

Bijlage bij collegevoorstel toekomst ijshockeyhal

1. Aanleiding

De ijshockeyhal is gebouwd in 1967. Naar de toekomst toe zijn ingrijpende maatregelen nodig voor instandhouding. In 2023/2024 zijn technische maatregelen uitgevoerd aan de ijshockeyhal. Met de uitgevoerde technische maatregelen in combinatie met monitoring en een sneeuwprotocol is de hal weer veilig voor gebruik voor een periode van in ieder geval vier jaar (april 2028). Na april 2028 dient per jaar bekeken te worden of het gebruik van de hal gecontinueerd kan worden passend binnen de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Op basis van verlengingen met steeds één jaar is geen goede/duurzame bedrijfsvoering mogelijk. Daarbij wordt het risico steeds groter, dat de hal niet nog een jaar langer mee kan. Met als uitgangspunt april 2028 is een scenario-analyse uitgevoerd in combinatie met een businesscase. De analyse geeft inzicht dat mede nodig is om een besluit te nemen over de toekomst van de IJshockeyhal.

Het is belangrijk naar Thialf als geheel te kijken en niet afzonderlijk naar de ijshockeyhal. Vanuit onder andere dat perspectief is het verstandig op dit moment nog geen besluit te nemen over een scenario. Er is ruimte om vanaf 2028 steeds jaarlijks de situatie te bekijken. Vanwege de Olympische Spelen in 2030, maar ook in aanloop naar de volgende Olympische Spelen van 2034, is een logisch eerste moment om te starten met uitvoerende werkzaamheden naar aanleiding van een scenariokeuze medio 2030. Een factor waarmee in de tussentijd rekening moet worden gehouden is, dat vanuit topsport shorttrack is aangegeven, dat een eigen trainingshal vanaf 2028 belangrijk wordt gevonden naar 2030 toe.

Bij het opstellen van de scenario-analyse zijn diverse uitgangspunten gehanteerd. De belangrijkste zijn opgenomen in *Bijlage 8*.

2. Wat is het maatschappelijke belang van Thialf/de ijshockeyhal?

In het geval van Thialf zijn topsport en breedtesport onlosmakelijke met elkaar verbonden. Uit onderzoek in 2023 blijkt dat 73% van de Nederlanders Heerenveen associeert met sport. Sport is een van de 'unique selling points' van Heerenveen. Dit blijkt ook uit het profiel Stad van Sport dat Heerenveen heeft. Thialf en de topsport die daar plaatsvindt dragen hieraan bij (naast het Sportstadgebied waar onder andere sc Heerenveen hieraan een belangrijke bijdrage levert). Met Thialf hebben de provincie Fryslân en gemeente Heerenveen iets unieks in handen in Nederland (en waarschijnlijk ook daarbuiten). Dit is geen vanzelfsprekendheid. Als dit wegvalt, komt het waarschijnlijk nooit terug.

Een accommodatie is altijd een middel om een doel te bereiken. Sport is zo'n doel. In ieder geval in het geval van breedtesport is sport zelf ook een middel om andere doelen te bereiken.

2.1. Startnotie Sport & Bewegen september 2024

In de startnotitie Sport & Bewegen van september 2024 staan de volgende kaders en belangrijkste uitgangspunten voor nieuw sport- en beweegbeleid:

- sport en bewegen moet voor iedereen toegankelijk zijn, zowel sociaal, financieel als praktisch;
- sport en bewegen inzetten als middel om kwetsbare doelgroepen te ondersteunen;
- sterke sportaanbieders en het verbeteren van de sociale veiligheid;
- Heerenveen promoten als plek voor zowel breedte- als topsport, waarbij de economische en maatschappelijke voordelen van sport beter worden benut;
- een duidelijke basis voor het faciliteren van sport en bewegen: heldere sportinfrastructuur, efficiënt gebruik van accommodaties en een beweegvriendelijke omgeving.

2.2 Gezondheidsperspectief

Sport draagt bij in algemene zin bij aan de volgende gezondheidsaspecten:

- vitaliteit van onze inwoners;
- overgewicht en obesitas voorkomen/verminderen;
- het voorkomen/verminderen van eenzaamheid en het bevorderen van een goede mentale gezondheid;
- de doelstelling uit het programma 'zorgtransitie': "In 2030 voldoet 75% van de doelgroep 18+ aan de combinorm sport en bewegen";
- de doelstelling uit het Plan van Aanpak GALA/SPUK: "In 2040 zijn er meer kinderen, jongeren en volwassenen in de Gemeente Heerenveen die sporten, bewegen en meedoen aan cultuur (ook kwetsbare groepen en mensen die achterblijven in sport-, beweeg- en cultuurdeelname)".

Sport & bewegen draagt bij aan het verminderen van gezondheidsproblemen, de druk op de gezondheidszorg en de daarmee gepaard gaande kosten.

Specifiek voor kinderen/jeugd kan het volgende worden gesteld. Voor het gezond, veilig en kansrijk laten opgroeien van kinderen is een stevige pedagogische basis nodig. De pedagogische basis bestaat uit twee aspecten; pedagogische sociale relaties en de pedagogische leefomgeving. Sporten draagt hier aan bij en helpt een kind zich fysiek, mentaal en sociaal optimaal te ontwikkelen.

2.3 Economisch perspectief

Voor elke geïnvesteerde euro in sport is de maatschappelijke opbrengst in Heerenveen € 2,58.

De economische impact van topsport in Heerenveen op jaarbasis ziet er als volgt uit¹:

- € 50,4 miljoen in totaal
- € 19,1 miljoen in Heerenveen
- € 31,3 miljoen in Friesland/Nederland
- 300 banen

2.4 Gebruikers van de ijshockeyhal

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de gebruikers en in welke mate door hen gebruik van de ijsvloer gemaakt wordt. Het type gebruikers is afgestemd op de afmetingen van de ijsvloer, de boarding en de combinatie met andere gebruikers.

Gebruiker	Uren per seizoen
RTC Lionheart (ijshockey)	155
Stichting Jeugdijs hockey	992
UNIS Flyers (ijshockey)	205
Sven Kramer Academy	140
Curling Club Fryslân	65
Kunstrijdclub Thialf	189
Variabele gebruikers	variabel

In *Bijlage 1* is een gedetailleerd overzicht opgenomen van alle vaste gebruikers van de ijshockeyhal.

De bezetting van de ijshockeyhal is in het ijsseizoen hoog te noemen. Op enkele incurante uren na.

2.5 Gebruikers van de shorttrackplaat op het binnenterrein van de 400 meterbaan

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de gebruikers en in welke mate door hen gebruik van de ijsvloer gemaakt wordt. Het type gebruikers is afgestemd op de afmetingen van de ijsvloer, de boarding en de combinatie met andere gebruikers.

Gebruiker	Uren per seizoen
Topsport Noord (met name shorttrack)	1.674
Kunstrijdclub Thialf	81
SCT Shorttrackclub	136
Sven Kramer Academy (divers)	18

Topsport Noord is veruit de grootste gebruiker.

¹ Decisio rapport 2021

3. Welke scenario's zijn uitgewerkt voor de ijshockeyhal?

Er zijn 7 scenario's en één extra optie beschouwd voor de periode na april 2028. Voor een volledige beschrijving van de uitwerking van de scenario's verwijzen wij u naar het rapport 'IJshockeyhal Thialf Businesscase diverse scenario's', dat onder geheimhouding aan u is verstrekt. Hieronder volgt een korte omschrijving van alle scenario's en de optie.

In *Bijlage 2* is een overzicht van alle scenario's en de optie opgenomen met de verschillende maatschappelijke en financiële impact (op hoofdlijnen) per scenario. Een tabel met de financiële impact per scenario volgt hieronder.

Scenario 1 – sluiting

In dit scenario is uitgegaan van sloop van de huidige IJshockeyhal en het aanpassen van de grensvlakken tot een buitengevel. Het behouden van de hal in een andere functie is bij dit scenario nader beschreven maar niet meegenomen in de doorrekening van kosten. Dit geldt ook voor het behouden van de ijsvloer in een eventuele buitensituatie.

Bij dit scenario is uitgegaan van sloop en geen rekening gehouden met bijvoorbeeld herbestemming/verkoop. Hier kan een kans liggen negatieve financiële effecten te dempen.

Scenario 2A – vernieuwbouw tot ijshockeyhal

Bij dit scenario wordt de huidige hal tot op de fundering gesloopt. De onlangs aangelegde nieuwe ijsvloer blijft gehandhaafd alsmede het deel van de hoofddraagconstructie op de grens van de vernieuwbouw van de 400meter hal. Verder wordt de hal binnen de huidige footprint geheel opnieuw opgebouwd conform eisen uit het vigerende Besluit bouwwerken leefomgeving.

Bij de vernieuwbouw wordt de indeling van ruimten aan de noord- en oostzijde alsmede de tribune indeling vernieuwd. Na realisatie van de vernieuwbouw voorziet de hal in 2.200 plaatsen voor ijshockey.

Scenario 2B – vernieuwbouw tot shorttrackhal

Bij dit scenario wordt de huidige hal tot op de fundering gesloopt. De onlangs aangelegde nieuwe ijsvloer blijft gehandhaafd alsmede het deel van de hoofddraagconstructie op de grens van de vernieuwbouw van de 400meter hal. Verder wordt de hal binnen de huidige footprint geheel opnieuw opgebouwd conform eisen uit het vigerende Besluit bouwwerken leefomgeving.

Bij de vernieuwbouw wordt de indeling van ruimten aan de noord- en oostzijde alsmede de tribune indeling vernieuwd. Na realisatie van de vernieuwbouw voorziet de hal in 2.000 plaatsen voor shorttrack.

Scenario 3A – renovatie tot ijshockeyhal

In dit scenario renovatie blijven de onlangs aangebrachte ijsvloer en brandmeldinstallatie, de bestaande fundatie, onderconstructie tribunes en indeling van ruimten zoveel mogelijk gehandhaafd en wordt de dakconstructie en hoofddraagconstructie aangepast conform eisen uit het vigerende Besluit bouwwerken leefomgeving.

Bij de renovatie wordt voor het ijshockey de indeling van ruimten aan de oostzijde en voor shorttrack de indeling van ruimten aan de noord- en oostzijde vernieuwd. Verder wordt de tribune-indeling vernieuwd. Na realisatie van de renovatie voorziet de hal in 2.000 plaatsen voor ijshockey.

Scenario 3B – renovatie tot shorttrackhal

In dit scenario blijven de onlangs aangebrachte ijsvloer en brandmeldinstallatie, de bestaande fundatie, onderconstructie tribunes en indeling van ruimten zoveel mogelijk gehandhaafd en wordt de dakconstructie en hoofddraagconstructie aangepast conform eisen uit het vigerende Besluit bouwwerken leefomgeving.

Bij de renovatie wordt voor shorttrack de indeling van ruimten aan de noord- en oostzijde vernieuwd. Verder wordt in beide gevallen de tribune-indeling vernieuwd. Na realisatie van de renovatie voorziet de hal in 2.000 plaatsen voor shorttrack.

Scenario 4A – vernieuwbouw ijshockeyhal met kortere dakoverspanning

Bij scenario wordt de huidige hal tot op de fundering gesloopt. De onlangs aangelegde nieuwe ijsvloer blijft gehandhaafd alsmede het deel van de hoofddraagconstructie op de grens van de vernieuwbouw van de 400m-hal. Verder wordt de hal binnen de huidige footprint geheel opnieuw opgebouwd conform eisen uit het vigerende Besluit bouwwerken leefomgeving. Ter hoogte van de voet van voorheen de tribunes wordt aan de langszijde extra kolommen geplaatst die de nieuwe dakconstructie met kortere overspanning dragen.

Bij de vernieuwbouw wordt de indeling van ruimten rondom vernieuwd. Verder wordt er daar waar de tribunes vervallen een verdiepingsvloer aangebracht. In het scenario voor het ijshockey wordt er aan de noord- en oostzijde een verdiepingsvloer gecreëerd. Na realisatie van de vernieuwbouw voorziet de hal in 1.100 plaatsen voor ijshockey.

Scenario 4B – vernieuwbouw shorttrackhal met kortere dakoverspanning

Bij dit scenario wordt de huidige hal tot op de fundering gesloopt. De onlangs aangelegde nieuwe ijsvloer blijft gehandhaafd alsmede het deel van de hoofddraagconstructie op de grens van de vernieuwbouw van de 400m-hal. Verder wordt de hal binnen de huidige footprint geheel opnieuw opgebouwd conform eisen uit het vigerende Besluit bouwwerken leefomgeving. Ter hoogte van de voet van voorheen de tribunes wordt aan de langszijde extra kolommen geplaatst die de nieuwe dakconstructie met kortere overspanning dragen.

Bij de vernieuwbouw wordt de indeling van ruimten rondom vernieuwd. Verder wordt er daar waar de tribunes vervallen een verdiepingsvloer aangebracht. In het scenario voor de shorttrack wordt er aan de noord-, oost- en westzijde een verdiepingsvloer gecreëerd. Na realisatie van de vernieuwbouw voorziet de hal in 400 plaatsen voor shorttrack. Vanuit KNSB/shorttrack is aangegeven, dat deze tribunecapaciteit voldoende is.

Optie – uitbreidingsoptie training-/curlinghal

Voor de haalbaarheid van een uitbreiding met een training- curlinghal is in 2020 nader onderzoek gedaan door Spoza. Dit plan is als optie meegenomen in het huidige rapport. De investeringskosten zijn vanuit het rapport overgenomen en geïndexeerd naar prijspeil 2028. Daarnaast zijn enkele aandachtspunten voor nader onderzoek benoemd. In 2021 is in een raadsvoorstel aangegeven, dat de Spoza businesscase moet worden herijkt op realiteit qua investeringen, financiering en opbrengsten. Daarbij is gesteld, dat de beide aandeelhouders geen garantstelling voor een financiering afgeven. De opmerkingen uit 2021 gelden nog steeds actueel.

Deze hal is onderwerp om mee te nemen in het totaalplaatje Thialf.

4. Wat is de financiële impact van alle scenario's?

Bij de financiële uitwerking van de scenario's is uitgegaan van 2028 als basis jaar. Ten opzichte van prijspeil 2024 is naar prijspeil 2028 toe een indexatie van 12,6% gehanteerd als uitgangspunt. Bedragen zijn inclusief BTW. Alle scenario's zijn uitgewerkt op basis van Total Cost of Ownership (TCO). Investeringskosten zijn gebaseerd op bouwkosten (ramingen/kengetallen). Kanttekening hierbij is de technische haalbaarheid. Bij vervolgstappen na een scenariokeuze en gedetailleerde uitwerking daarvan worden bedragen nader geconcretiseerd.

Voor de berekening van de kapitaallasten heeft de externe in het rapport enkele belangrijke uitgangspunten gehanteerd, welke gebruikt zijn in de cijfers en tabellen van dit voorstel:

1. de investering wordt afgeschreven in 40 jaar;
2. er wordt een rentepercentage gebruikt van 2%;
3. de kapitaallasten zijn een gemiddelde over de gehele afschrijvingstermijn.

Bij het daadwerkelijk vaststellen van een krediet wordt de omslagrente gebruikt, die op dat moment van toepassing is. Die kan afwijken van de 2% in het rapport.

Voor wat betreft de gemiddelde kapitaallasten. Bij een kredietaanvraag hanteert de gemeente de rente en afschrijving over het eerste jaar. Deze rente zal hoger zijn, dan de gemiddelde rente waarmee in het rapport is gerekend.

Een meer gedetailleerde financiële analyse is opgenomen in *Bijlage 3*.

4.1 Hoe hoog zijn de huidige uitgaven ijshockeyhal/Thialf in gemeentelijke begroting?

De structurele lasten in de begroting van de gemeente voor de ijshockeyhal/geheel Thialf zijn beperkt. Vanaf 2022 staat er een jaarlijkse bijdrage in de exploitatie in de begroting (de provincie betaalt sinds 2022 het tweevoudig). Daarnaast staat er een kapitaallast in de begroting voor de in 2022 t/m 2024 uitgevoerde werkzaamheden in de ijshockeyhal. In onderstaande tabel zijn de structurele lasten opgenomen. Bij de gehele scenarioanalyse is 2028 als uitgangspunt genomen. De bedragen in de tabel zijn daarom gebaseerd op prijspeil 2028.

Gemeentelijke lasten huidige situatie	Huidige situatie
Jaarlijkse exploitatiebijdrage/DAEB (sinds 2022)	€ 325.414
Kapitaallasten oud (sinds 2023/2024)	€ 122.347
Totaal	€ 447.761

Voor het project Financieel Gezond Perspectief is een benchmark uitgevoerd, waarbij een vergelijk is gemaakt met enkele referentiegemeenten, die mede zijn geselecteerd vanwege hun focus op sport. Over sportaccommodaties wordt onder andere het volgende gezegd:

'Binnen het taakveld Sportaccommodaties valt op dat de gemeente Heerenveen per saldo lagere netto lasten heeft. Het opvallende verschil in Heerenveen is des te opmerkelijker gezien de diverse sportfuncties die de gemeente huisvest, waaronder schaatsen, Eredivisie voetbal, ijshockey en het zwembad.'

In de benchmark staat onder andere de volgende informatie.

Uitgaven per inwoner tbv sportaccommodaties	€ per inwoner 2024 Heerenveen	€ per inwoner 2024 gemiddeld referentiegemeente
Sportaccommodaties	€ 60,1	€ 83,1

De voorzichtige conclusie kan zijn, dat Heerenveen meer sportaccommodaties heeft dan de referentiegemeenten (denk onder andere aan Thialf/de ijshallen), maar ca. € 1 miljoen per jaar minder aan sportaccommodaties uitgeeft dan de gemiddelde referentiegemeente.

4.2 Wat is de financiële impact per scenario?

Impact scenario's

Onder het kopje 'Financiën' is op hoofdlijnen aangegeven wat de financiële impact per scenario is. Alle bedragen zijn inclusief BTW en prijspeil 2028 (indexatie 12,6% ten opzichte van prijspeil 2024). Vooralsnog gaan we ervan uit, dat de gemeente zelf de lasten moet dragen voor alle scenario's. De incidentele lasten betreffen afboeken huidige ijshockeyhal en de sloopkosten. Afwerkingskosten van de grote hal zitten bij scenario 1 verdisconteerd in de totale extra structurele lasten. Alle genoemde lasten komen in alle scenario's komen bovenop de huidige lasten, zoals aangegeven onder 4.1.

Kosten zijn gebaseerd op kengetallen van bouwkosten. De technische haalbaarheid is als een belangrijke kanttekening meegegeven. In vervolg fases (zoals aangegeven in hoofdstuk 9 van *Bijlage 2*) moeten de bedragen nader worden geconcretiseerd.

Bij de berekening van de totale kosten is uitgegaan van het Total Cost of Ownership principe (TCO). Hiermee worden de kosten gedurende de gehele levensduur in beeld gebracht en niet alleen de initiële investeringskosten.

Vorbereidingskrediet

Als niet wordt besloten keuzes door te schuiven is direct een voorbereidingskrediet nodig voor externe kosten. Voor de eerste stappen wordt dit geraamd op € 120.000 inclusief BTW.

Kosten eigen organisatie

Naast bovenstaande effecten moet er een project met bemensing worden opgestart. Voor alle scenario's zijn we uitgegaan van onderstaande (raming gebaseerd op 5% van € 10 miljoen bouwkosten). Bij scenario is ook hier sprake van een splitsing tussen incidenteel en structureel.

Kosten eigen organisatie	Scenario 1	Overige scenario's
Structurele lasten	€ 9.000	€ 18.000
Incidentele lasten	€ 250.000	€ 0

4.3 Wat zijn de financiële risico's per scenario?

Per scenario zijn de financiële risico's in beeld gebracht. Bij alle scenario's waar een hal in stand blijft is de bestaande fundering een risico. Of het risico zich openbaart wordt pas

zichtbaar als de fundering tijdens de werkzaamheden bloot wordt gelegd. Hier zijn verder geen beheersmaatregelen mogelijk.

Een belangrijk risico bij alles scenario's is de aanwezigheid van asbest. Dit risico zit verwerkt in de opslagen bij de scenario's. Daarom wordt daarvoor geen extra bedrag meer opgenomen.

Tot slot heeft de IJshockeyhal BV voor de in 2022 t/m 2024 uitgevoerde werkzaamheden een zogenaamde BOSA-subsidie van het Rijk gekregen. Als de hal niet meer bestaat, is het risico aanwezig, dat naar rato terug moet worden betaald. Hiervoor is een bedrag opgenomen, dat ervan uitgaat, dat er vanaf 2028/2029 geen hal meer is. Ieder jaar dat de hal langer openblijft, wordt het risicobedrag lager. Overigens is nog onduidelijk of/hoe het Rijk gaat terugvorderen.

Risico's per scenario	Scenario 1: sluiting/sloop	Scenario 2A: vernieuwbouw	Scenario 2B: vernieuwbouw shorttrack	Scenario 3A renovatie tot ijshockeyhal	Scenario 3B renovatie tot shorttrackhal	Scenario 4A: vernieuwbouw ijshockeyhal korter dak	Scenario 4B: vernieuwbouw
Fundering investering	€ 0	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000
Fundering kapitaallasten	€ 0	€ 37.000	€ 37.000	€ 37.000	€ 37.000	€ 37.000	€ 37.000
Terugbetalen BOSA ministerie VWS	€ 150.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

Een uitgebreidere omschrijving van de risico's rond de scenario's is opgenomen in *Bijlage 4*.

4.4 Wat is de financiële impact van de wensen & ambities per scenario?

Bij ieder scenario zijn wensen & ambities in kaart gebracht. De investeringsbedragen en kapitaallasten daarvan zijn als volgt (inclusief BTW/prijspeil 2028/afschrijvingstermijn 40 jaar/2% rente):

Investerings wensen & ambities per scenario	Scenario 2A: vernieuwbouw ijshockey	Scenario 2B: vernieuwbouw shorttrack	Scenario 3A Renovatie tot ijshockeyhal	Scenario 3B Renovatie tot shorttrackhal	Scenario 4A: Vernieuwbouw ijshockeyhal verkorte dakoverspanning	Scenario 4B: vernieuwbouw shorttrack verkorte dakoverspanning
Te investeren	€ 13.819.410	€ 11.619.630	€ 2.371.600	€ 3.521.100	€ 12.145.980	€ 8.545.020
Kapitaallasten	€ 505.000	€ 425.000	€ 87.000	€ 129.000	€ 444.000	€ 312.000

Afhankelijk van het scenario (2 t/m 4) leidt dit tot een extra jaarlijkse financiële last van afgerond ca. € 100.000 tot € 550.000.

In *Bijlage 5* zijn de wensen en ambities verder uitgewerkt.

4.5 Wat is de financiële impact van de optie: trainings-/curlinghal?

De investeringsbedragen en kapitaallasten van de optie trainings- en curlinghal zijn als volgt (inclusief BTW/prijspeil 2028/afschrijvingstermijn 40 jaar/2% rente):

Optie: trainings-/curlinghal	
Investering	€ 9.725.980
Kapitaallasten	€ 356.000

De aandachtspunten van de trainings-/curlinghal zijn opgenomen in *Bijlage 6*.

5. Welke scenario's zijn realistisch?

5.1 Scenario's die waarschijnlijk afvallen

Er zijn 3 scenario's die waarschijnlijk meteen afvallen. Dat zijn beide renovaties scenario's (3A en B) en Scenario 4A (vernieuwbouw tot ijshockeyhal met verkorte dakoverspanning).

Scenario's 3A en 3B renovatie

Bij de scenario's renovatie zijn de investeringskosten en het bedrag, dat jaarlijks benodigd is lager dan bij de andere scenario's (ca. € 150.000 á € 200.000). Belangrijke kanttekening is echter dat zowel bij vernieuwbouw als renovatie is gerekend met een afschrijvingstermijn van 40 jaar. Bij renovatie worden nieuwe maatregelen uitgevoerd in een gebouw dat verder nog steeds bijna 60 jaar oud is. Dit kan leiden tot versneld afschrijven, waarmee goedkoop duurkoop wordt. Daarnaast is bij renovatie minder mogelijk op het gebied van verduurzaming (daarover volgt hieronder meer).

Scenario 4A vernieuwbouw tot ijshockeyhal met verkorte dakoverspanning

Bij dit scenario gaat de tribunecapaciteit terug van 3.000 naar 1.000. UNIS Flyers hebben op dit moment per wedstrijd gemiddeld 1.500 á 1.800 bezoekers. Met UNIS Flyers is dit scenario besproken. Met het huidige ambitieniveau is de capaciteit van 1.000 te weinig voor UNIS Flyers.

5.2 Scenario's die overblijven

Er blijven 4 scenario's over, waarbij de keuze feitelijk is ijshockeyhal (scenario 2A), shorttrackhal (scenario 2B of 4B) of geen hal (scenario 1). Binnen de keuze shorttrackhal is vervolgens nog een keuze te maken ten aanzien van de tribunecapaciteit: 2.000 bij scenario 2B vernieuwbouw, of 400 bij scenario 4B vernieuwbouw met kortere dakoverspanning.

Bij alle scenario's wordt ervan uitgegaan, dat de gemeente de jaarlijkse exploitatiebijdrage (DAEB) volledig blijft betalen aan Thialf. Waarbij voor scenario's 2B en 4B binnen Thialf geconsolideerd een verschuiving van ca. € 94.000 plaatsvindt van de ijshockeyhal/shorttrackhal naar de grote hal. Vooral nog is dit effect opgenomen als extra kosten voor de gemeente. Dit is een besprekingspunt met de provincie.

Ieder scenario betekent extra kosten voor de gemeente en de noodzaak om te buigen op andere uitgaven. In ieder geval zo lang er geen duidelijkheid is of/wat er aan middelen te verwachten is vanuit het Rijk. Mede vanuit dit oogpunt is het zaak tijd te kopen en de huidige hal langer open te houden.

Voor dit moment moet ervan uit worden gegaan, dat financiering geheel voor rekening van de gemeente komt. De eventuele mogelijkheden voor externe financiering verschillen per scenario. Het Rijk werkt aan een Strategische Vastgoedplanning Topsport(trainings)accommodaties. Alhoewel deze planning op dit moment 'stil ligt' lijkt financiering vanuit het Rijk vooral nog kansrijker bij focussporten (kans op medailles) dan overige sporten. Focussporten zijn langebaan, shorttrack, curling en kunstijs. IJshockey is geen focussport.

Sluiting (scenario 1)

Scenario 1 sluiting is financieel gezien het meest aantrekkelijke scenario, maar ook het scenario met de grootste maatschappelijke impact. Financieel gezien kan het scenario nog aantrekkelijker worden als een andere invulling voor het gebouw/de grond kan worden gevonden (bijvoorbeeld door verkoop).

Shorttrackhal(scenario's 2B en 4B)

Bij de keuze voor een shorttrackhal (scenario's 2B en 4B) is er geen plek meer voor wedstrijden van UNIS Flyers. Alle overige ijshockey moet naar het binnenterrein van de 400 meterbaan. Deze optie heeft technische, praktische en logistieke impact. In theorie is dit op te lossen. Zowel voor de gebruikers die overkomen uit de ijshockeyhal (mn de ijshockeys) als de langebaan gebruikers (met name topsporttrainingen en -evenementen). Deze optie moet nader worden doorgesproken met de gebruikers om verwachtingen te managen en teleurstelling te voorkomen.

Scenario 2B is circa € 100.000 duurder op jaarbasis dan scenario 4B. Scenario 2B is daarmee financieel alleen interessant als de extra tribunecapaciteit (2.000 bij 2B en 400 bij 4B) minimaal € 100.000 per jaar extra oplevert of als er volledige externe financiering tot stand komt. Dit is een aspect om mee te nemen bij de verdere verkenning met de stakeholders.

IJshockeyhal (scenario 2A)

Als wordt gekozen voor een ijshockeyhal (scenario 2A), dan is er binnen Thialf geen ruimte voor een aparte shorttrackhal. De KNSB heeft aangegeven dat een eigen hal belangrijk is naar de Olympische Spelen van 2030 (het liefste (na)bij Thialf).

Als shorttrack zou vertrekken uit Thialf betekent een terugval aan inkomsten voor Thialf van ca. € 250.000 á € 300.000. Dit betekent een extra uitdaging voor Thialf als geheel.

6. *Waarom is gecombineerd gebruik niet mogelijk/wat maakt dit lastig?*

Het gecombineerd gebruik is lastig vanwege twee redenen:

- belangen van topsport en breedtesport zijn verschillend
- iedere ijssport heeft zijn eigen ijs/klimaatbeheersing nodig

Als maximaal aan alle wensen/eisen tegemoet wordt gekomen, zijn naast de grote hal een ijshockeyhal, shorttrackhal en curlinghal nodig. Dit is niet realistisch, althans bekostigd met lokaal/regionaal gemeenschapsgeld. Kiezen voor het één betekent dan automatisch ook niet kiezen voor iets anders.

Topsport shorttrack en ijshockey op het zelfde ijs gaan niet samen (andere eisen aan ijs en onder andere de boarding). Dat geldt bijvoorbeeld ook voor curling en topsportshorttrack. De boarding in de ijshockeyhal is flexibel. De gehele boarding kan worden verwijderd en vervangen door een shorttrackboarding. De plexiglas platen kunnen afzonderlijk worden verwijderd. Dit is echter een tijdrovende, bewerkelijke en kostbare klus, waardoor dit praktisch gezien lastig is.

Voor wat betreft topsport langebaan is een vaste/hoge boarding op het binnenterrein van de 400 meterbaan een belemmering. Bij trainingen ontnemt een boarding het zicht op de baan en bij evenementen staat deze daarnaast in de weg voor toeschouwers. Een boarding, zoals nu staat in de ijshockeyhal is daar geen optie.

Curling vindt plaats in de ijshockeyhal (clinics op de krabbelbaan op het binnenterrein van de 400 meterbaan). Zowel qua klimaat als ijs is dit niet ideaal. Voor topsport curling voldoet dit sowieso niet.

7. Hoe is verduurzaming meegenomen in de scenario's?

Bij de scenario's is rekening gehouden met (wettelijk verplichte) verduurzamingsmaatregelen. Zo worden in de renovatie en vernieuwbouwscenario's de isolatiewaarden van de gebouwschil verbeterd naar Besluit bouwwerken leefomgeving nieuwbouwniveau en worden energiebesparende maatregelen doorgevoerd. Verder wordt er in de vernieuwbouwscenario's nog een energieopwekking (PV-panelen) toegevoegd, zodat in deze scenario's kan worden voldaan aan de vigerende BENG- eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Door het opvoeren van het aantal PV-panelen kan mogelijk nog richting ENG (Energie Neutrale Gebouwen) gerealiseerd worden. In de renovatiescenario's is er onvoldoende ruimte in de dakconstructie aanwezig om de extra belasting van PV-panelen op te vangen. In deze scenario's zal dan ook niet worden voldaan aan de vigerende BENG-eisen.

De gemeente heeft de ambitie om projecten zo circulair mogelijk te ontwikkelen. Dit betekent dat een (her)ontwerp met als uitgangspunt circulariteit dient te worden uitgewerkt en dat bij het werk vrijkomende onderdelen hergebruikt worden of gerecycled worden. In beschouwde scenario's voor renovatie en vernieuwbouw wordt getracht gebouw(onder)delen te handhaven c.q. her te gebruiken en nieuwe onderdelen dusdanig in te brengen zodat deze eenvoudig losgekoppeld kunnen worden voor toekomstig hergebruik. Dit past binnen de ambitie van de gemeente. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden na definitieve keuze voor een scenario. Bij materialenkeuze zal het onderwerp biobased aan de orde komen.

In *Bijlage 7* staan de specifieke verduurzamingsmaatregelen per scenario aangegeven. Bij de scenario's renovatie zijn de mogelijkheden tot verduurzaming beperkter dan bij vernieuwbouw. Het is daarbij niet mogelijk te voldoen aan de BENG-eisen.

Ruimte voor het aanbrengen van extra PV-panelen is in theorie wel mogelijk op het buitenterrein van Thialf bijvoorbeeld door het overkappen van de parkeerruimte. Daarbij is de netcongestie in het gebied rond Thialf een belangrijk aandachtspunt bij het toevoegen van extra opwek.

Bij de grote vernieuwbouw van Thialf in 2017 zijn uitgebreide verduurzamingsmaatregelen getroffen. Thialf is sinds dat moment al volledig elektrisch.

8. Wat is de rol van de provincie?

Feitelijk wordt vastgesteld, dat de ijshockeyhal niet als op zich staand onderwerp kan worden beschouwd. Met name de scenario's die betrekking hebben op shorttrackhal raken de gehele bedrijfsvoering van Thialf. Daarnaast is Thialf contractpartij / primaathouder. Hiermee liggen bepaalde bevoegdheden bij Raad van Commissarissen en Algemene vergadering van Aandeelhouders. Met 66,66% van de aandelen is de provincie de grootste aandeelhouder. Los van deze formele verhoudingen is het belangrijk naar Thialf als geheel te kijken en met alle stakeholders gezamenlijk te verder te verkennen. Hierbij is de provincie als belangrijke partner van cruciaal belang.

9. Hoe ziet de planning voor uitvoering werkzaamheden eruit?

Na de scenariokeuze dienen de volgende vervolgstappen met bijbehorende doorlooptijden te worden genomen:

Vaststellen contract en aanbestedingsvorm	3 maanden
Contracteren adviseurs/architect	6 maanden
Uitwerken ontwerp (DO) en opstellen contractstukken	1 tot 1,5 jaar
Contracteren aannemer	3 tot 6 maanden
Werkvoorbereiding aannemer (UO + inkoop)	6 tot 9 maanden

Ad 1)

Op basis van het gekozen scenario zal er in eerste instantie een besluit moeten komen in welke contractvorm en aanbestedingsvorm het scenario verder dient te worden uitgewerkt (projectdefinitiefase).

Ad 2)

Afhankelijk van de gekozen contractvorm moeten, ten behoeve van de verdere planuitwerking en het opstellen van contractstukken, de benodigde adviesdiensten (bouwkundig architect, installatieadviseur, constructeur en contractbegeleider) worden aanbesteed (contractvoorbereidingsfase).

Ad 3)

Na aanbesteding wordt, afhankelijk van gekozen contractvorm, het gekozen scenario nader uitgewerkt tot een definitief ontwerp (ontwerpfase) met daarbij behorende elementenraming. Op basis van het DO wordt een aanvraag omgevingsvergunning gedaan.

Ad 4)

Op basis van de planuitwerking en opgestelde contractstukken worden partijen geselecteerd voor inschrijving op het werk en wordt na het doorlopen van de aanbestedingsprocedure een partij het werk gegund (prijs- en contractvormingsfase).

Ad 5)

De partij aan wie het werk is gegund zal ten behoeve van de realisatie van het werk de planuitwerkingen verder brengen tot een uitvoeringsgereed stuk (UO) en zal diverse werkvoorbereidingen treffen (werkvoorbereidingsfase) opdat tijdig gestart kan worden met de werkelijke uitvoering van het werk (realisatiefase).

10 Hoe ziet het huidige construct van de ijshockeyhal eruit?

De IJshockeyhal Thialf Heerenveen BV is eigenaar van de ijshockeyhal. De IJshockeyhal BV verhuurt de ijshockeyhal aan Thialf BV. De overeenkomst eindigt op 30 september 2029, tenzij de overeenkomst wederom stilzwijgend wordt verlengd met een periode van vijf jaar.

In 2004/2007 is de ijshockeyhal vanwege financieel/fiscale redenen in de IJshockeyhal BV ondergebracht. Dit is een 100% gemeentelijke BV. Destijds is vastgelegd, dat op enig moment (logisch leek een periode van 10 jaar vanwege btw-regelgeving) weer tot samenvoeging van de ijshockeyhal en de rest van Thialf wordt overgegaan. Hier hebben Thialf en de provincie als andere aandeelhouder de voorwaarde aan verbonden dat de gemeente moet zorgen dat de ijshockeyhal opgeknapt is en de gemeente een eventueel tekort in de exploitatie van de hal dekt.

Het voorstel aan uw college gaat ervan uit, dat de hal niet voor 2030 wordt opgeknapt. Dit betekent dat de huur nogmaals stilzwijgend moet worden verlengd vanaf 1 oktober 2029. In de periode van 2030 tot en met 2032 moet de ijshockeyhal worden aangepakt/gestart met de uitvoerende werkzaamheden, zodat overdracht van de hal aan Thialf kan plaatsvinden voor 30 september 2034. Over hoe dit tot stand te brengen wordt juridisch en fiscaal advies ingewonnen. Onverhoopte risico's en financiële gevolgen die in de tussentijd ontstaan, kan Thialf zelf niet dragen en komen ten laste van de gemeente.

Bijlage 1 – detailoverzicht vaste gebruikers ijshockeyhal (gegevens 2023/2024)

RTC Lionhearts (ijshockey)

RTC Lionshearts is een regionaal trainingscentrum voor talenten in de noordelijke regio. De talenten krijgen vier keer per week extra training. De deelnemers worden in overleg met de Nederlandse IJshockeybond geselecteerd.

Trainers	3 per keer
Talenten	Maximaal 30 per keer
Maximaal aantal spelers tegelijk op de baan ivm veiligheid	25

UNIS Flyers (ijshockey)

Het eerste team van de Flyers (ijshockey) speelt in de BeNeleague. Hier doen 3 teams uit Nederland, 4 uit België en 2 uit Duitsland mee. Het team is semiprofessioneel. De Flyers hebben een rijke historie met 10 landskampioenschappen, 2 BeNeleague kampioenschappen en 13 bekerkampioenschappen. Heerenveen is naast Tilburg het tweede ijshockeybolwerk in Nederland.

www.UNISflyers.nl

Spelers	23
Coaches	2
Fysio's	2
Clubarts	1
Teammanager	1
Algemene begeleiding	1
Technische ondersteuning	3
Vrijwilligers	30 per wedstrijd
Jaarlijks aantal thuiswedstrijden	Ca. 25
Toeschouwers per seizoen	35.000 a 45.000
Maximaal aantal spelers tegelijk op de baan ivm veiligheid	25

UNIS Flyers hebben onlangs een initiatief genomen om over een evenementenhal te spreken waarin ook ijshockeywedstrijden gespeeld kunnen worden. Als vanuit privaat initiatief een dergelijke hal mogelijk is, dan kan de gemeente vanuit haar overheidsrol faciliteren. Belangrijk uitgangspunt is hierbij wel, dat dit ondersteunend moet zijn aan het huidige Thialf en Thialf niet mag uithollen.

Over een multifunctionele hal is in 2021 in een raadsvoorstel het volgende gesteld: 'Uit de verschillende opgestelde businesscases komt echter duidelijk naar voren dat een dergelijke hal van weinig toegevoegde waarde is voor de topsport en dat de markt voor breder pallet aan evenementen dermate gering is dat de exploitatielasten bij lange na niet kunnen worden opgebracht. Daarbij speelt een rol dat de ijsbezetting in de afgelopen jaren fors is toegenomen (9 maanden minimaal per jaar) en dat daarmee het werven van evenementen (geldt ook voor de 400 m hal) zeer beperkt is en bovendien in een voor evenementen ongunstige periode van het jaar.'

Stichting Jeugdijs hockey

Naast het eerste team is een belangrijk onderdeel van ijshockey de jeugd-/recreatietak.

www.heerenveenflyers.frl

Leden	335 en groeiende na Corona
Coaches/trainers	20
Officials	20
Overige vrijwilligers	50
Maximaal aantal spelers tegelijk op de baan ivm veiligheid	25

Sven Kramer Academy “ieder kind in Nederland op het ijs”

De Sven Kramer Academy heeft het volgende doel:

“Via schaatslessen wil de Sven Kramer Academy jeugd en volwassenen stimuleren om meer te bewegen en daarmee mede een bijdrage leveren aan de toekomst van de Nederlandse schaatssport. De ultieme droom is dat ieder kind voor zijn of haar 12e jaar minimaal één keer het plezier van schaatsen heeft ervaren.”

De Sven Kramer Academy gebruikt de ijshockeyhal voornamelijk voor schoolschaatsen. Doordat het schoolschaatsen onder schooltijd (op incurante uren) plaatsvindt, is het de bezetting van de ijshockeyhal zo hoog.

www.svenkrameracademy.nl

Basisschoolkinderen per keer	40 tot 60
Maximaal aantal tegelijk op de baan ivm kwaliteit en veiligheid	Ca. 60

Kunstschaatsclub Thialf

Kunstschaatsclub Thialf maakt zowel gebruik van de ijshockeyhal als het binnenterrein van de 400 meter baan. Leden, trainers, vrijwilligers en bestuur zetten zich dagelijks in om de 14 trainingsuren per week mogelijk te maken.

Thialf is de kern waar dit allemaal plaatsvindt en speelt daarmee een cruciale rol in het creëren van een stimulerende omgeving voor onze leden. Het biedt niet alleen een veilige en professionele trainingslocatie, maar ook een plek waar vriendschappen worden gesmeed en waar de kunstschaatsgemeenschap samenkomt.

Thialf is een plek waar talenten kunnen groeien en bloeien. Het biedt de mogelijkheid om technische vaardigheden te oefenen, artistieke expressie te ontwikkelen en zelfvertrouwen op te bouwen. Het is een plek waar kunstschaatsers hun grenzen kunnen verleggen en hun potentieel kunnen realiseren.

Thialf heeft ook een brede impact op de gemeenschap. Het trekt niet alleen kunstschaatsers aan, maar ook toeschouwers en supporters die genieten van de schoonheid en elegantie van de sport. Het inspireert anderen om de kunstschaatswereld te verkennen en mogelijk zelfs lid te worden van onze vereniging.

De kunstschaatsclub heeft een ledenstop, omdat er niet voldoende ijs beschikbaar is om verder te groeien. De kunstschaatsclub wil graag meer ijs en ook in de zomermaanden ijs. Op dit moment wijken rijd(st)ers in de zomer uit naar Hoorn en het buitenland. Naast extra ijs heeft de kunstschaatsclub behoefte aan een eenvoudige ruimte om voorafgaand aan en na de tijd op het ijs oefeningen te kunnen doen.

Leden	90
Maximaal aantal tegelijk op de baan ivm veiligheid	20
A-categoriewedstrijden	Maximaal 70 rijd(st)ers over twee dagen en 200 bezoekers per dag.

www.kcthialf.nl

Nationaal Kunstrijdcentrum

In het seizoen 2022/2023 werd de ijshockeyhal gebruikt voor het Nationaal Kunstrijdcentrum. Formeel is dit nog gevestigd in Heerenveen. Voor de kunstrijders zijn de trainers bepalend. Door het vertrek van een trainer wordt er feitelijk niet meer vanuit het Nationaal Kunstrijdcentrum getraind in Heerenveen.

Curling

Curling Club Fryslân is een curlingvereniging waar zowel valide als minder valide sporters op zowel recreatief als prestatief niveau kunnen sporten. Curling Club Fryslân wil iedereen de kans bieden kennis te maken met curling. Curling Club Fryslân biedt een solide en gezonde verenigingsstructuur.

De wensen van curling zijn:

- extra ijsuren
- een koelcel voor de curlingstenen (in totaal 64 stenen)
- een echte curlingbaan met goed geprepareerd curlingijs

www.fryskecurlingclub.nl

Leden	37
Maximaal aantal spelers per uur	Ca. 16

Bijlage 2 – verkort overzicht maatschappelijke en financiële impact scenario's

Scenario 1 – sluiting

Maatschappelijke impact

Ten gevolge van de sluiting van de IJshockeyhal komen de onderstaande gebruikers zonder ijsvloer te zitten:

- RTC Lionheart
- Stichting Jeugd ijshockey
- UNIS Flyers
- Sven Kramer Academy (SKA)
- Curling Club Fryslân
- KCThialf

Het gebruik op middenterrein (huidige shorttrackbaan middenterrein 400 meterbaan) blijft na sluiting van de IJshockeyhal in stand. Nader onderzoek moet uitwijzen dat de vrije uren op het middenterrein kunnen worden ingezet voor enkele gebruikers van de te sluiten IJshockeyhal.

Financiële impact

Investeringen

De eenmalige investering voor de sanering van de IJshockeyhal is berekend op € 2.518.000 inclusief BTW.

Omdat bij sloop van de IJshockeyhal er geen dekking meer is, dienen de investeringen in 1 keer te worden afgeschreven.

Voor de realisatie van de ruimtes die bij sloop komen te vervallen en het aanpassen van de gevel van Thialf is een investering benodigd van circa € 3,8 miljoen inclusief BTW. De kapitaallasten hiervan bedragen € 139.000.

Tot slot bestaat het risico dat bij stopzetting van de exploitatie van de ijshockeyhal reeds verkregen BOSA subsidies op investeringen (deels) terugbetaald moeten worden.

Resultaat

Het structurele resultaat bij scenario 1 heeft nadere duiding nodig. De kapitaallasten in de gemeentelijke begroting nemen toe met € 16.653. Bij Thialf is een positief effect zichtbaar van € 152.669. Dit bedrag kan niet 1-op-1 ten gunste van de gemeente komen, omdat dit valt in het geconsolideerde geheel.

Opbrengsten 3060-baan middenterrein (huidige shorttrackbaan)

Ongewijzigd.

Scenario 2A – vernieuwbouw tot ijshockeyhal

Maatschappelijke impact

Omdat dit scenario vernieuwbouw van de hal ten behoeve van het ijshockey gebruik betreft zal het gebruik van zowel de IJshockeyhal als de 3060-baan (huidige shorttrackbaan) op het middenterrein onveranderd blijven.

Financiële impact

Investerings

Dit vernieuwbouw scenario vergt een investering van € 13,7 miljoen inclusief BTW. Uitgaande van een aflossingstermijn van 40 jaar en een rente van 2% zullen de kapitaallasten € 501.000 bedragen.

Resultaat

Er vanuit gaande dat de bijdrage van de gemeente Heerenveen gelijk blijft, laat het exploitatieresultaat voor het scenario vernieuwbouw IJshockeyhal een jaarlijks tekort zien van € 1.194.364 inclusief kapitaallasten

Opbrengsten 3060-baan middenterrein (huidige shorttrackbaan)

Ongewijzigd.

Scenario 2B – vernieuwbouw tot shorttrackhal

Maatschappelijke impact

Nieuwe topsport shorttrackhal

De oorspronkelijke IJshockeyhal wordt in dit vernieuwbouw scenario omgebouwd tot een topsport shorttrackhal. Hierdoor zullen de huidige gebruikers plaats moeten maken voor de shorttrack van het CTO. Ook SCT Shorttrackclub zal meegaan naar de nieuwe shorttrackhal, omdat shorttrack niet te combineren is met de gebruikers op de nieuwe bezetting van de 3060-baan (huidige shorttrackbaan) op het middenterrein. De Sven Kramer Academy en KCThialf (kunstschaatsen) verplaatsen niet mee naar de nieuwe shorttrackhal, omdat deze gebruikers niet te combineren zijn met topsport shorttrack. Deze gebruikers blijven op de 3060-baan (huidige shorttrackbaan) op het middenterrein.

3060-baan Middenterrein (Huidige shorttrackbaan)

De oorspronkelijke bezetting van het CTO en de SCT Shorttrackclub op het middenterrein (huidige shorttrackbaan) komt binnen dit scenario vrij. Hierdoor kan een groot deel van de gebruikers van de oorspronkelijke IJshockeyhal verplaatsen naar de 3060-baan (huidige shorttrackbaan) van het middenterrein, omdat dat gebruik beperkter is dan het deel dat vrijkomt en ook in die uren plaatsvindt. Het gebruik van KCThialf en de Sven Kramer Academy op het middenterrein wordt aangevuld met het gebruik dat vanuit de IJshockeyhal naar de 3060-baan (huidige shorttrackbaan) van het middenterrein komt.

Het belangrijkste gevolg van dit scenario betreft het wegvallen van de UNIS Flyers. De 3060-baan (huidige shorttrackbaan) op het middenterrein beschikt niet over de juiste boarding en publieksvoorzieningen voor wedstrijden van de UNIS Flyers wedstrijden. Daarnaast wenst het topsport ijshockeyteam te trainen op de wedstrijdlocatie.

Jeugd ijshockey kan daarentegen wel verplaatsen naar de 3060-baan (huidige shorttrackbaan). Hiervoor dient gemakkelijk inklapbare boarding en netten te worden aangeschaft. Het publiek zal vanaf een afstand op de tribunes buiten de 400 meterbaan plaats moeten nemen.

Financiële impact

Investerings

Dit vernieuwbouw scenario vergt een investering van circa € 15,2 miljoen inclusief BTW. Uitgaande van een aflossingstermijn van 40 jaar en een rente van 2% bedragen de kapitaallasten € 556.000.

Resultaat

Er vanuit gaande dat de bijdrage van de gemeente Heerenveen gelijk blijft, bedraagt het exploitatieresultaat voor de vernieuwbouw naar een shorttrackhal -/- € 1.292.161 (-/- € 1.197.925 inclusief kapitaallasten en € 94.236 in verband met verschuiving opbrengsten van grote hal naar ijshockeyhal).

Opbrengsten 3060-baan middenterrein (huidige shorttrackbaan)

Bij de realisatie van een shorttrackhal zal een deel van het huidige gebruik van de IJshockeyhal naar de 3060-baan (huidige shorttrackbaan) kunnen worden verplaats. Ervan uit gaande dat de ijshockeyvereniging gebruik gaat maken van de 3060-baan (huidige shorttrackbaan) zullen de totale opbrengsten € 252.572 bedragen, dat is € 94.236 minder dan de huidige opbrengst. Daar staat de bijdrage van de gemeente voor de breedtesport echter wel tegenover. Deze verschuift in dit scenario met de gebruikers mee van de ijshockeyhal naar de 3060-baan op het middenterrein.

Scenario 3A – renovatie tot ijshockeyhal

Maatschappelijke impact

Net als scenario 2A doelt dit scenario op de instandhouding van het huidige gebruik van de IJshockeyhal en de 3060-baan (huidige shorttrackbaan) op het middenterrein. Derhalve heeft dit scenario geen invloed op het gebruik. Ook de tribune capaciteit blijft grotendeels in stand en beschikt over circa 2.000 zitplaatsen.

Financiële impact

Investeringen

Dit scenario vergt een investering van circa € 8,9 miljoen inclusief BTW. Uitgaande van een aflossingstermijn van 40 jaar en een rente van 2 procent zullen de kapitaallasten € 325.000 bedragen.

Resultaat

Er vanuit gaande dat de bijdrage van de gemeente Heerenveen gelijk blijft, bedraagt het eindresultaat voor het scenario renovatie IJshockeyhal +/- € 1.050.780 inclusief kapitaallasten.

Opbrengsten 3060-baan middenterrein (huidige shorttrackbaan)

Ongewijzigd.

Scenario 3B – renovatie tot shorttrackhal

Maatschappelijke impact

Net als scenario 2B doelt de verandering op de realisatie van een hal expliciet voor (topsport) shorttrack. Daardoor zullen dezelfde wisselingen in het gebruik plaatsvinden als in scenario 2B.

Zodoende gaan de shorttrack van het CTO en de SCT Shorttrackclub naar de nieuwe topsport shorttrackhal en een groot deel van de oorspronkelijke gebruikers van de IJshockeyhal gaan naar de 3060-baan (huidige shorttrackbaan) van het middenterrein.

Vergelijkbaar met scenario 2B komt in dit scenario het gebruik van de UNIS Flyers te vervallen. Het publiek van de jeugd ijshockeywedstrijden kan vanaf de tribunes buiten de 400 meterbaan wedstrijden bekijken. Daarnaast dient een gemakkelijk inklapbare boarding en netten te worden aangebracht om dit gebruik mogelijk te maken.

Financiële impact

Investerings

Dit renovatiescenario vergt een investering van € 9,2 miljoen inclusief BTW. Uitgaande van een aflossingstermijn van 40 jaar en een rente van 2 procent zullen de kapitaallasten € 337.000 bedragen.

Resultaat

Er vanuit gaande dat de bijdrage van de gemeente Heerenveen gelijk blijft, bedraagt het eindresultaat voor het scenario renovatie IJshockeyhal tot shorttrackhal -/- € 1.105.568 (-/- € 1.011.332 inclusief kapitaallasten en € 94.236 in verband met verschuiving opbrengsten van grote hal naar ijshockeyhal).

Opbrengsten middenterrein

De totale opbrengsten voor het middenterrein zullen in dit scenario € 252.572 bedragen, dat is € 94.236 minder dan de huidige opbrengst. Daar staat de bijdrage van de gemeente wel tegenover. Deze verschuift in dit scenario met de gebruikers mee van de ijshockeyhal naar de 3060-baan op het middenterrein.

Scenario 4A – vernieuwbouw ijshockeyhal met kortere dakoverspanning

Maatschappelijke impact

Net als scenario 2Aa en 3A doelt dit scenario op de instandhouding van het huidige gebruik van de IJshockeyhal en de 3060-baan (huidige shorttrackbaan) op het middenterrein. Hierdoor zullen er geen gebruikers hoeven te vervallen.

Financiële impact

Investerings

Dit vernieuwbouw scenario vergt een investering van circa € 14,1 miljoen inclusief BTW. Uitgaande van een aflossingstermijn van 40 jaar en een rente van 2 procent zullen de kapitaallasten € 515.000 bedragen.

Resultaat

Er vanuit gaande dat de bijdrage van de gemeente Heerenveen gelijk blijft, bedraagt het eindresultaat voor het scenario vernieuwbouw van de IJshockeyhal met een kortere dakoverspanning -/- € 1.153.380 inclusief kapitaallasten.

Opbrengsten 3060-baan middenterrein (huidige shorttrackbaan)

Ongewijzigd.

Scenario 4B – vernieuwbouw shorttrackhal met kortere dakoverspanning

Maatschappelijke impact

Net als scenario 2B en 3B doelt de verandering op de realisatie van een hal expliciet voor (topsport) shorttrack. Daardoor zullen dezelfde wisselingen in het gebruik plaatsvinden als bij deze beide scenario's.

Zodoende gaan de shorttrack van het CTO en de SCT Shorttrackclub naar de nieuwe topsport shorttrackhal en een groot deel van de oorspronkelijke gebruikers van de IJshockeyhal gaan naar de 3060-baan (huidige shorttrackbaan) van het middenterrein.

Dus ook in dit scenario komt de UNIS Flyers dus te vervallen en zal het publiek van de jeugd ijshockeywedstrijden op een grotere afstand de wedstrijden gaan bekijken, namelijk vanaf de tribunes buiten de 400 meterbaan. Daarnaast dienen gemakkelijk inklapbare boarding en netten te worden aangebracht.

Financiële impact

Investerings

Dit vernieuwbouw scenario vergt een investering van circa € 14 inclusief BTW. Uitgaande van een aflossingstermijn van 40 jaar en een rente van 2 procent zullen de kapitaallasten € 512.000. bedragen.

Resultaat

Er vanuit gaande dat de bijdrage van de gemeente Heerenveen gelijk blijft, bedraagt het eindresultaat voor het scenario vernieuwbouw tot een shorttrackhal met een kortere dakoverspanning -/- € 1.193.168 (-/- € 1.098.932 inclusief kapitaallasten en € 94.236 in verband met verschuiving opbrengsten van grote hal naar ijshockeyhal).

Opbrengsten middenterrein

De totale opbrengsten voor het middenterrein zullen in dit scenario € 252.572 bedragen, dat is € 94.236 minder dan de huidige opbrengst. Daar staat de bijdrage van de gemeente wel tegenover. Deze verschuift in dit scenario met de gebruikers mee van de ijshockeyhal naar de 3060-baan op het middenterrein.

Optie – uitbreidingsoptie training-/curlinghal

Financiële impact

Investeringsen

Deze optie vergt op basis van de geïndexeerde cijfers uit het eerdere rapport een investering van circa € 9,8 miljoen inclusief BTW. Uitgaande van een aflossingstermijn van 40 jaar en een rente van 2 procent zullen de kapitaallasten € 356.000 bedragen.

In opdracht van Topsport Noord heeft het bureau Spoza in 2020 een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de training-/curlinghal. Dit rapport is als uitgangspunt gehanteerd.

Bijlage 3 – financiële bijlage

Deelnemingen

In het verleden zijn enkele malen eenmalige investeringen gedaan. Daarnaast heeft de gemeente deelnemingen in de IJshockeyhal Thialf Heerenveen BV en Thialf OG BV. De tegenwaarde van de deelneming in de IJshockeyhal BV staat bij de BV op de bank. Voor Thialf OG BV is bij start deelneming een voorziening opgenomen met dezelfde waarde. Voor de volledigheid staat de waarde van de deelnemingen in onderstaande tabel.

Deelneming	Waarde
IJshockeyhal BV	€ 18.000
Thialf OG BV	€ 1.500.000

Totale investering/kapitaallasten per scenario

Voor ieder scenario is de investering in beeld gebracht. Dit brengt 'nieuwe kapitaallasten' met zich mee (berekend met een afschrijvingstermijn van 40 jaar en een rente van 2%). Daarnaast heeft de gemeente 'oude kapitaallasten' in de begroting staan (investeringen gedaan in 2023/2024).

Het scenario sluiting/sloop betreft deels een investering (afwerken van de wanden en enkele ruimtes van de grote hal) en een deel sloop. Sloop betreft incidentele lasten en wordt apart inzichtelijk gemaakt. Bij sluiting moeten bestaande investeringen in één keer worden afgeboekt. Dit leidt ook tot een incidentele last. 'Oude kapitaallasten' vallen dan echter vrij en zijn daarom op € 0 gezet in onderstaande tabel.

Gevolgen gemeentelijke kapitaallasten structureel	Scenario 1: sluiting/sloop	Scenario 2A: vernieuwbouw	Scenario 2B: vernieuwbouw shorttrack	Scenario 3A renovatie tot ijshockeyhal	Scenario 3B renovatie tot shorttrackhal	Scenario 4A: vernieuwbouw ijshockeyhal korter dak	Scenario 4B: vernieuwbouw
Kapitaallasten oud	€ 122.347	€ 122.347	€ 122.347	€ 122.347	€ 122.347	€ 122.347	€ 122.347
<i>Te investeren</i>	€ 3.815.130	€ 13.703.250	€ 15.221.800	€ 8.891.080	€ 9.217.780	€ 14.095.290	€ 13.993.650
Kapitaallasten totaal nieuwe situatie	€ 139.000	€ 623.347	€ 678.347	€ 447.347	€ 459.347	€ 637.347	€ 634.347
Uitzetting kapitaallasten tov huidige situatie begroting gemeente	€ -16.653	€ -501.000	€ -556.000	€ -325.000	€ -337.000	€ -515.000	€ -512.000

Bedrijfsresultaat ijshockeyhal inclusief huidige gemeentelijke middelen

Op dit moment heeft de gemeente al middelen in de begroting staan voor Thialf/de ijshockeyhal. In onderstaande tabel worden deze meegenomen. Hiermee wordt inzichtelijk welke middelen er per jaar extra nodig zijn ('Totale mutatie gemeentelijke lasten'). Voorsnog wordt er bij alle scenario's rekening mee gehouden dat deze lasten volledig voor rekening van de gemeente komen. De incidentele lasten (komen eveneens voor rekening van de gemeente) zijn eveneens opgenomen.

Bij de scenario's waarbij de ijshockeyhal wordt omgezet in een shorttrackhal ontstaat een verschuiving in de opbrengsten. Door de wissel ontstaat een tekort van € 94.236 in de grote hal. Dit kunnen we niet voor rekening van Thialf/de provincie laten komen. Daarom moet de gemeente dit bedrag meenemen. Dit onderbouwt de stelling dat het nodig is te kijken naar Thialf als geheel en niet alleen naar de ijshockeyhal.

Gevolgen exploitatie ijshockeyhal 2028 per scenario voor Thialf structureel	Scenario 1: sluiting/sloop	Scenario 2A: vernieuwbouw	Scenario 2B: vernieuwbouw shorttrack	Scenario 3A renovatie tot ijshockeyhal	Scenario 3B 3enovatie tot shorttrackhal	Scenario 4A: vernieuwbouw ijshockeyhal korter dak	Scenario 4B: vernieuwbouw
A. Baten	€ 0	€ 266.084	€ 317.532	€ 266.084	€ 317.532	€ 266.084	€ 317.532
B. Lasten	€ 172.745	€ 1.284.862	€ 1.284.871	€ 1.317.278	€ 1.317.278	€ 1.229.878	€ 1.229.878
Bedrijfsresultaat ijshockeyhal (Baten - Lasten) exclusief gemeentelijke bijdrage	€ -172.745	€ -1.018.778	€ -967.339	€ -1.051.194	€ -999.746	€ -963.794	€ -912.346
Jaarlijkse exploitatiebijdrage gemeente (DAEB) ten laste van gemeente	€ 325.414	€ 325.414	€ 325.414	€ 325.414	€ 325.414	€ 325.414	€ 325.414
Bedrijfsresultaat ijshockeyhal (Baten - Lasten) inclusief gemeentelijke bijdrage	€ 152.669	€ -693.364	€ -641.925	€ -725.780	€ -674.332	€ -638.380	€ -586.932
Correctie nieuw gebruik shorttrackhal ten laste van gemeente	€ 0	€ 0	€ -94.236	€ 0	€ -94.236	€ 0	€ -94.236
Bedrijfsresultaat ijshockeyhal (Baten - Lasten) inclusief gemeentelijke bijdrage met correctie shorttrackhal	€ 152.669	€ -693.364	€ -736.161	€ -725.780	€ -768.568	€ -638.380	€ -681.168

Kosten eigen organisatie

Bij de uitvoering van een scenario moet een project met bemensing worden opgestart. Als raming is vooralsnog één bedrag gehanteerd voor alle scenario's. Voor de raming is gerekend met 5% van € 10 miljoen aan bouwkosten. Per scenario (met name sluiting/sloop) kan dit bedrag wijzigen. Daarnaast is bij sloop/sluiting sprake van een deel kapitaallasten (gerekend met 40 jaar afschrijving en 2% rente) en een deel incidenteel.

Kosten eigenorganisatie	Scenario 1	Overige scenario's
Investering	€ 250.000	€ 500.000
Kapitaallasten	€ 9.000	€ 18.000
Incidenteel	€ 250.000	€ 0

Eigenaarslasten

Deze lasten betreffen een aanzienlijk deel van de benodigde middelen en komen normaalgesproken voor rekening van de eigenaar (in dit geval de gemeente). Voor scenario 2A is dit indicatief uitgewerkt.

Totale mutatie gemeentelijke lasten incl BTW	€ -1.194.364
<i>Eigenaarslasten</i>	
Groot onderhoud	€ 81.723
Vervangingen	€ 459.183
Totaal	€ 540.906
Totale mutatie gemeentelijke lasten incl BTW zonder eigenaarslasten	€ -653.458

Jaarlijks onderhoud, groot onderhoud en vervangingen zijn gebaseerd op het geactualiseerde MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP). Voor het eerst in 2020/2021 is reeds aangegeven, dat Thialf vervangingen zelf niet kan dragen. Ook groot onderhoud is een uitdaging. Groot onderhoud en vervangingen zijn normaalgesproken eigenaarslasten. Jaarlijks onderhoud hoort bij de gebruiker. In 2002/2004 werd er rekening mee gehouden, dat Thialf groot onderhoud en vervangingen zelf kon dekken binnen de exploitatie.

Thialf heeft op dit moment geen middelen in de begroting staan voor groot onderhoud ijshockeyhal en reserveert niet voor vervangingen ijshockeyhal. De accountant van Thialf heeft aangegeven, dat dit niet kan. Hier wordt samen met Thialf nader naar gekeken.

Het MJOP is een theoretisch rekenmodel op basis van kengetallen. Thialf heeft daarnaast een werkelijkheid. Het is zaak de komende tijd te bekijken of deze twee werelden bij elkaar kunnen komen en wat het effect is op de cijfers. Vooralsnog is het rekenkundige model het kader waar we vanuit moeten gaan. Ook op dit punt moet naar Thialf als geheel worden gekeken.

BTW

Als bijzonder aandachtspunt is het belangrijk de BTW te benoemen. Thialf is op dit moment (deels) vrijgesteld van BTW. Positief hieraan is dat er geen BTW (laag tarief 9%) op toegangskaartjes in rekening hoeft te worden gebracht. Keerzijde is dat geen BTW (hoog tarief 21%) kan worden verrekend/gecompenseerd op (een groot deel van) investeringen.

Alhoewel het lastig is de exacte impact van de BTW te bepalen, is indicatief gekeken naar de BTW (21%) op de investering/kapitaallasten en het MJOP. Met de nodige slagen om de arm is het volgende zichtbaar voor de ijshockeyhal.

BTW	Scenario 2A
Kapitaallasten	€ 86.950
MJOP (jaarlijks onderhoud, groot onderhoud en vervangingen)	€ 139.000
Totaal BTW	€ 225.950
Totale mutatie gemeentelijke lasten incl BTW	-€ 1.194.364
Totale mutatie gemeentelijke lasten excl BTW	-€ 968.414

BTW heeft een grote impact op het resultaat. Dit is een aandachtspunt voor Thialf als geheel in de verdere verkenning met de stakeholders.

Bijlage 4 – overzicht risico's

Risico's scenario's	Financieel	Niet-financieel	Beheersmaatregelen
Bij alle scenario's wordt uitgegaan van hergebruik van de bestaande fundering. Er is een risico aanwezig, dat de fundering niet kan worden hergebruikt.	€ 1.000.000	Half jaar vertraging uitvoering. Hal langer gesloten.	Pas bij uitvoering werkzaamheden komt de fundering bloot te liggen en kunnen conclusies worden getrokken.
Bij de in 2022/2023/2024 uitgevoerde werkzaamheden aan de dakconstructie zijn geen asbesthoudende materialen aangetroffen. Het gebouw dateert uit echter uit 1967. Voorafgaand aan de werkzaamheden moet een asbestinventarisatie worden gedaan. Indien asbest wordt aangetroffen, moet dit door een gecertificeerd bedrijf worden verwijderd. Het aantreffen van asbest kan leiden tot contractwijzigingen.	pm (contractwijziging)	Vertraging/hal langer gesloten.	Asbestinventarisatie uitvoeren. Voor alle contractwijzigingen is afhankelijk van het scenario vooralsnog een bedrag opgenomen van € 180.000 tot € 450.000.
Stabiliteit te handhaven constructie/te handhaven kolommen (grens ijshockeyhal/400m-hal). Risico is dat stabiliteit/belasting van de gebouwen grenzend aan de ijshockeyhal door sloop van/werkzaamheden aan de ijshockeyhal onder druk komt te staan. Eventueel zijn aanvullende maatregelen nodig.	pm (contractwijziging)	Vertraging/hal langer gesloten.	Voor alle contractwijzigingen is afhankelijk van het scenario vooralsnog een bedrag opgenomen van € 180.000 tot € 450.000.
Als wensen/ambities worden meegenomen, heeft dit mogelijk gevolgen voor de werkzaamheden/kosten voor renovatie en vernieuwbouw.	pm		Waar mogelijk sturen op inhoud en kosten.
Als de ijshockeyhal voor 2033 wordt gesloten, is het risico aanwezig dat verkregen BOSA-subsidie moet worden terugbetaald aan het Rijk. Sluiting moet worden gemeld bij het Rijk. Wat er vervolgens gebeurt, is niet duidelijk. Aangezien het melden speelt over een periode van 10 jaar. Verwachten wij dat het financiële risico jaarlijks met 10% afneemt. Wij rekenen met het genoemde risico met sluiting na het ijsseizoen 2027/2028.	€ 150.000		Het verlengen van het gebruik van de ijshockeyhal verkleint het risico ieder jaar naar rato. Vanaf 2033 is de verwachting dat het risico naar € 0 is teruggebracht.
Bij de nadere uitwerking van de scenario's wordt het risico gelopen dat dit qua gebruik technisch/organisatorisch/praktisch tegen bezwaren aanloopt. Dit geldt in het bijzonder voor het scenario, waarbij sporten tussen beide hallen worden uitgewisseld. Daarbij lijkt ijshockey het belangrijkste aandachtspunt. Op het binnenterrein van de grote hal is sowieso geen ruimte voor UNIS Flyers in de huidige vorm (met name wedstrijden). Voor trainingen/wedstrijden van overige ijshockeygebruikers moet daar nader naar worden gekeken. Complexiteit zit met name in de combinatie van topsport langebaan en ijshockey. Waarbij topsport langebaan in de grote hal prioriteit heeft en niet in het geding mag komen.	pm	Gebruikers zijn ontevreden.	Nader overleg met alle gebruikers/stakeholders om de technische/organisatorische/praktische haalbaarheid van de scenario's te bepalen.

Bijlage 5 – wensen & ambities per scenario

Scenario	Wensen & Ambities	Opmerkingen
Scenario 1: Sluiting	Nvt	Nvt
Scenario 2a: Vernieuwbouw ijshockeyhal	* Aan noord- en oostzijde uitbreiden met circa 1.700 m² verhuurbare ruimte ; * Vervangen indoor bestrating voor betonvloer; * Aanbrengen sfeerverlichting door middel van trus-balken voorzien van movingheads en LED-schijnwerpers; * Aanbrengen van twee grote schermen 2 x 3meter op lange wanden; * 4 showlasers aan het dak aanbrengen; * Robuuster uitvoeren wanden kleedruimten westzijde * Uitbreiding oostzijde ten behoeve van kantine en entree UNIS Flyers.	Al deze wensen kwalificeren als 'nice-to-have'. Gezien de investeringskosten betekent dat de hal met de wensen twee keer zo duur wordt. Jaarlijkse kapitaallasten stijgen navenant en komen voor rekening van de gemeente Heerenveen. Dit is naar onze mening niet opportuun.
Scenario 2b: Vernieuwbouw shorttrackhal	* Aan noord- en oostzijde uitbreiden met circa 1.700 m² verhuurbare ruimte (wens Thialf); * Vervangen indoor bestrating voor betonvloer (wens Thialf); * Luchtdichtheid gebouwschil verbeteren naar Qv10 < 0,3 (wens shorttrack); * Video/sensorsysteem huidige shorttrackbaan op middenterrein verplaatsen naar IJshockeyhal (wens shorttrack); * Aanbrengen van MyLaps-lussen in de vloer (wens shorttrack); * Aanbrengen extra wcd's en ethernetpunten om de baan (wens shorttrack); * Freestanding moveable boarding met 1,5 meter crashzone (is reeds op het middenterrein aanwezig); * Geïntegreerde informatieschermen op het einde van het rechte stuk (wens shorttrack); * Toepassen van interactieve en innovatieve LED-vloer (wens shorttrack); * Hoeken dichtzetten ter bevordering van luchtstromen (wens shorttrack); * Robuuster uitvoeren wanden kleedruimten westzijde (wens UNIS Flyers).	Het grootste deel van deze wensen kwalificeert als 'nice-to-have'. De grootste post betreft de interactieve innovatieve LED-vloer/shorttrack. Er is geen referentiekader voor deze innovatie. Hiermee is de raming erg subjectief. Met het oog op innovatie zal een deel van de wensen voor de KNSB een 'must have' zijn om de concurrentie voor te blijven. Met alle wensen wordt de hal ook bij dit scenario bijna twee keer zo duur. Jaarlijkse kapitaallasten stijgen navenant. Waar deze landen hangt af van de (on)mogelijkheden (een deel van de) kosten via VWS te bekostigen. Dit zal waarschijnlijk niet gelden voor de wensen die niet rechtstreeks betrekking hebben op topsport/shorttrack. Deze komen voor rekening van de gemeente Heerenveen en zijn daarmee naar onze mening niet opportuun.
Scenario 3a: Renovatie ijshockeyhal	* Vervangen indoor bestrating voor betonvloer; * Aanbrengen van twee grote schermen 2 x 3 meter op lange wanden; * Aanbrengen nieuwe indeling tribunestoelen; * Vergroten beenruimte tribunes; * Robuuster uitvoeren wanden kleedruimten westzijde.	Bij dit scenario is het belangrijkste punt de tribune. Bij de scenario's vernieuwbouw zit deze in de basisinvestering. UNIS Flyers hebben aangegeven, dat er weinig beenruimte is en willen dit graag aangepast zien.
Scenario 3b: Renovatie shorttrackhal	* Vervangen indoor bestrating voor betonvloer (wens Thialf); * Luchtdichtheid gebouwschil verbeteren naar Qv10 < 0,3 (wens shorttrack); * Aanbrengen nieuwe indeling tribunestoelen; * Video/sensorsysteem huidige shorttrackbaan op middenterrein verplaatsen naar IJshockeyhal (wens shorttrack); * Aanbrengen van MyLaps-lussen in de vloer (wens shorttrack); * Aanbrengen extra wcd's en ethernetpunten om de baan; * Freestanding moveable boarding met 1,5 meter crashzone (is reeds op het middenterrein aanwezig); * Geïntegreerde informatieschermen op het einde van het rechte stuk (wens shorttrack); * Toepassen van interactieve en innovatieve LED-vloer (wens shorttrack); * Robuuster uitvoeren wanden kleedruimten westzijde (wens UNIS Flyers).	Het merendeel van deze wensen heeft betrekking op shorttrack. Voor de shorttrack zijn dit mogelijk 'must haves'. Bij dit scenario maken de tribunes onderdeel uit van de shorttrackhal. Met alle wensen wordt de hal ook bij dit scenario bijna twee keer zo duur. Jaarlijkse kapitaallasten stijgen navenant. Waar deze landen hangt af van de (on)mogelijkheden (een deel van de) kosten via VWS te bekostigen. Dit zal waarschijnlijk niet gelden voor de wensen die niet rechtstreeks betrekking hebben op topsport/shorttrack. Deze komen voor rekening van de gemeente Heerenveen en zijn daarmee naar onze mening niet opportuun.

Scenario 4a: Vernieuwbouw ijshockeyhal (verkorte dakoverspanning)	* Aan noord- en oostzijde uitbreiden met circa 1.050 m² verhuurbare ruimte (wens Thialf); * Aanbrengen nieuwe indeling verdieping noord- en oostzijde (circa 950 m²) inclusief 300 m² technische ruimte (wens Thialf); * Vervangen indoor bestrating voor betonvloer (wens Thialf) ; * Aanbrengen sfeerverlichting door middel van trus-balken voorzien van movingheads en LED-schijnwerpers (wens UNIS Flyers); * Aanbrengen van twee grote schermen 2 x 3 meter op lange wanden (wens UNIS Flyers); * 4 showlasers aan het dak aanbrengen (wens UNIS Flyers); * Robuuster uitvoeren wanden kleedruimten westzijde (wens UNIS Flyers); * Uitbreiding ten behoeve van kantine en entree UNIS Flyers (wens UNIS Flyers).	Al deze wensen kwalificeren als 'nice-to-have'. Gezien de investeringskosten betekent dat de hal met de wensen twee keer zo duur wordtaarlijkse kapitaallasten stijgen navenant en komen voor rekening van de gemeente Heerenveen. Dit is naar onze mening niet opportuun.
Scenario 4b: Vernieuwbouw shorttrackhal (verkorte dakoverspanning)	* Aan noord- en oostzijde uitbreiden met circa 500 m² verhuurbare ruimte (wens Thialf); * Aanbrengen nieuwe indeling verdieping noord-, oost- en westzijde (circa 1.500 m²) inclusief 300 m² technische ruimte (wens Thialf) ; * Vervangen indoor bestrating voor betonvloer (wens Thialf); * Luchtdichtheid gebouwschil verbeteren naar Qv10 < 0,3 (wens shorttrack); * Video/sensorsysteem huidige shorttrackbaan op middenterrein verplaatsen naar IJshockeyhal (wens shorttrack); * Aanbrengen van MyLaps-lussen in de vloer (wens shorttrack); * Aanbrengen extra wcd's en ethernetpunten om de baan (wens shorttrack); * Freestanding moveable boarding met 1,5m crashzone (is reeds op het middenterrein aanwezig); * Geïntegreerde informatieschermen op het einde van het rechte stuk (wens shorttrack); * Toepassen van interactieve en innovatieve LED-vloer (wens shorttrack); * Hoeken dichtzetten ter bevordering van luchtstromen (wens shorttrack); * Aanbrengen plafond wedstrijdruimte (wens shorttrack); * Robuuster uitvoeren wanden kleedruimten westzijde (wens UNIS Flyers).	Het grootste deel van deze wensen kwalificeert als 'nice-to-have'. DDe grootste post betreft de interactieve innovatieve LED-vloer/shorttrack. Er is geen referentiekader voor deze innovatie. Hiermee is de raming erg subjectief. Met het oog op innovatie zal een deel van de wensen voor de KNSB een 'must have' zijn om de concurrentie voor te blijven. Met alle wensen wordt de hal ook bij dit scenario bijna twee keer zo duur. Jaarlijkse kapitaallasten stijgen navenant. Waar deze landen hangt af van de (on)mogelijkheden (een deel van de) kosten via VWS te bekostigen. Dit zal waarschijnlijk niet gelden voor de wensen die niet rechtstreeks betrekking hebben op topsport/shorttrack. Deze komen voor rekening van de gemeente Heerenveen en zijn daarmee naar onze mening niet opportuun.

Bijlage 6 – aandachtspunten training-/curlinghal

Aandachtspunten training-/curlinghal
Het herpositioneren van de opstelling van TV-wagens en dergelijke heeft tot gevolg dat er nieuwe voorzieningen (mantelbuizen en kabelaanleidingen) naar de TV-wagens aangebracht moeten worden.
Conform het verkennend onderzoek rapport Spoza worden benodigde vermogens en capaciteiten geleverd door de aanwezige installaties van Thialf. Het is echter niet duidelijk of reeds is onderzocht of deze vermogens en capaciteiten geleverd kunnen worden en of dit geen risico's vormt voor de huidige bedrijfsvoering. Mogelijk dient er ook een uitbreiding van huidige installaties te worden doorgevoerd. Alternatief is de toepassing van koelleidingen die direct in het water liggen. Dit systeem vraagt minder koelcapaciteit, maar heeft daarentegen wel een eigen koelinstallatie nodig (bij de vervanging van de ijsvloer van de IJshockeyhal is gebleken dat het huidige koeltransportmiddel, Freezium, niet geschikt is voor een dergelijk systeem).
De uitbreiding is achter de huidige IJshockeyhal gepositioneerd. Dit betekent verplaatsing van de volgende voorzieningen: * Opstelvoorziening van de NOS en overige media; * Opstelplaats bevoorrading horeca; * Bestaande sneeuwput; * Aanwezige infra (kabels en leidingen); * Aanwezige hekwerken en poorten.
In het rapport Spoza is geen extra dweilmachine meegenomen. Deze is echter wel nodig.
In het rapport Spoza staan enkele posten op PM. Deze moeten nog worden ingevuld.
In het rapport Spoza wordt gesproken over toeschouwersfaciliteiten, maar is niet voorzien in horeca.
De positie van de nieuw aangelegde energiehub kan mogelijk een beperking ten aanzien van het bebouwingsvlak geven.
Kans: De huidige koelmachine kan mogelijk ook ingezet worden voor de beheersing van de luchtvochtigheid.

Bijlage 7 – overzicht verduurzamingsmaatregelen per scenario

Scenario	Verduurzaming
Scenario 1: Sluiting	Ten behoeve van de door te voeren verduurzaming wordt de nieuwe gevellijn aangepast en uitgevoerd conform de laatste normeringen. Bij dit scenario worden verder geen verduurzamingsmaatregelen doorgevoerd.
Scenario 2a: Vernieuwbouw ijshockeyhal en Scenario 2b: Vernieuwbouw shorttrackhal	Ten behoeve van de door te voeren verduurzaming wordt: - de gebouwschil voorzien van een verbeterde isolatie; - de luchtbehandelingsinstallatie vervangen door een energetisch efficiënter alternatief; - er vloerverwarming toegepast in de aan de hal aangrenzende ruimte welke wordt gekoppeld aan een reeds aanwezige warmtepomp; - wordt de toepassing LED-verlichting verder uitgebreid en worden PV-panelen (raming 500) aangebracht voor energieopwekking. Voorgenoemde maatregelen hebben als doel de hal conform de BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw)-eisen te realiseren. Verder wordt in dit scenario tevens aandacht besteedt aan circulariteit. Hierbij worden gebouwdelen gehandhaafd dan wel verbeterd om her ingezet te worden en zal circulariteit worden meegenomen bij de ontwerputwerking van nieuw aan te brengen onderdelen.
Scenario 3a: Renovatie ijshockeyhal en Scenario 3b: Renovatie shorttrackhal	Ten behoeve van de door te voeren verduurzaming wordt: - de gebouwschil voorzien van een verbeterde isolatie; - de luchtbehandelingsinstallatie vervangen door een energetisch efficiënter alternatief; - er vloerverwarming toegepast in de aan de hal aangrenzende ruimte welke wordt gekoppeld aan een al aanwezige warmtepomp; - de toepassing LED-verlichting verder uitgebreid. Voorgenoemde maatregelen zijn onvoldoende om een gerenoveerde hal conform de BENG-eisen te realiseren. Het toepassen van PV-panelen op het dak is niet mogelijk aangezien de extra belasting ook na versterking van de constructie niet zal kunnen dragen. Aangezien bij renovatie er sprake is van handhaven huidige gebouw is dit qua circulariteit de maximale optie.
Scenario 4a: Vernieuwbouw ijshockeyhal en Scenario 4b: Vernieuwbouw shorttrackhal (verkorte dakoverspanning)	Ten behoeve van de door te voeren verduurzaming wordt: - de gebouwschil voorzien van een verbeterde isolatie; - de luchtbehandelingsinstallatie vervangen door een energetisch efficiënter alternatief; - er vloerverwarming toegepast in de aan de hal aangrenzende ruimte welke wordt gekoppeld aan een reeds aanwezige warmtepomp; - de toepassing LED-verlichting verder uitgebreid en worden PV-panelen (raming 500) aangebracht voor energieopwekking. Voorgenoemde maatregelen hebben als doel de hal conform de BENG-eisen te realiseren. Verder wordt in dit scenario tevens aandacht besteedt aan circulariteit. Hierbij worden gebouwdelen gehandhaafd dan wel verbeterd om her ingezet te worden en zal circulariteit worden meegenomen bij de ontwerputwerking van nieuw aan te brengen onderdelen.

Bijlage 8 – overzicht belangrijkste gehanteerde uitgangspunten

Uitgangspunten/aandachtspunten	
Financiering investering middels kapitaallasten	Als uitgangspunt voor de investeringskosten bij de uitwerking van de scenario's is gehanteerd dat de gemeentelijke bijdrage een structurele (jaarlijkse) last met zich meebrengt in de vorm van kapitaallasten (afschrijving en rente) in de gemeentelijke begroting. Alternatieve financieringswijze is de totale investeringslast in één keer ten laste te brengen van de Algemene Reserve.
Afschrijvingstermijn, rentepercentage en restwaarde / verduurzaming	Voor de berekening van de kapitaallasten is een afschrijvingstermijn van 40 jaar gehanteerd, een rentepercentage van 2% en een restwaarde van € 0. Alhoewel de Financiële Verordening van de gemeente formeel niet van toepassing is, sluit de 40 jaar hier wel bij aan. In geval van circulair bouwen kan in specifieke gevallen een afschrijvingstermijn van 50 jaar en een hogere restwaarde worden gehanteerd (uitgaande van minimaal 55% losmaakbaarheid in het gebouw). Total Cost of Ownership kan dit een positief effect hebben. Bij een definitieve scenariokeuze wordt hier nader naar gekeken. Circulair bouwen kan wel duurder zijn qua investering. Bij het toevoegen van nieuwe materialen is biobased materiaal een aandachtspunt. In haar rapport werkt Antea met de gemiddelde lasten voor rente en afschrijving gedurende de levensduur van de investering. In een kredietvoorstel aan de raad gaan wij uit van de lasten in het eerste jaar. Die moeten wij op de begroting ramen. In het eerste jaar zijn de lasten hoger en in het laatste jaar lager dan het gemiddelde.
Vernieuwbouw versus renovatie	Afschrijvingstermijn, rentepercentage en restwaarde zijn zowel bij vernieuwbouw als renovatie gelijkwaardig gehanteerd (eveneens in lijn met de Financiële Verordening). Bij renovatie worden echter investeringen gedaan in een gebouw dat ca. 60 jaar oud is. In de praktijk kan dit betekenen dat nieuwe investeringen versneld worden afgeschreven, waardoor ogenschijnlijke goedkoop duurkoop wordt. Bij renovatie kan worden gedacht aan een afschrijvingsperiode van 20 ipv 40 jaar. Bij vernieuwbouw zijn meer verduurzamingsmogelijkheden en is meer ruimte om het gebouw optimaal voor gebruik en wensen in te richten.
Netcongestie	Bij meerdere scenario's staat het plaatsen van PV-panelen opgenomen als verduurzamingsmaatregel (opwek van energie). Een belangrijk aandachtspunt voor de daadwerkelijke realiseerbaarheid hiervan is de problematiek rond netcongestie/het uitschakelen van PV-panelen door de netcongestie.
Verdeling 400 meterbaan versus ijshockeyhal	Bij de verdeling tussen 400 meterbaan en ijshockeyhal zijn een drietal verdeelsleutels toegepast. Vanuit de historie werd 10% gehanteerd (bruto vloeroppervlakte), bij sommige kostenposten is 16% gehanteerd (oppervlakte ijsvloer) en tot slot zijn de bedragen uit de MeerJarenOnderhoudsplannen (MJOP's) gehanteerd.
MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP)	Voor de bestaande ijshockeyhal is onlangs een geactualiseerd MJOP opgesteld. Hieruit vloeien bedragen voort voor jaarlijks onderhoud, groot onderhoud en vervangingsonderhoud. Bij de scenario's ontstaat een nieuwe situatie met nieuwe materialen. Hierdoor is een positieve rekenkundige correctie toegepast op de geactualiseerde MJOP bedragen.
Werkelijke onderhoud	De MJOP's zijn een rekenkundig/theoretisch model gebaseerd op het uitbesteden van (specialistische) werkzaamheden. Alle werkzaamheden, die Thialf zelf kan doen zullen een positief effect hebben. Dat zal achteraf echter pas zichtbaar zijn en is afhankelijk van enkele medewerkers (daarmee kwetsbaar).
Indexatie 2024 naar 2028	Bij de scenario's is uitgegaan van startwerkzaamheden medio 2028. Voor de doorrekening van 2024 naar 2028 is een totale indexatie van 12,6% gehanteerd. Bij uitstel wordt opnieuw bekeken welke indexatie als uitgangspunt wordt gehanteerd voor de aanvullende jaren. Deze berekeningswijze wijkt af van de meerjarenbegroting van Thialf. Bij de verdere verkenning is dit een aandachtspunt.
Wensen Thialf	Bij diverse scenario's staan wensen van Thialf. Deze hebben bijna allemaal betrekking op uitbreiden verhuurbare ruimte. Thialf heeft al haar verhuurbare ruimte op dit moment daadwerkelijk verhuurt. Behoudens de Noordbocht. Die is in 2017 casco opgeleverd en dat maakt het vinden van een huurder lastig. Gemeente breed is geen behoefte aan extra verhuurbare kantoorruimte. Bij diverse scenario's wordt een verdiepingsvloer aangebracht. Hierdoor ontstaat ruimte die eventueel op een later moment kan worden ingevuld.
BTW	Door de wetgeving hoeft Thialf geen BTW (laag tarief 9%) in rekening te brengen op toegangskaartjes. Keerzijde is dat BTW (hoog tarief 21%) op investeringen niet kan worden verrekend. Tot voor kort kon Thialf een beroep doen op een Rijkssubsidieregeling waarmee dit feitelijk kon worden gecompenseerd. Deze is weggefallen. Voor Thialf is hiervoor nog geen oplossing in beeld. Daarom wordt bij alle bedragen inclusief BTW gerekend. Voor groot onderhoud en vervangingsonderhoud is het negatieve BTW effect in het financiële overzicht inzichtelijk gemaakt.

Eigenaarslasten	In het huidige huurconstruct liggen eigenaarslasten contractueel bij Thialf. Vervangingsonderhoud kan Thialf zelf niet dragen is in het verleden reeds vastgesteld. Voor groot onderhoud aan de ijshockeyhal legt Thialf zelf geen middelen op zij. Los van de vraag of Thialf dit wel kan dragen, heeft de accountant van Thialf aangegeven dat Thialf dit niet mag. Over dit punt vinden de komende tijd gesprekken plaats.
Energiekosten/batterij	Het maken/hebben van ijs brengt hoge energiekosten met zich mee. Daarbij is er sprake van onzekerheid door geopolitieke ontwikkelingen. Voor Thialf betreft dit elektriciteit (Thialf is geheel elektrisch. De combinatie van een dynamisch contract voor elektriciteit met de aangeschafte batterij moet een positief effect hebben. De daadwerkelijke effecten zijn in de loop van 2025 zichtbaar als de batterij een jaar lang volledig operationeel is geweest. De batterij is nog niet verwerkt in het MJOP van Thialf.
Scenario sluiting	Ook bij sluiting zijn structurele kosten aan de orde. De kosten ad. € 172.745 blijven bij sluiting staan en zullen volledig worden toegerekend aan de 400 meterbaan: * € 23.268 betreft exploitatiekosten te handhaven ruimtes ten behoeve van 400 meterbaan * € 86.948 betreft resterende personeelskosten toe te schrijven aan 400 meterbaan wegens gecombineerde werkzaamheden voor beide hallen (aannee gehalveerd van € 173.967) * overige exploitatiekosten € 62.493 betreft gecombineerde kosten, die niet wegvallen maar door sluiten ijshockeyhal geheel toegerekend worden aan 400 meterbaan
Risico-opslagen bouwkosten	De scenario's zijn gebaseerd op een bouwkostenanalyse. Kosten zullen bij vervolgfases steeds exacter te bepalen zijn. Bij de berekening van de bouwkosten zijn standaardopslagen uit de bouw meegenomen over de bouwkosten. Daarnaast is bij de bouwkosten een risico onvoorzien van 10% opgenomen in verband met de technische haalbaarheid. De bouwkosten zijn een onderdeel van de totale investeringsraming. Bij investeringsraming is een risicoreservering van 10% voor het aanbestedingsresultaat opgenomen. Dit is gedaan omdat voor de bouw is uitgegaan van 2028 en niet van 2024/2025.
Gebruikers	Bij de scenario's is ervan uitgegaan, dat de bestaande gebruikers van de ijshallen blijven.