

Sporthal Dijck, Dijck 34 te 1780 Wemmel

Besprekingsnota

1. Situering

De sporthal dateert van 1975, bruikbare vloeroppervlakte 3 146 m².

Er is geen milieuvergunning Klasse 3 aanwezig.

Een asbestinventarisatie werd uitgevoerd in 2006. Er is nog steeds **asbest aanwezig** in de Glasal plafondtegels, gipsisolatie van leidingen en de Glasal panelen in het schrijnwerk van de cafetaria. Deze zijn te verwijderen tijdens renovatiewerken.

De warmteproductie werd vernieuwd in 2008. De stookplaats is **niet conform** de norm NBN B 61-001.

Door Eandis cvba werd een **Energiezorgplan** opgesteld in 2015 voor het volledige patrimonium van Wemmel. Na analyse bleek dat de sporthal in absolute cijfers het gebouw is binnen het onderzochte patrimonium van Wemmel met het hoogste brandstof- en elektriciteitsverbruik. Als deze verbruikscijfers relatief bekeken worden (t.o.v. m² en benchmark) is dit verbruik respectievelijk geclassificeerd als een laag en gemiddeld verbruik. Echter, door het grote volume in absolute cijfers concludeert het rapport dat de **sporthal** samen met het gemeentehuis **prioritair aangepakt** dient te worden.

Daarna werd een **gedetailleerdere audit** uitgevoerd in 2016 voor de sporthal waarin vier energiebesparende voorstellen worden gedaan:

- Installatie van nieuwe luchtgroepen
- Relighting
- Plaatsen dakisolatie
- Plaatsen PV-installatie

De audit mondde finaal uit in een projectvoorstel HVAC in augustus 2016 waarbij het voorstel is om de ventilatiegroepen te vernieuwen en de stookplaats te compartimenteren. Dit is **niet verder tot uitvoering** gekomen.

De **middenspanningscabine** HS-CAB 49 160 KvA werd reeds **aangepast** aan het **AREI 2019** in 2020. De aanwezige laagspanningsborden vertonen **inbreuken** volgens het **AREI 2019**.

2. Doel

Deze nota heeft als doel om **de toekomstvisie vanuit het gemeentebestuur** voor sporthal Dijck mee te ondersteunen, vertrekkend van de ingrepen die **noodzakelijk en wenselijk** zijn om sporthal Dijck op een **wettelijk conforme manier** te exploiteren met een focus op **veiligheid, duurzaamheid en energiebesparende maatregelen**.

Deze nota bouwt verder op de analyse van Eandis van 2015 en 2016 aangevuld met de actuele situatie na een visuele inspectieronde. Het gaat om een **eerste indicatieve olijsting** van de vereiste en aanbevolen ingrepen op technisch vlak.

Vanuit het bestuur zijn **enkele functionele behoeften en wensen** geformuleerd voor sporthal Dijck. Die worden ook in deze nota opgenomen om een totaalbeeld te krijgen van **'gap' tussen de huidige en de toekomstige gewenste situatie**. We houden op dit moment nog geen rekening met de vorm van exploitatie, reserveringssystemen, etc.

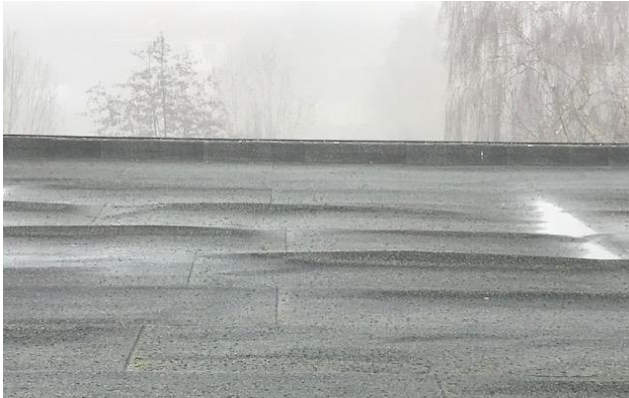
Kosten die hieraan gelinkt worden, zijn hier niet mee opgenomen.

3. Analyse huidige situatie

3.1. Bouwkunde

3.1.1. Dak

- Bitumen uitvoering, in slechte staat, maar momenteel nog geen waterinsijpeling in het gebouw.
- Geen isolatie aanwezig
- 12 lichtstraten aanwezig op het hoogste dak, waarvan minstens 1 gebroken.
- Koepels op de laagbouw zijn ook na te zien op waterdichtheid. Geen functie meer, sommige zijn zelfs verborgen onder plafondtegels.



3.1.2. Gevel

- Laagbouw uitgevoerd in metselwerk. Op sommige plaatsen zijn de voegen te herstellen.
- Hoogbouw in silex panelen, waarbij de voegen te vernieuwen zijn
- Er is geen zichtbare isolatie aanwezig



3.1.3. Schrijnwerk

De beglazing is verouderd en heeft een waarde van 2,9 W/m²K terwijl de huidige norm 1 W/m²K bedraagt.

- Inkom: 45 m²
- Kleedkamers: 40 m²
- Cafetaria: 72 m²
- Tafeltennis: 42 m²
- Dojo: 5 m²

Totaal van 204m² laagrendementsglas.

Het houten schrijnwerk is op sommige plaatsen hersteld, maar ook verrot.



3.1.4. Regenwaterafvoeren

De regenwaterafvoeren zijn verzonken ingewerkt in de gevel en monden uit in een opvangput. Deze afvoerputten zijn verzakt en gebarsten op verschillende plaatsen. Er is geen regenwaterrecuperatie aanwezig in het gebouw. Alle regenwater wordt afgevoerd naar de 'Vijver van Wemmel'.



3.2. Technieken

3.2.1. Warmteproductie

- De cv-ketels werden in 2008 vernieuwd, 2 maal Viessmann Vitoplex 700 KW, deze zijn mogelijks overgedimensioneerd. In het algemeen wordt in een sporthal gewerkt met vermogens van 2 X 250 KW.
- 3 kringen worden gevoed: 2 kringen radiatoren en productie sanitair warm water
- Radiatoren in de gangen, bergingen, kleedkamers
- Radiatoren in de judozaal, tafeltenniszaal



3.2.2. Ventilatie: pulsie en extractie

- De pulsieluchtgroepen dateren van 1975 en zijn niet voorzien van warmterecuperatie of frequentie-gestuurde ventilatoren
- De sporthal wordt geventileerd door een luchtgroep van 20 000 m³/h, met verwarmingsbatterij van 140 KW om de koude buitenlucht voor te verwarmen, pulsie via roosters in de sportvloer, extractie via centraal rooster achteraan
- De kleedkamers worden geventileerd door een luchtgroep van 5 000 m³/h, met verwarmingsbatterij van 51 KW als voorverwarming, extractie via dak ventilatoren
- De tafeltenniszaal wordt geventileerd door een luchtgroep van 5 000 m³/h, met verwarmingsbatterij van 51 KW als voorverwarming, extractie via dak ventilator
- De cafetaria heeft zijn eigen luchtgroep, extractie via dak ventilatoren
- Compartimentering tussen de technische ruimte voor verwarming en ventilatie ontbreekt.



3.2.3. Elektriciteit

- Elektrische laagspanningsborden en stuurkasten voldoen niet aan de huidige normen
- Aanwezige stopcontacten en luidsprekeraansluitingen in de zaal zijn niet conform



3.2.4. Verlichting

- De sporthal is uitgerust met T8 armaturen, T12 lampen en een beperkt aantal spaarlampen
- In de kleedkamers is achteraf aanwezigheidsdetectie geplaatst
- In de cafetaria zijn aanpassingen niet conform uitgevoerd



PLAATS	TYPE	W	QTY	TOT.W	U/J	TOT KW/J
Sportzaal	TL 1500	65	180	11700	4700	54990
Kleedkamers	TL 1200	41	6	246	2000	492
Kleedkamers	Bak van 4TL8	90	10	900	2000	1800
Kleedkamers	E27	40	4	160	2000	320
Werkplaats	Bak van 4TL8	90	4	360	3000	1080
Gang	TL 1200	41	6	246	4700	1156
Stock 2	Bak van 4TL8	90	2	180	2000	360
WC	Bak van 4TL8	90	4	360	4700	1692
WC	GU10	40	4	160	4700	752
Bureel	Bak van 4TL8	90	4	360	3000	1080
Inkom	TL 1200	41	8	328	4700	1542
Inkom	GU10	40	8	320	8760	2803
Inkom 2	TL 1200	41	8	328	2640	866
WC inkom 2	TL 1200	41	6	246	2640	649
Tafeltennis zaal	TL 1500	65	84	5460	2640	14414
Tafeltennis gang	TL 1200	41	2	82	2640	216
Tafeltennis bureel	Bak van 4TL8	90	2	180	2640	475
Tafeltennis douches	TL 1200	41	2	82	2640	216
TOTAAL						84905

3.3. Brandveiligheid

3.3.1. Evacuatiewegen van de tafeltenniszaal.

De maximaal toegelaten af te leggen afstand vanaf elk punt van de publiek toegankelijke ruimten bedraagt:

- 30m tot de dichtstbijzijnde uitgang; zie plan max. aantal toegelaten personen.
- 60m tot een tweede uitgang.

Om de judozaal op zijn maximale capaciteit te kunnen gebruiken, dient een extra nooddeur te worden geplaatst in de buitengevel om wettelijk conform te zijn, want in de zaal worden deze maximale afstanden overschreden.

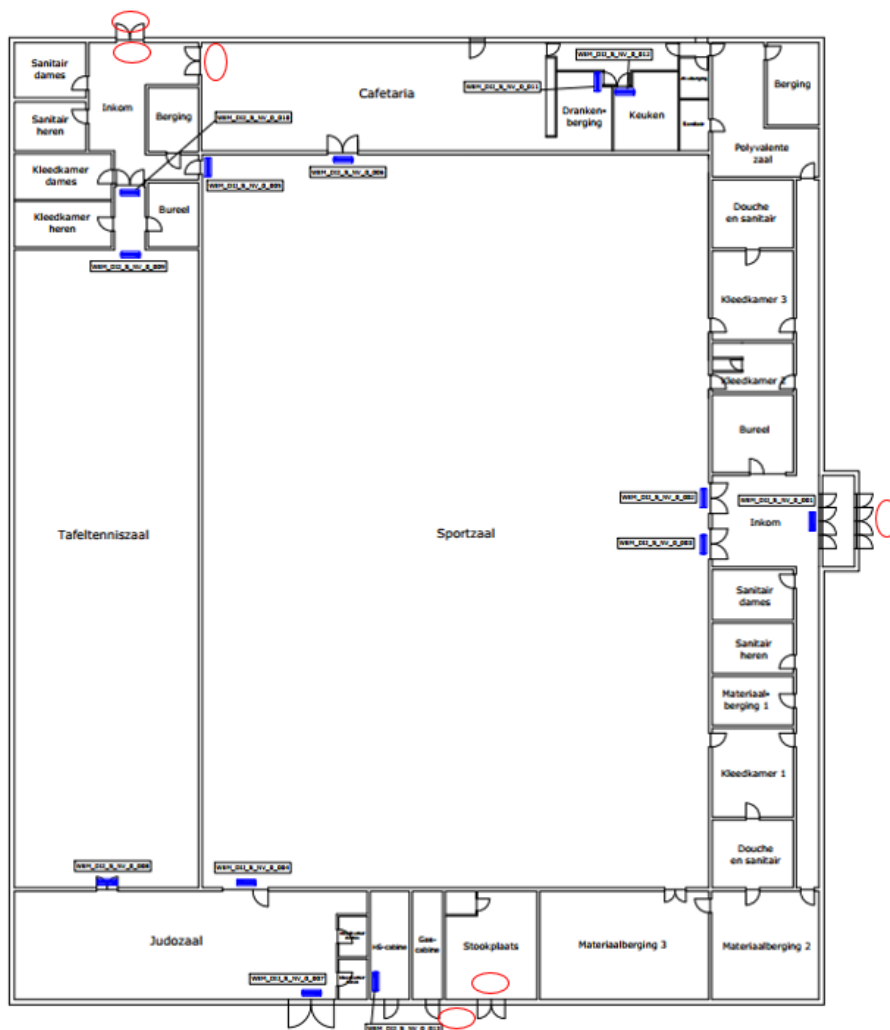
Deur richting judozaal draait in de verkeerde richting om als vluchtweg te kunnen dienen.

3.3.2. Noodverlichting

De huidige noodverlichting voldoet niet aan de huidige regelgeving. Om deze conform te stellen, zijn heel wat bijkomende noodverlichtingen noodzakelijk.

- Extra noodverlichting is te voorzien op sommige plaatsen.
- Eventueel extra noodverlichting aan de buitengevel.

Zie aanduidingen hieronder.



3.3.3. Verzamelplaats

Er moet verplicht buiten een verzamelplaats komen. Hieronder wordt een voorstel van locatie geformuleerd.



3.3.4. Maximum aantal toegelaten bezoekers

Het maximaal aantal gelijktijdig toegelaten personen wordt vastgelegd op basis van:

- de beschikbare oppervlakte EN (richtlijnen aantal personen per 1m² netto beschikbare oppervlakte / zaalopstelling);
- de aantal (nood)uitgangen EN (1 uitgang < 100 personen; 2 uitgangen ≥ 100 en < 500 personen), deuren moeten in de evacuatie richting draaien en mogen bij aanwezigheid van publiek niet op slot zijn;
- de breedte (nood)uitgangen (1 cm doorgang = 1 persoon), rekening houdende met de smalste doorgang.

Door het ontbreken van nooddeuren, het ontbreken van paniekontgrendelingen en door verkeerde draairichtingen van deuren, is het maximum aantal toegelaten personen momenteel beperkt tot:

- **Sportzaal: 180 personen**
 - o Ondanks Oppervlakte zaal = 1.584m²
- **Cafetaria: 99 personen**
 - o Er is 1 uitgang beschikbaar: inkom kant cafetaria (heeft een breedte van 180cm).
- **Tafeltenniszaal: 75 personen**
 - o Er is momenteel 1 uitgang beschikbaar: via inkom kant cafetaria (heeft een breedte van 75cm). Hier wordt slechts 1 vleugel meegerekend omdat de andere vleugel vast zit met een hendel.
- **Judozaal: 99 personen**
 - o Oppervlakte zaal = 153m²
 - o Er is 1 uitgang beschikbaar, dus max. 99 personen.

3.3.5. Branddetectie

Wanneer de issues rond de evacuatiewegen en nooduitgangen zijn weggewerkt, zal het maximumaantal bezoekers dat gelijktijdig aanwezig mag zijn in de sporthal de 200 personen overschrijden. Op dat moment is het plaatsen van een branddetectie volgens de norm S 21-100 verplicht.

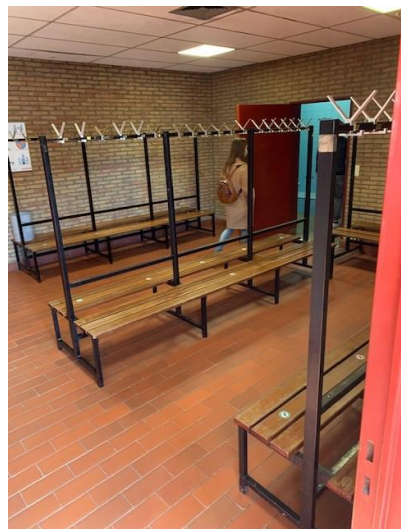
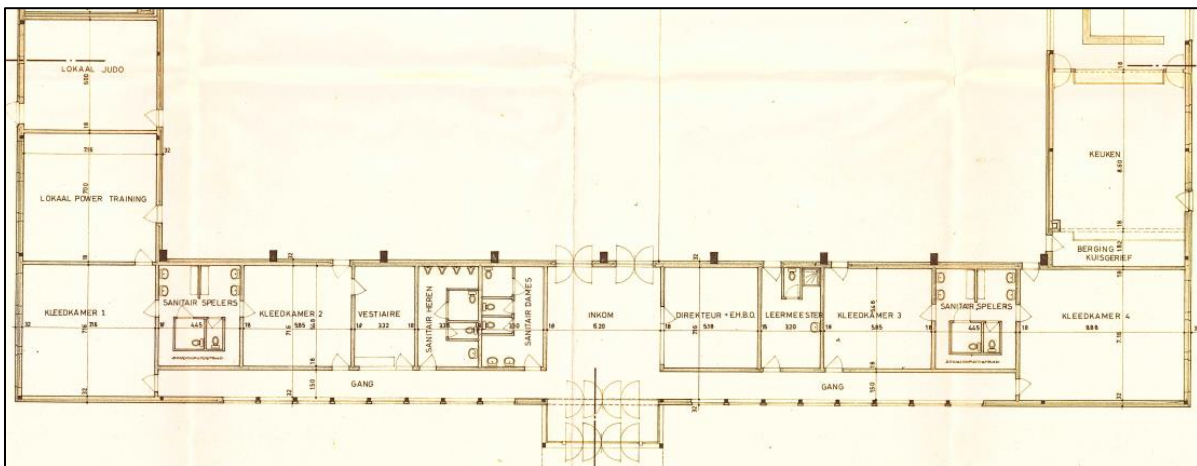
Momenteel is er wel een inbraakdetectie aanwezig in de sporthal, maar geen branddetectie.

3.4. Functionaliteit

Bij de huidige gebruikers leeft de wens om de tafeltenniszaal uit te breiden en de binnenruimte van de sporthal te verhogen.

De huidige accommodatie voldoet nog op sportief vlak aan de eisen van het gebruik. Er leeft wel een wens bij het gemeentebestuur om:

- de sportvloeren op te frissen
- de bestaande dojo opnieuw in te richten om het gebruik polyvalenter te maken.
- de toegang tot de sporthal te automatiseren.
- de aanwezige kleedkamers en aansluitende sanitaire ruimten te vernieuwen. Hierbij is de vraag ook om de beschikbare ruimte opnieuw in te delen zodat er in totaal 6 kleinere groepskleedkamers en 2 scheidsrechterskleedkamers worden gecreëerd.



4. Aanpassingswerken

4.1. Wettelijk noodzakelijke aanpassingswerken

Prioritair zijn de aanpassingen op gebied van brandnormering en veiligheid die noodzakelijk zijn om de exploitatie wettelijk conform te kunnen continueren:

- Compartimentering van de stookplaats volgens Norm NBN 61-001
- Compartimentering technisch lokaal in de dojo i.f.v. luchtgroepen
- Aanpassingen LS-borden en eindpunten volgens AREI 2019
- Toegangsdeuren kleedkamers naar de sporthal
- Plaatsen van branddetectie volgens de norm S 21-100 uitvoering op goede werking + keuring en opleiding: €19.500
- Plaatsen extra noodverlichting: €4.600
- Extra nooddeuren plaatsen ter hoogte van de tafeltenniszaal
- Voorzien van een verzamelplaats
- Draairichting sommige nooddeuren aanpassen
- Plaatsen paniekontgrendeling in functie van het aantal toegelaten personen

Ruwe raming: € 87.000 excl. BTW

4.2. Noodzakelijke aanpassingswerken met het oog op verder exploitatie

Tweede prioriteit zijn de aanpassingswerken die preventief noodzakelijk zijn om de verder exploitatie te garanderen omdat de huidige onderdelen einde levensduur zijn of omdat de kans reëel is dat het uitstellen van de ingrepen een grotere gevolgschade veroorzaken.

Hierbij wordt ook rekening gehouden met grondige aanpassingen op vlak van duurzame energieproductie en -verbruik in functie van de stijgende trend van de energiekosten en de aankomende wetgeving rond duurzaam energiegebruik, waarbij tegen 2030 een CO²-reductie van 35% ten opzichte van 2005 gerealiseerd moet worden en waarbij tegen 2040 alle openbare gebouwen energieneutraal moeten zijn.

4.2.1. Bouwkundig

- Dak (3150 m²):
 - o Stabiliteitsonderzoek om eventueel PV-panelen te plaatsen en luchtgroepen op de lageregelegen daken waar betongewelven aanwezig zijn
 - o Vernieuwen dakbedekking conform brandnorm BRoof T1, plaatsen isolatie volgens de norm.
 - o Lichtstraten vervangen of elimineren aangezien ze geen aantoonbare functie hebben
 - o Onder voorbehoud stabiliteitsstudie: verstevigen dakconstructie in functie van de plaatsing van PV-panelen.

Ruwe raming: tussen € 366.000 (enkel overlagen, sublimeren lichtstraten en niet isoleren) en € 1.225.000 excl. BTW (volledig renoveren en isoleren + vervangen lichtstraten)

- Gevel
 - o Vernieuwen van de voegen tussen de silexpanelen: €25 / lopende m
 - o Hervoegen metselwerk op een aantal plaatsen: €20 / lopende m
 - o Schrijnwerk: vernieuwen glaspartijen: €75.000
 - o Onderzoek rendement gevelisolatie
 - o Herstellen verzakkingen regenwaterafvoerputten: €5.000

Ruwe raming: € 92.000 excl. BTW

4.2.2. Technieken

- Luchtgroepen vervangen, eventueel buiten het gebouw plaatsen: €220.000
- GBS-systeem (gebouwen beheerssysteem) installeren zodat de verwarming en de luchtgroepen beter kunnen gestuurd worden in functie van de warmtevraag en luchtvochtigheid
- Vervangen van de bestaande lichtarmaturen door ledverlichting met DALI-sturing (daglichtsturing) en aanwezigheidsdetectie.
- Regen/hemelwaterrecuperatie en toevoer naar de toiletten om te voldoen aan de opgelegde normen in de omgevingsvergunning.

Ruwe raming: € 360.000 excl. BTW

4.2.3. Esthetisch en functioneel

- Renovatie sanitaire delen (kleedkamers en toiletten) waarbij de huidige zone van de kleedkamers volledig wordt gestript, voorzien wordt van nieuwe technieken (elektriciteit en sanitair), nieuwe tussenmuren, nieuwe vloerbedekking, nieuw schrijnwerk (binnendeuren, zitbanken en kleeerhangers) zodat in totaal 6 kleinere groepskleedkamers en 2 scheidsrechtterskleedkamers worden gecreëerd.

Ruwe raming: € 575.000 excl. BTW

4.3. Optionele opwaarderende ingrepen

4.3.1. Sportvloeren

- Ofrissen van de sportvloer van de tafeltenniszaal (480m²) door het plaatsing van een nieuwe toplaag



Ruwe raming: € 61.000 excl. BTW (rubberen coating of PU-gietvloer)

- Nieuwe sportvloer grote zaal (1600 m²)

Ruwe raming: € 70.000 - €125.000 excl. BTW

4.3.2. Sportaanbod

- Na het compartimenteren of verwijderen van de ventilatiegroep uit de bestaande dojo, wordt die opgefrist en opnieuw ingericht met het oog op een polyvalenter gebruik (vb. plaatsing openklapbare spiegelwand, ophanging bokszakken aan katrollen...)
- In de kantlijn werd ook even aangehaald dat de tafeltenniszaal mogelijk te klein geworden is voor de noden van de club. Deze uitbreiding is op dit moment nog te vaag benoemd om hier een zinvolle raming voor toe te voegen.

Ruwe raming: € 30.000 excl. BTW

4.3.3. Toegangscontrole, camerabewaking en gebouwenbeheersysteem (GBS)

- Het automatiseren van de toegang tot de sporthal. Dit houdt in dat de toegangsdeuren voorzien moeten worden van bekabeling (datakabel) en dat de binnendeuren moeten worden voorzien van klinken met badgelezers.
- Een geautomatiseerde sporthal betekent een daling aan het menselijk en sociaal toezicht waardoor vaak extra wordt ingezet op camerabewaking. Op strategische plaatsen lijken camera's noodzakelijk om controle te houden over het gebruik. Denk hierbij aan het in beeld brengen van de 3 zalen, de (in)gangen en de materiaalberging.
- Om het geheel aan te sturen dient ook een softwarepakket aangekocht worden, net als badges.

Ruwe raming: € 86.000 excl. BTW

4.3.4. Duurzame energiebronnen

- Momenteel is nog geen rekening gehouden met het installeren van PV-panelen of andere duurzame(re) energiebronnen.
- De prijs voor zonnepanelen bedraagt € 1.400 excl. BTW per kWp (inclusief omvormer en montage). Om tot een zinvolle raming te komen is het belangrijk om eerst een analyse te maken van het verbruik van de sporthal rekening houdend met het gelijktijdigheidsprincipe waarbij de opgewekte energie dus al meteen verbruikt kan worden in de accommodatie.

Geen raming beschikbaar

4.3.5. Herinrichting cafetaria

- Momenteel valt de cafetaria volledig buiten de scope van de renovatie van de sporthal terwijl ze er toch een essentieel onderdeel van uitmaakt en er tijdens de startaudit ook wat inbreuken zijn vastgesteld op vlak van technieken en brandveiligheid.
- Als de volledige sporthal wordt gerenoveerd, is het misschien ook af te wegen of ook de cafetaria een update kan krijgen. Afhankelijk van het budget dat het bestuur hiervoor wenst vrij te maken, kunnen we voorstellen formuleren.

Minimale ruwe raming: € 8.000 excl. BTW - € 130.000

5. Voorgestelde scenario's

5.1. Gefaseerde renovatie met beperktere ingrepen over langere termijn

In dit scenario worden de noodzakelijke en wenselijke aanpassingen uitgevoerd als aparte (kleinere) projecten over een termijn van enkele jaren. Hierbij wordt een grondig plan van aanpak opgesteld waarbij de projecten een logische aaneenschakeling volgen. Dergelijke aanpak lijkt vooral aangewezen voor een kortere levensduurverlenging van de sporthal. Hierbij denken we aan een exploitatie tot 2030 à 2035.

5.1.1. Voordelen

- Exploitatie wordt voor kortere perioden of soms slechts gedeeltelijk onderbroken en kan relatief snel worden hernomen na elke renovatiefase.
- Er kan heel selectief gekozen en gebudgetteerd worden welke projecten worden opgestart.
- Er kan doorheen de tijd nog worden bijgestuurd in de projecten.

5.1.2. Aandachtspunten

- Doordachte visie en plan van aanpak is noodzakelijk
- Lange periode (enkele jaren) van opeenvolgende werven
- Hogere kosten door een grotere overheadkost per apart project. (vb. Projectleider, ABR, ...)
- Grotere risicofactor voor 'onverwachte' kosten die naar boven komen tijdens de exploitatie, maar ook tijdens de lopende projecten.
- Toekomstige bepalingen van de overheid rond duurzaamheid en energiezuinigheid van overheidsgebouwen kunnen deze aanpak dwarsbomen
- De verschillende werven zullen door andere aannemers worden opgenomen waardoor een goede afstemming essentieel zal zijn.

5.2. Globale renovatie met het oog op instandhouding en nieuwbouw op korte termijn

Dit scenario is eigenlijk gelijklopend aan het vorige scenario; alleen worden de weerhouden ingrepen simultaan uitgevoerd met het oog op een goedkopere exploitatie tot 2030 à 2035.

5.2.1. Voordelen

- Eén langere volledige sluitingsperiode waarna de exploitatie terug kan worden opgestart.
- Een goedkopere uitvoering van de projecten door een beperktere overhead
- Beter coördinatie en afstemming van de verschillende projecten op elkaar

5.2.2. Aandachtspunten

- Doordachte visie en plan van aanpak is noodzakelijk
- Grotere risicofactor voor 'onverwachte' kosten die naar boven komen tijdens de exploitatie, maar ook tijdens de lopende projecten.
- Toekomstige bepalingen van de overheid rond duurzaamheid en energiezuinigheid van overheidsgebouwen kunnen deze aanpak dwarsbomen

5.3. Totaalrenovatie met het oog op exploitatie op lange termijn

We verwachten dat in de toekomst steeds strengere eisen zullen worden opgelegd aan de duurzaamheid en energiezuinigheid van openbare gebouwen. De resterende levensduur van het huidige gebouw en de gebouwschil zijn dan ook beperkt in de tijd. In dit scenario voorzien we een totaalrenovatie met het oog op 2050.

In dit scenario wordt de grondige renovatie van het dak en de technieken en de renovatie van de kleedkamerzone mee opgenomen.

5.3.1. Voordelen

- Grondige aanpak van alle huidige pijnpunten om een langdurige exploitatie te garanderen
- Energie-efficiëntere en zuinigere exploitatie realiseren waardoor de toekomstige exploitatie- en onderhoudskosten lager zullen liggen (lagere TCO).
- De concessie van de cafetaria van de huidige sporthal loopt ten einde. Dit is een uitgelezen kans om wijzigingen aan te brengen op vlak van de cafetaria en haar exploitatie.

5.3.2. Aandachtspunten

- Het huidige budget dat is opgenomen in de MJP zal ontoereikend zijn om alle gewenste ingrepen uit te voeren. Het budget zal moeten worden bijgestuurd.
- Toekomstige bepalingen van de overheid rond duurzaamheid en energiezuinigheid van overheidsgebouwen liggen op dit moment nog niet vast. We kunnen inschattingen maken van de verwachtingen, maar die zijn niet 100% betrouwbaar.

5.4. Nieuwbouw

Gezien de leeftijd (47 jaar) van de huidige sporthal en de beperkte renovaties die tot op heden zijn gebeurd, lijkt het ons niet onverstandig om ook het plaatsen van een nieuwbouw mee op te nemen in de scenario's. Uiteraard komt bij het bouwen van een nieuwe sporthal een totaal andere dynamiek op gang waarbij de behoeftenfase en het opstellen van het plan van eisen veel grondiger moet worden uitgevoerd om tot een toekomstbestendig ontwerp te komen op maat van de gemeente Wemmel en al haar noden en wensen.

De kosten op korte termijn zijn een stuk hoger, maar hierbij moet ook gekeken worden naar de duurdere exploitatie- en onderhoudskost van de huidige sporthal om zo de 'total cost of ownership' te bekijken. Indien binnen de gemeente Wemmel een draagvlak voor is, kunnen deze berekeningen zeker worden gemaakt.

Door het systeem van afschrijvingen binnen de S-divisie is de impact op de investeringsbegroting van de gemeente ook beperkter.

5.4.1. Voordelen:

- Bij een nieuwbouw kan een beter antwoord worden gezocht op een aantal beperkingen van de huidige accommodatie, zoals de indeling van de sanitaire zone, de locatie van de toegangen en vluchtwegen, de hoogte van de sporthal...
- Het realiseren van een nieuwe accommodatie zal helpen om de ambitieuze klimaatdoelstellingen waar te maken en getuigt van een duurzaam engagement.
- Besparing van gecumuleerde werkingsmiddelen voor de exploitatie van de huidige sporthal.
- Bovendien loopt ook de concessie van de cafetaria van de huidige sporthal ten einde. Dit is een uitgelezen kans om wijzigingen aan te brengen op vlak van de cafetaria en haar exploitatie.

5.4.2. Aandachtspunten:

- Vergoeding van de resterende afschrijvingswaarde van de bestaande sporthal en de afbraakkost dienen in één keer betaald te worden.
- De locatie is belangrijk. Indien de sporthal op dezelfde locatie moet worden gebouwd, zal dit een lange impact hebben voor de huidige gebruikers van de sporthal. Indien eventueel geopteerd wordt om de sporthal op een andere locatie te bouwen, kan de exploitatie in de huidige sporthal continueren tot aan de opening.

5.4.3. Enkele voorbeelden met budgetten

Om een idee te geven van het budget voor de realisatie van een nieuwbouwproject, wordt hieronder enkele van de laatste realisaties binnen de S-divisie van TMVW weergegeven. Hierbij is een bewuste selectie gemaakt van eenvoudige sporthallen, waar naast de reguliere omnisportaal met hoogstens 2 andere sportruimten in aanwezig zijn.

Oostende - sporthal De Schapenstraat - enkel omnisportaal - 2016 - 2.840 m² - € 3.350.000 excl. BTW



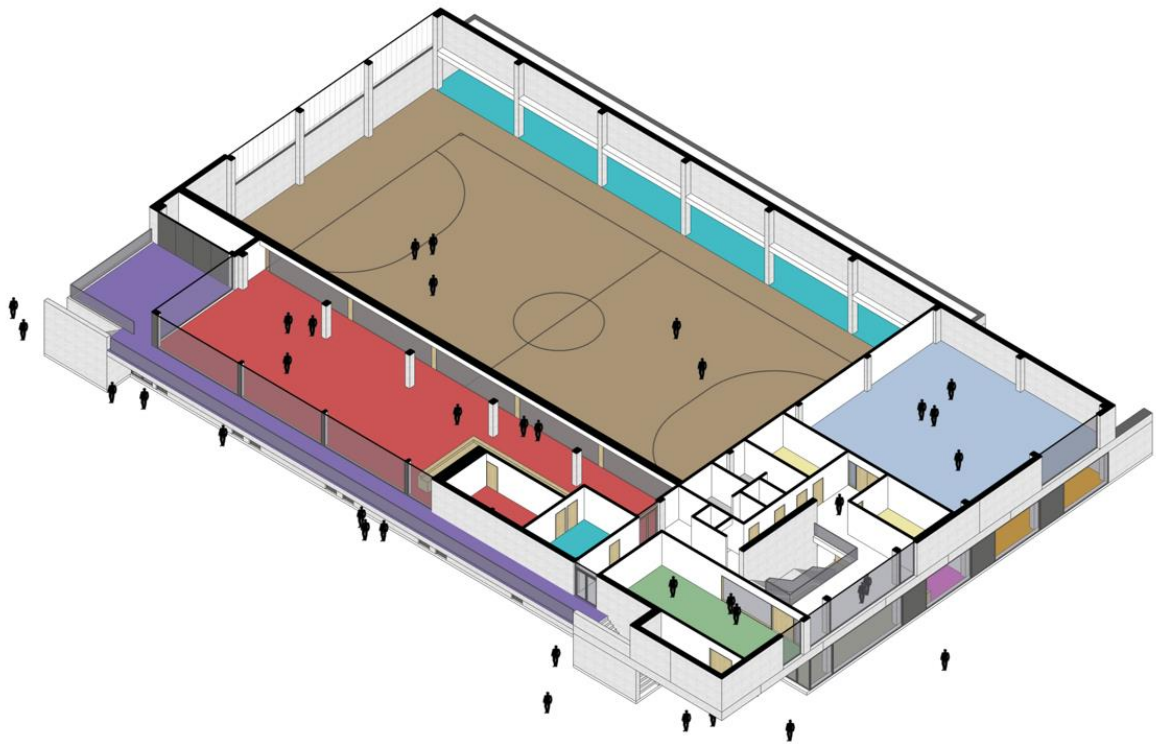
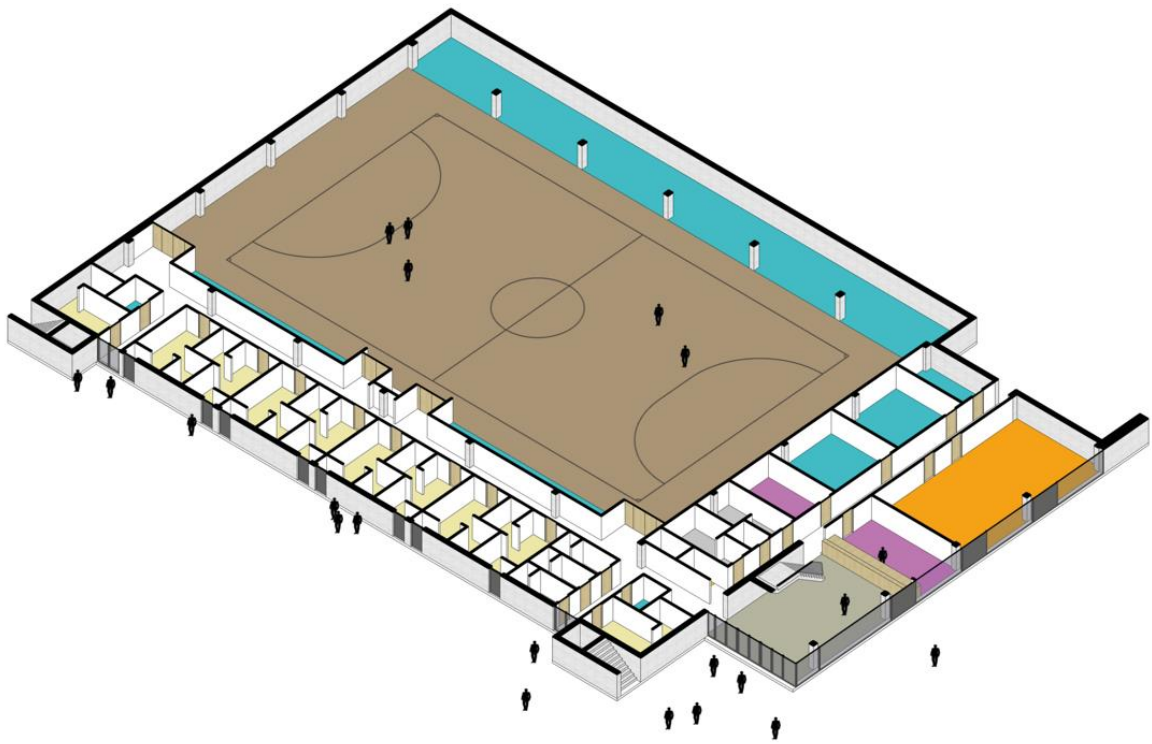
Beernem - sporthal Drogenbrood - 2013 - 4.265 m² - € 5.050.000 excl. BTW



Deinze - Sporthal Oostbroek - 2016 - 3.900 m² - € 4.870.000 excl. BTW



Sneak preview - Kleine gemeente <10.000 inwoners - 2023 - 3.340 m² - raming €5.000.000 (all-in)
excl. BTW



6. Vervolg

Na een gemaakte keuze over het te volgen scenario, wordt een concreet plan van eisen uitgewerkt. Hierin worden alle behoeften opgelijst aan de hand van een marktverkenning, eisenpakket, omschrijven randvoorwaarden.

Daarna wordt een plan van aanpak opgemaakt dat voorziet in een grondige financiële simulatie, timing van het project en de aanpak van de plaatsingsprocedures verduidelijkt.

Voor grotere projecten wordt meestal in twee stappen gewerkt. Er wordt een eerste plaatsingsprocedure gelopen voor het aanstellen van een ontwerp/studiebureau. Na goedkeuring van het definitief ontwerp en meetstaat wordt een tweede plaatsingsprocedure opgezet voor de aanstelling van een aannemer voor de uitvoering van de werken.

Binnen het werkingskader van de S-divisie, mede vanuit de toegepaste BTW context, is vereist dat TMVW tijdens de plaatsingsprocedures optreedt als aanbestedende overheid en tijdens de uitvoering fungeert als bouwheer.

Er wordt een projectteam samengesteld onder leiding en verantwoordelijkheid van een projectleider. Deze neemt ook de rol op van leidend ambtenaar in de uitvoeringsfase. De kost voor projectopvolging vanuit TMVW wordt voorafgaand vastgelegd in het plan van aanpak aan het project.

Er wordt op periodieke basis gerapporteerd over de voortgang van het project en de gemaakte kosten.