weekendgebruik (9.00-19.00 uur)	Medegebruikers/huurders (15% bezetting)	Huurders (50% bezetting)
Examens (4 weken mei/juni)	Onderwijs (100% dag/avond/weekend)	Onderwijs (100% dag/avond/weekend)
Vakanties	Geen gebruik onderwijs, wel medegebruikers/huurders	Geen gebruik onderwijs, wel huurders
Zomervakantie (6 weken)	Beperkt gebruik medegebruikers/huurders	Beperkt gebruik huurders
Buitensportperiode (10 weken)	Geen gebruik onderwijs, wel medegebruikers/huurders	Geen gebruik onderwijs, wel huurders
Gebruiksuren onderwijs (jaar)	1.420 uur (74%)	1.420 uur (54%)
Gebruiksuren medegebruik/verhuur	512 uur (26%)	1.235 uur (46%)
Totaal gebruik	1.932 uur (100%)	2.655 uur (100%)
Beheervormen		
Beheer overdag	Schoolbeheer	Schoolbeheer
Beheer avond en weekend	Sleutelbeheer	Sleutelbeheer
Beheer kantine	Niet van toepassing	Verenigingsbeheer
Beheer tribune	Niet van toepassing	Sleutelbeheer
Beheer huurders/medegebruikers	Regie door gemeente en school	Regie door gemeente (randvoorwaardelijk)
Beheer exploitatie	Uitvoering door school	Uitvoering door school
Beheerovereenkomst	Niet van toepassing	Tussen school en gemeente
Bouwheerschap	SOML	SOML en gemeente
Eigenaarschap	SOML juridisch eigendom, gemeente economisch claimrecht	Gemeente 100% of conform gymzalenvariant

De geadviseerde beheervormen voor de beide varianten passen bij de huidige aanpak van de gemeente Roermond en de school/SOML. Er zal wel gekeken moeten worden of de beoogde extra benodigde fte-inzet beschikbaar is bij de gemeente ten opzichte van de huidige situatie. Dit betreft:

- Voor de gemeente 0,2 fte bij de sporthalvariant voor beheer verhuur.

Buiten schooltijden wordt gebruik gemaakt van sleutelbeheer, omdat fysiek beheer te duur wordt. Bij sleutelbeheer is er minder toezicht en een groter risico op schade aan en misbruik van de sportaccommodatie en het omliggende terrein. Dit risico wordt beperkt door middel van:

- Huurcontracten met voorwaarden, waarbij de huurder aansprakelijk wordt gemaakt voor eventuele schade en overlast.
- Toegang wordt specifiek verleend aan huurder door een sleutel (digitaal met beheerfunctie), zodat altijd inzichtelijk is wie op welke tijden de accommodatie betreedt en verlaat.
- Voor school is camerabeheer voor gebouwen en terrein noodzakelijk. De camera's kunnen ook gebruikt worden buiten schooltijden.

In hoofdstuk 6 is, onder andere op basis van bovengenoemd gebruik en beheervormen, de volledige exploitatie van jaar 1 doorgerekend van de beide varianten en is een kosten- en opbrengstenverdeling gemaakt tussen school en gemeente. De exploitatie voor de school moest bij de sporthalvariant gelijk zijn aan de gymzalenvariant.

De netto overige exploitatiekosten (kosten exclusief kapitaalslasten minus opbrengsten) zijn bij de sporthalvariant circa 37% hoger dan de gymzalenvariant en komt overeen met de extra gebruiksuren, die ook circa 37% hoger zijn bij de sporthalvariant dan bij de gymzaalvariant.

Hieronder zijn de resultaten van deze financiële opstelling weergegeven voor een afschrijving van het gebouw in 30, 40 en 50 jaar.
Bij een afschrijving van het gebouw in 30 jaar:

	Gymzalenvariant		Sporthalvariant	
	Gemeente	School	Gemeente	School
Totale opbrengsten	€ -	€ 15.659	€ 39.480	€ -
Subtotaal kapitaallasten	€ -	€ 17.667	€ 143.812	€ 17.667
Subtotaal overige exploitatiekosten	€ 32.642	€ 150.039	€ 131.599	€ 134.379
Exploitatie kosten per variant jaar 1	**€ 32.642**	**€ 167.706**	**€ 275.411**	**€ 152.046**
Exploitatie per variant jaar 1 (inclusief BTW, prijspeil 2031)	**€ 32.642**	**€ 152.046**	**€ 235.930**	**€ 152.046**

Bij een afschrijving van het gebouw in 40 jaar:

	Gymzalenvariant		Sporthalvariant	
	Gemeente	School	Gemeente	School
Totale opbrengsten	€ -	€ 15.659	€ 39.480	€ -
Subtotaal kapitaallasten	€ -	€ 17.667	€ 125.629	€ 17.667
Subtotaal overige exploitatiekosten	€ 32.642	€ 150.039	€ 131.599	€ 134.379
Exploitatie kosten per variant jaar 1	**€ 32.642**	**€ 167.706**	**€ 257.228**	**€ 152.046**
Exploitatie per variant jaar 1 (inclusief BTW, prijspeil 2031)	**€ 32.642**	**€ 152.046**	**€ 217.747**	**€ 152.046**

Bij een afschrijving van het gebouw in 50 jaar:

	Gymzalenvariant		Sporthalvariant	
	Gemeente	School	Gemeente	School
Totale opbrengsten	€ -	€ 15.659	€ 39.480	€ -
Subtotaal kapitaallasten	€ -	€ 17.667	€ 114.719	€ 17.667
Subtotaal overige exploitatiekosten	€ 32.642	€ 150.039	€ 131.599	€ 134.379
Exploitatie kosten per variant jaar 1	**€ 32.642**	**€ 167.706**	**€ 246.318**	**€ 152.046**
Exploitatie per variant jaar 1 (inclusief BTW, prijspeil 2031)	**€ 32.642**	**€ 152.046**	**€ 206.838**	**€ 152.046**

Voor de gemeente zal een breedtesportvoorziening extra exploitatiekosten met zich meebrengen (prijspeil 2031). Dit zal prijspeil 2026 circa 16% lager zijn, vanwege de opgenomen indexering van 3% per jaar.

De extra netto exploitatiekosten voor gemeente bij de sporthalvariant zijn, afhankelijk van de afschrijvingstermijn in onderstaande tabel voor prijspeil 2031 en prijspeil 2026 weergegeven.

Omschrijving	Extra netto exploitatiekosten (2031)	Extra netto exploitatiekosten (2026)
Afschrijving gebouw 30 jaar	€ 203.288	€ 175.358
Afschrijving gebouw 40 jaar	€ 185.105	€ 159.673
Afschrijving gebouw 50 jaar	€ 174.195	€ 150.263

8. Bijlagen investeringskostenramingen varianten

- Investeringsraming gymzalenvariant op palen (referentie P2000304-0003, d.d. 19-11-2025)
- Investeringsraming sporthalvariant op palen (referentie P2000304-0004, d.d. 24-11-2025)

Overzicht investeringskosten conform NEN2699

Projectnaam: Gymzalenvariant op palen
Fase: HVO
Versie kostenplan: 15-9-2025
Prijspeil: september 2025
Begrotingsdatum: 19-11-2025

INVESTERINGSKOSTEN

Recapitulatie investeringskosten		Totaal	Per m² BVO	% Bouwkosten	% Investering
A	GRONDKOSTEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B	BOUWKOSTEN	€ 4.017.026	€ 2.356	100,0%	78,5%
C	INRICHTINGSKOSTEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D	BIJKOMENDE KOSTEN	€ 834.648	€ 490	20,8%	16,3%
E	ONVOORZIEN	€ 266.061	€ 156	6,6%	5,2%
F	BELASTINGEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
G	FINANCIERING	€ -	€ -	0,0%	0,0%
	Totaal investeringskosten exclusief btw:	**€ 5.117.735**	**€ 3.002**	**127%**	**100%**
	Totaal investeringskosten inclusief btw:	*€ 6.192.459*	*€ 3.632*	154%	

Uitgangspunten voor berekeningen		
BVO gebouw [m²]	1.705	
Startdatum indexering	september 2025	
Start ontwerpfasen (selectie adviseurs is eerder)	september 2025	
Gunning aannemer (start werkvoorbereiding)	maart 2027	
Oplevering	april 2031	
Rentevoet	0,0%	
Besluitvorming en definitiefase	0	
Voorbereidingstijd	18	
Bouwtijd incl. werkvoorbereiding	49	
Indexatie tot start bouw (van 9/2025 tot 3/2027)	4,42%	
Indexatie tijdens de bouw (van 3/2027 tot 4/2031)	5,18%	
Btw	21,0%	*(let op uitzonderingen)*

	OMSCHRIJVING	KOSTEN	BTW	% BOUWKOSTEN	% INVESTERING
A	**GRONDKOSTEN**	**€ -**	**€ -**	**0,0%**	**0,0%**
A1	Inbreng grond (inclusief bestaande opstallen)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
A2	Sloopwerken — milieukosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
A3	Infrastructurele voorzieningen	€ -	€ -	0,0%	0,0%
A4	Bovenplanse verevening (kosten minus baten)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B	**BOUWKOSTEN**	**€ 4.017.026**	**€ 843.575**	**100,0%**	**78,5%**
B1	Bouwkundige werken	€ 2.339.614	€ 491.319	58,2%	45,7%
B1X	Sloopkosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B1A	Fundering	€ 313.388	€ 65.811	7,8%	6,1%
B1B	Skelet	€ 588.786	€ 123.645	14,7%	11,5%
B1C	Dakafbouw/dakafwerking	€ 163.473	€ 34.329	4,1%	3,2%
B1D	Gevelafbouw/gevelafwerking	€ 441.370	€ 92.688	11,0%	8,6%
B1E	Binnenwandafbouw/binnenwandafwerking	€ 296.171	€ 62.196	7,4%	5,8%
B1F	Vloerafbouw/vloerafwerking	€ 140.365	€ 29.477	3,5%	2,7%
B1G	Trappen en hellingbanen	€ 55.019	€ 11.554	1,4%	1,1%
B1H	Plafonds binnen/buiten	€ 239.584	€ 50.313	6,0%	4,7%
B1Y/2G	Transportinstallaties	€ 25.467	€ 5.348	0,6%	0,5%
B1Z/2H	Overig bouwkundig	€ 75.991	€ 15.958	1,9%	1,5%
B2a	W-Installaties	€ 458.399	€ 96.264	11,4%	9,0%
B2aA	Wtb.: vloeistof- en gasinstallaties	€ 76.837	€ 16.136	1,9%	1,5%
B2aB	Wtb.: klimaatinstallaties	€ 316.602	€ 66.486	7,9%	6,2%
B2aC	Wtb.: regelinstallaties	€ 64.961	€ 13.642	1,6%	1,3%
B2b	E-installaties	€ 456.345	€ 95.832	11,4%	8,9%
B2bD	Elektra: centraal	€ 178.029	€ 37.386	4,4%	3,5%
B2bE	Elektra: decentraal energie	€ 169.648	€ 35.626	4,2%	3,3%
B2bF	Elektra: decentraal signaal	€ 108.669	€ 22.820	2,7%	2,1%
B2bG	Transportinstallaties	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	€ 58.378	€ 12.259	1,5%	1,1%
B3A	Vaste inrichtingen en voorzieningen	€ 20.015	€ 4.203	0,5%	0,4%
B3A1	Sanitair	€ 38.363	€ 8.056	1,0%	0,7%
B4	Terrein	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B4A-E	Terrein	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B5	Algemene uitvoeringskosten / diversen	€ 704.291	€ 147.901	17,5%	13,8%
B5A	Diversen	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B5B	Bouwplaatskosten	€ 280.099	€ 58.821	7,0%	5,5%
B5Z	Staartkosten	€ 424.191	€ 89.080	10,6%	8,3%
C	**INRICHTINGSKOSTEN**	**€ -**	**€ -**	**0,0%**	**0,0%**
C1	Bedrijfsinstallaties	€ -	€ -	0,0%	0,0%
C2	Losse inrichtingen	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D	**BIJKOMENDE KOSTEN**	**€ 834.648**	**€ 175.276**	**20,8%**	**16,3%**
D1	Bijkomende kosten grond	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D2	Bijkomende kosten bouw	€ 834.648	€ 175.276	20,8%	16,3%
D2A	Projectbegeleiding door de opdrachtgever (incl. historische kosten)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D2B	Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)	€ 365.302	€ 76.713	9,1%	7,1%
D2C	Aansluitkosten	€ 18.755	€ 3.939	0,5%	0,4%
D2D	Heffingen	€ 40.170	€ 8.436	1,0%	0,8%
D2E	Verzekeringen	€ 24.651	€ 5.177	0,6%	0,5%
D2F	Risicoverrekening	€ 385.770	€ 81.012	9,6%	7,5%
D2F1	*Loon-/prijsstijgingen tijdens de bouw (afkoop)*	*€ 208.174*	*€ 43.717*	*5,2%*	*4,1%*
D2F2	*Loon-/prijsstijgingen van peildatum tot start bouw (verrekening)*	*€ 177.596*	*€ 37.295*	*4,4%*	*3,5%*
D2F3	*Afkoop van overige risico's (bij RPM projecten)*	€ -	€ -	*0,0%*	*0,0%*
D2F4	*Risicoposten gerelateerd aan risicoanalyse*	€ -	€ -	*0,0%*	*0,0%*
D2G	Kunst	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D2H	Ontwikkelaarskosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D2I	Verkoopkosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D3	Bijkomende kosten inrichting	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D4	Aanloopkosten (bedrijfsherhuisvesting)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
E	**ONVOORZIEN**	**€ 266.061**	**€ 55.873**	**6,6%**	**5,2%**
E1	Onvoorzien	€ 266.061	€ 55.873	6,6%	5,2%
F	**BELASTINGEN**	**€ -**	**€ -**	**0,0%**	**0,0%**
F1	Omzetbelasting	€ -	€ -	0,0%	0,0%
F2	Bijzondere belastingen	€ -	€ -	0,0%	0,0%
G	**FINANCIERING**	**€ -**	**€ -**	**0,0%**	**0,0%**
G1	Financieringskosten / rente (grond)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
G2	Financieringskosten / rente (bouw)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
	Totalen	**€ 5.117.735**	**€ 1.074.724**	**127,4%**	**100,0%**

Overzicht investeringskosten conform NEN2699

Projectnaam: Sporthalvariant op palen
Fase: HVO
Versie kostenplan: 15-9-2025
Prijspeil: september 2025
Begrotingsdatum: 19-11-2025

INVESTERINGSKOSTEN

Recapitulatie investeringskosten		Totaal	Per m² BVO	% Bouwkosten	% Investering
A	GRONDKOSTEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B	BOUWKOSTEN	€ 5.815.269	€ 2.578	100,0%	78,4%
C	INRICHTINGSKOSTEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D	BIJKOMENDE KOSTEN	€ 1.214.450	€ 538	20,9%	16,4%
E	ONVOORZIEN	€ 385.350	€ 171	6,6%	5,2%
F	BELASTINGEN	€ -	€ -	0,0%	0,0%
G	FINANCIERING	€ -	€ -	0,0%	0,0%
	Totaal investeringskosten exclusief btw:	**€ 7.415.069**	**€ 3.287**	**128%**	**100%**
	Totaal investeringskosten inclusief btw:	*€ 8.972.233*	*€ 3.977*	154%	

Uitgangspunten voor berekeningen	
BVO gebouw [m²]	2.256
Startdatum indexering	september 2025
Start ontwerpfasen (selectie adviseurs is eerder)	september 2025
Gunning aannemer (start werkvoorbereiding)	maart 2027
Oplevering	april 2031
Rentevoet	0,0%
Besluitvorming en definitiefase	0
Voorbereidingstijd	18
Bouwtijd incl. werkvoorbereiding	49
Indexatie tot start bouw (van 9/2025 tot 3/2027)	4,42%
Indexatie tijdens de bouw (van 3/2027 tot 4/2031)	5,18%
Btw	21,0% *(let op uitzonderingen)*

	OMSCHRIJVING	KOSTEN	BTW	% BOUWKOSTEN	% INVESTERING
A	**GRONDKOSTEN**	**€ -**	**€ -**	**0,0%**	**0,0%**
A1	Inbreng grond (inclusief bestaande opstallen)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
A2	Sloopwerken — milieukosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
A3	Infrastructurele voorzieningen	€ -	€ -	0,0%	0,0%
A4	Bovenplanse verevening (kosten minus baten)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B	**BOUWKOSTEN**	**€ 5.815.269**	**€ 1.221.206**	**100,0%**	**78,4%**
B1	Bouwkundige werken	€ 3.401.732	€ 714.364	58,5%	45,9%
B1X	Sloopkosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B1A	Fundering	€ 423.678	€ 88.972	7,3%	5,7%
B1B	Skelet	€ 826.861	€ 173.641	14,2%	11,2%
B1C	Dakafbouw/dakafwerking	€ 210.721	€ 44.251	3,6%	2,8%
B1D	Gevelafbouw/gevelafwerking	€ 734.801	€ 154.308	12,6%	9,9%
B1E	Binnenwandafbouw/binnenwandafwerking	€ 409.729	€ 86.043	7,0%	5,5%
B1F	Vloerafbouw/vloerafwerking	€ 196.596	€ 41.285	3,4%	2,7%
B1G	Trappen en hellingbanen	€ 113.415	€ 23.817	2,0%	1,5%
B1H	Plafonds binnen/buiten	€ 358.402	€ 75.264	6,2%	4,8%
B1Y/2G	Transportinstallaties	€ 30.467	€ 6.398	0,5%	0,4%
B1Z/2H	Overig bouwkundig	€ 97.062	€ 20.383	1,7%	1,3%
B2a	W-installaties	€ 671.637	€ 141.044	11,5%	9,1%
B2aA	Wtb.: vloeistof- en gasinstallaties	€ 139.087	€ 29.208	2,4%	1,9%
B2aB	Wtb.: klimaatinstallaties	€ 446.596	€ 93.785	7,7%	6,0%
B2aC	Wtb.: regelinstallaties	€ 85.954	€ 18.050	1,5%	1,2%
B2b	E-Installaties	€ 605.963	€ 127.252	10,4%	8,2%
B2bD	Elektra: centraal	€ 229.542	€ 48.204	3,9%	3,1%
B2bE	Elektra: decentraal energie	€ 227.910	€ 47.861	3,9%	3,1%
B2bF	Elektra: decentraal signaal	€ 148.511	€ 31.187	2,6%	2,0%
B2bG	Transportinstallaties	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	€ 95.721	€ 20.101	1,6%	1,3%
B3A	Vaste inrichtingen en voorzieningen	€ 21.273	€ 4.467	0,4%	0,3%
B3A1	Sanitair	€ 74.448	€ 15.634	1,3%	1,0%
B4	Terrein	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B4A-E	Terrein	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B5	Algemene uitvoeringskosten / diversen	€ 1.040.216	€ 218.445	17,9%	14,0%
B5A	Diversen	€ -	€ -	0,0%	0,0%
B5B	Bouwplaatskosten	€ 424.067	€ 89.054	7,3%	5,7%
B5Z	Staartkosten	€ 616.149	€ 129.391	10,6%	8,3%
C	**INRICHTINGSKOSTEN**	**€ -**	**€ -**	**0,0%**	**0,0%**
C1	Bedrijfsinstallaties	€ -	€ -	0,0%	0,0%
C2	Losse inrichtingen	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D	**BIJKOMENDE KOSTEN**	**€ 1.214.450**	**€ 255.035**	**20,9%**	**16,4%**
D1	Bijkomende kosten grond	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D2	Bijkomende kosten bouw	€ 1.214.450	€ 255.035	20,9%	16,4%
D2A	Projectbegeleiding door de opdrachtgever (incl. historische kosten)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D2B	Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)	€ 537.287	€ 112.830	9,2%	7,2%
D2C	Aansluitkosten	€ 24.816	€ 5.211	0,4%	0,3%
D2D	Heffingen	€ 58.153	€ 12.212	1,0%	0,8%
D2E	Verzekeringen	€ 35.733	€ 7.504	0,6%	0,5%
D2F	Risicoverrekening	€ 558.462	€ 117.277	9,6%	7,5%
D2F1	*Loon-/prijsstijgingen tijdens de bouw (afkoop)*	*€ 301.364*	*€ 63.286*	*5,2%*	*4,1%*
D2F2	*Loon-/prijsstijgingen van peildatum tot start bouw (verrekening)*	*€ 257.098*	*€ 53.990*	*4,4%*	*3,5%*
D2F3	*Afkoop van overige risico's (bij RPM projecten)*	*€ -*	*€ -*	*0,0%*	*0,0%*
D2F4	*Risicoposten gerelateerd aan risicoanalyse*	*€ -*	*€ -*	*0,0%*	*0,0%*
D2G	Kunst	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D2H	Ontwikkelaarskosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D2I	Verkoopkosten	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D3	Bijkomende kosten inrichting	€ -	€ -	0,0%	0,0%
D4	Aanloopkosten (bedrijfsherhuisvesting)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
E	**ONVOORZIEN**	**€ 385.350**	**€ 80.923**	**6,6%**	**5,2%**
E1	Onvoorzien	€ 385.350	€ 80.923	6,6%	5,2%
F	**BELASTINGEN**	**€ -**	**€ -**	**0,0%**	**0,0%**
F1	Omzetbelasting	€ -	€ -	0,0%	0,0%
F2	Bijzondere belastingen	€ -	€ -	0,0%	0,0%
G	**FINANCIERING**	**€ -**	**€ -**	**0,0%**	**0,0%**
G1	Financieringskosten / rente (grond)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
G2	Financieringskosten / rente (bouw)	€ -	€ -	0,0%	0,0%
	Totalen	**€ 7.415.069**	**€ 1.557.164**	**127,5%**	**100,0%**