

Aan: Gemeente Alkmaar
Van: Synarchis
Betreft: Uitgangspunten renovatie Sportpaleis
Datum: 2 oktober 2024

Historie

In het voorjaar van 2021 heeft binnen de gemeente Alkmaar een toekomstverkenning plaatsgevonden voor het Sportpaleis. Dit heeft geresulteerd in de volgende documentatie:

- Rapport toekomstverkenning Sportpaleis d.d. 15 april 2021
- (als onderdeel hiervan) het Beeldboek Toekomstverkenning Sportpaleis d.d. 15 april 2021.

De gemeenteraad van Alkmaar besloot vervolgens in mei 2021 om het sportpaleis (wielerbaan en sportvloer) te renoveren en enkele voorzieningen toe te voegen (onderwijsvoorzieningen). Uitgangspunt voor deze werkzaamheden is een zogenaamd 'Renovatie Plus' scenario. Dit scenario houdt in het renoveren van het complex met het toevoegen van extra functionaliteiten. Het scenario moet leiden tot perspectief op meerdere vlakken: kwaliteit van het complex, aantallen gebruikers, evenementen en onderwijs mogelijkheden. Het pakket aan maatregelen moet zorgen voor onder meer een verbeterde uitstraling, extra vloeroppervlak in de vorm van vergaderruimten en educatieve ruimten, kleedkamers, sanitaire voorzieningen en aanvullende maatregelen in het kader van duurzaamheid.

Hierop volgend is door Alkmaar Sport het document "Alkmaar Sportpaleis: Uitgangspuntennotitie uitwerking Renovatie 'Plus' Sportpaleis Alkmaar" d.d. november 2021 uitgewerkt. Het doel van de notitie was om het plan verder uit te kunnen werken op basis van het reeds opgestelde schetsontwerp.

Vervolgens heeft Groot en Partners het ontwerp verder uitgewerkt in het document "Uitwerking Renovatie Sportpaleis van Groot en Partners" d.d. augustus 2022. Hieraan is een investeringsraming gekoppeld.

Uitgangspunten renovatie (Synarchis)

De gemeente heeft Synarchis gevraagd vier nieuwbouwscenario's en de bovengenoemde renovatievariant voor het Sportpaleis uit te werken. Renovatie betekent in onze optiek het verlengen van de levensduur van het gebouw met minimaal 20 jaar. Het gebouw moet na renovatie kwalitatief vergelijkbaar zijn met een nieuw gebouw. Renovatie leidt daarom tot een pakket aan maatregelen:

- Uitvoeren van groot- en achterstallig onderhoud (zodat de komende jaren geen grote ingrepen nodig zijn);
- Uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen, zodat het gebouw voldoet aan het landelijk en lokaal duurzaamheidsbeleid;
- Uitvoeren van functie verbeterende maatregelen indien een gebouw in de huidige situatie niet voldoet aan de huidige eisen die (bijvoorbeeld vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving) worden gesteld aan de accommodatie. Dit kan betrekking hebben op toegankelijkheid, luchtbehandeling enzovoorts;
- Uitvoeren van functie verbeterende maatregelen indien een gebouw in de huidige situatie niet voldoet aan de huidige richtlijnen die zijn vastgelegd in Sportinfrastructuur.nl, bijvoorbeeld rond akoestiek, verlichting enzovoorts;
- Uitvoeren van maatregelen ten aanzien van "look en feel", zodat een gebouw er weer eigentijds uitziet.

Indien deze maatregelen niet worden genomen, is er in onze optiek sprake van instandhouding met als doel een gebouw een beperkte periode 'in de lucht te houden'. Het in stand houden van een gebouw dat niet (meer) aan de eisen van deze tijd voldoet, brengt grote(re) risico's met zich mee ten aanzien van continuïteit van de exploitatie (het uitvallen van functies) en benodigde aanvullende investeringen gedurende de exploitatieperiode om het gebouw veilig te (laten) gebruiken.

Vergelijking uitwerking 2021 "Renovatie Plus variant" en uitgangspunten Synarchis

Op basis van de oorspronkelijke plannen uit 2021 voor de Renovatie Plus variant concluderen we dat deze plannen niet overeenkomen met onze uitgangspunten bij een renovatievariant waarbij een gebouw weer minimaal 20 jaar mee moet kunnen. Dit

omdat het plan daarmee niet voldoet aan hedendaagse duurzaamheidseisen, geen volledige look en feel aanpassing in zich heeft en niet voldoet aan de functionele eisen die je aan een dergelijke accommodatie vandaag de dag zou stellen. In onze optiek is er in 2021 een instandhoudingsvariant uitgewerkt en is de uitwerking niet te vergelijken met een nieuwbouwvariant.

Aandachtspunten c.q. risico's renovatie Sportpaleis

In augustus 2024 hebben wij een bezoek gebracht aan het huidige Sportpaleis. Tijdens het bezoek hebben we een toelichting gekregen op de Renovatie Plus variant en konden we waarnemen hoe de Renovatie Plus variant uit 2021 zich verhoudt tot de huidige situatie. Het bezoek en de mondelinge toelichting op de Renovatie Plus variant leiden tot een aantal vraagpunten en risico's. De belangrijkste sommen we op:

- Bij de Renovatie Plus variant wordt ervan uitgegaan dat het Sportpaleis wordt aangesloten op de Energygrid. De projectleiders van de Energygrid geven aan dat het de bedoeling is dat achter De Meent de warmte- en koudeopslag (WKO) wordt uitgebreid en dat vanuit de WKO wordt voorzien in een aanvoertemperatuur van 17 graden. De Renovatie Plus variant gaat uit van een aanvoertemperatuur van 40 graden. Dit leidt tot aanzienlijke aanvullende kosten en moeten er warmtepompen bijgeplaatst worden;
- Er zijn op dit moment problemen met de waterhuishouding. Er is water in de ruimte onder de wielervedbaan en in de tunnel naar de wielervedbaan gesitueerd. Er is een oplossing bedacht in de vorm van aanpassingen / drainage in de infra. Deze oplossing vergt een vergunning van het waterschap. Het is onzeker of deze vergunning verstrekt wordt door het waterschap. Daarnaast is het twijfelachtig of deze werkwijze leidt tot een definitieve oplossing van het probleem. Bij de Renovatie Plus variant (2021) wordt niet gekozen voor het waterdicht maken van de betonconstructie hetgeen door een onafhankelijk bedrijf (firma Tjaden) geadviseerd wordt;
- De wielervedbaan lijkt in redelijke staat, behoudens enige houtrot in de constructie. Door Alkmaar Sport wordt aangegeven dat dit mogelijk komt door de vochtigheid in het gebouw. Het aanpassen van de waterhuishouding kan leiden tot een aanpassing van het binnenklimaat in het complex en daarmee tot een aantasting van de wielervedbaan. In het verleden is iets soortgelijks gebeurd in Apeldoorn. Er is qua maatregelen en financiële consequenties geen rekening gehouden met dit risico;
- De multifunctionele sportvloer is gescheurd door de problemen met de waterhouding. De sportvloer is op dit moment daarom afgekeurd. De multifunctionele sportvloer (c.q. de sporthal) voldoet niet aan diverse actuele sporttechnische eisen (Sportinfrastructuur.nl), onder meer op het gebied van akoestiek en ventilatie. Zonder aanpassingen aan de klimaatbeheersing bestaat er een substantieel risico dat een nieuwe sportvloer wederom scheuren gaat vertonen;
- Het dak van het huidige sportpaleis lekt en er staan emmers op diverse plaatsen om het water op te vangen;
- Er is recent onderzoek geweest naar de draagconstructie, mede vanwege het instorten van het dak van het AZ stadion. Hieruit vloeien te nemen maatregelen voort, die deels, maar nog niet volledig zijn gerealiseerd;
- Er wordt in de Renovatie Plus variant (2021) uitgegaan van toevoeging van pv panelen en een akoestisch plafond. Het constructief onderzoek geeft echter aan dat dit niet gerealiseerd kan worden zonder de bestaande constructie te verzwaken. Deze verzwaren is niet meegenomen in de Renovatie Plus variant (2021);
- Er zijn af en toe evenementen (bijvoorbeeld Qmusic). Om die evenementen momenteel te kunnen organiseren, moeten de deuren open omdat de ventilatie in het complex niet voldoet. Er moeten tijdens die evenementen daarnaast tijdelijke maatregelen worden genomen om de brandveiligheid te garanderen en er moet sanitair worden geplaatst op het naastgelegen parkeerterrein. De huidige accommodatie is kortom niet geschikt om zonder separate vergunning evenementen te kunnen organiseren. Als de accommodatie gerenoveerd wordt, zal hoogstwaarschijnlijk verwacht worden dat voorzieningen getroffen worden om de bypasses die nu nodig zijn te verhelpen. Deze voorzieningen zijn nu niet meegenomen in de renovatievariant;
- Centrale installaties, zoals bijvoorbeeld de brandmeldinstallatie, zijn gesitueerd in de voorbouw. Dit betekent dat bij vernieuwing van de voorbouw (waar in de Renovatie Plus variant van uit is gegaan) de complete brandmeldinstallatie moet worden vernieuwd;
- Er is geen actueel MJOP voorhanden. De laatste versie is van meer dan 10 jaar geleden, voordat Alkmaar Sport het beheer overnam. Er is sindsdien zeer beperkt onderhoud uitgevoerd. Er is ook geen actuele conditiemeting, waarin de huidige staat van onderhoud is vastgelegd. Wij twijfelen of het volledige benodigde onderhoud is voorzien in het gehanteerde Renovatie Plus plan;
- In de Uitgangspuntennotitie 2021 zijn diverse wensen vanuit gebruik beschreven, vooral gericht op de inrichting van het complex. Er is geen document waaruit blijkt dat aan alle wensen uit die notitie is voorzien. Uit een eerste inventarisatie lijkt

dit niet het geval te zijn. Zo ontbreken elementaire zaken als een scorebord. De documenten (Uitgangspuntennotitie 2021 en Renovatie Plus variant) sluiten niet op elkaar aan en lijken daarmee niet compleet;

- Het verduurzamen van het gebouw kan leiden tot benodigde verzwaring van bijvoorbeeld de draagconstructie, waarvan het onzeker is of dit daadwerkelijk mogelijk is;
- Het verregaand renoveren / aanpassen van het Sportpaleis leidt tot een nieuwe omgevingsvergunning. Indien deze niet alleen voor het nieuwbouwdeel, maar ook op het renovatiedeel getoetst wordt aan de huidige eisen uit de omgevingswet (voorheen: Besluit bouw leefomgeving) zijn er wellicht meer maatregelen nodig om aan de gestelde eisen te kunnen voldoen.
- We constateren dat de berekende (jaarlijkse) kosten van de Renovatie Plus variant uit 2021 (€ 285.000 op een investering van € 6,7 miljoen) uitsluitend de kapitaallasten betroffen. Eigenaarsonderhoud en de kosten voor belastingen en verzekeringen waren niet meegenomen bij deze jaarlijkse kosten.

Financiële uitwerking renovatie

Potentiële financiële ruimte van renovatie

Als grootschalig gerenoveerd wordt, moet de levensduur van het Sportpaleis in onze beleving met 20 jaar verlengd kunnen worden. Dat betekent dat de investeringen in 20 jaar worden afgeschreven. Bij nieuwbouwvarianten wordt in de regel uitgegaan van een levensduur (en afschrijvingstermijn) van 40 jaar. In de nieuwbouwvariant gaan we uit van ongeveer € 2.500 per m² bouwkosten (af te schrijven over 40 jaar). Dat betekent dat de financiële ruimte voor Renovatie Plus ongeveer € 1.250 per m² zou zijn.

Financiële afweging tussen Renovatie en Nieuwbouw

Indien de bouwkosten van een grootschalige renovatie meer dan € 1.250 per m² bedragen, zullen de kapitaallasten van de renovatievariant daarmee hoger zijn dan bij een nieuwbouwvariant. In dat geval is het financieel aantrekkelijker een nieuw gebouw te realiseren. Op basis van het locatiebezoek en de vermelde aandachtspunten achten wij het niet haalbaar om de renovatie van het Sportpaleis met uitgangspunten 2021 op deze wijze grootschalig en levensduur verlengend tegen € 1.250 per m² bouwkosten uit te laten voeren.

Aandachtspunt

De 'Plus' in de Renovatie vertegenwoordigt de uitbreiding van het Sportpaleis met ruimtes voor het Talland College. Dit deel betreft nieuwbouw en heeft een langere levensduur dan de wielerveden na renovatie. Het is zeer goed mogelijk dat in de toekomst het Sportpaleis niet meer in gebruik is terwijl de nieuwbouwdelen nog niet zijn afgeschreven.