

Strategische VastgoedPlanning Top sporttrainings- accommodaties



Ministerie van Volksgezondheid,
Welzijn en Sport





Strategische VastgoedPlanning Topsporttrainingsaccommodaties

Menno van der Heide, Barry A. Smalberger

Spoza BV
Projectmanagement & Advies voor sport en sportvastgoed

Datum:
3 december 2023

In opdracht van:
NOC*NSF, Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport | directie Sport en Vereniging
Sport en Gemeenten

Referentie:
2022102

Auteurs:
Menno van der Heide, Barry A. Smalberger

Spoza BV
Projectmanagement & Advies voor sport en sportvastgoed
www.spoza.nl
info@spoza.nl



© 2024 Spoza BV

Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld, mag, zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbende(n) op het auteursrecht, c.q. de uitgever van deze uitgave door de rechthebbende(n) namens hem (hen) op te treden, niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.

De uitgever is met uitsluiting van ieder ander gerechtigd de door derden verschuldigde vergoedingen voor kopiëren, als bedoeld in art. 17 lid 2, Auteurswet 1912 en in het KB van 20 juni 1974 (Stb. 351) ex artikel 16b, te innen en/of daartoe in en buiten rechte op te treden.

Inhoudsopgave

1. Introductie	5
2. Strategisch VastgoedPlanning	7
2.1. Inleiding	7
2.2. Belang van inzicht in kosten	10
2.3. Total Cost of Ownership en topsportpluskosten	12
2.3.1. Stap 1: het inrichten van een kostenstructuur	12
2.3.2. Stap 2 en 3: het selecteren van de kostenbepalingsmethode en het verzamelen van de gegevens	12
2.3.3. Stap 4: het vaststellen van de 'topsportplus'	14
3. Huidige situatie	17
3.1. Huidige configuratie topsporttrainingsaccommodaties	17
3.1.1. Regio Team NL centrum Noord	19
3.1.2. Regio TeamNL centrum Amsterdam	19
3.1.3. Regio TeamNL centrum Papendal	21
3.1.4. Regio TeamNL centrum Metropool	22
3.1.5. Regio TeamNL centrum Zuid	22
3.2. Totalen vervangingswaarde en financieringslast	23
3.3. Overige eigenaarslasten en totalen topsportpluskosten	24
4. Kaders en aandachtspunten	25
4.1. Inleiding	25
4.2. Lessons learned	25
4.3. Huidige wensen en behoeften zijn een momentopname	25
4.4. Trainingsaccommodaties versus wedstrijdaccommodaties	26
4.5. Vertrekpunt zijn de strategische doelen van NOC*NSF en TeamNL	27
5. Projecten en prioritering	29
5.1.1. Project in meerdere locaties en prioritering	34
5.1.2. Projecten en prioritering regio TeamNL centrum Noord	38
5.1.3. Projecten en prioritering regio TeamNL centrum Amsterdam	39
5.1.4. Projecten en prioritering regio TeamNL centrum Papendal	48
5.1.5. Projecten en prioritering regio TeamNL centrum Metropool	52
5.1.6. Projecten en prioritering regio TeamNL centrum Zuid	56
6. Financiering van topsportpluskosten	59
6.1. Inleiding	59
6.2. Breed toepasbaar TCO-rekenmodel	60
6.3. Aandachtspunten bij cofinanciering	64
Bijlage: betrokken organisaties	67

1. Introductie

In Deelakkoord 6 'Topsport die inspireert' van het Nationaal Sportakkoord hebben de Directie Sport van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS), NOC*NSF en Vereniging Sport en Gemeenten (VSG) de inspirerende waarde van topsport centraal gesteld. Voor prestaties op hoog niveau zijn accommodaties nodig van een even hoog niveau. Accommodaties die op een duurzame en kostenefficiënte manier worden ontwikkeld, geëxploiteerd en in stand gehouden. Op dit moment gebeurt dat nog te weinig en te ongestructureerd.

In het kader van de uitwerking van Deelakkoord 6 en vanwege bovenstaande aandachtspunten heeft de Directie Sport van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, mede namens NOC*NSF en Vereniging Sport en Gemeenten in de zomer van 2021 aan Spoza BV gevraagd om een gedegen analyse uit te voeren van het proces van ontwikkeling en bouw van topsporttrainingsaccommodaties en aanbevelingen te formuleren voor verbetering. In de rapportage *Bouwen aan topsport. Ontwikkelen van topsportinfrastructuur en topsporttrainingsaccommodaties in Nederland* van 18 november 2021 zijn de resultaten van deze analyse beschreven in de vorm van een proceshandleiding en handvatten voor de toekomstige ontwikkeling en verbetering van de topsportinfrastructuur in Nederland en de nieuwbouw en renovatie van topsporttrainingsaccommodaties.

Uit het rapport *Bouwen aan topsport* komt naar voren dat de sector aangeeft dat er geen sprake is van het planmatig realiseren van een bij de topsportambities passende infrastructuur van topsporttrainingsaccommodaties. Sportbonden en NOC*NSF zitten hierbij

niet aan het stuur en zijn veelal afhankelijk van gemeentelijke of provinciale ambities. In een groot aantal gevallen maakt de topsporttrainingsaccommodatie deel uit van een groter multifunctioneel complex en zijn bond en NOC*NSF beperkt betrokken geweest bij de totstandkoming, het beheer en de exploitatie. Eén van de genoemde redenen hiervoor is dat noch de bond, noch NOC*NSF de middelen bezit om financieel te participeren in het totstandkomingsproces. Dit tot ongenoegen van bonden, gemeenten en NOC*NSF.

Het rapport *Bouwen aan topsport* bevat vijf aanbevelingen:

1. Zorg voor een centrale bundeling en beschikbaarstelling van kennis over ontwikkeling, bouw en exploitatie van topsporttrainingsvoorzieningen;
2. Verklein financiële risico's bij vastgoedengenen door meerjarige afspraken te maken met sportbonden en NOC*NSF;
3. Maak een strategische langetermijnplanning voor de (ver)bouw van sportaccommodaties die benut worden voor topsport (S) en opleidingsprogramma's (S-1) en in tweede prioriteit S-2;
4. Ontwikkel sportaccommodaties en infrastructuur volgens het TCO-principe (of *Total Cost of Ownership*-principe) door aan de voorkant een doorrekening te maken van de investerings- en exploitatiekosten, waardoor inzichtelijk wordt gemaakt welke jaarlijkse exploitatiebijdrage van eenieder wordt verwacht;
5. Zet cofinanciering op met de rijksoverheid.

Bij NOC*NSF, VWS en VSG is vanuit de derde aanbeveling de wens ontstaan om – met inzet

van alle partijen in de driehoek – te komen tot een strategische langetermijnplanning voor topsporttrainingsaccommodaties. Het gaat hierbij om sportaccommodaties die voor topsport- (S) en opleidingsprogramma's (S-1) gebruikt worden als trainingslocaties en dus niet om specifieke wedstrijdlocaties met een publieksvoorziening. Deze exercitie – met inzet van sportbonden en daarnaast accommodatieaanbieders – is zinvol, omdat nog niet eerder de behoefte op korte en langere termijn aan topsporttrainingsaccommodaties op nationaal niveau in kaart is gebracht en het sportbonden aanzet tot nadenken over de topsporttrainingsaccommodaties en -locaties voor een periode langer dan acht jaar.

In de strategische langetermijnplanning wordt inzichtelijk gemaakt hoe sportaccommodaties en sportbonden elkaar kunnen vinden

om een landelijke dekking van topsport- en opleidingsprogramma's te faciliteren: de huidige en toekomstige vraag vanuit de topsport en de plannen van vastgoedeigenaren komen hierin samen en zijn uitgezet in tijd.

Het doel van de strategische langetermijnplanning is uiteindelijk dat er tussen stakeholders afspraken worden gemaakt, onder andere over de financiering van projecten. Voordeel daarvan is dat met de verdere uitwerking langetermijnafspraken met stakeholders kunnen worden gemaakt over de financiering van projecten. Dit is niet alleen gunstig voor de 'betaalbaarheid' (de jaarlijkse kosten voor de gebruikers), maar komt ook de 'financiële haalbaarheid' ten goede (investeringen kunnen worden afgeschreven over een langere periode en alle benodigde stakeholders kunnen vroegtijdig – al in de initiatieffase – aanhaken).

2. Strategische VastgoedPlanning

2.1. Inleiding

NOC*NSF, VWS en VSG wensen om met inzet van sportbonden, gemeenten en provincies te komen tot een strategische langetermijnplanning. Ook de vijf TeamNL centra in Nederland vervullen hierbij een belangrijke rol. TeamNL centrum Noord (regio Friesland, Groningen, Drenthe), TeamNL centrum Zuid (regio Noord-Brabant, Zeeland, Limburg), TeamNL centrum Papendal (regio Overijssel, Gelderland, Utrecht), TeamNL centrum Amsterdam (regio Noord-Holland, Flevoland) en TeamNL centrum Metropool (regio Zuid-Holland) zijn geaccrediteerde bestaande entiteiten in Nederland, die als vooruitgeschoven posten van NOC*NSF voor een regio verantwoordelijk zijn voor het faciliteren van programma's van sportbonden. Hierbij gaat het globaal om trainingsaccommodaties (waaronder krachttrainingsruimte, kleed- en herstelruimte, materiaalopslag, werkplekken voor stafleden en experts), huisvesting, maaltijdvoorziening, onderwijs en het coördineren van expertinzet (op de expertdomeinen medisch, prestatiegedrag, *strength & conditioning*, *sport science* en voeding).

Een strategische planning is een proces waarin wordt bepaald hoe een organisatie – in dit geval de structuur van topsporttrainingsaccommodaties – zich gaat ontwikkelen. De tijdspanne voor onze strategische langetermijnplanning bedraagt tien jaar (2023-2033) met een doorkijkje richting 2040. Het is van belang om eerst te bepalen waar we nu staan en vervolgens te bekijken hoe we de gewenste situatie kunnen bereiken. Aan het beoogde resultaat wordt een strategische planning voor de toekomst gekoppeld.

In de afgelopen jaren is al hard gewerkt aan een meer solide basis voor de topsportinfrastructuur. Samen met de vijf TeamNL centra is in 2019 een strategische agenda opgesteld, die moet leiden tot een optimalisatie van de infrastructuur. Het vaststellen van de strategische agenda heeft ertoe geleid, dat de samenwerking tussen de TeamNL centra is geïntensiveerd met als doel te komen tot een meer uniforme, maar vooral transparante werkwijze. Het creëren van een optimale dagelijkse trainingssetting (onder meer qua beschikbaarheid en kwaliteit van faciliteiten) en een excellente leeromgeving voor talenten en topsporters, staat hierin centraal. Het centraliseren van programma's met de beste sporters en de beste coaches, de beste experts in de beste omgeving is hierin een belangrijk uitgangspunt. Voor de periode 2021-2028 zijn door NOC*NSF de kaders en uitgangspunten voor de locatiebepaling van S- en S-1-programma's in samenspraak met technisch directeuren en TeamNL centra opnieuw vastgesteld. Deze kaders en uitgangspunten zijn in de tabel op de volgende pagina weergegeven.

Voor de strategische langetermijnplanning en visie op de topsportinfrastructuur hantieren we in dit rapport de uitgangspunten van NOC*NSF en de vijf TeamNL centra:

1. Voor alle infrastructurele wijzigingen en aanvullingen ten behoeve van de S- en S-1-programma's dienen de visie en strategie op de optimale opleidingsstructuur van de sportbond als uitgangspunt. Het winnen van medailles is hierbij het vertrekpunt;

2. De vijf bestaande TeamNL centra dienen als basis vanwaaruit alle infrastructurele wijzigingen en inzet van hoogwaardige ondersteuning op locaties plaatsvindt. Het streven is hierbij maatwerk per sportbond.

De TeamNL centra stellen zich, in samenwerking met NOC*NSF, als collectief op voor het optimaliseren en het faciliteren van S- en S-1-programma's. De integrale visie van NOC*NSF en de vijf TeamNL centra op de topsportinfrastructuur en duale carrière kent vooralsnog een looptijd tot eind 2024. In samenwerking met VWS, sportbonden, TeamNL centra en andere stakeholders zal, in navolging van de Sportagenda 2032 en het topsportbeleid 2025+, een nieuwe visie op

de topsportinfrastructuur ontwikkeld worden in 2023.

De *Strategische VastgoedPlanning* geeft inzicht in de huidige en de gewenste situatie en de (ver) nieuwbouwplannen van gemeenten en private organisaties. Daarvoor is een uitgebreide inventarisatie uitgevoerd bij de vijf TeamNL centra, sportbonden met een door NOC*NSF ondersteund topsport- en/of opleidingsprogramma (aangevuld met enkele sportbonden met start-ups of individuele campagnes), provincies met topsportbeleid en gemeenten en private accommodatieaanbieders, die verbonden zijn (samenwerken) met de TeamNL-centra. De inventarisatie bestond uit schriftelijke enquêtes en kwalitatieve interviews.

Kaders en uitgangspunten voor locatiebepaling van gecentraliseerde S- en S-1-programma's van sportbonden	Kaders en uitgangspunten voor de topsportinfrastructuur
Kwaliteit en optimalisatie van een programma moet leidend zijn	Topsportgebruik van accommodaties staat centraal bij voltijds S- en S-1-programma's
Verplaatsing van een programma moet meerwaarde hebben voor de dagelijkse trainingssetting	Clusteren van programma's van sportbonden waar dat kan, separaat waar het moet
Afstand trainen, wonen en onderwijs voldoen aan de gestelde accreditatie criteria	Kwaliteit van de sportaccommodaties staat boven kwantiteit
Efficiëntie en kruisbestuiving tussen S- en S-1-programma's en programma's van andere sportbonden en disciplines	Sportbond is te allen tijde sporttechnisch eindverantwoordelijk voor de S- en S-1-programma's
Langetermijncommitment van bonden bij (ver) bouw van sportaccommodaties met een topsportplus van minimaal acht jaar	S-, S-1-, inclusief paralympische programma's op dezelfde fysieke locatie
Geen <i>bid</i> -procedures bij de keuze van een locatie	
Financiering en realiseerbaarheid door stakeholders voor aanvang vastgesteld	
Maximaal vijf TeamNL centra die zorgen voor een landelijke dekking	

Inventarisatie TeamNL centra

Besproken onderwerpen met de vijf TeamNL centra waren: accommodaties van de verschillende topsport- en opleidingsprogramma's, fysieke kenmerken van de gebruikte accommodaties, contractduur-bezetting-huurprijs en medegebruikers van de accommodaties. Betrokken TeamNL centra zijn:



1. TeamNL centrum Noord;
2. TeamNL centrum Amsterdam;
3. TeamNL centrum Papendal;
4. TeamNL centrum Metropool;
5. TeamNL centrum Zuid.

Inventarisatie sportbonden

Onderwerpen van deze enquête: basisgegevens, contractafspraken met verschillende TeamNL centra, sterke en zwakke punten accommodaties topsport- en opleidingspro-

gramma's, uitgangspunten voor (de)centralisatie, rol van de bond bij S-2-programma's (indien relevant), gewenste aanpassingen voor middellange en lange termijn aan huidige accommodaties en/of gewenste nieuwe accommodaties. Betrokken sportbonden zijn:¹

1. Atletiekunie;
2. BN – Badminton Nederland;
3. KNBSB – Koninklijke Nederlandse Baseball en Softball Bond;
4. NBB – Nederlandse Basketball Bond;
5. BN – Boksbond Nederland;
6. GN – Gehandicaptensport Nederland;
7. KNGU – Koninklijke Nederlandse Gymnastiek Unie;
8. NHV – Nederlands Handbal Verbond;
9. HN – Handboogbond Nederland;
10. KNHB – Koninklijke Nederlandse Hockeybond;
11. JBN – Judo Bond Nederland;
12. NKBV – Nederlands Klim- en Bergsport Verbond;
13. KNKV – Koninklijk Nederlands Korfbalverbond;
14. KNLTB – Koninklijke Nederlandse Lawn Tennis Bond;
15. KNMV – Koninklijke Nederlandse Motorrijders Vereniging;
16. KNRB – Koninklijke Nederlandse Roeibond;
17. KNSB – Koninklijke Nederlandse Schaatsbond;
18. SFN – Skateboard Federatie Nederland;
19. NSV – Nederlandse Ski Vereniging;
20. NTTB – Nederlandse Tafeltennisbond;
21. NTB – Nederlandse Triathlon Bond;
22. NeVoBo – Nederlandse Volleybalbond;

¹ Naast de genoemde 27 sportbonden zijn ook de Nederlandse Algemene Danssport Bond en Bob en Snee Bond Nederland gevraagd input te leveren voor het Strategisch Vastgoedplan, maar deze twee bonden waren op dat moment niet in staat om de gevraagde gegevens te leveren. Deze sportbonden worden bij een toekomstige actualisatie van de *Strategische VastgoedPlanning* wederom betrokken.

- 23. KNWV – Koninklijk Nederlands Watersportverbond;
- 24. KNWU – Koninklijke Nederlandsche Wielren Unie;
- 25. KNZB – Koninklijke Nederlandse Zwembond.

Inventarisatie gemeenten, provincies en private accommodatieaanbieders

Bij de enquête die heeft plaatsgevonden onder een aantal gemeenten, provincies en vastgoedaanbieders met topsportbeleid en/of -betrokkenheid, is gevraagd naar topsport gerelateerde doelen op korte en (middel)-lange termijn, investeringen in en maatschappelijke waarde van topsport- en opleidingsprogramma's, plannen voor het (ontwikkelen) van sportvastgoed, meerwaarde van vestiging van (toekomstige) topsport- en opleidingsprogramma's, toekomstige ontwikkelingen die mogelijk meerwaarde bieden voor topsport- en opleidingsprogramma's en huidige en gewenste samenwerking, rolverdeling en afspraken met TeamNL centra en andere partijen bij het ontwikkelen van trainingsaccommodaties voor topsport- en opleidingsprogramma's.

Als bijlage bij deze rapportage is een overzicht opgenomen van de betrokken gemeenten, provincies en private accommodatieaanbieders.

Verdiepende gesprekken

Aansluitend op de inventarisaties zijn verdiepende gesprekken gevoerd met verschillende sportbonden en gemeenten. Het doel van deze gesprekken was het verkrijgen van aanvullende informatie over bestaande knelpunten, oplossingsrichtingen en de status van lopende projecten en projecten in voorbereiding.

De inventarisaties en verdiepende gesprekken hebben een stortvloed aan informatie

opgeleverd. In dit rapport wordt de kern daarvan samengevat. De focus ligt daarbij op projecten die optimaal aansluiten bij de strategische doelen van NOC*NSF en een hoge urgentie en tijdgevoeligheid kennen. In hoofdstuk 5 wordt dit verder toegelicht. De gegevens die niet zijn opgenomen in dit rapport zijn niet verloren, maar vergroten het inzicht van NOC*NSF en de TeamNL centra in de ambities, staat en ontwikkelingsmogelijkheden van de topsporttrainingsfaciliteiten. Door hiermee met sportbonden en accommodatieaanbieders in gesprek te gaan, kan de kwaliteit van de trainingsaccommodaties worden verbeterd en kunnen gezamenlijk een langetermijnplanning en investeringsplan worden opgesteld.

2.2. Belang van inzicht in kosten

Naast inzicht in de huidige situatie, knelpunten, ambities en plannen geeft de *Strategische VastgoedPlanning* enig inzicht in de kosten die samenhangen met het gebruikten behoefte van topsport- en opleidingsprogramma's van geplande nieuwe topsporttrainingsaccommodaties. Deze kosten kunnen niet in alle gevallen 'tot achter de komma' worden uitgerekend, omdat het soms gaat om multifunctionele accommodaties met verschillende gebruiksfuncties/gebruikersgroepen en in andere gevallen het betreffende project nog onvoldoende concreet is om nauwkeurige berekeningen te maken.

Het ontwikkelen van sportvastgoed is voor een vastgoedeigenaar geen dagelijkse activiteit. Toch vragen de gebruikers van sportaccommodaties voldoende capaciteit, functionaliteit en kwaliteit tegen de laagst mogelijke prijs. De eisen die worden gesteld aan

trainingsaccommodaties voor topsport- en opleidingsprogramma's gaan zelfs nog een stuk verder, omdat deze accommodaties moeten voldoen aan de allernieuwste sport-technische eisen en veiligheidseisen. Dit zet druk op de aanbieder (veelal een gemeente) om de kosten die volgen uit deze eisen voor een heel specifieke, veelal kleine populatie betaalbaar te houden.

Het effect van de te nemen beslissingen (of al genomen beslissingen) werkt heel lang door tijdens het gebruik en de instandhouding van het sportvastgoed. Het is daarom van groot belang ook de gevolgen van deze beslissingen op de jaarlijkse kosten vooraf te kennen. Jaarlijkse kosten van (top)sportvastgoed zijn alle kosten die door de eigenaar en exploitant worden gemaakt om het sportvastgoed te verwerven of te realiseren, te exploiteren tegen de gewenste prestatie-eisen van de gebruiker (bijvoorbeeld capaciteit, functionaliteit en kwaliteit en af te stoten ofwel te herbestemmen).

Het doel van het in kaart brengen van de jaarlijkse kosten van trainingsfaciliteiten voor topsport- en opleidingsprogramma's kan zijn:

1. Het ontwerp, het gebruik, de instandhouding en de afstoting van de trainingsaccommodatie zodanig op elkaar af te stemmen dat de gewenste prestaties van de accommodatie tegen minimale kosten kunnen worden gerealiseerd. In de praktijk kan daarmee een afweging worden gemaakt voor een specifiek ontwerp of uitvoering (bijvoorbeeld voor instandhouding voor een beperkt aantal jaren of een aanmerkelijk langere periode);
2. Het toerekenen van deze kosten aan specifieke gebruikers of gebruiksfuncties om daarmee inzicht te geven in kosten voor

eigenaar en exploitant die samenhangen met het gebruik van topsporttrainingsaccommodaties en desgewenst (een nader te bepalen deel van) deze kosten te kunnen toerekenen naar deze specifieke gebruikersgroepen. Het kunnen toerekenen naar specifieke gebruikers of functies is van belang om de meerkosten (onrendabele top en/of groter jaarlijks tekort) die volgen uit het toevoegen van de 'topsporttrainingsfunctie' te kunnen vaststellen en vervolgens met diverse stakeholders afspraken te kunnen maken over de financiering van deze meerkosten. Deze meerkosten noemen we in deze rapportage 'topsport-pluskosten'.

Door bij de uitwerking van (ver)nieuwbouwplannen voor topsporttrainingsaccommodaties uit te gaan van een TCO-benadering, kunnen de totale kosten van een sportaccommodatie in beeld worden gebracht en kan worden vastgesteld welk deel van de kosten het resultaat zijn van lokale wensen (zoals het gebruik door lokale sportverenigingen en het onderwijs) en welke meerkosten het gevolg zijn van eisen vanuit 'onze nationale ambitie' (het gebruik van de accommodatie als trainingslocatie door de voltijdse topsport- en opleidingsprogramma's).

Het is mogelijk om niet alleen de initiële investeringskosten mee te nemen bij de TCO-benadering (voortkomend uit de initiatieffase, ontwikkelingsfase en realisatiefase van een sportaccommodatie), maar ook om de jaarlijks terugkerende kosten voor onderhoud, instandhouding, beheer en exploitatie en de kosten voor (toekomstige) aanpassingen/upgrading gedurende de levensduur van de accommodatie hierbij te betrekken. Bovendien wordt bij de methode van TCO ook gekeken naar de opbrengsten of andere meerwaarde(n)

van de accommodatie. Dat laatste is belangrijk voor gemeenten en provincies, omdat zij naast het financieel rendement van de investering vaak ook andere factoren meewegen bij een investeringsbeslissing. Een TCO-benadering kan belanghebbende overheden en topsportorganisaties, beslissers en financiers helpen bij de beoordeling van ontwikkelings-scenario's voor topsportaccommodaties, het nemen van strategische langetermijnbeslissingen en de kosten die hieraan zijn gekoppeld. Vragen zoals 'Wat zijn de lasten van een topsporttrainingsaccommodatie per jaar en over de gehele periode?', 'Welke lasten komen voort uit de specifieke wensen van de topsport?', 'Met welke huurafspraken kunnen de kosten worden gedekt?', 'Welke looptijd dient een contract te hebben en welke financiële risico's resteren voor de eigenaar/exploitant daarna?', 'Wat zijn de kosten bij een hogere of lagere beschikbaarheid, capaciteit of functionaliteit?' en 'Zijn deze aanpassingen en de hieraan gekoppelde financiële consequenties aanvaardbaar voor de eigenaar/exploitant en de gebruiker(s)?' kunnen dan beantwoord worden.

2.3. Total Cost of Ownership en topsportpluskosten

In deze paragraaf introduceren wij een stappenplan voor het in kaart brengen van de TCO voor topsporttrainingsaccommodaties. De activiteiten in het stappenplan zijn:

- Stap 1: het inrichten van een kostenstructuur;
- Stap 2: het selecteren van de kostenbepalingsmethode;
- Stap 3: het verzamelen van gegevens;
- Stap 4: het bepalen van de 'topsportplus'.

2.3.1. Stap 1: het inrichten van een kostenstructuur

De kostenstructuur is een onderverdeling van de kosten naar hoofd- en subkostensoorten. Op de volgende pagina staat een overzicht van de kostenstructuur op hoofdlijnen en een verdeling over de hoofd- en subkostensoorten.

2.3.2. Stap 2 en 3: het selecteren van de kostenbepalingsmethode en het verzamelen van de gegevens

In de tweede stap dient te worden vastgesteld op welke wijze de bovenstaande kostenstructuur kan worden gevuld met actuele en betrouwbare gegevens. De keuze is afhankelijk van beschikbare gegevens en expertise.

Soms zal dat gebaseerd zijn op ervaringscijfers van vergelijkbare eigen accommodaties, soms op basis van referentiegegevens van vergelijkbare accommodaties in eigendom en exploitatie van derden, soms op basis van vaststaande eigenschappen (bijvoorbeeld schoonmaakkosten per vierkante meter) of – als voorgaande gegevens niet beschikbaar zijn – op basis van een expert-opinie.

Daarnaast zal voor een aantal kostensoorten moeten worden gewerkt met aannames, zoals voor de financieringskosten die sterk samenhangen met de afschrijvingstermijn. De afschrijvingstermijn is daarentegen afhankelijk van de contractperiode (voor het topsporttrainingsgebruik) en de mogelijke herbestemmingsmogelijkheden na afloop van het contract tussen de accommodatieaanbieder en een sportbond (sloop of een andere huurder/bestemming).

Als er sprake is van een nieuwe huurder/functie na afloop van het contract met de topsportgebruiker, worden de resterende financieringskosten (en de TCO van deze

Kostensoort	Hoofdkosten	Subkosten
Verwerving of Realisatie	Financieringskosten	Eenmalige bijdragen
		Rentelasten
		Jaarlijkse aflossing
Grondkosten	(Niet meegenomen)	
Erfpachtcanon	(Indien van toepassing)	
Beheer en exploitatie	Belastingen en heffingen	OZB
		Waterschapsbelasting
		Rioolbelasting
		Afvalstoffenbelasting
		Andere belastingen en heffingen
	Verzekeringen	Opstalverzekering
		Inboedelverzekering (mits relevant)
		Andere verzekeringen
	Huurkosten	(Indien van toepassing)
	Energiekosten	Elektriciteit
		Brandstofkosten
		Water
	Onderhoudskosten	Technisch onderhoud
		Schoonmaakonderhoud
	Administratieve beheerkosten	Administratie en boekhouding
	Specifieke bedrijfskosten	Bewaking en beveiliging
		Receptie en toezicht
Afstoting of transformatie	Sloopkosten	(Bij afstoting)
	Transformatiekosten	(Bij herbestemming)

nieuwe huurder/functie) toegerekend naar deze nieuwe huurder/functie. Dat geldt natuurlijk ook voor de andere (sub)kostenposten van de kostenstructuur.

Er zijn situaties waarbij de technische levensduur van een accommodatie en de van daaruit gekozen afschrijvingstermijn langer is dan de contactperiode voor het topsportgebruik. Dat vormt mogelijk een risico voor de financiering. Dit risico kan worden gereduceerd door te streven naar een zo lang mogelijke contractduur (minimaal twaalf jaar) en voor beide partijen gunstige afspraken over contractverlengingen.

Voor *standalone* en monofunctionele trainingsaccommodaties – zoals een turnhal – is het eenvoudiger om de hoofd- en subkostenposten vast te stellen dan voor een accommodatie met verschillende (typen) gebruikersgroepen, zoals een enkel zwembassin binnen een groter zwembadcomplex. Indien er sprake is van verschillende gebruikers (gelijktijdig of op een ander tijdstip) dient het aandeel (%) van elke (sub)kostenpost dat kan worden toegerekend naar een specifieke gebruiker/functie te worden vastgesteld op basis van het aandeel (%) gebruiksuren van de accommodatie (of het accommodatieonderdeel).

Voor nieuwe initiatieven (nieuwbouw of uitbreiding van een bestaande accommodatie) is het soms zinvol om twee ontwikkelingsscenario's voor een project uit te werken: één situatie waarbij het PvW (capaciteit, functionaliteit en kwaliteit) ten behoeve van de topsport- en opleidingsprogramma's van de betreffende sportbond wel is meegenomen en een tweede scenario waarbij dit niet is meegenomen en het PvW voor nieuwbouw uitsluitend is gebaseerd op de autonome lokale behoeften. Met de verschillen tussen

beide scenario's kan al in de initiatieffase van een project de topsportplus vastgesteld worden (zowel in extra vierkante meters als in aanvullende [sport]technische eisen en [meer]kosten).

De bovenstaande systematiek is voor een accommodatieaanbieder een hanteerbaar stappenplan, dat hem ondersteunt om samen met een sportbond de topsportplus-accommodatiekosten vast te stellen voor een specifieke situatie (zowel voor een bestaande situatie als voor een situatie waarbij nog keuzes dienen te worden gemaakt).

2.3.3. Stap 4: het vaststellen van de 'topsportplus'

Met het bovenstaande stappenplan kunnen de accommodatiekosten die volgen vanuit het trainingsgebruik voor topsport- en opleidingsprogramma's worden vastgesteld. De volgende accommodatieonderdelen, faciliteiten en voorzieningen dienen hierin mee te tellen (NB: het gaat hier uitsluitend om voorzieningen voor de topsport- en opleidingsprogramma's [niveau S en S-1, niet om S-2]):

1. Een accommodatie(onderdeel) dat wordt gebruikt voor de topsport (topsport- en opleidingsprogramma's)

Voorbeeld 1: een turnhal wordt voor 100% gebruikt voor topsport- en opleidingsprogramma's

Een voorbeeld daarvan is een turnhal die specifiek (voor 100%) wordt gerealiseerd en uitsluitend wordt gebruikt voor topsport- en opleidingsprogramma's.

In een dergelijk geval kunnen de investeringskosten en de jaarlijkse kosten voor instandhouding, beheer en onderhoud voor 100% worden toegerekend aan de topsporttrainingsfunctie.

Voorbeeld 2: een zwembassin dat voor 60% wordt gebruikt ten behoeve van topsport- en opleidingsprogramma's

Medegebruik door andere groepen (bijvoorbeeld S-2-topsport of lokale verenigingen) is mogelijk: het aandeel bezetting door topsport- en opleidingsprogramma's S en S-1 telt dan (voorbeeld): bij 60% gebruik door de topsport en 40% door lokale gebruikers wordt respectievelijk 60% en 40% van de accommodatiekosten (investeringskosten en jaarlijkse kosten voor instandhouding, beheer en onderhoud) toegerekend aan de topsport en het lokale gebruik.

Voorbeeld 3: nevenruimten

Voorbeelden zijn ook ruimten die worden toegevoegd aan het Programma van Eisen (PvE) van een accommodatie, dat zou zijn opgesteld vanuit de autonome lokale behoefte zoals kracht- en ontspanningsruimten, een innovatieve warming-upruimte, eigen opslagruimten, werkruimten voor trainers, eigen bespreekruimten en rustruimten voor sporters die uitsluitend bestemd zijn voor de topsport- en opleidingsprogramma's.

Ook hiervoor geldt dat bij medegebruik door derden dient te worden gekeken naar het 'aandeel gebruik' (procentueel) om vervolgens te komen tot een onderbouwde toerekening van de accommodatiekosten.

2. Een (sport)technische voorziening die noodzakelijk is vanwege het intensieve gebruik door topsport- en opleidingsprogramma's

Voorbeeld 4: bubbelinstallatie bij schoonspringen

Een voorbeeld is een 'bubbelinstallatie' die aanwezig kan zijn in een 'torenbad' (schoonspringen) om het trainen van vele sprongen vanaf grote hoogte iets aangenamer

te maken. In dit geval zijn de kosten van een dergelijke installatie voor 100% topsportpluskosten, omdat deze waarschijnlijk geen onderdeel zou uitmaken van het zwembad als 'de topsport' daar geen gebruik van zou maken.

Voorbeeld 5: innovatieve (snel demontabele) ijshockeyboarding

Ook de meerkosten die volgen uit het (demontabel maken) van een ijshockeyboarding om daarmee te kunnen voldoen aan de aangescherpte veiligheidseisen voor short-track, is een voorbeeld. Het gaat in deze gevallen om vaste inrichting. Losse inrichting, zoals sporttoestellen en audiovisuele apparatuur, valt hier niet onder (dit is altijd de verantwoordelijkheid van de huurder).

3. Extra vierkante meters van een standaard ruimte, zaal of hal, omdat dit vanuit het topsportgebruik noodzakelijk is

Voorbeeld 6: noodzakelijke extra vierkante meters

Bijvoorbeeld om voldoende ruimte in de zaal te realiseren voor trainers en andere begeleiders, videoanalyse en andere apparatuur, et cetera. Ook extra zaalhoogte (noodzakelijk voor trainen op topsportniveau) is een voorbeeld van topsportplus(meer)kosten.

4. Afschrijvingstermijn en contractduur

Financieringslasten maken een belangrijk deel uit van de kosten die voortkomen uit het topsport- en opleidingsgebruik. De financieringskosten zijn sterk afhankelijk van de afschrijvingstermijn. Door gemeenten wordt sportvastgoed doorgaans op de volgende wijze afgeschreven:

- bouwkundige kosten – afschrijving in veertig jaar (soms vijftig jaar);

- installatiekosten – afschrijven in vijftien jaar. De contractduur voor het gebruik door topsport- en opleidingsprogramma's is meestal veel korter: momenteel vier tot acht jaar. Wij adviseren twaalf jaar (drie olympische cycli).

Als er sprake is van een nieuwe huurder/functie na afloop van het contract met de topsportgebruiker, worden de resterende financieringskosten toegerekend aan deze nieuwe huurder/functie. Dat geldt natuurlijk ook voor de andere (sub)kostenposten van de kostenstructuur.

Naast kosten zijn er natuurlijk ook inkomsten. Sommige gemeenten maken een berekening van een kostprijs dekkende huur. Een kostprijs dekkende huur is het huurbedrag dat nodig is om de kosten te dekken die samenhangen met de bouw, de instandhouding, het beheer en de exploitatie.

Welke kosten wel en niet worden meegenomen bij het berekenen van de kostprijs, verschilt per gemeente. Meestal rekenen gemeenten een huurbedrag dat lager is dan de kostprijs, bijvoorbeeld het verenigingstarief of een bedrag dat ligt tussen het verenigingstarief en de kostprijs. In zo'n geval ontstaat een ongedekt tekort, dat in sommige gevallen (deels) wordt gedekt door een andere belanghebbende (soms een provincie). De praktijk is dat het (resterende) ongedekte tekort – als de gemeenteraad daarmee akkoord gaat – voor rekening komt van de betreffende gemeente, meestal omdat daar andere voordelen tegenover staan en het daarmee in het belang van de betreffende gemeente is om de topsport- en opleidingsprogramma's te faciliteren.

3. Huidige situatie

De *Strategische VastgoedPlanning* beschrijft vanuit de topsport- en opleidingsprogramma's van 25 sportbonden² de huidige situatie met betrekking tot de topsporttrainingsinfrastructuur, eventuele knelpunten en oplossingsrichtingen. Er zijn momenteel 38 sportbonden die topsport- en/of opleidingsprogramma's hebben die voldoen aan de focuscriteria van NOC*NSF én gefaciliteerd worden door één van de vijf TeamNL centra. Deze vormen samen de topsporttrainingsinfrastructuur. Er zijn ook sportbonden die ervoor kiezen zelfstandig (hybride) trainingslocaties in te regelen, waarbij sprake kan zijn van parttime betrokkenheid van een TeamNL centrum. Naast topsport- en opleidingsprogramma's bestaan er ook *start-up*-programma's en individuele campagnes. Naar behoefte en op maat maken ook deze gebruik van de topsporttrainingsinfrastructuur. Programma's staan te allen tijde onder regie van een sportbond.

De bij de inventarisatie betrokken topsport- en/of opleidingsprogramma's van de geselecteerde sportbonden voldoen voor het merendeel aan de volgende criteria:

- Het gaat om een programma van een discipline die als topsport of internationale wedstrijdsport erkend is;
- De programma's voldoen aan de focuscriteria van NOC*NSF (onder andere structureel presterende programma's of programma's die de potentie hebben zich daartoe te ontwikkelen).

Programma's die aan deze criteria voldoen, kunnen één keer in de vier jaar, bij aanvang van een nieuwe olympische (inclusief paralympische) zomer- of wintercyclus, een investeringsaanvraag indienen bij NOC*NSF. Na beoordeling van deze aanvraag wordt besloten of het programma in aanmerking komt voor topsportfinanciering.

Deelname aan de inventarisatie voor de *Strategische VastgoedPlanning* is op vrijwillige basis geweest. Voor sommige sportbonden die hebben deelgenomen aan de inventarisatie met behulp van een vragenlijst en/of een aanvullend kwalitatief interview, geldt dat niet alle disciplines in aanmerking komen voor topsportfinanciering, maar is input voor deze disciplines wel meegenomen. De input van het Nederlands Klim- en Bergsport Verbond is ook meegenomen, omdat sportklimmen een erkende topsportdiscipline is, hoewel het vooralsnog wel buiten het focusbeleid van NOC*NSF valt. De olympische disciplines van de Nederlandse Tafeltennisbond vallen vanaf 2023 niet meer in het focusbeleid, het topsport- en opleidingsprogramma van para-tafeltennis wel.

3.1. Huidige configuratie topsporttrainingsaccommodaties

De huidige configuratie topsporttrainingsaccommodaties is zeer divers en bestaat uit een scala aan accommodaties en voorzieningen voor diverse binnensporten (onder

² Naast de in de *Strategisch VastgoedPlanning* opgenomen 25 sportbonden zijn ook de Nederlandse Algemene Danssport Bond (vanwege de discipline Breakdance) en Bob en Snee Bond Nederland gevraagd input te leveren voor de *Strategische VastgoedPlanning*. Deze twee bonden waren op dat moment echter niet in staat om de gevraagde gegevens te leveren. Bij toekomstige actualisaties van de *Strategische VastgoedPlanning* worden zij wederom betrokken.

meer sporthallen, zwembaden en ijshallen), buitensporten (velden en banen) en overige voorzieningen (denk aan de olympische roeibaan Bosbaan en de Noordzee). De vele typen topsporttrainingsaccommodaties voor de verschillende sportdisciplines zijn nauwelijks met elkaar te vergelijken, mede ook doordat er sprake is van trainingsaccommodaties die uitsluitend en alleen worden gebruikt voor topsport- en opleidingsprogramma's van een sportbond (zoals de topturnhal in Heerenveen die voor 100% voor de KNGU-programma's wordt ingezet), sportaccommodaties die voor een groot deel worden ingezet voor topsport en voor een klein deel door lokale gebruikers (zoals het nieuwe 50-metersportbad in Eindhoven, dat voor meer dan 80% wordt benut door de KNZB) en sportaccommodaties die voor een veel kleiner deel worden gebruikt door topsporters (een voorbeeld daarvan is Sportpark Ookmeer in Amsterdam).

Eén van de inventarisaties die in het kader van de *Strategische VastgoedPlanning* is uitgevoerd, betreft het overzicht van het aantal vierkante meters van de topsporttrainingsaccommodaties dat anno 2023 wordt ingezet voor topsport- en opleidingsprogramma's. Daarvoor is het netto en bruto vloeroppervlak van de accommodaties en accommodatie-onderdelen geïnventariseerd, maar wel uitsluitend de ruimten en vierkante meters die worden benut voor de trainingsfuncties. Uitgesloten bij deze ruimtelijke inventarisatie zijn derhalve: centrale entree, verblijfs- en overnachtingsruimten, horeca-ruimten, installatietechnische ruimten, ruimten die worden gebruikt door overige gebruikersgroepen, publieksruimten en -voorzieningen, buitenruimten en -voorzieningen en overige niet-trainingsruimten.

Het resultaat is indicatief, omdat accommodatieonderdelen (bijvoorbeeld een 400-meter-

ijsbaan binnen een groter ijssportcomplex) niet geïsoleerd kunnen worden gebouwd. Zij kunnen immers niet functioneren zonder de hierboven genoemde overige ruimten. Consequentie is derhalve dat bij vervangende nieuwbouw deze extra vierkante meters aan het complex dienen te worden toegevoegd (voor de 400-meterijsbaan zijn dat bijvoorbeeld een centrale entree, diverse personeelsruimten, technische ruimten, opslag en buitenruimten).

De overzichten in dit hoofdstuk geven echter wel een indruk van de benodigde topsportplusruimte en -capaciteit ten behoeve van de topsport- en opleidingsprogramma's. Deze ruimte en capaciteit kan dan niet worden benut voor andere gebruikersgroepen. Naast het netto en bruto vloeroppervlak van de onderdelen van de topsporttrainingsaccommodaties die voor topsport- en opleidingsprogramma's worden benut, is ook het bezettingspercentage van deze accommodatieonderdelen geïnventariseerd en is op basis van kengetallen de vervangingswaarde (indicatief, prijspeil 2023, uitgaande van een sober en doelmatig ontwerp ten behoeve van de trainingsfunctie) vastgesteld. De kosten die direct voortkomen uit het gebruik (de bezetting) van deze accommodatieonderdelen, noemen we topsportpluskosten. In het geval van een trainingsaccommodatie die uitsluitend (voor 100% van de beschikbare uren/capaciteit) wordt benut voor de topsport- en opleidingsprogramma's, zijn de topsportpluskosten 100% van de vervangingsinvestering. Bij een accommodatie die gedeeltelijk (bijvoorbeeld voor 60% van de beschikbare uren/capaciteit) wordt benut, komen de topsportpluskosten overeen met het bezettingspercentage (bij dit voorbeeld dus 60% van de investeringskosten).

In de navolgende paragrafen wordt dit overzicht per TeamNL-regio toegelicht. De regio's die wij hiervoor hanteren, zijn TeamNL-regio Noord

(Friesland, Groningen, Drenthe), TeamNL-regio Amsterdam (Noord-Holland, Flevoland), TeamNL-regio Papendal (Overijssel, Gelderland, Utrecht), TeamNL-regio Metropool (Zuid-Holland) en TeamNL-regio Zuid (Noord-Brabant, Zeeland, Limburg).

Het overzicht per regio is niet volledig, omdat sommige trainingslocaties op een andere manier zijn meegewogen of omdat de bijdrage vanuit het TeamNL centrum en het gebruik van de betreffende sportaccommodatie voor topsport- en/of opleidingsprogramma's zeer beperkt is.

3.1.1. Regio TeamNL centrum Noord

TeamNL Noord	totaal m² binnensport	14.317 m²				
	totaal m² ijsport	27.636 m²				
	topsportpluskosten totaal	€ 50.115.166				
Binnensport	accommodatie(onderdeel)	nvo m²	bvo m²	bezettings%	Investering	Topsportplus
Topsport Turnhal						
	turnhal	1.441	1.614	100,0%	€ 2.723.625	€ 2.723.625
Epke Zonderland Turnhal						
	turnhal	1.248	1.248	14,3%	€ 4.212.000	€ 601.138
Krachtcentrum						
	krachtcentrum	1.424	2.570	42,0%	€ 7.806.375	€ 3.282.566
Thialf 400 meterbaan						
	400-meter rondbaan	21.200	25.440	22,8%	€ 144.244.800	€ 32.900.664
Thialf shorttrackbaan						
	30x60 meter shorttrackbaan	1.800	2.196	67,9%	€ 12.451.320	€ 8.452.944
Inline skatebaan						
	inline skatebaan	8.885	8.885	14,4%	€ 14.993.438	€ 2.154.230

3.1.2. Regio TeamNL centrum Amsterdam

Inventarisatie Totalen Strategisch Vastgoedplan						
TeamNL Amsterdam	totaal m² binnensport (bvo)	9.547 m²				
	totaal m² buitensport	15.400 m², exclusief Wagener hockeystadion en Bosbaan				
	totaal m² zwemsport (bvo)	2.086 m²				
	topsportpluskosten totaal	€ 52.693.739				
Binnensport	accommodatie(onderdeel)	nvo m²	bvo m²	bezettings%	Investering	Topsportplus
Sportcentrum Ookmeer						
	indoor atletiekhal	1.232	2.061	12,1%	€ 6.955.200	€ 842.752
	indoor sporthal	800	1.456	5,5%	€ 4.914.000	€ 270.647
	High Performance Gym	225	315	100,0%	€ 956.813	€ 956.813
	rust en herstel, divers	175	245	100,0%	€ 826.875	€ 826.875
BP Sports						
	Indoor veld	800	1.456	5,7%	€ 4.914.000	€ 282.414

Binnensport	accommodatie(onderdeel)	nvo m²	bvo m²	bezettings%	Investering	Topsportplus
Velodrome						
	Indoor basketballveld op middenterrein	1.056	1.814	23,9%	€ 6.123.600	€ 1.466.379
Sporthallen Zuid						
	Indoor Sporthal - Hal 2	1.056	1.814	59,4%	€ 6.123.600	€ 3.636.621
	High Performance Gym	125	175	100,0%	€ 531.563	€ 531.563
	rust en herstel, divers	150	210	100,0%	€ 637.875	€ 637.875
Buitsport	accommodatie(onderdeel)	nvo m²	bvo m²	bezettings%	Investering	Topsportplus
NTC Amsterdam						
	Outdoor veld 1 - honkbalveld	7.500	8.500	100,0%	€ 401.625	€ 401.625
	Outdoor veld 2 - softbalveld	5.000	6.000	100,0%	€ 283.500	€ 283.500
	Outdoor veld 3 - slagatunnel en bullpen	780	900	100,0%	€ 48.600	€ 48.600
Zwembad	accommodatie(onderdeel)	nvo m²	bvo m²	bezettings%	Investering	Topsportplus
Sloterparkbad						
	Indoor 50-meter zwembad	1.000	1.736	22,3%	€ 11.718.000	€ 2.618.547
	High Performance Gym	100	140	100,0%	€ 425.250	€ 425.250
	rust en herstel, landtraining, divers	150	210	100,0%	€ 637.875	€ 637.875
Overig	accommodatie(onderdeel)			bezettings%	Investering	Topsportplus
Wagener Hockeystadion						
	(bij 40% medegebruik door lokale hockeyclub)					
	vervangingskosten hockeystadion (nu 1 kunstgrasveld)			60,0%	€ 35.000.000	€ 21.000.000
	trainingsgebouw			60,0%	€ 11.100.000	€ 6.660.000
	2 kunstgrasvelden plus een blaashal			60,0%	€ 1.940.000	€ 1.164.000
Bosbaan						
Olympische Roeibaan	(bij 40% medegebruik door lokale roeivereniging(en)					
	Upgrading botenloods en botenopslag (Rijksmonument)			60,0%	€ 15.670.674	€ 9.402.404
	Uitbaggeren hele Bosbaan (is onderhoud)			60,0%	nnb	
	Upgrade starteland en diverse voorzieningen			60,0%	€ 1.000.000	€ 600.000

3.1.3. Regio Team NL centrum Papendal

Inventarisatie Totalen Strategisch Vastgoedplan						
TeamNL Papendal	totaal m ² binnensport (bvo)	29.685 m ²				
	totaal m ² buitensport	52.400 m ²				
	topsportpluskosten totaal	€ 91.326.475				
Binnensport Papendal	accommodatie	nvo m ²	bvo m ²	bezettings%	Investering	Topsportplus
Arnhemhal	totaal 8.040 m ²		8.040	100%	€ 27.135.000	€ 27.135.000
	sprinthal	1.352				
	atletiekhal	800				
	sporthal 1	1.061				
	sporthal 2	1.061				
	kracht en herstel	339				
	krachttraining 1	382				
	krachttraining 2	339				
Multihal	totaal 7.267 m ²		7.267	100%	€ 24.526.125	€ 24.526.125
	sprinthal	1.479				
	AB	779				
	CDE	1.169				
	krachttraining 1	232				
	krachttraining 2	1.479				
	krachttraining 3	204				
Ruskahal	totaal 2.567 m ²		2.567	100%	€ 8.663.625	€ 8.663.625
	Ruskahal	2.568				
	vergaderruimte	72				
Sporthal West	totaal 2.283 m ²		2.283	100%	€ 7.705.125	€ 7.705.125
	A (trampoline)	287				
	B	287				
Buitensport	accommodatie(onderdeel)	nvo m ²	bvo m ²	bezettings%	infra	Topsportplus
Atletiekbaan	atletiekbaan	29.400	336	100%	€ 3.234.000	€ 3.906.000
BMX-baan	bmx-baan	16.520	168	100%	€ 578.200	€ 914.200
Pumptrack	pumptrack	3.360	168	100%	€ 117.600	€ 453.600
Recurve	boogschietaccommodatie	3.120	168	100%	€ 93.600	€ 429.600
Binnensport Apeldoorn	accommodatie(onderdeel)	nvo m ²	bvo m ²	bezettings%	Investering	Topsportplus
Onmisport Apeldoorn	wieler- en atletiekhal	7.000	8.688	50%	€ 35.186.400	€ 17.593.200

3.1.4. Regio TeamNL centrum Metropool

Inventarisatie Totalen Strategisch Vastgoedplan						
TeamNL Metropool	totaal m² binnensport (bvo)	8.541 m²				
	toptotaalm² buitensport	900 m²				
	totaaltaal m² ijssport	7.300 m²				
	Topsportpluskosten totaal	€ 15.987.541				
Binnensport	accommodatie(onderdeel)	nvo m²	bvo m²	bezettings%	Investering	Topsportplus
Topzeilcentrum						
	Teamruimte, botenhuis, slibway	1.200	1.440	100,0%	€ 4.374.000	€ 4.374.000
	S&C Ruimte	280	560	100,0%	€ 1.701.000	€ 1.701.000
Sportcampus Zuiderpark						
	Beachhal	1.800	2.280	35,9%	€ 7.695.000	€ 2.764.009
	Beachvolleybalvelden (3) outdoor	900	900	35,9%	€ 60.750	€ 21.821
	Krachtruimte	81	201	100,0%	€ 610.538	€ 610.538
Haagse Sportcentrale						
	Olympische Skateboardbaan	1.648	1.888	17,6%	€ 5.097.600	€ 898.428
De Uithof						
	400 meter ijsbaan	5.200	7.300	6,3%	€ 39.420.000	€ 2.477.909
Topsportcentrum Rotterdam	Topsportturnhal	1.200	1.440	35,9%	€ 4.860.000	€ 1.745.690
	Krachtruimte	300	360	100,0%	€ 1.093.500	€ 1.093.500
Tijdelijk Vechtsport-centrum	Bokszaal	252	372	23,9%	€ 1.255.500	€ 300.647

3.1.5. Regio TeamNL centrum Zuid

Inventarisatie Totalen Strategisch Vastgoedplan						
TeamNL Zuid	totaal binnensport (bvo)	758	m²			
	totaal zwemsport (bvo)	6.101	m²			
	Topsportpluskosten totaal	€ 21.230.207				
Binnensport	accommodatie(onderdeel)	nvo m²	bvo m²	bezettings%	Investering	Topsportplus
Tongelreep						
	Sportbad 50 meter (nieuw)	1.055	1.556	83,0%	€ 10.280.000	€ 8.532.400
	Springbad PvH zwemstadion	525	1.230	43,9%	€ 9.803.100	€ 4.303.689
	Sportbad PvH	1.256	2.440	26,8%	€ 26.253.180	€ 7.027.737
	Trainingsbad PvH	500	875	5,4%	€ 6.973.750	€ 373.362
	Dojo (landtraining)	160	160	5,4%	€ 486.000	€ 26.020
	Uitbreiding Krachtruimte (landtraining)	410	410	100,0%	€ 783.000	€ 783.000
	Uitbreiding Droogspringruimte (na verbouwing)	188	188	100,0%	€ 184.000	€ 184.000

3.2. Totalen vervangingswaarde en financieringslast

Voor alle topsporttrainingsaccommodaties gezamenlijk bedragen de vervangingskosten bij vervangende nieuwbouw van de topsporttrainingsaccommodaties (of accommodatieonderdelen) ruim 230 miljoen euro (NB: uitsluitend de accommodatieonderdelen die worden ingezet voor de topsport- en opleidingsprogramma's zijn onderdeel van deze berekening. Als voorbeeld: het recreatiebad en een instructiebad dat naast een 50-meter-topsporttrainingsbad deel uitmaakt van een groot zwemcomplex is niet

meegenomen, omdat de financiering daarvan voor rekening komt van een lokale partij).

De jaarlijkse financieringslasten voor de investering van 230 miljoen euro bedragen minimaal 10 miljoen euro per jaar (gemiddelde kapitaallast bij lineaire afschrijving, bouwkundig deel [67%] in veertig jaar, installaties in vijftien jaar, rekenrente 1%). Bij afschrijving van het bouwkundig deel in dertig of twintig jaar en een hoger rentepercentage (in het voorbeeld hieronder 3%) zijn de jaarlasten voor de financiering van de topsportpluskosten navenant hoger.

Totalen m2 per TeamNL regio				
TeamNL regio	m ² binnensport (bvo)	m ² buitensport	m ² zwemsport (bvo)	m ² ijssport (bvo)
TeamNL Papendal	29.685	52.400		
TeamNL Noord	14.317			27.636
TeamNL Amsterdam	9.547	15.400*	2.086	
TeamNL Metropool	8.541	900	7.300	
TeamNL Zuid	758		6.101	
Totaal	62.848	68.700	15.487	27.636
* Exclusief Wagener hockeystadion en Bosbaan				
TeamNL centra	Topsportplus	Bouwkundig (67%)	Installatietechnisch (33%)	
TeamNL Papendal	€ 91.326.475	€ 61.188.738	€ 30.137.737	
TeamNL Noord	€ 50.115.166	€ 33.577.161	€ 16.538.005	
TeamNL Amsterdam	€ 52.693.739	€ 35.304.805	€ 17.388.934	
TeamNL Metropool	€ 15.987.541	€ 10.711.652	€ 5.275.888	
TeamNL Zuid	€ 21.230.207	€ 14.224.239	€ 7.005.968	
Totaal	€ 231.353.127	€ 155.006.595	€ 76.346.532	
Gemiddelde jaarlijkse kapitaallast (rente 1%)	Topsportplus	Bouwkundig	Installatietechnisch	
Bouwkundig 40 jaar	€ 10.166.524	€ 4.669.574	€ 5.496.950	
Bouwkundig 30 jaar	€ 11.464.704	€ 5.967.754	€ 5.496.950	
Bouwkundig 20 jaar	€ 14.061.065	€ 8.564.114	€ 5.496.950	
Gemiddelde jaarlijkse kapitaallast (rente 3%)	Topsportplus	Bouwkundig	Installatietechnisch	
Bouwkundig 40 jaar	€ 12.569.705	€ 6.258.391	€ 6.311.313	
Bouwkundig 30 jaar	€ 13.880.802	€ 7.569.489	€ 6.311.313	
Bouwkundig 20 jaar	€ 16.502.997	€ 10.191.684	€ 6.311.313	

3.3. Overige eigenaarslasten en totalen topsportpluskosten

Naast de kapitaallasten worden ook overige eigenaarslasten vaak niet gedekt door de huur. Overige eigenaarslasten zijn groot onderhoud en vervangingsinvesteringen en verzekeringen en belastingen. Indicatief kan hiervoor jaarlijks 1,5% tot 2% van de bouwsom worden aangehouden. Bij een investering van 230 miljoen euro kan dus jaarlijks 3,45- tot 4,6 miljoen euro worden aangehouden.

Bij een jaarlijkse kapitaallast van minimaal 10 miljoen euro (zie voorgaande paragraaf) bedragen de totale jaarlijkse topsportpluskosten derhalve ten minste 13,45- tot 14,6 miljoen euro.

4. Kaders en aandachtspunten

4.1. Inleiding

De inventarisatie om te komen tot de *Strategische VastgoedPlanning* laat zien dat het voor het merendeel van de sportbonden een moeilijke opgave is om over een langere periode (langer dan acht jaar) vast te stellen wat hun behoefte is aan trainingslocaties en faciliteiten voor topsport- en opleidingsprogramma's. Daarbij komt ook dat de wereld om ons heen continu aan verandering onderhevig is. Zeker in de laatste jaren is sprake van sterke krachten die de wereld en ook de (top)sport ingrijpend veranderen. Deze krachten zorgen voor enorme uitdagingen voor sportbonden, sportverenigingen, sporters, overheden en de maatschappij in het algemeen. Het gaat daarbij niet alleen om trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de populariteit van sporten en sporttechnologische ontwikkelingen, maar ook om de effecten van bijvoorbeeld pandemieën (de coronacrisis), sterke inflatie (de oorlogen in Oekraïne en Israël en de sterk toegenomen inflatie) en de strengere milieuwetgeving (zoals de stikstofproblematiek, die soms een belemmering vormt voor bouwtrajecten). De ervaring leert dat (effecten van) dergelijke krachten en megatrends moeilijk voorspelbaar zijn. Dergelijke trends zijn daarom niet in de *Strategische VastgoedPlanning* verwerkt.

4.2. Lessons learned

Enige lessen die we uit dergelijke gebeurtenissen kunnen leren voor de ontwikkeling, bouw en exploitatie van (top)sportvastgoed zijn:

- Flexibiliteit: (sport)vastgoed wordt meestal over een periode van dertig tot veertig jaar (soms lager) afgeschreven, omdat de investering dan over een langere periode kan worden afgeschreven. Gebruikersgroepen en accommodatie-eisen veranderen in deze periode. Het is aan te raden voldoende flexibiliteit in te bouwen (accommodaties die kunnen meegroeien met de wensen van gebruikers);
- Duurzaam en efficiënt: de grootste kostenposten na realisatie zijn meestal onderhoudskosten, energiekosten en personeelskosten. Met een slim ontwerp en de juiste materiaalkeuzes zijn deze jaarlijks terugkerende posten (die in de laatste jaren aan flinke prijsstijgingen onderhevig zijn) meestal lager dan wanneer hieraan minder aandacht wordt geschonken;
- Locatiekeuze: bouwen is niet overal in Nederland mogelijk vanwege de milieueffecten van de bouwactiviteit en de milieueffecten in de gebruiksfase. Er zijn talloze voorbeelden van bouwtrajecten die in een gevorderde voorbereiding daardoor zijn geannuleerd of aangepast. Bij de locatiekeuze wordt dit nog vaak vergeten mee te nemen.

4.3. Huidige wensen en behoeften zijn een momentopname

Ondanks dat sportbonden veelal grote moeite hebben om over een langere periode de behoefte aan trainingslocaties en de inrichting daarvan te identificeren, is evident

dat sportaccommodaties een vervangingsnoodzaak (en dus grootschalige aanpassingen en vervangende nieuwbouw) kennen. Of er op lange(re) termijn sprake zal zijn van grootschalige aanpassingen en (vervangende) nieuwbouw, is en blijft echter niet alleen afhankelijk van ontwikkelingen, wensen en noodzaak vanuit de sport(bonden), maar ook van ontwikkelingen bij accommodatieaanbieders (in de huidige situatie meestal gemeenten).

We kunnen aannemen dat de (ver)nieuwbouwprojecten die nu in de steigers staan (en die in dit hoofdstuk zijn uitgelicht en worden toegelicht), een technische levensduur zullen hebben van een jaar of veertig. Dat is gemiddeld ook de termijn waarin de investeringen worden afgeschreven. De (sport)technische levensduur van trainingsaccommodaties voor de topsport- en opleidingsprogramma's is korter: er zal veel eerder opnieuw moeten worden geïnvesteerd in bouwkundige en/of technische aanpassingen en vernieuwingen. Naar verwachting zal er zeker na tien jaar al sprake zijn van door de topsport gewenste aanpassingen. Dat laatste pleit ervoor om de *Strategische VastgoedPlanning* regelmatig (bij voorkeur tweejaarlijks) te actualiseren. Op deze wijze (en met een horizon van tien jaar vooruit) is er voldoende tijd om partijen (sportbonden, accommodatieaanbieders en andere stakeholders) bij elkaar te krijgen om (financiële) afspraken te maken over de ontwikkeling en het gebruik van nieuwe, en te vernieuwen, trainingsaccommodaties die worden gebruikt voor topsport- en opleidingsprogramma's.

4.4. Trainingsaccommodaties versus wedstrijdaccommodaties

De *Strategische VastgoedPlanning* richt zich op topsporttrainingsaccommodaties voor S- en S-1; niet op wedstrijdaccommodaties. Een kenmerk van een wedstrijdaccommodatie is de aanwezigheid van publieksvoorzieningen. Publieksvoorzieningen (toeschouwersplaatsen, horeca, toiletten, verkeersruimten, parkeervoorzieningen, et cetera) maken een wedstrijdaccommodatie veel duurder (in bouwkosten, maar ook in de kosten voor instandhouding, beheer en exploitatie) dan een trainingsaccommodatie.

In sommige gevallen (bijvoorbeeld bij langebaanschaatsen en zwemmen) is de belangrijkste wedstrijdaccommodatie in Nederland ook de trainingsaccommodatie voor de topsport- en opleidingsprogramma's. Voorbeelden zijn het Thialf IJsstadion (ijsstadion met 12.500 zitplaatsen), het Pieter van den Hoogenband Zwemstadion in Eindhoven (50-meterzwemstadion met 3.000 zitplaatsen en daarmee het grootste zwemcentrum van Europa) en het Wagener Stadion in Amstelveen (het nationale hockeystadion met een toeschouwerscapaciteit van 7.600). De topsport- en opleidingsprogramma's voor schaatssporten, zwemsporten en hockey zijn ondergebracht in deze (wedstrijd)accommodaties, omdat deze voorzieningen naast de beste toeschouwersfaciliteiten ook beschikken over de beste trainingsfaciliteiten voor deze sporten en programma's.

De kosten voor de bouw, de instandhouding en het beheer van deze 'gecombineerde' accommodaties (wedstrijden/evenementen plus trainingen) zijn echter fors hoger dan de kosten voor bouw, instandhouding en beheer

van een sobere trainingsaccommodatie. Soms kunnen deze (deels) worden gecompenseerd door andere inkomsten vanuit het medegebruik door andere groepen en functies. Soms is dat echter ook niet het geval en dragen deze kosten bij aan een groter jaarlijks tekort.

4.5. Vertrekpunt zijn de strategische doelen van NOC*NSF en TeamNL

Uitgangspunt bij het prioriteren van projecten voor de komende tien jaar is dat deze voldoende aansluiten bij de strategische doelstellingen van NOC*NSF. Projecten die (op dit moment nog) onvoldoende concreet zijn en projecten die (momenteel) onvoldoende aansluiten bij de strategische doelstellingen van NOC*NSF zijn:

- Handboogbond Nederland – de behoefte aan een *dedicated* 70-meter-indoor-accommodatie;
- Nederlands Klim- en Bergsport Verbond – de realisatie van een National Climbing Centre in Nieuwegein;
- Koninklijke Nederlandse Lawn Tennis Bond – de realisatie van indoorpadelbanen in Amstelveen;
- Nederlandse Ski Vereniging – een *big air*-faciliteit op het terrein van Papendal.

Naast projecten die betrekking hebben op (vervangende) nieuwbouw of upgrading/renovatie van bestaande topsporttrainingsaccommodaties, zijn er door de sportbonden vele accommodatieaanpassingen benoemd als gewenst of noodzakelijk, waarmee het rendement van de topsport- en opleidingsprogramma's van individuele sportbonden kan worden verbeterd. Soms gaat het daarbij

om kleinschalige bouwkundige aanpassingen, soms om de inrichting en in enkele gevallen betreft het het optimaliseren en/of uitbreiden van de beschikbaarheid voor de topsport. Deze 'nadere detaillering' komt in deze rapportage verder niet aan bod, maar is teruggekoppeld aan NOC*NSF.

De overzichten in hoofdstuk 5 betreffen een momentopname. Wij raden sterk aan om de *Strategische VastgoedPlanning* tweejaarlijks te actualiseren en te beoordelen of de overzichten dienen te worden aangepast aan de hand van gewijzigde behoeften en omstandigheden.



5. Projecten en prioritering

Voor prestaties op hoog niveau zijn accommodaties nodig van een even hoog niveau. Het doel van de thans voorliggende *Strategische VastgoedPlanning* is om te beschrijven welke projecten maximaal invulling kunnen geven aan de behoefte die er is om topsporttrainingsaccommodaties van topniveau te kunnen faciliteren tot en met 2032, om mondiaal concurrerend te blijven in die sporten en disciplines die vallen binnen het huidige focusbeleid van NOC*NSF. Projecten die maximaal invulling kunnen geven aan deze behoefte zijn projecten die maximaal aansluiten bij de onderstaande twee beoordelingscriteria. Door de factoren van beoordelingscriteria 1a, 1b, 1c en 2 zorgvuldig te overwegen, kan NOC*NSF onderbouwde beslissingen nemen over hoe projecten worden geprioriteerd en ondersteuning kunnen krijgen.

Beoordelingscriterium 1: strategische doelstellingen van NOC*NSF

De projecten met de hoogste prioriteit voor (ver)bouw zijn in lijn met de strategische doelstellingen van NOC*NSF, omdat ze bijdragen aan het optimaal faciliteren van de prestatiedoelstellingen van de topsport- en opleidingsprogramma's van de sportbonden.

- a. De te (ver)bouwen accommodatie faciliteert een topsport- en/of opleidingsprogramma('s) dat valt binnen het focusbeleid van NOC*NSF (of gaat deze faciliteren). Dit betekent dat er sprake is van een structureel presterend programma of de potentie om dat te doen binnen acht jaar;

- b. De te (ver)bouwen accommodatie draagt bij aan de kwaliteit en optimalisatie van een programma en is gewogen aan de hand van de voornaamste kaders en uitgangspunten voor locatiebepaling zoals vermeld in paragraaf 2.1;
- c. De locatiebepaling en keuze voor een sportaccommodatie door een sportbond zijn onderdeel van het Meerjarenopleidingsplan en Topsportbeleid van de betreffende bond, waarbij de sportbond een langetermijncommitment kan afgeven van minimaal twaalf jaar.

Naast de bovenstaande beoordelingscriteria 1a, 1b en 1c is er nog een tweede beoordelingscriterium: urgentie en tijdgevoeligheid.³

Beoordelingscriterium 2: urgentie en tijdgevoeligheid

Projecten die urgent zijn en onmiddellijke aandacht vereisen, moeten een hogere prioriteit krijgen.

- a. Als een trainingsfaciliteit bijvoorbeeld een veiligheidsprobleem heeft, moet het project om dit aan te pakken prioriteit krijgen;
- b. Ook accommodaties die sterk zijn verouderd of een beperkte beschikbaarheid kennen, hebben een hoge prioriteit;
- c. Projecten die een strikte deadline of tijdslimiet hebben, moeten worden geprioriteerd om ervoor te zorgen dat ze op tijd worden voltooid;
- d. Projecten waarover een vastgoedeigenaar nog geen 'kaderbesluit' heeft genomen

³ Urgentie en tijdgevoeligheid: de mate van prioriteit als gevolg van dringende aandacht of noodzakelijke onmiddellijke actie.

hebben een lagere prioriteit dan projecten waarvoor de gemeente al wel een dergelijk besluit heeft genomen of waarvoor zelfs al een uitvoeringsbesluit is genomen of deze nabij is (een kaderbesluit bevat een kader/ raamwerk waarbinnen de nadere uitwerking zal plaatsvinden. Een dergelijke kader bevat bijvoorbeeld het ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen, de programmering en een bouwkostenraming).

De prioriteitstelling die op basis van deze criteria aan projecten wordt gegeven, hangt af van de actuele specifieke behoeften en omstandigheden. Deze specifieke behoeften en omstandigheden veranderen naarmate de tijd verstrijkt. De prioritering van projecten dient daarom regelmatig te worden geactualiseerd (bij voorkeur tweejaarlijks).

Projecten met meerdere trainingslocaties en prioritering					
Plaats	Accommodatie	Doel	Sportdiscipline	Voldoet aan strategische doelen NOC*NSF	Er is sprake van urgentie en tijdgevoeligheid
Amsterdam, Utrecht en Dordrecht	Jaap Eden IJsbaan, Vechtsebanen en IJsbaan Sportboulevard	Aandacht en maatregelen aangescherpte veiligheidseisen	Shorttrack	Hoog	Hoog

Projecten en prioritering Regio TeamNL centrum Amsterdam					
Plaats	Accommodatie	Doel	Sportdiscipline	Voldoet aan strategische doelen NOC*NSF	Er is sprake van urgentie en tijdgevoeligheid
Amsterdam	Sporthallen Zuid	Nieuwbouw	Basketball, boccia, rolstoelrugby	Midden	Midden
Amsterdam	Jaap Eden IJscomplex	Extra ijsvloer	Shorttrack	Hoog	Midden
Amsterdam	Bosbaan	Renovatie en uitbreiding	Roeien	Hoog	Hoog
Amstelveen	Wagener Stadion	Doorontwikkeling naar nationaal trainingscentrum	Hockey	Hoog	Hoog
Amstelveen	Nationaal Tennis Centrum	Verbouw en uitbreiding	Tennis, padel	Midden	Laag

Projecten en prioritering Regio TeamNL centrum Noord					
Plaats	Accommodatie	Doel	Sportdiscipline	Voldoet aan strategische doelen NOC*NSF	Er is sprake van urgentie en tijdgevoeligheid
Heerenveen	Thialf IJsstadion	High Performance centrum voor (meer) wintersporten	Langebaanschaatsen, shorttrack, kunstrijden, bobsleeën, skeleton, curling, alpineskiën, freestyleskiën en ijshockey	Laag	Laag
Heerenveen	Thialf IJsstadion	Doorontwikkeling van een state-of-the-art ijsstadion met de allernieuwste innovaties betreffende kwaliteit van het ijs, ruimte voor nieuwe trainingsmethodes, hoogtekamers en meetinstrumentaria en de allernieuwste veiligheidsmaatregelen	Langebaanschaatsen en shorttrack	Hoog	Midden

Projecten en prioritering Regio TeamNL centrum Papendal					
Plaats	Accommodatie	Doel	Sportdiscipline	Voldoet aan strategische doelen NOC*NSF	Er is sprake van urgentie en tijdgevoeligheid
Arnhem	Multihal 2.0	(Ver)nieuwbouw	Handbal, badminton, atletiek	Hoog	Hoog
Apeldoorn	Omnisport	Optimaliseren beschikbaarheid en upgraden nevenruimten	Baanwielrennen	Hoog	Hoog
Utrecht	Vechtsebanen	Upgraden baanbeveiliging	Shorttrack	Hoog	Hoog

Projecten en prioritering Regio TeamNL centrum Metropool					
Plaats	Accommodatie	Doel	Sportdiscipline	Voldoet aan strategische doelen NOC*NSF	Er is sprake van urgentie en tijdgevoeligheid
Rotterdam	Nationaal Vechtsportcentrum	Nieuwbouw	Boksen	Midden	Midden
Den Haag	Sportcampus Zuiderpark	Uitbreiding trainingsfaciliteiten	Beachvolleybal	Midden	Midden
Dordrecht	IJsbaan Sportboulevard	Upgraden baanbeveiliging	Shorttrack	Hoog	Hoog

Projecten en prioritering Regio TeamNL centrum Zuid					
Plaats	Accommodatie	Doel	Sportdiscipline	Voldoet aan strategische doelen NOC*NSF	Er is sprake van urgentie en tijdgevoeligheid
Eindhoven	Tongelreep	Nieuwbouw 50-meter-sportbad en upgraden droogspringruimte en krachtruimte	Diverse disciplines zwemmen	Hoog	Hoog

Op basis van de confrontatie van de projecten met de beoordelingscriteria 'mate van aansluiten bij strategische doelen NOC*NSF' en 'urgentie en tijdgevoeligheid' zijn de projecten vooralsnog als volgt gegroepeerd:

Categorie A: projecten met een hoge mate van aansluiting bij strategische doelen NOC*NSF en hoge urgentie/tijdgevoeligheid

- Veiligheidsvoorzieningen ten behoeve van shorttrack in verschillende locaties:
 - ontwikkeltraject voor nieuw type boarding shorttrack, al dan niet gecombineerd met tijdelijke trainingslocaties;
 - upgraden van de baanbeveiliging shorttrack bij Vechtsebanen in Utrecht;

- doorontwikkeling van een state-of-the art ijsstadion met de allernieuwste innovaties betreffende kwaliteit van het ijs, ruimte voor nieuwe trainingsmethodes, hoogtekamers en meetinstrumentaria en de allernieuwste veiligheidsmaatregelen;
- upgraden van de baanbeveiliging shorttrack bij IJsbaan Sportboulevard in Dordrecht.
- Renovatie en uitbreiding Bosbaan in Amsterdam;
- Doorontwikkeling van het Wagener Stadion

in Amstelveen naar een nationaal trainingscentrum hockey;

- Nieuwbouw van de Multihal in Papendal;
- Optimaliseren van de beschikbaarheid van de wielervedbaan en nevenruimten van Omnisport in Apeldoorn;
- Nieuwbouw 50-metersportbad Tongelreep en upgraden droogspringruimte en kracht-ruimte in Eindhoven.

Deze projecten zijn in verschillende stadia van ontwikkeling. De bouw van het 50-meter-sportbad in Eindhoven is al gestart. Andere projecten zitten qua ontwikkeling daartussen.

Voor elk van deze projecten gelden dezelfde aandachtspunten voor de uitwerking.

Nauwkeurig(er) vaststellen (en onderbouwen) van de topsportplusvoorzieningen (zie ook paragraaf 2.3.3)

- Is het een trainingsaccommodaties specifiek en alleen voor topsport- en opleidingsprogramma's? Dan is het eenvoudig: 100% van de realisatiekosten en kosten voor instandhouding en beheer zijn dan toerekenbaar aan de functie van topsport- en opleidingsprogramma;
- Betreft het een trainingsaccommodaties met medegebruik door topsport- en opleidingsprogramma's? Dan kunnen de realisatiekosten en kosten voor instandhouding en beheer worden toegerekend op basis van het aandeel van het gebruik (percentage van bezetting en rekening houdend met de overeengekomen gebruiksduur in jaren);
- Gaat het om extra (sport)technische voorzieningen specifiek voor topsport- en opleidingsprogramma's? De kosten daarvoor komen voort vanuit het topsport- en opleidingsprogramma;
- Betreft het extra vierkante meters specifiek voor topsport- en opleidingsprogramma's: idem.

Vaststellen van de meerkosten van de topsportplusvoorzieningen

- In de definitiefase, VO-, DO- en TO-fase op basis van kengetallen/steeds betrouwbare kostenramingen;
- Na de aanbesteding op basis van inschrijfbegrotingen (daadwerkelijke kosten) (NB: voor verschillende van deze projecten geldt dat het totale investeringsbedrag wel [indicatief] in beeld is, maar de topsportpluskosten en de mate waarin deze [gedeeltelijk?] kunnen worden toegerekend aan de topsport- en opleidingsprogramma's nog niet, omdat nog geen heldere afspraken zijn gemaakt over het gebruik).

Categorie B: projecten die in iets mindere mate aansluiten bij de strategische doelen van NOC*NSF en/of een minder hoge urgentie/tijdgevoeligheid kennen

- Shorttrack: extra ijsvloer ten behoeve van shorttrack bij het Jaap Eden IJscaplex in Amsterdam;
- High Performance centrum voor (meer) wintersporten Thialf (totaalplan is nog te weinig concreet en planvorming derde ijshal zit nog in definitiefase);
- Nieuwbouw Sporthallen Zuid in Amsterdam (minder tijdgevoelig, want project zit nog in definitie-/VO-fase);
- Nieuwbouw van het Nationaal Vechtsportcentrum in Rotterdam (beperkt gebruik focusprogramma boksen);
- Uitbreiding van de trainingsfaciliteiten beachvolleybal Sportcampus Zuiderpark in Den Haag (capaciteitsprobleem deels door medegebruik S-2-programma's);
- Verbouw en uitbreiding van het Nationaal Tennis Centrum in Amstelveen (noodzaak verbouw en uitbreiding vooralsnog niet sterk ervaren door KNLTB. Daarnaast is padel geen onderdeel van focusprogramma NOC*NSF).

Voor deze projecten geldt dat monitoring dient plaats te vinden en dat bij de (tweejaarlijkse) actualisatie van de *Strategische VastgoedPlanning* opnieuw dient te worden vastgesteld in welke mate de projecten voldoen aan beoordelingscriterium 1 (strategische doelen van NOC*NSF) en beoordelingscriterium 2 (urgentie en tijdgevoeligheid). Bij de verdere uitwerking van de projecten in categorie B gelden ook de aandachtspunten voor uitwerking van categorie A.

In de navolgende paragrafen worden de projecten toegelicht. Bij elk project wordt op hoofdlijnen ingegaan op de topsportpluskosten (de kosten die volgen vanuit het gebruik van de accommodatie door topsport- en opleidingsprogramma's).

5.1.1. Project in meerdere locaties en prioritering

Toelichting

Om ervoor te zorgen dat shorttracktalenten zich optimaal kunnen voorbereiden op het hoogste podium is een optimale trainingsomgeving, die voldoet aan de juiste eisen, essentieel. Veiligheid staat hierbij hoog in het vaandel, omdat shorttrack een sport is die risico's met zich meebrengt.

In KNSB Shorttrack Communiqué 2B staat beschreven dat vanaf aanvang seizoen 2023-2024 (dit betekent concreet mei 2023) een verplichting geldt van een hybride of beweegbare baanbeveiliging of een andere qua vei-

ligheid vergelijkbare baanbeveiliging voor de Talent Teams. Dit communiqué is gebaseerd op *ISU Communication 2365*. Gevolg van deze maatregel zou zijn dat er in de huidige situatie vanaf 1 mei 2023 vrijwel geen trainingslocaties overblijven die voldoen aan de aangescherpte veiligheidseisen: uitsluitend de locatie Thialf zou dan nog voldoen. Als gevolg van deze tijdsdruk en impact heeft de KNSB recent besloten de invoering van deze maatregel met een periode van twee jaar uit te stellen. Na het seizoen 2024-2025 (per 1 mei 2025) dienen alle trainingslocaties te voldoen aan de eisen van het communiqué in kwestie.

Huidige situatie trainingslocaties shorttrack

- De trainingslocaties van de KNSB Talent Teams in Utrecht en Dordrecht voldoen niet aan de in KNSB Shorttrack Communiqué 2B gestelde eisen voor 2023-2024. Er is ook geen mogelijkheid om dit binnen de huidige trainingslocaties op te lossen, blijkt uit gesprekken met de lokale stakeholders;
- De boarding op de trainingslocatie voor TeamNL Shorttrack (voorheen Nationale Trainingsselectie Shorttrack of NTS) en het KNSB Talent Team in Heerenveen voldeed tot voor kort ook niet aan de aangescherpte veiligheidseisen, maar is om die reden onlangs vervangen door een nieuwe boarding die daaraan wel voldoet (*free-standing boarding*);
- Met slechts één trainingslocatie die voldoet aan de eisen (namelijk Thialf, Heerenveen)

Amsterdam, Utrecht en Dordrecht, aandacht en maatregelen voor aangescherpte veiligheidseisen shorttrack	
Doel	Ontwikkelen nieuwe boarding ten behoeve van aangescherpte veiligheidseisen
Tak van sport (sportbond)	Shorttrack (KNSB)
Aansluiting bij strategische doelen NOC*NSF	Hoog
Urgentie en tijdgevoeligheid	Hoog

heeft dit sportief gezien tot gevolg dat er op de langere termijn niet voldoende aanwas is richting TeamNL Shorttrack.

Gevoerde gesprekken met stakeholders

- *IJsbanen: gemeenten en exploitanten*
Schaatsbond KNSB heeft gesprekken gevoerd met de ijsbanen (gemeenten en exploitanten) die in theorie de mogelijkheid hebben voor toepassing van een *freestanding* of hybride boarding en passen binnen de infrastructuur van het shorttracklandschap. Technisch gezien zijn voor hybride boarding geen mogelijkheden, tenzij er een oplossing komt voor het snel schakelen van ijs-hockeysetting (harde boarding) naar shorttrackboarding (harde boarding eruit en kussens plaatsen). In de huidige situatie is dat niet mogelijk (het wisselen is een kwestie van dagdelen/dagen, geen uren), waardoor de baan niet voldoende kan worden gebruikt (dit heeft negatieve consequenties voor de gebruikers, maar ook voor de exploitatie). Een *freestanding boarding* betekent dat er geen gebruik van het ijs kan worden gemaakt door ijs-hockey, waardoor de ijsbaan niet al haar gebruikers kan faciliteren of een extra ijsbaan moet plaatsen, wat niet haalbaar is;
- *Jaap Eden/Gemeente Amsterdam*
Bij het Jaap Eden IJscocomplex vindt momenteel (ver)nieuwbouw plaats. In eerdere plannen stond onder andere als optie een extra ijsbaan voor shorttrack in de planning. Een extra baan toegevoegd aan het Jaap Eden IJscocomplex, specifiek voor shorttrack, zou mogelijkheden bieden voor een nieuwe trainingslocatie in Nederland. De gemeente Amsterdam heeft echter besloten dat er één wedstrijdhallen (voor ijs-hockey, kunstrijs en shorttrack) wordt gerealiseerd. In januari 2024 is het voor-

nemen dat het krediet beschikbaar wordt gesteld voor de bouw (start april 2025) van deze hal. Bij de bouw van deze hal worden er voorzieningen getroffen om in een later stadium de mogelijkheid te hebben om een extra hal met ijsvloer te bouwen. De trainingshal kan echter pas worden gebouwd als er voldoende middelen zijn (indicatief 15 miljoen euro).

Kortetermijnoplossingen

- Verlenging (uitstel) met twee jaar: de KNSB verlengt Communiqué 2B met een periode van twee jaar tot en met seizoen 2024-2025. Deze verlenging biedt voor de korte termijn een oplossing, aangezien de trainingslocaties Utrecht en Dordrecht daarvoor nog tot en met seizoen 2024-2025 kunnen worden ingezet (zoals het nu lijkt, is het gebruik van deze trainingslocaties na seizoen 2024-2025 niet meer mogelijk, tenzij er een langetermijnoplossing wordt gevonden die ervoor zorgt dat deze trainingslocaties na seizoen 2024-2025 wel kunnen voldoen aan de eisen van Communiqué 2B);
- Trainingslocatie Utrecht: er is een nieuwe boarding in Utrecht aangeschaft (september 2023). Een dergelijke 'betere boarding' is echter slechts een oplossing tot en met seizoen 2024-2025, want hij voldoet nog steeds niet aan Communiqué 2B;
- Trainingslocatie Dordrecht: de boarding van trainingslocatie Dordrecht dient – net als die van Utrecht – te worden vervangen door een boarding die voldoet aan de veiligheidseisen van Communiqué 2B. Voor de korte termijn (tot en met seizoen 2024-2025) kan deze trainingslocatie nog worden gebruikt;
- Trainingslocatie Heerenveen: de boarding op de trainingslocatie voor TeamNL Short-

track en het KNSB Talent Team in Heerenveen is recent voorzien van nieuwe *freestanding boarding* die voldoet aan de eisen conform Communiqué 2B (*freestanding boarding*) (NB: in tegenstelling tot bij de trainingslocaties Utrecht en Dordrecht is daardoor op de ijsvloer in Heerenveen wel voldoende ruimte. De standaard ijshockeybanen met harde boarding in Utrecht en Dordrecht bieden deze mogelijkheden niet, omdat hier het ijs zowel voor short-track als voor ijshockey gebruikt wordt en ijshockey deze harde boarding nodig heeft voor het uitvoeren van de sport).

Langetermijnoplossingen

Alle betrokken partners dienen er sowieso bewust van te zijn dat – om een trainingslocatie ten behoeve van TeamNL Shorttrack (S-programma) optimaal in te richten – er iedere vijf jaar een nieuwe *freestanding boarding*-set aangeschaft dient te worden om te kunnen (blijven) voldoen aan de veiligheidseisen. De kosten voor één *freestanding boarding* bedragen thans circa 117.500 euro, exclusief btw.

Los van deze kosten is een probleem dat in de meeste situaties (uitgezonderd Thialf) er geen mogelijkheden zijn (ruimte is) om een *freestanding boarding* te plaatsen (dat kan alleen door de harde ijshockeyboarding te verwijderen). De langetermijnoplossing richt zich daarom op twee sporen:

- a. Allereerst een (tijdelijke) oplossing voor het gegeven dat de trainingslocaties Utrecht en Dordrecht na seizoen 2024-2025 niet meer kunnen worden gebruikt, omdat deze

niet voldoen aan de veiligheidseisen zoals genoemd in Communiqué 2B;

- b. Het zoeken naar een technische oplossing (innovatie) waarmee bestaande trainingslocaties met een ijshockeybaan met harde boarding – op een voor de eigenaar/exploitant aanvaardbare wijze – geschikt kunnen worden gemaakt als trainingslocatie die voldoet aan de eisen van Communiqué 2B.

Traject A: tijdelijke trainingslocaties

Er worden twee (tijdelijke) locaties ingericht, zodat de KNSB Talent Teams in een veilige setting kunnen blijven trainen tot aan het moment dat er een permanente oplossing is gevonden. Een tijdelijke locatie bestaat uit een eenvoudige functionele ijshal voorzien van een ijsvloer voor trainingen en een *freestanding boarding*. Het is niet nodig dat deze voorziening beschikt over andere ruimten dan een simpele ijshal, omdat ervan uitgegaan wordt dat deze wordt geplaatst in een bestaand overdekt ijscomplex en daarmee gebruikgemaakt kan worden van de aldaar aanwezige voorzieningen.

De vermelde bedragen zijn indicatief. Er dient rekening te worden gehouden met prijsstijgingen als gevolg van de prijsontwikkelingen in het afgelopen jaar.

NB: als dient (te worden) gekozen voor een dergelijke oplossing (het inrichten van tijdelijke locaties), dient er rekening te worden gehouden met doorlooptijden. Een besluit tot realisatie van tijdelijke trainingslocaties vraagt nog nader onderzoek, afstemming met stakeholders en een realistisch plan voor

Kostenindicatie	(Indicatief op basis van offertes opgevraagd door de KNSB)	
Per locatie	Investering hal compleet, inclusief ijsvloer	€ 3,5- à 4,5 miljoen
	Aanschaf <i>freestanding boarding</i>	€ 117.500

financiering van de kosten. Nadat op basis van dergelijke uitgewerkte plannen positieve besluitvorming heeft plaatsgevonden door de betrokken stakeholders, volgt een traject van ten minste acht tot twaalf maanden voor de locatiegeboden planuitwerking, vergunningen en het realisatietraject. De oplossing met tijdelijke trainingslocaties is daarom alleen haalbaar als in Q1 van 2024 wordt gestart met de noodzakelijke voorbereidingen en (principe)besluitvorming.

Traject B: onderzoeken naar de ontwikkeling van duurzame technische oplossingen
Traject B bestaat uit onderzoek(en) naar duurzame technische oplossingen waarin een veilige setting voor shorttrack wordt gecreëerd op een ijsbaan met (harde) ijshockeyboarding (NB: er zijn hierin al verschillende initiatieven geweest welke – tot op heden – nog niet tot een geschikte oplossing hebben geleid).

B1: startonderzoek

De KNSB heeft een opdracht uitgezet bij TU Delft (februari 2023) om onderzoek te doen en een prototype te ontwikkelen voor een veilige setting voor shorttrack op een ijsbaan met (harde) ijshockeyboarding. De kosten voor het startonderzoek (inzet TU Delft, Innovatielab Thialf & KNSB) bedragen 15.000 euro.

B2: verdiepend onderzoek en nadere uitwerking

Voor het verder uitwerken van deze technologische ontwikkeling heeft het de voorkeur om anderhalf jaar een fulltime *embedded scientist* op dit onderzoek in te zetten. De kosten voor het verdiepende onderzoek en de uitwerking worden in dit stadium begroot op circa 150.000 euro (onder meer vergoeding en out-of-pocket kosten *embedded scientist* en kosten van een projectleider).

Traject C: indien A en B niet tot een voldoende oplossing leiden

Indien A en B niet leiden tot een voldoende oplossing, zal er mogelijk een specifieke ijsvloer voor shorttracktrainingen gebouwd moeten worden (een ijsvloer zonder harde ijshockeyboarding). Het betreft dan een extra ijsvloer die wellicht wel voor andere groepen (zoals kunstrijden) en functies kan worden ingezet, maar in ieder geval niet voor ijshockey. Op welke locatie(s) deze vloer(en) moet(en) komen en welke kosten daarmee zijn gemoeid, is niet alleen afhankelijk van wensen en voorkeuren van de KNSB in samenwerking met NOC*NSF en de TeamNL centra, maar ook van lokale omstandigheden.

Topsportpluskosten (indicatief)

A. Tijdelijke trainingslocaties voor shorttrack:

1. de kosten per trainingslocatie bedragen 3,6- à 4,6 miljoen;
2. de noodzaak voor een tijdelijke trainingslocatie volgt volledig vanuit de (veiligheids)eisen voor topsport- en opleidingsprogramma's voor shorttrack;
3. in dit stadium is niet vast te stellen of er al dan niet sprake kan zijn van medegebruikers. Indien er geen sprake is van medegebruik bedragen de topsportpluskosten eenmalig 3,6- à 4,6 miljoen.

B. Onderzoek naar een duurzame technische oplossing:

1. de kosten voor een startonderzoek bedragen 15.000 euro en de kosten voor een vervolgonderzoek zijn circa 150.000 euro. Totaal 165.000 euro;
2. vooralsnog betreft dit kosten ten behoeve van de optimalisatie van de vaste inrichting (dergelijke kosten behoren weliswaar bij de stichtingskosten voor een trainingsaccommodatie, maar lopen vooruit op de ontwikkelingsplannen en realisatie daarvan).

C. Specifieke ijsvloer voor shorttrack:

1. de kosten voor een ijsvloer specifiek voor shorttrack bedragen (afhankelijk van de lokale omstandigheden) 10- tot 15 miljoen euro;
2. in dit stadium is niet vast te stellen of er al dan niet sprake kan zijn van medegebruikers (bijvoorbeeld lokale sportverenigingen). Indien er geen sprake is van medegebruik, bedragen de topsportpluskosten voor een tijdelijke trainingslocatie eenmalig 10- tot 15 miljoen euro.

5.1.2. Projecten en prioritering regio TeamNL centrum Noord

Toelichting

Het ambitedocument *Catch the Moment* van Topsport Noord (TeamNL centrum Noord) pleit ervoor om de topsporttrainingsfaciliteiten van Thialf uit te breiden om daarmee een High Performance Center te ontwikkelen voor meer verschillende wintersporten. Thialf zou in de toekomst onderdak moeten bieden aan negen olympische disciplines en daarmee het toonaangevende internationale ijs(top)sportcentrum worden in West-Europa



1. TeamNL centrum Noord;
2. TeamNL centrum Amsterdam;
3. TeamNL centrum Papendal;
4. TeamNL centrum Metropool;
5. TeamNL centrum Zuid.

voor (meer) verschillende ijssporten. De realisatie van een extra toptrainingshal achter de ijshockey(eventementen)hal levert een flinke bijdrage aan het behalen van deze ambitie,

Gemeente Heerenveen, Thialf IJstadion	
Doel	High performance centrum voor (meer) wintersporten
Tak van sport (sportbond)	Langebaanschaatsen, shorttrack, kunstrijden, bobsleeën, skeleton, curling, alpineskiën, freestyle-skiën en ijshockey (diverse wintersportbonden)
Aansluiting bij strategische doelen NOC*NSF	Laag
Urgentie en tijdgevoeligheid	Laag
Doel	Doorontwikkeling van een state-of-the-art ijsstadion met de allernieuwste innovaties betreffende kwaliteit van het ijs, ruimte voor nieuwe trainingsmethodes, hoogtekamers en meetinstrumentaria en de allernieuwste veiligheidsmaatregelen
Tak van sport (sportbond)	Langebaanschaatsen en shorttrack
Aansluiting bij strategische doelen NOC*NSF	Hoog
Urgentie en tijdgevoeligheid	Midden

omdat daarmee wordt aangesloten bij de sterke punten die Thialf al heeft en tevens de capaciteit en continuïteit worden vergroot. Voor Thialf, TeamNL centrum Noord en NOC*NSF biedt een dergelijke ontwikkeling een kans om de positie van Thialf te versterken richting een Olympisch (Winter) Topsportcentrum. De te realiseren derde hal van Thialf zou niet alleen ingezet kunnen worden als trainingshal voor de curlingsport, maar biedt ook voordelen voor andere disciplines: kunstrijden, shorttrack en ijshockey krijgen daardoor meer trainingsuren beschikbaar voor (top)sporters. De gedachte is dat de nieuwe extra hal uitsluitend een trainingshal wordt, zonder toeschouwersfaciliteiten.

Opmerking:

Dit is een ambitie van Topsport Noord. Deze wordt vooralsnog niet door alle wintersportbonden omarmd. Datzelfde geldt voor NOC*NSF, omdat enkele disciplines die hier staan momenteel niet voldoen aan de focuscriteria.

Topsportpluskosten?

Thialf kent als topsporttrainingsaccommodatie een financiële uitdaging, maar die komt vooralsnog niet voort uit een (ver)bouwbehoefte.

5.1.3. Projecten en prioritering regio TeamNL centrum Amsterdam

Toelichting

In Amsterdam is gestart met de planontwikkeling voor de vervangende nieuwbouw van de belangrijkste indoorsportaccommodatie van de stad: Sporthallen Zuid. Dit biedt de



1. TeamNL centrum Noord;
2. TeamNL centrum Amsterdam;
3. TeamNL centrum Papendal;
4. TeamNL centrum Metropool;
5. TeamNL centrum Zuid.

mogelijkheid om de huidige indoor-TeamNL-programma's nog beter te accommoderen. Bovendien kan de accommodatie nu zodanig worden ingericht, dat de bonden met de huidige zes TeamNL-programma's kunnen doorgroeien en er in de toekomst ook nog ruimte geboden kan worden aan potentiële nieuwe kansrijke en bij Amsterdam passende indoor-TeamNL-programma's. Het doel van Amsterdam is om met deze nieuwe accommodatie de verbinding in de vorm van ontmoeting, samenwerking en inspiratie tussen breedtesport, onderwijs, topsport, bedrijfs-

Gemeente Amsterdam, Sporthallen Zuid	
Doel	Vervangende nieuwbouw
Tak van sport (sportbond)	Basketball (NBB)
	Boccia, rolstoelrugby (Gehandicaptensport Nederland)
Aansluiting bij strategische doelen NOC*NSF	Midden
Urgentie en tijdgevoeligheid	Midden

leven en buurtbewoners organisatorisch en logistiek beter te kunnen laten plaatsvinden (ruimtelijk zijn momenteel onder meer ingetekend: sporthallen, waarvan drie ook geschikt voor topsporttraining, een specifieke 3x3-topsportbasketballzaal met twee 3x3-velden, een specifieke dojo, een boccia-/schermzaal die beide geschikt zijn voor topsporttraining, een sprintbaan en de voor topsportprogramma's ook benodigde *strength & conditioning*, medische en ru ruimten).

Het gaat Amsterdam erom nieuwe sporten die nog geen plek hebben in de TeamNL centra de mogelijkheid te bieden ook aan te haken met een officieel S-1-programma of regionaal trainingsprogramma. Topsport Amsterdam zal de verdere invulling nog nader uitwerken, samen met de Amsterdamse topsportverenigingen Blauw-Wit en Lebo, de stichting Top Judo Amsterdam en de betrokken bonden.

Van belang is verder dat de stad onder andere ter optimalisering van de TeamNL-programma's de ambitie heeft om de publiekstrekkende evenementenfunctie van de huidige Sporthallen Zuid, de evenementen met een bezoekerscapaciteit van meer dan 1.500 mensen, op een andere nieuwe specifieke sportevenementenaccommodatie elders in de stad onder te brengen. In totaal betreft het herontwikkelingsplan van de nieuwe Sporthallen Zuid ongeveer 32.000 vierkante meter bruto vloeroppervlak, waarvan ongeveer 6.400 vierkante meter wordt ontwikkeld voor topsport en aan topsport gerelateerde functies. Binnen deze 6.400 vierkante meter is opgenomen: topsporttrainingshal (bijna 1.900 m²), een sportzaal voor 3x3 basketbal (ongeveer 900 m²), een krachthonk (bijna 800 m²), een *running track* (bijna 900 m²), diverse bijbehorende ruimten voor topsport

(ruim 100 m²), een ruimte voor TeamNL centrum Amsterdam (circa 780 m²) en een sportmedisch centrum (circa 700 m²).

De totale bouwkosten van het project Sporthallen Zuid bedragen ongeveer 180 miljoen euro. Voor de topsport(gerelateerde) functies wordt rekening gehouden met een investeringsbedrag van ongeveer 52,4 miljoen euro, inclusief kantoren voor TeamNL centrum Amsterdam en een sportmedisch centrum. Er is nog geen inzage in de verschillende gebruikers van de topsportruimten en er kan dus niet worden beoordeeld welk percentage van de investeringskosten zal 'landen' bij de topsport- en opleidingsprogramma's. Alle berekeningen zijn indicatief, in ontwikkeling, nog niet gebaseerd op toetsmodellen en met een bandbreedte.

Het is nog geen gelopen race om dit zonder cofinanciering door het gemeentebestuur van Amsterdam geaccordeerd te krijgen. Aangezien de verplaatsing van Sporthallen Zuid sowieso doorgang zal krijgen, zal in het geval van 'te weinig budget' zo goed als zeker gekeken worden naar besparingsmogelijkheden. In dat geval bestaat de kans dat er bespaard zal worden op topsport(TeamNL) voorzieningen en topsportvereisten om het project toch financieel gedekt te krijgen. Wanneer de accommodatie geschikt gemaakt moet worden voor topsporttraining (voor topsport- en opleidingsprogramma's), vraagt dat net iets meer ruimte en voorzieningen dan voor een breedtesport- en/of onderwijsprogramma dat volgt uit de autonome lokale behoefte. Een cofinanciering voor de investeringen voor topsporttrainingsfaciliteiten (topsportprogramma's en opleidingsprogramma's) zal de besluitvorming door de gemeenteraad helpen. Daarna volgt nog een ontwikkelingstraject van enkele jaren, al-

rens kan worden gestart met de bouw. Start bouw is gepland in 2029, de oplevering staat voor 31 december 2031.

Topsportpluskosten (indicatief)

1. De totale bouwkosten van het project Sporthallen Zuid bedragen ongeveer 180 miljoen euro;
2. De bouwkosten voor de topsportgerelateerde functies zijn circa 52,4 miljoen euro. Hierin zijn ook andere ruimten dan trainingsruimten inbegrepen, zoals kantoren voor TeamNL centrum Amsterdam en een sportmedisch centrum;
3. Er is nog geen inzage in de verschillende gebruikers van de topsporttrainingsruimten;
4. De topsportpluskosten (eenmalige stichtingskosten die voortkomen uit het gebruik door topsport- en opleidingsprogramma's) kunnen op basis van de thans beschikbare gegevens niet worden vastgesteld.

Toelichting

De gemeente Amsterdam heeft recent besloten vooralsnog geen extra ijshal specifiek voor shorttrack toe te voegen aan de (ver)nieuwbouw van het Jaap Eden IJscor-

plex. Wel worden voorzieningen getroffen om in een later stadium de mogelijkheid te hebben om een extra hal met ijsvloer te bouwen. De trainingshal kan echter pas worden gebouwd wanneer er voldoende middelen zijn (indicatief 15 miljoen euro).

Topsportpluskosten (indicatief)

1. De gemeente Amsterdam gaat er vooralsnog van uit dat de realisatie van een trainingshal voor shorttrack een extra investering vraagt van circa 15 miljoen euro;
2. Op dit moment wordt ervan uitgegaan dat de bezetting door topsport- en opleidingsprogramma's shorttrack relatief beperkt is (minder dan 10% van de beschikbare uren);
3. De stichtingskosten die voortkomen uit (of toe te wijzen zijn aan) het gebruik door topsport- en opleidingsprogramma's shorttrack is dan maximaal 1,5 miljoen euro (maximaal 10% van 15 miljoen euro).

In dit stadium is de doorgang van het project nog onzeker. Zodra daarover meer zekerheid is, kan nadere uitwerking plaatsvinden.

Gemeente Amsterdam, Jaap Eden IJsbahn	
Doel	Toevoegen extra ijsvloer specifiek voor shorttrack
Tak van sport (sportbond)	Shorttrack (KNSB)
Aansluiting bij strategische doelen NOC*NSF	Hoog
Urgentie en tijdgevoeligheid	Midden

Gemeente Amsterdam, olympische roeibaai Bosbaan	
Doel	Renovatie en uitbreiding
Tak van sport (sportbond)	Roeien (KNRB)
Aansluiting bij strategische doelen NOC*NSF	Hoog
Urgentie en tijdgevoeligheid	Hoog

Toelichting

De Bosbaan met bijbehorende botenloods, starteiland en steigers zijn essentiële fysieke voorzieningen van het Olympisch Training Centrum (OTC) voor de roeisport. Het is de plek waar ook in de nieuwe olympische cyclus alle nationale TeamNL-topsport- en opleidingsselecties dagelijks fulltime actief zijn. De grote nationale equipe ondervindt dagelijks enige hinder van de huidige status van de botenloods. Er is sprake van achterstallig onderhoud en de indeling/capaciteit van de botenloods is al een tijdje te klein. De technisch directeur van de Koninklijke Nederlandse Roeibond (KNRB) en de coaches hebben aangegeven dat de huidige opslagcapaciteit in de botenopslag onvoldoende is om alle zeer kostbare boten te kunnen opslaan en dat in de toekomst structureel behoefte is aan mogelijkheden voor de opslag van een groeiend aantal boten.

Deze noodzakelijke faciliteit is niet meegegroeid met de sterke doorontwikkeling van de TeamNL-roeiprogramma's. Dit beperkt de huidige trainingssituatie, omdat het dure botenmateriaal niet volledig en goed kan worden opgeslagen. Dit maakt onder andere dat er steeds meer moet worden uitgeweken naar andere trainingswateren en dat duur materiaal met enige regelmaat buiten moet worden opgeslagen.

Ook is er geen ruimte voor een goede werkplaats, hetgeen wel een vereiste is. Op dit moment is de botenloods niet de hoogwaardige trainingsfaciliteit die de gemeente Amsterdam zou moeten en willen leveren en die nodig is voor een dergelijk (succesvol) opleidings- en topsportprogramma.

Er is een renovatie en uitbreidingsplan opgesteld voor het OTC. Het renovatie- en uitbreidingsplan is tot stand gekomen in overleg en samenwerking met de beheerders en gebrui-

kers van de accommodatie, onder wie de coaches van de nationale equipe en de technisch directeur van de KNRB.

Het is van belang om de accommodatie op te knappen en te vernieuwen, zodat niet alleen de nationale roeiploegen in de toekomst het gebruik voor trainingen/wedstrijden continueren, maar ook in 2026 de organisatie van de verworven WK roeien inclusief het pararoeien gewaarborgd is en we de gehele nationale equipe het internationaal aansprekende landelijke podium dicht bij huis kunnen bieden, dat het verdient.

Toelichting op het plan

Het renovatie- en uitbreidingsplan is opgesplitst in vier deelprojecten:

1. Uitbreiding botenopslag en opknappen monumentale botenloods
De botenopslag is een rijksmonument met achterstallig onderhoud, structurele lekkages, verouderde douches, energieverblindende verwarmings- en lichtinstallaties. Uitbreiding met 1.572 vierkante meter bruto vloeroppervlak is gewenst voor opslag van roeiboten en topsportvoorzieningen met mogelijkheid voor een gemeenschappelijke werkplaats. Met deze opknapbeurt en uitbreiding kan de gehele vloot van de KNRB worden gehuisvest. Geraamde bouwtijd is één jaar;
2. Opknappen starteiland – vernieuwing meerpalen aldaar
Vernieuwing diverse steigers voor de tribune en rondom de Bosbaan en vervanging van damwanden;
3. Uitbaggeren van de gehele Bosbaan;
4. Kleinere wedstrijdgerelateerde en trainingsvoorzieningen zoals lijnen, vervanging geluidsinstallaties, glasvezel en algtiming (start-finishsysteem), vernieuwing baanhokken, aligneurshok.

Alle vier de deelprojecten zijn voorzien, maar nog niet geheel gefinancierd.

Planning en status van het project

Dit jaar start de projectvoorbereiding voor de restauratie, vernieuwing en verduurzaming van de botenloods. Onderdeel daarvan is het opknappen van de loodsen, zodanig dat zij efficiënter kunnen worden ingedeeld en daarmee extra opbergruimte voor de vloot van TeamNL gecreëerd gaat worden. Ook wordt de toegankelijkheid voor de parasporters in dit project meegenomen. De planning is dat eind 2025 het project is afgerond: het rijksmonument moet dan volledig gerestaureerd en verduurzaamd zijn en voldoet dan aan de gestelde eisen voor ontvangst van internationale topsportroeiteams in 2026 (WK roeien 2026). Het gehele project 'renovatie en uitbreiding Bosbaan' dient voor de WK roeien van 2026 te worden afgerond (dat was een voorwaarde van de internationale roeiorganisatie World Rowing/FISA bij de toekenning van de wereldkampioenschappen van 2026 aan Amsterdam).

Onlangs is het kredietbesluit voor uitvoering eerste fase in 2023 genomen. Dit betekent dat er in 2023 door de gemeente Amster-

dam 6.852.144 euro (8.291.094 euro inclusief btw) beschikbaar is gesteld. Het restant voor de tweede fase ad 8.818.530 euro (6.602.673 euro geïndexeerd en exclusief btw) is nog niet gefinancierd. Hiervoor wordt – in afwachting van een bijdrage vanuit het Rijk/provincie Noord-Holland – bij de voorjaarsnota 2024 van de gemeente Amsterdam een financieringsaanvraag gedaan voor volledige dekking.

Topsportpluskosten (indicatief)

1. De bouwkosten voor de deelprojecten 1, 2 en 4 bedragen in totaal circa 16,7 miljoen euro, exclusief btw. De kosten voor deelproject 3 zijn nog niet bekend;
2. Indien op basis van het gebruik van de botenloods/botenopslag, het starteland en de topsportvoorzieningen 60% (aanname Spoza) wordt toegewezen aan topsport- en opleidingsprogramma's, bedragen de topsportpluskosten 10 miljoen euro. Een en ander kan nader worden vastgesteld op basis van een analyse van het gebruik ten behoeve van de topsport- en opleidingsprogramma's en de overige gebruikersgroepen en -functies.

Investeringskosten	
Totaalbedrag investeringskosten van deelproject 1	15.670.674 euro, exclusief btw
Totaalbedrag deelproject 3	nog onbekend
Totaalbedrag investeringskosten deelprojecten 2 en 4	circa 1 miljoen euro, exclusief btw

KNHB, Wagener Stadion	
Doel	Doorontwikkeling naar Nationaal Trainingscentrum hockey
Tak van sport (sportbond)	Hockey (KNHB)
Aansluiting bij strategische doelen NOC*NSF	Hoog
Urgentie en tijdgevoeligheid	Hoog

Toelichting

De KNHB heeft de ambitie om bij, in en rondom het Wagener Stadion op de grens van Amsterdam en Amstelveen (tevens het nationale hockeystadion) dé nationale topsporttrainingsaccommodatie voor hockey te realiseren. En om hiermee aan te sluiten bij het TeamNL centrum Amsterdam. Hiervoor heeft de KNHB in afstemming met TeamNL centrum Amsterdam/Topsport Amsterdam en de gemeente Amsterdam een plan ontwikkeld voor een Nationaal Trainingscentrum Wagener Stadion. Dit plan maakt het mogelijk om het Wagener Stadion te ontwikkelen tot hét hockeycentrum van de wereld (wat ijsstadion Thialf voor de schaatssport is).

Het plan bestaat uit de realisatie van:

- Drie kunstgrasvelden met de KNHB als hoofdgebruiker/eigenaar: één in het Wagener Stadion (het bestaande veld) en twee vlak ernaast op de plek waar nu voetbalclub FC Amsterdamse Bos zit. Inclusief een luchthal die volledig over een van de drie kunstgrasvelden aangebracht kan worden, zodat er de hele winter voor veldhockey gebruikgemaakt van kan worden. Waarmee alle teams door kunnen trainen, de KNHB in de winter minder vaak met teams naar verre oorden hoeft af te reizen en wordt bijgedragen aan duurzaamheid;
- Eén nationaal trainingscentrum met alle benodigde faciliteiten. Verdeeld over twee verdiepingen betreft dit ruim 1.400 vierkante meter aan ruimte voor ondersteunende faciliteiten voor het topsporttrainingscentrum. Samen met de drie velden zorgt dit gebouw ervoor dat alle faciliteiten dan aanwezig zijn om er een volledig nationaal trainingscentrum van te maken dat door alle KNHB jeugd- en seniorenteam

en de topsportstaf intensief gebruikt gaat worden (NB: in de daluren, die beperkt zullen zijn, kunnen de velden en faciliteiten onder andere worden gebruikt door de drie hockeyclubs ter plekke, te weten Hurley, Pinoké en Amsterdam);

- Het topsporttrainingscentrumgebouw is zo ontworpen en gepositioneerd, dat het de verbinding aanbrengt tussen het Wagener Stadion en de andere twee velden. Beschikbare ruimte en aanwezige faciliteiten worden optimaal gebruikt: het gebouw is tevens de langezijde tribune aan de overkant van de hoofdtribune van het Wagener Stadion.

Met het verbeteren en uitbreiden van de trainingsfaciliteiten voor tophockey binnen het Wagener Stadion ontstaat een topsporttrainingsaccommodatie die ook echt als motor en kennishub voor de hockeysport zal gaan functioneren. De KNHB kan daarvan de exploitatie, net zoals dat nu al het geval is bij het Wagener Stadion, volledig zelfstandig dragen en heeft alleen hulp nodig bij de investering voor de realisatie.

De KNHB-topsporttrainingssituatie is momenteel versnipperd over met name de volgende drie locaties:

- Wagener Stadion Amsterdam/Amstelveen: één veld, nagenoeg geen andere faciliteiten, eigendom van de KNHB;
- Kampong Utrecht: drie velden in onderhuur van de vereniging op bepaalde tijden en dagen in de week, in daluren van de vereniging met een beschikbaarheid die eerder beperkter dan uitgebreider wordt en beperkte overige faciliteiten;
- Papendal: in combinatie met één veld bij Upward in Arnhem. Dit kan een klein deel van de behoefte van de KNHB afdekken,

goed als afwisseling voor beide nationale teams in bepaalde fasen, geen gebruik door de nationale jeugdteams.

De KNHB heeft een zogenaamd hybride model waarbij de talentontwikkeling en topsporttrainingen plaatsvinden bij het samenspel van de tophockeyverenigingen en de KNHB. Hierbij geldt dat naarmate de leeftijd toeneemt, het zwaartepunt qua tijdsbesteding en aandacht steeds meer verschuift van de verenigingen naar de KNHB. De piramide van de KNHB ziet er bij zowel de dames als de heren als volgt uit: Onder 14 (acht regio-teams) → Onder 15 (vier steunpunten) → Onder 15 (nationaal) → Onder 16 (nationaal) → Onder 18 (nationaal) → Onder 21 (nationaal) → Nederlands team Dames & Heren.

De intensiteit en de kwaliteit aan de kant van de KNHB zijn de afgelopen jaren sterk toegenomen bij alle leeftijdscategorieën. Dat is een ontwikkeling die de bond noodzakelijkerwijs moet voortzetten en nog lang niet ten einde is. In combinatie met de versnipperde en eerder beperkter wordende topsporttrainingssituatie is een trendbreuk en bijbehorende investering in eigen faciliteiten noodzakelijk.

Uitwerking van het totaalplan

De KNHB heeft voor de noodzakelijke vernieuwing van drie verouderde tribunes⁴ van het Wagener Stadion (deze vernieuwing maakte deel uit van een eerder plan voor de revitalisatie van het Wagener Stadion) in combinatie met een plan voor de ontwikkeling van topsporttrainingsvoorzieningen in de directe nabijheid van het Wagener Sta-

dion een totaalplan gemaakt. Dit totaalplan bestaat uit:

1. De realisatie van drie nieuwe tribunes, waarvan de twee tribunes achter de beide doelen gewone tribunes zijn (die vormen dus geen onderdeel van de investeringen op weg naar de topsporttrainingsaccommodatie) en er sprake is van één 'tribunegebouw';
2. Het tribunegebouw: met ruim 1.400 vierkante meter aan ondersteunende faciliteiten voor de topsport- en opleidingsprogramma's van de KNHB;
3. De realisatie van twee velden en een luchthal op de huidige velden van FC Amsterdamse Bos.

Component 1 en 2 zijn door de KNHB uitgewerkt in een totaalplan voor een vernieuwd Wagener Stadion.

Voor component 3 (de velden en de luchthal) zijn offertes aangevraagd. Met deze uitwerkingen en offertes heeft de KNHB inzicht in de kosten, risico's en haalbaarheid van het totaalplan. De KNHB is van mening dat de combinatie van het realiseren van een Nationaal Trainingscentrum met het 'updaten' van het Wagener Stadion (het aanpakken van de drie oude tribunes) de meeste kwaliteit biedt (de meeste waarde biedt voor de (top)hockey-sport) en het meest kostenefficiënt is. De KNHB ziet vele kansen die voortkomen uit het uitbreiden van de topsporttrainingsfaciliteiten van het Wagener stadion. Deze worden hieronder samengevat. Nadere uitwerking daarvan zal op korte termijn plaatsvinden, omdat deze een bijdrage leveren aan de haalbaarheid en draagvlakontwikkeling bij partners.

⁴ De drie sterk verouderde tribunes van het Wagener Stadion zijn niet meer van deze tijd en moeten daarom vernieuwd worden. Er is sprake van slecht zicht, zowel objectief als blijkend uit belevingsonderzoek naar aanleiding van het recente WK Dames 2022. Bovendien begint veiligheid een issue en risico te worden.

- Verbinding topsport en breedtesport plus de maatschappelijke waarde van sport. Zowel de drie kunstgrasvelden als de gebouwen in het Wagener Stadion zullen, naast dat ze een topsportfunctie hebben voor de KNHB, ook gebruikt worden door de breedtesport, de drie hockeyclubs ter plekke en als KNHB-proeftuin voor maatschappelijke initiatieven en vernieuwende (verenigings)concepten. Dit zal zorgen voor een volledige bezetting gedurende zeven dagen in de week;
- Duurzaamheid. Zowel in het ontwerp van het Wagener Stadion als van de twee velden zal veel aandacht zijn voor duurzaamheid. Eén van de twee te realiseren kunstgrasvelden zal bijvoorbeeld het eerste watervrije kunstgrasveld (wereldwijd) zijn dat gebruikt wordt voor topsport. In aanloop naar het WK van 2026 voor dames en heren, dat aan de KNHB en het Wagener Stadion is toegewezen, is met internationale hockeyfederatie FIH afgesproken dat dit het eerste tophockeyevenement van de FIH zal zijn dat op een watervrij kunstgrasveld gespeeld gaat worden. De KNHB heeft de ambitie om daarna heel Nederland richting watervrij kunstgras te gaan brengen. Overigens is de realisatie van een vernieuwd Wagener Stadion ook een stap in de goede richting op het gebied van duurzaamheid, doordat het leidt tot een nationaal hockeystadion voor de komende dertig jaar. Daardoor hoeft er niet meer geïnvesteerd te worden in de aanleg van tijdelijke stadions of van tijdelijke kunstgrasvelden in voetbalstadions;
- Innovatie. Het nationale topsporttrainingscentrum van de KNHB met de drie hoogwaardige velden zal een innovatiehub worden voor zowel de topsport (denk aan analyses, materialen, sociale innovatie) als de breedtesport en de maatschappelijke

waarde van sport (denk aan testen en het in praktijk brengen van nieuwe verenigingsconcepten, spelvormen, bindingsvormen, ondernemend sportaanbod).

Proces en partners

De KNHB is voor zowel de realisatie van het vernieuwde Wagener Stadion als de ontwikkeling van het nationale topsporttrainingscentrum sinds enige tijd in gesprek met Topsport Amsterdam/TeamNL centrum Amsterdam en de gemeente Amsterdam. Daarnaast zijn er diverse gesprekken gevoerd met de gemeente Amstelveen, NOC*NSF, het Ministerie van VWS en de provincie Noord-Holland. Doel is met een brede coalitie beide met elkaar samenhangende plannen te realiseren. Daarbij is de KNHB zelf ook bereid en in staat om mee te doen bij de benodigde investering en is de bond in staat om de instandhouding, het onderhoud en de exploitatie van het vernieuwde Wagener Stadion/Nationaal Trainingscentrum voor dertig jaar (de levensduur/afschrijvingsduur) zelfstandig te financieren.

Kosten van het project

De geschatte kosten voor het topsporttrainingsgebouw bedragen 9.173.525 euro exclusief btw. Voor de twee kunstgrasvelden en de blaashal wordt uitgegaan van een investering van ongeveer 1,94 miljoen euro inclusief btw. De totale kosten voor de topsporttrainingsfaciliteiten van de KNHB zijn dan 1,94 miljoen + een bedrag ergens tussen 9,2 miljoen en 11,1 miljoen euro, afhankelijk van de *ruling* die de KNHB voor het topsporttrainingsgebouw weet af te sluiten met de Belastingdienst.

NB1: in de bovengenoemde kosten voor het topsporttrainingsgebouw zijn – als gevolg van de combinatie van de functies Zuid-tribune en topsporttrainingsgebouw ook investerin-

gen opgenomen die (gedeeltelijk) niet dienen te worden toegerekend aan de functie 'trainen', maar behoren bij de functie 'toeschouwersfaciliteiten t.b.v. het stadion' (en dus een wedstrijdfunctie hebben). Bij een eventuele toekomstige cofinanciering vanuit de landelijke overheid dienen deze kosten mogelijk nog te worden gesplitst.

NB2: de kosten voor het vernieuwen van de tribunes Oost en West zijn hier niet bij inbegrepen, omdat deze geen betrekking hebben op trainingsfaciliteiten, maar toeschouwersfaciliteiten voor de noodzakelijke vernieuwing van het Wagener Stadion betreffen.

Planning en status van het project

De KNHB streeft ernaar om het Wagener Stadion vernieuwd te hebben bij het WK hockey voor dames en heren dat in de zomer van 2026 in het Wagener Stadion gehouden zal worden. Daarbij is het streven om (andere delen van) het nationale topsporttrainingscentrum eerder in gebruik te nemen.

Verder streeft de KNHB naar nationale regie, afstemming en gerichte, effectieve en efficiënte investering van schaarse middelen. Om daarmee de KNHB en de (top)-

hockeysport via een eenmalige investering afkomstig van een brede coalitie van partijen te helpen lange tijd vooruit te kunnen met een *state of the art* nationaal tophockeytrainingscentrum (en in de *slipstream* daarvan mogelijk een *state of the art* nationaal hockeystadion). De KNHB kan de exploitatie van zowel het vernieuwde Wagener Stadion als het nationale tophockeytrainingscentrum de dertig jaar erna volledig zelfstandig dragen.

Topsportpluskosten (indicatief)

1. De totale kosten voor de topsporttrainingsfaciliteiten van de KNHB zijn circa 11- tot 13 miljoen euro;
2. Indien op basis van het bezettingspercentage ten behoeve van de topsport- en opleidingsprogramma's van de KNHB van 60% (aannee Spoza) wordt toegewezen aan topsport- en opleidingsprogramma's, bedragen de topsportpluskosten 6,6- à 7,8 miljoen euro. Een en ander kan nader worden vastgesteld op basis van een analyse van het gebruik ten behoeve van de topsport- en opleidingsprogramma's en de overige gebruikersgroepen, zoals de lokale hockeyvereniging.

KNLTB, Nationaal Tennis Centrum	
Doel	Verbouw en uitbreiding
Tak van sport (sportbond)	Tennis en padel (KNLTB)
Aansluiting bij strategische doelen NOC*NSF	Midden
Urgentie en tijdgevoeligheid	Laag

Toelichting

De KNLTB zou in de toekomst graag padel willen faciliteren binnen het Nationaal Tennis Centrum in Amstelveen. De huidige nationale selectie voor padel is relatief smal, maar de sport ontwikkelt zich razendsnel. Op dit moment is het ontbreken van padelvoorzieningen binnen het NTC nog geen groot probleem, omdat nog een beroep kan worden gedaan op de gecertificeerde tennisscholen in het land. Op termijn wordt de behoefte aan indoorpadelvoorzieningen binnen het NTC sterker. Daarnaast zou een vroegtijdige beschikbaarheid ook een versneller kunnen zijn voor de ontwikkeling van padel in Nederland.

Binnen het NTC zijn uitsluitend mogelijkheden voor de realisatie van indoorvoorzieningen voor padel, als daarvoor een tennishal wordt opgeofferd. Dat is thans niet mogelijk, omdat dit ten koste gaat van de tenniscapaciteit en de KNLTB geen eigenaar maar huurder is van het complex (naast de KNLTB zijn er andere huurders/gebruikers). Daarnaast heeft de KNLTB zelf ook al behoefte aan een bescheiden uitbreiding van de beschikbaarheid voor toptennis (met name in de weekenden). De KNLTB is van mening dat – vooral ten behoeve van centrale trainingen voor de jeugd – het toevoegen van slaapcabines meerwaarde heeft voor het NTC en de opleidingsprogramma's. Er zijn op dit moment geen concrete plannen voor de ontwikkeling van indoorpadelbanen, de uitbreiding van tennisbanen en/of het toevoegen van slaapcabines binnen het Nationaal Tennis Centrum.

5.1.4. Projecten en prioritering regio TeamNL centrum Papendal



1. TeamNL centrum Noord;
2. TeamNL centrum Amsterdam;
3. TeamNL centrum Papendal;
4. TeamNL centrum Metropool;
5. TeamNL centrum Zuid.

Toelichting

De Multihal is in 1970 gebouwd. In de decenia daarna zijn verschillende aanpassingen gedaan. Sinds 2006 wordt de Multihal op Sportcentrum Papendal fulltime ingezet voor topsporttrainingen van TeamNL centrum Papendal. Nu, meer dan vijftig jaar na de bouw van de oorspronkelijke Multihal, zijn alle onderdelen van deze accommodatie aan vervanging toe; van de vloer tot de verlichting en van het ventilatiesysteem tot de technische installaties. Om alle topsportprogramma's op Papendal van geschikte trainingsfaciliteiten te kunnen voorzien is het noodzakelijk een nieuwe Multihal te realiseren, die voldoet aan alle standaarden en (sport)technologische

NOC*NSF, Sportcentrum Papendal	
Doel	(Ver)nieuwbouw Multihal
Tak van sport (sportbond)	Handbal (NHV)
	Badminton (Badminton Nederland)
	Atletiek (Atletiekunie)
Aansluiting bij strategische doelen NOC*NSF	Hoog
Urgentie en tijdgevoeligheid	Hoog

eisen. In 2021 is gestart met de planvorming voor de vervangende (ver)nieuwbouw van de Multihal. Papendal wil de Multihal vernieuwen om mee te kunnen met de innovaties en prestaties in de internationale sportwereld. Papendal wil daarbij oog hebben voor de impact op energie en milieu, zowel van het gebruik van het gebouw als van het bouwproces.

Bouwprogramma en kosten

Binnen het programma van de Multihal 2.0 zijn onder meer een sprinthall (een rechte 100-meterbaan) en een voorziening voor polsstokhoogspringen opgenomen. De totale bouwkosten voor de nieuwe Multihal zijn in 2021 begroot op 25,5 miljoen euro, exclusief btw. Gezien het toekomstige gebruik van Multihal 2.0 zijn deze stichtingskosten vrijwel volledig toe te rekenen aan het trainingsgebruik voor topsport- en opleidingsprogramma's. Het programma van de nieuwe hal is gebaseerd op de behoefte(n) vanuit deze programma's.

Naast de eenmalige stichtingskosten zijn er natuurlijk nog de jaarlijks terugkerende kosten voor beheer, onderhoud en exploitatie. Om deze kosten te dekken bestaat de mogelijkheid om – wanneer het bezettingsrooster dat toelaat – commerciële activiteiten te organiseren in de Multihal. Dergelijke activiteiten vormen ook nu al een essentieel onderdeel van de exploitatie van Papendal. Een eerste inschatting is dat de meerkos-

ten voor het onderkelderen en het plaatsen van een 200-meter-rondbaan voor het trainen van de indooratletieknnummers (60-400 meter, individueel en estafette) ongeveer 5 miljoen euro extra zullen bedragen (NB: alle vermelde bedragen zijn prijspeil 2021). Eerder in dit rapport is al aangegeven dat de Atletiekunie het ontbreken van een volwaardige indoorrondbaan van 200 meter als een handicap ervaart. De bond zou graag zo spoedig mogelijk beschikken over een volwaardige trainingsvoorziening voor sprint en polsstokhoogspringen binnen Papendal, om mee te kunnen met de innovaties en prestaties in de internationale atletiekwereld. De urgentie van zo'n 200-meterbaan blijkt ook uit het gewenste aantal gebruiksuren van een dergelijke atletiekvoorziening: op jaarbasis bedraagt dat 1.800 uur (wekelijks 36 uur gedurende vijftig weken). Daarmee is sprake van een bijna fulltime bezetting door topsport- en opleidingsprogramma's.

Investeringskosten

De investeringskosten voor de (ver)nieuwbouw van Multihal 2.0 bedragen:

- Eenmalig (stichtingskosten) 25,5 miljoen euro voor de Multihal 2.0 (prijspeil 2021);
- Eenmalig 30,5 miljoen euro als aan het ruimtelijk programma het onderkelderen van een 200-meter-rondbaan (een nadrukkelijke wens van de Atletiekunie) wordt toegevoegd (idem prijspeil 2021).

Bovengenoemde topsportpluskosten zijn realisatiekosten en daarom eenmalige uitgaven. Naast deze eenmalige kosten dient rekening te worden gehouden met kosten voor instandhouding, beheer en exploitatie. Deze (jaarlijkse) kosten kunnen op basis van de beschikbare informatie (nog) niet worden vastgesteld, maar kunnen naar verwachting worden gedekt vanuit de exploitatie van Papendal.

Topsportpluskosten (indicatief)

1. De trainingsvoorzieningen van Sportcentrum Papendal worden volledig ingezet voor de topsport- en opleidingsprogramma's handbal, atletiek en bandminton;
2. De topsportpluskosten ten behoeve van de (ver)nieuwbouw van de Multihal bedragen derhalve 25,5- à 30,5 miljoen euro (prijspeil 2021, een en ander afhankelijk van het definitieve Programma van Eisen).

Toelichting

In deze multifunctionele sportaccommodatie zijn een wielervedbaan, een topsporthal en een atletiekbaan gevestigd. Daarnaast vinden ook congressen, publieksevenementen, vergaderingen en andere zakelijke evenementen hun plek in het complex. Omnisport Apeldoorn is in 2008 in gebruik genomen en staat nu voor forse investeringen, onder meer op het gebied van het verbeteren van (top)sportvoorzieningen, energiezuinigheid en toegankelijkheid. De wens is om het gebruik als evenementenlocatie – en daarmee de exploita-

tie – te optimaliseren, zonder dat dit ten koste gaat van Omnisport als evenementenlocatie.

De gemeente Apeldoorn is eigenaar. Exploitatieverantwoordelijkheid is door de gemeente in handen gegeven van Libéma. Dit zorgt echter voor onduidelijkheid, omdat er geen duidelijke afspraken liggen over wie verantwoordelijk is voor het op niveau houden van de topsport(trainings)voorzieningen en het gebruik daarvan. Dit laatste leidt onder andere tot knelpunten, zoals die zijn ervaren door de KNWU-discipline Baanwielrennen: Op dit moment manifesteert Omnisport zich als multisportgebouw en richt de exploitatie/exploitant zich op drie sectoren:

- Topsport (waaronder de topsport- en opleidingsprogramma's in het baanwielrennen, maar ook trainingen voor topatleten van de Atletiekunie);
- Breedtesport (verenigingsgebruik);
- Evenementen (diverse congressen, publieksevenementen, vergaderingen en overige zakelijke evenementen).

De ervaring leert dat 'evenementen' een belangrijke bijdrage leveren aan het exploitatieresultaat van dergelijke accommodaties. Het is dan ook niet vreemd dat dit soms ten koste gaat van de beschikbaarheid van de accommodatie voor onder andere topsport(trainingen).

Recent is door Hypercube in opdracht van de gemeente Apeldoorn een onderzoek uitge-

Toelichting op Omnisport te Apeldoorn	
Doel	Optimaliseren beschikbaarheid wielervedbaan en upgraden nevenruimten
Tak van sport (sportbond)	Baanwielrennen (KNWU)
Aansluiting bij strategische doelen NOC*NSF	Hoog
Urgentie en tijdgevoeligheid	Hoog

voerd naar de toekomstige gebruiksmogelijkheden van Omnisport.⁵ Het door de KNWU ervaren knelpunt wordt daarin onderschreven (de verschillende vormen van gebruik – sport en evenementen – kennen elk hun voordelen en nadelen. In de huidige situatie zijn keuzes onduidelijk en zijn hierover onvolgende afspraken gemaakt).

Vanuit de sporttechnische begeleiding van de baanwielrenners van de KNWU wordt aangegeven, dat de multifunctionaliteit van Omnisport zich ook weerspiegelt in het karakter van het gebouw:

- Er zijn veel ruimten die multifunctioneel worden ingezet (voor verschillende gebruiksfuncties);
- Als vervolgens wordt vastgesteld welke ruimten adequaat voor topsport ingericht zijn, dan is de constatering dat dit alleen een redelijk beperkt krachthonk betreft, met daaraan verbonden een fysioruimte en verder nog de opslagruimten en de werkplaats van de mecaniciens.

Samengevat ervaart de KNWU op bepaalde momenten knelpunten met betrekking tot de beschikbaarheid van de wielerved, omdat deze ruimte op die momenten beschikbaar dient te worden gesteld aan andere functies/gebruikersgroepen. Daarnaast is een grote wens vanuit de topsport- en opleidingsprogramma's baanwielrennen van de KNWU, dat er op korte termijn meer ruimte (vierkante meters) en voorzieningen/faciliteiten kunnen worden toegevoegd die de dagelijkse trainingssituatie optimaliseren en het baanwielrennen verder ontwikkelen.

1. Ten behoeve van de dagelijkse trainingssituatie:

- krachthonk met een capaciteit van meer dan zes à zeven personen;
- fysio-/medische ruimte met passende uitrusting voor meer dan één sport (programma's als atletiek en speelsporten);
- herstelfaciliteiten (sauna, warm/koud *pool*), herstel-/ruimte, atletenlounge;
- topsportvoeding;
- werkruimten voor coaches/analyseruimten;
- feedbacksystemen voor de baan/werkend tijdmeetsysteem/erkend videosysteem;
- integratie met TeamNL-faciliteiten.

2. Ten behoeve van topsportontwikkeling:

- lab voor testen, ontwikkelingen, *positioning*, *3D tool*;
- hoogte-/klimaatkamer.

Vanuit het recent uitgevoerde onderzoek naar de toekomstige gebruiksmogelijkheden van Omnisport is vastgesteld dat momenteel niet optimaal kan worden voldaan aan de wensen voor topsport(trainingen) en is geformuleerd dat er met betrokkenen vervolgonderzoek dient plaats te vinden naar de wijze waarop een hogere kwaliteit van de topsportinfrastructuur van het complex kan worden bewerkstelligd. Een regelmatig 'gebruikersoverleg' tussen gemeente, exploitant, NOC*NSF en TeamNL en de sportbonden draagt daar ook aan bij.

Topsportpluskosten

In dit stadium staat niet vast of er bouwkundige maatregelen genomen zouden moeten worden om de bovengenoemde wensen te realiseren – en zo ja, welke.

⁵ *Toekomstige gebruiksmogelijkheden Omnisport Apeldoorn*, Hypercube Business Innovation, oktober 2023.

Utrecht, Vechtsebanen	
Doel	Upgraden baanbeveiliging shorttrack
Tak van sport (sportbond)	Shorttrack (KNSB)
Aansluiting bij strategische doelen NOC*NSF	Hoog
Urgentie en tijdgevoeligheid	Hoog

Toelichting

De KNSB verlengt Communiqué 2B met een periode van twee jaar tot en met seizoen 2024-2025. Deze verlenging biedt voor de korte termijn een oplossing, aangezien trainingslocatie Utrecht daardoor nog tot en met seizoen 2024-2025 kan worden ingezet. Er is weliswaar een nieuwe boarding in Utrecht aangeschaft (september 2023), maar deze biedt slechts een oplossing tot en met seizoen 2024-2025, want voldoet nog steeds niet aan Communiqué 2B. Ook de recent aangeschafte boarding dient uiteindelijk te worden vervangen door een boarding die voldoet aan de veiligheidseisen van Communiqué 2B.

5.1.5. Projecten en prioritering regio TeamNL centrum Metropool

Toelichting

Per 1 april 2022 zijn het topsport- en opleidingsprogramma boksen en de nationale teams van karate, taekwondo, aikido en sambo, evenals de regiotrainingen, met hun trainingen gestart in een tijdelijke locatie (in de sportzalen van Albeda) aan de Sportlaan in Rotterdam. Het definitieve vechtsportcentrum (Nationaal Vechtsportcentrum) moet gestalte krijgen in nieuwbouw naast/aan het huidige Topsportcentrum Rotterdam.

Door de verschillende sporten bij elkaar te clusteren, wordt een veiliger en hoogstaand pedagogisch leerklimaat gecreëerd, waarin sporters zich optimaal kunnen ontwikkelen. Door alle expertise te bundelen op

één locatie, ontstaat er een uniek trainingscentrum, wat niet bereikt kan worden wanneer er versnipperd over meerdere locaties wordt getraind. Vanuit de overtuiging dat veel vecht- en verdedigingssporten nauw met elkaar verbonden zijn, moet een Nationaal Vechtsportcentrum zorgen voor optimalisatie van de topsportinfrastructuur, waarbinnen verschillende disciplines hun krachten verenigen, van elkaar leren en innoveren om het aantal mondiaal door Nederland gewonnen medailles te vergroten. Een vechtsportcen-



1. TeamNL centrum Noord;
2. TeamNL centrum Amsterdam;
3. TeamNL centrum Papendal;
4. TeamNL centrum Metropool;
5. TeamNL centrum Zuid.

Rotterdam, Nationaal Vechtsportcentrum	
Doel	Bouw Nationaal Vechtsportcentrum
Tak van sport (sportbond)	Boksen (Nederlandse Boksbond)
Aansluiting bij strategische doelen NOC*NSF	Midden
Urgentie en tijdgevoeligheid	Midden

trum is een unieke accommodatie in Nederland en kent daarmee geen standaardopzet als het gaat om ruimten en het gebruik ervan (zoals bij bijvoorbeeld sporthallen met verenigingsgebruik wel het geval is).

NOC*NSF steunt de ambitie van een nationaal vechtsportcentrum, omdat het samenbrengen van sporten en disciplines het fundament biedt voor de doorontwikkeling hiervan. Het is voor het eerst dat verdedigings- en vechtsporten zich op deze manier willen gaan organiseren.

Hieronder wordt kort ingegaan op het ruimtelijk programma en de investeringskosten van het Nationaal Vechtsportcentrum (bron: 'Businesscase Uitbreiding Topsportcentrum te Rotterdam', Synarchis, februari 2022).

Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma van het nieuwe Nationaal Vechtsportcentrum bestaat uit twee zalen van 32 bij 26 meter, beide deelbaar in twee zaaldelen. Op deze wijze kun-

nen vier zaaldelen worden gerealiseerd voor bijvoorbeeld:

- boksen (en kickboksen);
- judo en jiu-jitsu;
- sambo en worstelen;
- taekwondo en karate.

Doordat de sportzaal vanwege de topsportfunctie wordt gerealiseerd in een maatvoering van 32 bij 26 meter, worden de zaaldelen iets groter (16 bij 26 meter). Dit leidt constructief tot een elegante oplossing en maakt het mogelijk om in de zalen nog een beperkte ruimte voor publiek te realiseren, hetgeen ook de topsportfunctie van het vechtsportcentrum ten goede komt.

Op basis van deze uitgangspunten ontstaat dan de ruimtebehoefte zoals weergegeven in de tabel.

Investeringskosten en topsportpluskosten

De investeringskosten voor de uitbreiding van Topsportcentrum Rotterdam, waarvan naast

Ruimte	Aantal vierkante meters
Entree/centrale hal	162
Vechtsportruimten	1.934
Kleedruimten	203
Overige ruimten	211
Totaal netto vloeroppervlak (NVO)	2.510
Totaal bruto vloeroppervlak (BVO)	3.062

de realisatie van het Nationaal Vechtsportcentrum ook de realisatie van een sportzaal en een dansopleiding deel uitmaakt, is geraamd op ongeveer 28 miljoen euro, exclusief btw. Het aandeel voor het Nationaal Vechtsportcentrum bedraagt ruim 13 miljoen, exclusief btw. Indien de grondkosten buiten beschouwing worden gelaten, bedragen de stichtingskosten circa 12,1 miljoen euro, exclusief btw. Het prijspeil van deze ramingen is februari 2022: gezien de ontwikkelingen op de bouwmarkt dient rekening te worden gehouden met prijsstijgingen. Het doel is oplevering in mei 2026.

Bovengenoemde kosten zijn eenmalige uitgaven. Daarmee wordt een complex gerealiseerd dat – bij aanvang – lang niet volledig zal worden bezet. Het is de bedoeling dat de bezetting groeit: in eerste instantie bestaat de groep gebruikers uit de Nederlandse Boksbond en (beperkt gebruik door) het onderwijs en lokale gebruikers. Het is een nadrukkelijke wens van de gebruikers om in de toekomst daaraan andere sportbonden toe te voegen, zoals KBN (karate), TBN (taekwondo), AbN (aikido) en de KNKF (sambo). De huuropbrengsten (op basis van kostprijsdekkende huurprijzen) zullen daarmee toenemen en het jaarlijks tekort kan dan voor een groter deel worden gedekt.

Topsportpluskosten (indicatief)

Uitgaande van het investeringsbedrag van 12,1 miljoen exclusief btw en een bezetting door de topsportprogramma's boksen

(40 weken x 15 uur = 600 uur per jaar) zijn de aan de topsportprogramma's boksen toe te wijzen topsportpluskosten als volgt (indicatief, op basis van de thans beschikbare gegevens):

1. De totale stichtingskosten bedragen 12,1 miljoen euro;
2. Het bezettingspercentage door topsport- en opleidingsprogramma's boksen bedraagt 13% (600 jaarlijkse gebruiksuren van 4.680 uren/jaar beschikbaar);
3. De stichtingskosten die toe te wijzen zijn aan het gebruik door topsport- en opleidingsprogramma's boksen bedraagt 1.570.000 euro (13% van de stichtingskosten).

De berekening van deze topsportpluskosten is indicatief en op basis van de door de gemeente aan Spoza beschikbaar gestelde gegevens.

De verwachting is dat het al dan niet aanwezig zijn van cofinanciering een belangrijke rol zal spelen bij de besluitvorming door de gemeenteraad.

Toelichting

Voor de topsport- en opleidingsprogramma's beachvolleybal is behoefte aan uitbreiding van het aantal velden buiten (van drie naar acht velden) (NB: deze behoefte is er opdat de topsport- en opleidingsprogramma's alsmede het binnen de Sportcampus ondergebrachte S-2-programma beschikt over voldoende trainingsmogelijkheden dagelijks [zes dagen per week] tussen 09.00 en 18.00 uur.) Daarnaast is er vanuit

Den Haag, Sportcampus Zuiderpark	
Doel	Uitbreiding trainingsfaciliteiten
Tak van sport (sportbond)	Beachvolleybal (Nevobo)
Aansluiting bij strategische doelen NOC*NSF	Midden
Urgentie en tijdgevoeligheid	Midden

de topsport- en opleidingsprogramma's beachvolleybal behoefte aan een volwaardige kracht-ruimte, rust-/slaapruijnte voor de sporters (binnen de Sportcampus) en woonruimte voor de sporters dicht bij de Sportcampus.

Sportcampus Zuiderpark

Sinds 2017 is Sportcampus Zuiderpark het kloppend hart van de Haagse sport, waar topsport, breedtesport en onderwijs samenkomen. De Sportcampus is de thuisbasis van het topsportprogramma beachvolleybal. Het beschikt over nagenoeg alle gewenste voorzieningen, zoals binnen- en buitenvelden, een (beperkte) krachtruimte, overlegkamer, huiskamer, behandelkamer et cetera. De gebruikservaringen en ontwikkelingen binnen Beachvolleybal Team Nederland brengen echter aanvullende wensen met zich mee, waarin de accommodatie nu niet voorziet. Dit betreft uitbreiding van het aantal buitenvelden met drie of vijf velden, realisatie van een accommodatie bij de buitenvelden voor opslag, overleg en (beperkte) horecafunctie. Binnen is de behoefte vooral gericht op de realisatie van een rustruimte in de Sportcampus.

De benodigde investeringen voor de buitenvoorzieningen bedragen naar verwachting circa 300.000 euro. De kosten voor de gewenste binnenvoorzieningen zijn in dit stadium nog niet bekend.

Daarnaast speelt nog een andere ontwikkeling met betrekking tot topsport(trainings)voorzieningen voor beachvolleybal in Den Haag: Den Haag beschikt op het strand

van Scheveningen over een semipermanent beachstadion (beschikbaar van circa april tot en met oktober). Het huidige stadion is afgeschreven en Den Haag oriënteert zich op de mogelijkheden met betrekking tot een nieuw stadion als topsporttrainingslocatie en evenementenlocatie.

Qua trainingsvoorziening is deze locatie zowel noodzakelijk voor beachvolleybal als voor wind- en kitesurfen (onderdeel topsportprogramma zeilen). Mogelijk komen daar in de toekomst nog andere programma's bij, zoals het *coastal* roeien van de KNRB.

De exacte vorm van een stadion is nog onderwerp van gesprek: de huidige ideeën variëren van een permanent volledig stadion tot een permanent gedeeltelijk stadion (bestaande uit één tribunedeel met voorzieningen als kleedkamers, horeca, krachtruimte, opslag). Het investeringsbedrag is nog niet bekend.

Topsportpluskosten

Op basis van de beschikbare gegevens kunnen hierover geen uitspraken worden gedaan. Nadere uitwerking is noodzakelijk.

Toelichting

De boarding van trainingslocatie Dordrecht dient – net als die van trainingslocatie Utrecht – te worden vervangen door een boarding die voldoet aan de veiligheidseisen van Communiqué 2B. Voor de korte termijn (tot en met seizoen 2024-2025) kan deze trainingslocatie nog worden gebruikt.

Dordrecht, IJsbahn Sportboulevard	
Doel	Upgraden baanbeveiliging shorttrack
Tak van sport (sportbond)	Shorttrack (KNSB)
Aansluiting bij strategische doelen NOC*NSF	Hoog
Urgentie en tijdgevoeligheid	Hoog

5.1.6. Projecten en prioritering regio TeamNL centrum Zuid



1. TeamNL centrum Noord;
2. TeamNL centrum Amsterdam;
3. TeamNL centrum Papendal;
4. TeamNL centrum Metropool;
5. TeamNL centrum Zuid.

Toelichting

De KNZB wil in de komende jaren zo veel mogelijk programma's centraliseren in Eindhoven. Daarmee wordt Eindhoven de zwemhoofdstad van Nederland. Met deze verdergaande centralisatie kan nog beter gebruikgemaakt worden van de beschikbare topzwembaden en -faciliteiten en de topcoa-

ches en -begeleiders van de KNZB. Partijen (KNZB, gemeente Eindhoven, BrabantSport en NOC*NSF) hebben de intentie om verschillende topsport- en opleidingsprogramma's te centraliseren in het bestaande Pieter van den Hoogenband Zwembad (een onderdeel van de Tongelreep) en de geplande nieuwbouw/uitbreiding van het zwembad. Het bouwprogramma voor de nieuwbouw bestaat uit een tweede 50-metersportbad, een 25-meterbad, een instructiebad en een recreatiebad. Medio 2026 zouden – bij voorkeur alle – zwemsportdisciplines een plek moeten hebben in Eindhoven.

Het project (ver)nieuwbouw Tongelreep Eindhoven is in vergelijking met veel van de andere projecten die in deze *Strategische VastgoedPlanning* staan vermeld al erg concreet. Het Programma van Eisen is in samenwerking met alle beoogde gebruikersgroepen vastgesteld en op basis daarvan is er door een architectenbureau een ontwerp gemaakt, zijn aannemers geselecteerd en zijn de bouwwerkzaamheden inmiddels van start gegaan.

Ook zijn er al afspraken gemaakt met/tussen de betrokken partijen (gemeente Eindhoven, TeamNL centrum Zuid, KNZB en NOC*NSF) over de programmering van de uren die de KNZB in de komende twaalf jaar zal afnemen in het nieuwe complex. Deze afspraken hebben betrekking op de nieuwbouwonderdelen (waaronder het tweede 50-metersportbad, de droogspringruimte en de krachtruimte)

Eindhoven, Tongelreep	
Doel	Nieuwbouw 50-metersportbad, droogspringruimte en krachtruimte
Tak van sport (sportbond)	Diverse disciplines zwemsport (KNZB)
Aansluiting bij strategische doelen NOC*NSF	Hoog
Urgentie en tijdgevoeligheid	Hoog

en nevenruimten die zullen worden gebruikt voor de topsport- en opleidingsprogramma's van de KNZB en komen boven op de afspraken die eral zijn voor de bestaande accommodatieonderdelen van de Tongelreep.

Parallel aan de afronding van deze *Strategische VastgoedPlanning* is een traject doorlopen waarbij in samenspraak met de gemeente Eindhoven en het Ministerie van VWS is vastgesteld wat de 'topsportpluskosten' zijn voor het nieuwe 50-metersportbad. In eerste instantie is daarbij gebruikgemaakt van de investeringskosten-begrotingen die in opdracht van de gemeente Eindhoven al voor de start van de aanbesteding van de bouw zijn opgesteld. Nadat het aanbestedingsresultaat openbaar was, is vastgesteld welke kostensoorten wel en niet kunnen worden toegerekend aan het trainingsgebruik van het 50-metersportbad door de topsport- en opleidingsprogramma's van de KNZB. Ook is vastgesteld welk aandeel van deze kosten toegerekend kan worden aan deze functies (onder meer op basis van het aantal gebruike-suren/percentage van de beschikbare capaciteit en de lengte van het contract).

Topsportpluskosten

1. 83% van de beschikbare capaciteit van het nieuwe 50-metersportbad wordt benut door de topsport- en opleidingsprogramma's van de KNZB;
2. Derhalve is 83% van de netto investering ten behoeve van het sportbad toerekenbaar aan de topsport- en opleidingsprogramma's;
3. De investeringskosten toe te rekenen aan het gebruik van het nieuwe 50-meter-sportbad door de topsport- en opleidingsprogramma's van de KNZB bedragen 8.532.400 euro (83% van 10.280.000 euro);
4. Zie voor een nadere toelichting paragraaf 6.2, 'Casus nieuwbouw 50-meter-sportbad in Eindhoven'.



6. Financiering van topsportpluskosten

6.1. Inleiding

Welke meerkosten komen voort uit het gebruik van de lokale sportaccommodaties door topsport- en opleidingsprogramma's? Het gaat dan niet alleen om de initiële investeringskosten (voortkomend uit de initiatief-fase, ontwikkelingsfase en realisatiefase van een sportaccommodatie), maar ook om de jaarlijks terugkerende kosten voor onderhoud, instandhouding, beheer en exploitatie en kosten voor (toekomstige) aanpassingen en upgrading gedurende de levensduur van de accommodatie. Inzicht in deze kosten is van belang voor eigenaar en exploitant, omdat de hoogte van deze kosten (naast het rendement van de investering) een rol speelt bij investeringsbeslissingen. Bovendien kan daarmee antwoord worden gegeven op vragen als 'Wat zijn de lasten van een topsporttrainingsaccommodatie per jaar en over de gehele periode?', 'Welke lasten komen voort uit de specifieke wensen van de topsport?', 'Met welke huurafspraken kunnen de kosten worden gedekt?', 'Welke looptijd dient een contract te hebben en welke financiële risico's resteren voor de eigenaar/exploitant daarna?', 'Wat zijn de kosten bij een hogere of lagere beschikbaarheid, capaciteit of functionaliteit?' en 'Zijn deze aanpassingen en de hieraan gekoppelde financiële consequenties aanvaardbaar voor de eigenaar/exploitant en de gebruiker(s)?'.

De rijksoverheid ondersteunt de topsport financieel en investeert in topsport- en opleidingsprogramma's, maar is niet betrokken bij de realisatie en instandhouding van de trainings- en wedstrijdfaciliteiten voor topsporters. Binnen de financiële middelen die

de sportbonden en NOC*NSF ter beschikking hebben gekregen van het Rijk voor de topsport- en opleidingsprogramma's wordt weliswaar rekening gehouden met huurkosten voor de sportaccommodaties, maar de huurvergoeding die wordt betaald aan de eigenaar/exploitant van de topsporttrainingsaccommodaties is vrijwel altijd te laag om de hoge ontwikkel- en bouwkosten van de accommodatie te compenseren. In de meeste gevallen dekt de huurprijs uitsluitend de variabele exploitatiekosten (nutslasten, personeel en schoonmaak) of een deel daarvan. De financiële lasten die voortkomen uit de ontwikkeling en de bouw van de sportaccommodatie, liggen bijna altijd bij de gemeente, de eigenaar van het vastgoed. De gemeente draagt meestal ook de kosten voor het meerjarenonderhoud en de instandhouding van de accommodatie evenals alle financiële risico's die voortkomen uit de eigenaars- en exploitatierol. De rijksoverheid is hierbij onzichtbaar, evenals de meeste provincies. Voor een 'normale' sportaccommodatie ligt het voor de hand dat de stad en haar inwoners de realisatiekosten en meerjarenexploitatiekosten dragen. Deze accommodatie is immers bedoeld voor de eigen inwoners. De kosten voor de ontwikkeling, instandhouding en het 'bij de tijd houden' van topsporttrainingsaccommodaties zijn aanzienlijk hoger dan die van een 'normale' sportaccommodatie en deze accommodaties hebben een landelijk verzorgingsgebied. De huur die wordt betaald door en voor sportbonden, is in de meeste gevallen voldoende voor het dekken van de variabele exploitatielasten, zoals de kosten voor personeel, de nutslasten en schoonmaakkosten. De kosten voor het bouwen en de instandhouding worden daarmee

niet gedekt. Daarvoor is een bijdrage vanuit het Rijk – ter dekking van een deel van de onrendabele top – gewenst.

Financiële ondersteuning in de vorm van een bijdrage vanuit de rijksoverheid in de meerkosten van een topsporttrainingsaccommodatie (meerkosten ten opzichte van een ‘normale’ sportaccommodatie) is noodzakelijk en daartoe wordt een sterke oproep gedaan vanuit diverse partijen, zowel gemeenten als NOC*NSF. Deze oproep sluit ook aan bij Deelakkoord 6 – ‘Topsport die inspireert’. Vanuit de gezamenlijkheid en Deelakkoord 6 is cofinanciering vanuit het Rijk een meer dan zinvolle extra financiële ondersteuning, als aanvulling op de substantiële financiële inzet die al jaren vanuit een beperkte groep gemeenten en enkele provincies wordt gedaan. Zonder deze extra financiële ondersteuning – waarmee de topsport op tijd ‘aan tafel komt’ bij nieuwe initiatieven en met middelen en mandaat mee kan sturen – is het niet mogelijk om de strategische langetermijnplanning voor topsporttrainingsaccommodaties te operationaliseren.

Eén van de adviezen uit het rapport *Bouwen aan topsport* is dat bij de ontwikkeling van topsporttrainingsaccommodaties inzicht wordt verkregen in de Total Cost of Ownership (TCO). De TCO-berekening kan worden gebruikt om de topsportpluskosten (de meerkosten die volgen uit het gebruik van de accommodatie voor topsport- en opleidingsprogramma’s) vast te stellen. Een op basis van de (ver)nieuwbouw van zwembad de Tongelreep in Eindhoven uitgevoerde exercitie kan de basis vormen voor een breed inzetbaar TCO-model, op basis waarvan de stakeholders die betrokken zijn bij de ontwikkeling van topsporttrainingsaccommodaties de TCO van een accommodatie(onderdeel)

kunnen berekenen en daarmee de topsportpluskosten kunnen vaststellen.

6.2. Breed toepasbaar TCO-rekenmodel

Aanleiding

Het project ‘Omvorming Tongelreep’ kenmerkt zich door een brede functionele oriëntatie. Het beoogt van de bestaande accommodatie, welke naast het Pieter van den Hoogenband Zwemstadion ook het zwembad de Tongelreep omvat, één groot modern en multifunctioneel zwemcentrum te maken. De accommodatie zal naast recreatie, zwemlessen en diverse (breedte)sport- en beweegactiviteiten, dé topsportaccommodatie van Nederland zijn voor zwemmen, waterpolo, schoonspringen en synchroonzwemmen.

Gedurende het eerste halfjaar van 2023 is onderzocht welk aandeel van de totale investering wordt gedaan ten behoeve van topsport (de topsport- en opleidingsprogramma’s van de KNZB die zullen worden gefaciliteerd in het complex). Deze exercitie is uitgevoerd door de gemeente Eindhoven in nauw overleg en samenwerking met Spoza BV. Het voornoemde overleg heeft in meerdere instanties plaatsgevonden. Daarbij zijn de gehanteerde uitgangspunten om te komen tot een raming van de investering ten behoeve van de topsport- en opleidingsprogramma’s verschillende keren aangepast en aangescherpt. Het bepalen van de TCO en topsportpluskosten van de nieuwbouw van het 50-metersportbad was ‘complex’, omdat er sprake was van verbouw en uitbreiding van een bestaande accommodatie (bij complete nieuwbouw), omdat er sprake was van een multifunctioneel complex met (gelijktijdige nieuwbouw van) verschillende gebouw-

onderdelen, en omdat het gebouw (ook het nieuwe 50-metersportbad) verschillende functies en gebruikersgroepen na elkaar en naast elkaar gaat faciliteren.

Parallel aan dit traject heeft de gemeente Eindhoven op verzoek van TeamNL centrum Zuid en de KNZB de (ver)bouw van de bestaande droogspringruimte en krachtruimte onderzocht, teneinde de capaciteit en functionaliteit van deze ruimten te verbeteren. Een voorlopige kostenraming van de (ver)bouw en upgradering van de droogspringruimte en krachtruimte is inmiddels beschikbaar⁶, maar is niet meegenomen bij de vaststelling van de topsportpluskosten van het nieuwe sportbad.

Stappenplan en eindresultaat

Voor het vaststellen van de TCO en de topsportpluskosten die hier deel van uitmaken, zijn de volgende stappen genomen:

Stap 1: vastleggen van kwalitatieve basisgegevens

Gebouwooppervlak in vierkante meters (bestaand en nieuwbouw), oppervlakte zwembad in vierkante meters (bestaand en nieuw), inhoud zwembassins in kubieke meters (bestaand en nieuw), idem in percentages (van bestaand en nieuw).

Stap 2: opstellen van een gebruiksrooster

Welke groepen (niet alleen de topsport- en opleidingsprogramma's, maar ook andere gebruikers) maken op welke dag/welk uur gebruik van het nieuwe 50-metersportbad? Hoeveel uur is het bassin dagelijks beschikbaar (bruto en netto)? Hoe hoog is dan de

bezetting van het bassin door de topsport- en opleidingsprogramma's (in wekelijkse uren en in percentage van de beschikbare capaciteit)?

Stap 3: vaststellen van netto investeringskosten 50-metersportbad

Deze is vastgesteld op basis van de volgende rekenmethodiek:

Bouwkosten

- Bouwkundige kosten: naar rato m²
 - Werktuigbouwkundig: naar rato m²
 - Waterbehandeling: per systeem/bassin
 - Elektrotechnisch: naar rato m²
 - Inrichtingen: per onderdeel
 - Terrein: niet toegerekend
 - Sloopkosten: naar rato m²
 - CAR-verzekering: naar rato m²
 - Kosten tijdelijke entree: naar rato m²
 - Levering ICT: naar rato m²
 - Aanpassen Topsupport (kantoren): niet toegerekend
- Percentage toegerekende bouwkosten van totaal bouwkosten: 27,1%
 - Bedrag bouwkosten 50-metersportbad op basis van 27,1% van de totale bouwkosten

Bijkomende kosten

- Leges: percentage bouwkosten (hier 27,1%)
- Voorbereidings- en begeleidingskosten: percentage bouwkosten (hier 27,1%)
- Onvoorzien: percentage bouwkosten (hier 27,1%)
- Interne kosten (onbelast): percentage bouwkosten (hier 27,1%)
- Bedrag subtotaal bijkomende kosten

⁶ De kosten voor de verbouw en uitbreiding van de droogspringruimte (van 95 naar 188 vierkante meter) bedragen 783.000 euro. De uitbreiding van de krachtruimte van 115 naar 500 vierkante meter kost 184.000 euro. Dit betreft voorlopige kostenramingen.

Totaal (bouwkosten + bijkomende kosten)

- Totaal bruto investeringskosten hele complex, exclusief btw
- Totaal, bruto investeringskosten hele complex, inclusief btw
- Aftrek: bijdrage SPUK
- Aftrek: bijdrage regiodeal
- Totaal netto investeringskosten hele complex (met aftrek bijdrage SPUK en regiodeal)
- Totaal netto investeringskosten 50-meter-sportbad (27,1% van totaal)

Stap 4: Vaststellen van de topsportpluskosten**Topsportpluskosten**

- Bezettingspercentage door topsport- en opleidingsprogramma's: 83% van beschikbare uren
- Investeringskosten die volgen uit gebruik van nieuwe 50-metersportbad door topsport- en opleidingsprogramma's: 83% van netto investeringskosten nieuwe 50-meter-sportbad

Kosten instandhouding, beheer en exploitatie

Naast de kosten die voortkomen uit de bouw(voorbereiding) van een trainingsaccommodatie, maken ook kosten die door de eigenaar/exploitant worden gemaakt voor de instandhouding (onderhoud), het beheer en de exploitatie deel uit van de TCO. Inzicht in de kosten voor instandhouding, beheer en exploitatie die voortkomen uit het gebruik door topsport- en opleidingsprogramma's, is zinvol voor het beantwoorden van vragen als 'Welke lasten komen voort uit de specifieke wensen van de topsport?' en 'Met welke huurafspraken kunnen de kosten worden gedekt?'. Voor een monofunctionele trainingsaccommodatie (bijvoorbeeld de topturnhal in Heerenveen) is dat eenvoudiger vast te stellen dan voor een multifunctioneel accommodatieonderdeel dat deel uitmaakt van een groter complex met meerdere functies (zoals het 50-metersportbad van de Tongelreep).

Voor het bepalen van de kosten voor instandhouding, beheer en exploitatie, kan gebruikge-
maakt worden van de volgende toerekeningsgrondslagen:

Hoofdkosten	Subkosten	Toerekeningsgrondslag
Belastingen en heffingen	OZB	% m ² trainingsaccommodatie van totaal gebouwoppervlak
	Waterschapsbelasting	
	Rioolbelasting	
	Afvalstoffenbelasting	
	Andere belastingen en heffingen	
Verzekeringen	Opstalverzekering	% m ² trainingsaccommodatie van totaal gebouwoppervlak
	Inboedelverzekering (mits relevant)	
	Andere verzekeringen	
Energiekosten	Elektriciteit	Zwembad: m ³ zwemwater
	Brandstofkosten	IJsbaan: m ² ijsoppervlak
	Water	Overige ruimten: % m ² train- ingsaccommodatie van totaal gebouwoppervlak
Onderhoudskosten	Technisch onderhoud	% m ² trainingsaccommodatie van totaal gebouwoppervlak
	Schoonmaakonderhoud	Indien beschikbaar: op basis van onderhoudsplan en schoonmaakplan
Personeelskosten	Directe personeelsinzet	Meestal niet van toepassing
	Indirecte personeelsinzet	% m ² trainingsaccommodatie van totaal gebouwoppervlak
Overige kosten	Bijvoorbeeld administratie en boekhouding	% m ² trainingsaccommodatie van totaal gebouwoppervlak

Op basis van de toerekeningsgrondslagen
kan worden vastgesteld wat de kosten zijn
voor instandhouding, beheer en exploitatie
van een topsporttrainingsaccommodatie of
een accommodatieonderdeel dat wordt inge-
zet als topsporttrainingsaccommodatie.⁷ De
toerekening naar de topsport- en opleidings-

programma's van deze kosten is vervolgens
afhankelijk van het bezettingspercentage van
de accommodatie of het accommodatieon-
derdeel (100% voor een accommodatie die
uitsluitend wordt gebruikt voor de topsport-
en opleidingsprogramma's en een lager per-
centage voor een accommodatie[onderdeel])

⁷ Hierbij zijn tevens inbegrepen nevenruimten als kracht- en ontspanningsruimten, specifieke opslagruimten, werkruimten voor trainers en coaches en medische begeleiding.

die ook wordt benut door andere gebruikersgroepen en waar sprake is van gedeeltelijke leegstand).⁸

6.3. Aandachtspunten bij cofinanciering

De huur die de TeamNL centra en sportbonden betalen aan een eigenaar/exploitant van een sportaccommodatie (meestal een gemeente), dekt in de meeste gevallen enkel (een deel van) de kosten voor instandhouding, beheer en exploitatie, maar niet de kosten voor ontwikkeling en bouw van een voorziening.

Een bijdrage vanuit het Rijk ter dekking van een deel van de onrendabele top van deze accommodaties, is gewenst. Hieronder volgen enkele aanbevelingen voor de wijze waarop cofinanciering vanuit de rijksoverheid zou kunnen plaatsvinden:

Aanbeveling 1: cofinanciering van topsportpluskosten bij (ver)nieuwbouw

Financier alleen de (kapitaallasten van de) topsportpluskosten bij (ver)nieuwbouw van een topsporttrainingsaccommodatie. In paragraaf 6.2 is beschreven op welke wijze deze kosten kunnen worden vastgesteld. Deze aanpak is breed toepasbaar.

Aanbeveling 2: cofinanciering bij nieuwbouw en grootschalige renovatie

Ontwikkel een regeling voor de cofinanciering voor de initiële investeringskosten van nieuwbouw en grootschalige renovatie van trainingsaccommodaties voor topsport- en opleidingsprogramma's.

Doe dit niet voor de jaarlijks terugkerende kosten voor instandhouding, beheer en exploitatie (deze kosten kunnen voor een belangrijk deel worden gedekt vanuit de huurbijdragen). Een extra reden om deze kosten bij een cofinancieringsregeling buiten beschouwing te laten, zijn de sterke fluctuaties die kunnen ontstaan door diverse interne en externe factoren (een recent voorbeeld is de sterke toename van het exploitatietekort als gevolg van bijvoorbeeld stijgende energieprijzen).

Aanbeveling 3: bijdrage in kapitaallasten en eigenaarslasten

De cofinanciering van de initiële investeringskosten kan in onze ogen het beste plaatsvinden op basis van een bijdrage aan de jaarlijkse kapitaallasten⁹ en eigenaarslasten. De variabele exploitatielasten, zoals nutslasten, personeelslasten en schoonmaakkosten, kunnen voor een belangrijk deel gedekt worden door de huur. De jaarlijkse kapitaallasten en eigenaarslasten (groot onderhoud en vervangingsinvesteringen en verzekeringen/belastingen) evenwel niet.

- Een accommodatie die uitsluitend of voor een groot deel gebruikt wordt door topsport- en opleidingsprogramma's kan rekenen op een procentueel hogere vergoeding van de kapitaallasten dan een accommodatie die minder intensief wordt gebruikt door topsport- en opleidingsprogramma's (de bijdrage kan worden gekoppeld aan het bezettingspercentage door de topsport);

⁸ Bij kracht- en ontspanningsruimten, specifieke opslagruimten, werkruimten voor trainers en coaches en medische begeleiding die uitsluitend bedoeld zijn voor de topsport- en opleidingsprogramma's, maar niet volledig 'dag- en weekrond' worden benut door andere gebruikers, wordt gerekend met een bezettingspercentage van 100%.

⁹ Lineaire afschrijving, afschrijvingstermijn bouwkundige kosten veertig jaar en installatietechnische kosten vijftien jaar, rentepercentage n.t.b.

- Deze bijdrage in de kapitaallasten wordt verstrekt gedurende de periode van gebruik door de topsport- en opleidingsprogramma's. Wij adviseren uit te gaan van een langdurig commitment (minimaal twaalf jaar);
- Het aandeel van het totale gebruik kan gedurende de contractduur veranderen (kan zowel meer als minder worden). Er dient te worden vastgesteld hoe hiermee wordt omgegaan (wordt de procentuele bijdrage in de kapitaallasten aangepast indien na verloop van tijd sprake is van een hoger of lager bezettingspercentage?).

Kapitaallasten: voor alle topsporttrainingsaccommodaties gezamenlijk bedragen de topsportpluskosten bij vervangen nieuwbouw ruim 230 miljoen euro. De jaarlijkse financieringslast voor deze investering bedraagt minimaal 10 miljoen euro (zie paragraaf 3.2).

Eigenaarslasten: de jaarlijkse kosten voor groot onderhoud, vervangingsinvesteringen en verzekeringen/belasting bedragen 1,5% tot 2% van de bouwkosten. Bij een investering van 230 miljoen euro gaat het om jaarlijks 3,5- tot 4,6 miljoen euro.

Totaal topsportpluskosten: de totale topsportpluskosten van de trainingsaccommodaties die worden benut voor de topsport- en opleidingsprogramma's, zijn jaarlijks minimaal 13,5- tot 14,6 miljoen euro. Deze kosten worden niet gedekt door de huur. Een bijdrage vanuit het Rijk ter dekking van een deel van de onrendabele top, die thans volledig voor rekening komt van de accommodatie-eigenaren (veelal gemeenten), is gewenst.

Aanbeveling 4: alleen Categorie A-projecten komen in aanmerking voor cofinanciering

Alleen projecten in Categorie A van de laatste versie van de *Strategische VastgoedPlanning*

Topsporttrainingsaccommodaties komen in aanmerking voor cofinanciering. Voorlopige aanvragen kunnen worden gedaan op basis van bijvoorbeeld een definitief ontwerp (DO), een onderbouwde begroting van de topsportpluskosten en een intentieverklaring/voorlopige huurovereenkomst van de betreffende huurder. Voor een definitieve toekenning wordt uitgegaan van de aanbestedingsdocumenten c.q. inschrijfbegrotingen, onderbouwde topsportpluskosten (paragraaf 6.2) en een definitieve huurovereenkomst (lengte minimaal twaalf jaar).

Aanbeveling 5: voorwaarde voor cofinanciering – instandhouding op basis van meerjarenonderhoudsplanung

Eigenaren van sportvastgoed dienen te reserveren voor onderhoud en vervangingsinvesteringen. Zonder een meerjarenonderhoudsplanung bestaat de kans dat de reservering niet aansluit bij de werkelijke kosten. Een dergelijke situatie vormt een bedreiging voor de continuïteit van de accommodatie. Om dit risico te beperken is het raadzaam om een meerjarenonderhoudsplanung (mjop) op te stellen, zodat hiermee een gefundeerde begroting van de onderhoudskosten ontstaat. Een mjop dient tweejaarlijks te worden geactualiseerd, omdat alleen dan het mjop goed inzicht geeft in de technische staat van het complex en in de vraag of reserveringen optimaal aansluiten bij het uitgevoerde en geplande onderhoud. Onvoorziene kosten worden daarmee voorkomen, zodat ook een plotselinge verhoging van de financiële bijdrage niet nodig zal zijn.

De 'wijze van controle' hierop dient nader te worden onderzocht. Een mogelijkheid zou zijn om NOC*NSF en/of een partij die zich hierin heeft gespecialiseerd hierbij te betrekken.



Bijlage: betrokken organisaties

De onderstaande 25 sportbonden hebben input geleverd:

1. Atletiekunie;
2. BN – Badminton Nederland;
3. KNBSB – Koninklijke Nederlandse Baseball en Softball Bond;
4. NBB – Nederlandse Basketball Bond;
5. BN – Boksbond Nederland;
6. GN – Gehandicaptensport Nederland;
7. KNGU – Koninklijke Nederlandse Gymnastiek Unie;
8. NHV – Nederlands Handbal Verbond;
9. HN – Handboogbond Nederland;
10. KNHB – Koninklijke Nederlandse Hockeybond;
11. JBN – Judo Bond Nederland;
12. NKBV – Nederlands Klim- en Bergsport Verbond;
13. KNKV – Koninklijke Nederlandse Korfbal Verbond;
14. KNLTB – Koninklijke Nederlandse Lawn Tennis Bond;
15. KNMV – Koninklijke Nederlandse Motorrijders Vereniging;
16. KNRB – Koninklijke Nederlandse Roeibond;
17. KNSB – Koninklijke Nederlandse Schaatsbond;
18. SFN – Skateboard Federatie Nederland;
19. NSV – Nederlandse Ski Vereniging;
20. NTTB – Nederlandse Tafeltennisbond;
21. NTB – Nederlandse Triathlon Bond;
22. Nevobo – Nederlandse Volleybalbond;
23. KNWV – Koninklijk Nederlands Water sportverbond;
24. KNWU – Koninklijke Nederlandsche Wielren Unie;
25. KNZB – Koninklijke Nederlandse Zwembond.

De volgende provincies hebben input geleverd:

1. Provincie Fryslân;
2. Provincie Gelderland;
3. Provincie Brabant;
4. Provincie Limburg;
5. Provincie Zeeland.

De onderstaande gemeenten hebben informatie geleverd ten behoeve van de *Strategische VastgoedPlanning*:

1. Gemeente Alkmaar;
2. Gemeente Almere;
3. Gemeente Amsterdam;
4. Gemeente Haarlemmermeer;
5. Gemeente Den Haag;
6. Gemeente Dordrecht;
7. Gemeente Rotterdam;
8. Gemeente Emmen;
9. Gemeente Heerenveen;
10. Gemeente Smallerland;
11. Gemeente Apeldoorn
12. Gemeente Utrecht;
13. Gemeente Breda;
14. Gemeente Den Bosch;
15. Gemeente Eindhoven;
16. Gemeente Sittard-Geleen;
17. Gemeente Tilburg.

Private accommodatieaanbieders die input hebben geleverd zijn:

1. Sportstad Heerenveen;
2. Thialf;
3. Topsportcentrum Rotterdam;
4. Libéma;
5. Watersley Sports & Talentpark.



Ministerie van Volksgezondheid,
Welzijn en Sport

