

De Elfstedenhal

Fase 1 Haalbaarheidsonderzoek Nieuwe IJshal Leeuwarden



Hoofdrapport

Opdrachtgever: De Elfstedenhal BV

Grontmij Nederland B.V.
Assen, 24 januari 2012

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	It giet oan!	3
1.2	Doel.....	3
1.3	Opbouw haalbaarheidsonderzoek	3
2	333 m - basis.....	4
2.1	Uitgangspunten 333 m - basis	4
2.2	Bezoekersaantallen en exploitatie bestaande ijshal	4
2.3	Prognose bezoekersaantallen 333 m - basis.....	5
2.4	Exploitatieprognose 333 m - basis.....	6
3	333 m - duurzaam.....	7
3.1	Prognose bezoekersaantallen en exploitatie 333 m - duurzaam.....	7
4	De 400 m - ijsbaan.....	8

1 Inleiding

1.1 It giet oan!

Elk jaar, zodra het gaat vriezen, gaat bij menige Fries de adrenaline weer stromen en het hart sneller kloppen. Het schaatsen zit de Friezen in het bloed en is verweven met de Friese cultuur. Maar met de matige winters van tegenwoordig is (leren) schaatsen op natuurijs meer uitzondering dan regel geworden. Gelukkig kan heel schaatsminnend Friesland zijn of haar hart ophalen op een van de twee kunstijsbanen die de provincie rijk is. Een van deze banen is de IJshal Leeuwarden.

De IJshal Leeuwarden voorziet in een grote behoefte. De huidige IJshal trekt meer dan 100.000 bezoekers per jaar. Vele duizenden schoolkinderen maken hier kennis met een stukje Friese cultuur en leren hier schaatsen. Recreatierijders kunnen gedurende het schaatsseizoen elke dag hun rondjes draaien en schaatsverenigingen uit de wijde omtrek organiseren hier wekelijks hun trainingen en wedstrijden.

De huidige IJshal Leeuwarden wordt echter met sluiting bedreigd. Vanaf 1 januari 2015 mag het koudemiddel Freon R22 niet meer worden gebruikt. De ijsvloer en de accommodaties hebben hun langste tijd gehad. Daarom is de Stichting IJshal Leeuwarden samen met het Consortium (Consortium: Grontmij Nederland B.V. – Triple S Advies en Bouwmanagement – Alynia Architecten) al een paar jaar bezig met de plannen voor een nieuwe hal: De Elfstedenthal. Voor de ontwikkeling van de nieuwe ijshal heeft de Stichting IJshal Leeuwarden, De Elfstedenthal BV opgericht. De Elfstedenthal BV heeft het Consortium opdracht gegeven voor een haalbaarheidsonderzoek naar een nieuwe overdekte ijshal in Leeuwarden.

1.2 Doel

Doel van het onderzoek is om de meest recente plannen voor De Elfstedenthal te onderzoeken op haalbaarheid. Op basis van de cijfers van dit onderzoek dient de Stichting IJshal een keuze te kunnen maken voor een nieuwe ijshal, waarmee de kans op behoud van ijsplezier in Leeuwarden voor de komende 30 jaar reëel is. Tevens kunnen met deze uitwerking marktpartijen worden geïnteresseerd om te participeren in het ijshalproject en/of projecten die synergie/meerwaarde kunnen bieden aan het ijshalproject.

1.3 Opbouw haalbaarheidsonderzoek

Het haalbaarheidsonderzoek is opgedeeld in vier fases:

- Fase 1: nadere uitwerking exploitatie concept
- Fase 2: locatiebeoordeling
- Fase 3: nadere uitwerking exploitatie voor voorkeurslocatie
- Fase 4: financieringsplan

In deze rapportage is in hoofdlijnen het onderzoek van fase 1 beschreven met daarbij de belangrijkste resultaten. De uitwerking van fase 2 t/m 4 vindt later plaats.

In een eerder stadium is door de Stichting IJshal Leeuwarden en het Consortium een concept bedacht: een ijshal met een 333 m ringbaan. Dit wordt in het haalbaarheidsonderzoek de 333 m - basis genoemd. Vervolgens is de haalbaarheid van een duurzame ijshal met een 333 m ringbaan uitgewerkt: de 333 m - duurzaam. Als referentiekader is globaal de haalbaarheid van een niet duurzame ijshal met een 400 m ringbaan geanalyseerd.

2 333 m - basis

Om de haalbaarheid van De Elfstedenhal te onderzoeken is de exploitatie van de bestaande ijshal onderzocht. Vervolgens zijn van De Elfstedenhal de bezoek- en de exploitatieprognoses geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de resultaten van deze analyse.

2.1 Uitgangspunten 333 m - basis

In een eerder stadium is door de Stichting, samen met het Consortium een concept uitgewerkt: een 333 m ringbaan. Ter vergelijking: de bestaande ijshal heeft een 220 m ringbaan. Een overdekte 333 m baan is destijds op basis van economische overwegingen gekozen en zal faciliteiten bieden voor alle sportdisciplines zoals ijshockey, shorttrack, kunstrijden en schoonrijden. Voor deze disciplines is een ijshockeybaan beschikbaar van circa 1.800 m² (30 x 60) en een tweede ijsvloer van circa 900 m². Voor langebaanschaatsen en inline-skaten¹ functioneert de 333 m ringbaan - voorzien van dezelfde bochten als een 400 m ringbaan - prima.

In tabel 2.1 staan de uitgangspunten voor het haalbaarheidsonderzoek schematisch weergegeven.

	Ijshal (nu)	Basisvariant
Afmeting ringbaan	220 m	333 m
Binnenringbaan	30 x 60 m	30 x 60 + 30 x 30
Koeling	Freon R22 (einde 1/1/2015)	Nieuwste koude technieken
Duurzaam	Niet	Niet
Verzorgingsgebied	Noordelijke deel van de provincie Friesland	Noordelijke deel van de provincie Friesland
Doelgroep	Breedtesport/plezier	Breedtesport/plezier

Tabel 2.1 Uitgangspunten 333 meter - basis

De haalbaarheid van de nieuwe ijshal is in kaart gebracht door de exploitatie van de bestaande hal te analyseren, het analyseren van de trends en ontwikkelingen in de schaatssporten op kunstijsbanen en aan de hand van kengetallen van vergelijkbare ijshallen elders in Nederland. De volgende gegevens zijn daarbij geanalyseerd:

- de bezoekersaantallen;
- de tarieven en inkomsten;
- uitgaven van beheer en exploitaties.

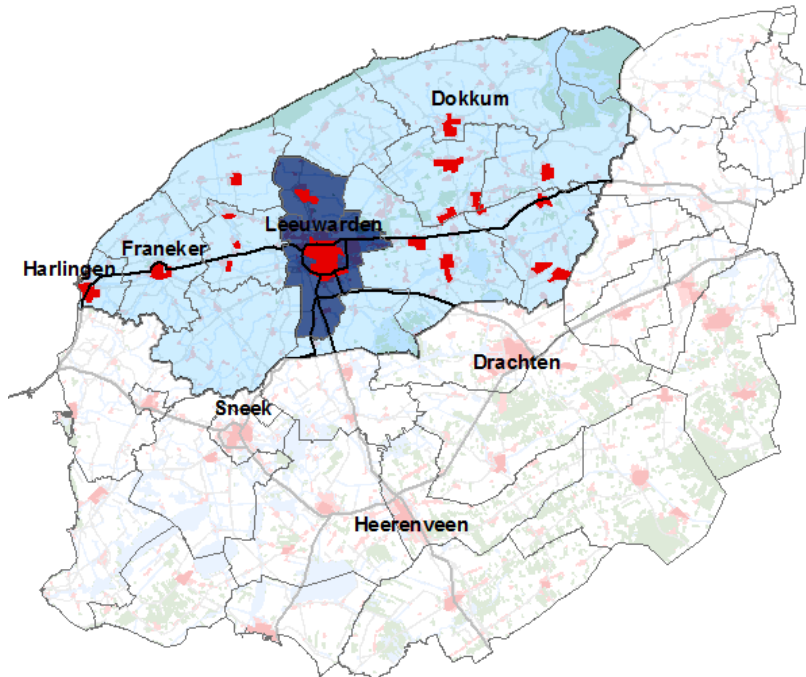
2.2 Bezoekersaantallen en exploitatie bestaande ijshal

Uit onderzoek is gebleken dat de huidige ijshal voorziet in een grote behoefte en ruim 100.000 bezoekers per jaar trekt. Bovendien is de IJshal Leeuwarden de enige hal in Nederland die zonder subsidies financieel positief draait.

¹ Inline-skaten is "schaatsen op wieltes" voor prestatiegerichte schaatsers buiten het ijsseizoen

2.3 Prognose bezoekersaantallen 333 m - basis

Om te prognosticeren hoeveel bezoekers De Elfstedenhal in de toekomst kan verwachten, is allereerst het verzorgingsgebied afgebakend. Het verzorgingsgebied veronderstelt het woongebied van de bevolking die logischerwijs gebruik zal maken van De Elfstedenhal in Leeuwarden. In afbeelding 2.1 is het verzorgingsgebied weergegeven.



Afbeelding 2.1 Verzorgingsgebied De Elfstedenhal

Het verzorgingsgebied is opgedeeld in het primaire verzorgingsgebied (donkerblauw) en het secundaire verzorgingsgebied (lichtblauw). Tot het primaire verzorgingsgebied worden de gemeente Leeuwarden en de gemeente Leeuwarderadeel gerekend. Deze tellen samen met het secundaire verzorgingsgebied circa 230.000 inwoners.

De inwoners van het verzorgingsgebied zijn niet allemaal kandidaat-schaatsers voor de nieuwe ijshal. Met dat gegeven is een verdiepend onderzoek uitgevoerd naar de wijze waarop de bevolking actief betrokken is bij het (lange)baanschaatsen. Uit dit onderzoek is gebleken dat De Elfstedenhal (333 m – basis) circa 144.000 bezoekers per jaar kan verwachten. In tabel 2.2 is het totaal aantal bezoekers onderverdeeld naar het soort bezoeker.

Bezoek ijsbaan Leeuwarden	recreatie	verenigingen	wedstrijden	scholen
Bezoek per ijsvloer	bezoek per/jaar	bezoek per/jaar	bezoek per/jaar	bezoek per/jaar
Ringbaan	46.320	18.750	3.000	20.000
IJshockeybaan	23.280	8.275	1.440	10.000
Totaal ringbaan + ijshockeybaan	69.600	27.025	4.440	30.000

Instructie	tarief per/keer	uren per/week	weken per/jaar	uren per/seizoen	deelname per/jaar
Ringbaan	8,25	17	24	414	5.400
IJshockeybaan	8,25	18	24	426	6.000
Totaal deelname					11.400

Zomeractiviteiten	tarief per/uur	uren per/week	weken per/jaar	uren per/seizoen	deelname per/jaar
Inline-hockey	60,00	2	20	40	400
Skeeleren	8,25	4	10	40	800
Totaal deelname					1.200

Tabel 2.2 Soorten ijsbaanbezoekers (in totaal 144.000)

2.4 Exploitatieprognose 333 m - basis

Voorafgaand aan het haalbaarheidsonderzoek is op basis van kengetallen van recent gebouwde ijshallen in Nederland een bouwkostenraming gemaakt van een nieuwe overdekte 333 m kunstijsbaan in Leeuwarden. Deze raming is onafhankelijk gemaakt van een toekomstige locatiekeuze voor de nieuwe ijsbaan. Het resultaat van dit onderzoek is een totale investering van € 11 miljoen.

Uit het onderzoek blijkt dat de exploitatie van een nieuwe ijshal in Leeuwarden voldoende perspectief biedt. Het enige struikelblok is de financiering van de ijshal. De exploitatie is niet sterk genoeg om de kapitaallasten te dekken. Aan de uitgavenkant zijn de kosten ruim genomen. Aan de inkomstenkant zijn de verwachtingen gebaseerd op acceptabele tarieven voor het publiek en zeer aannemelijke bezoekersaantallen. Het totale bezoek is afgerond op 144.000 bezoekers per jaar; hiervan zijn 69.000 recreatieschaatsers. Het tekort in de exploitatie bedraagt € 635.000 per jaar op basis van een investeringssom van € 11 miljoen. De kosten van grondvererving zijn niet meegerekend. Zonder financieringslasten ontstaat een positief bedrijfsresultaat van € 39.906 (zie tabel 2.3).

Baten	
ringbaan + ijshockeybaan	€ 571.050
verhuur ringbaan	€ 168.688
verhuur ijshockeybaan	€ 100.950
Horeca	€ 195.721
Overige inkomsten	€ 78.500
Totaal aan baten uit exploitatie	€ 1.114.909
Lasten	
Personeel	€ 391.340
Energie en Water	€ 211.393
Onderhoud	€ 263.875
Inkoop	€ 73.395
Bedrijfsvoering	€ 135.000
Totaal aan exploitatiekosten	€ 1.075.003
Voorlopig bedrijfsresultaat	€ 39.906

Tabel 2.3 Exploitatie 333 m - basis

De bedrijfsresultaten, uitgedrukt in resultaten per verenigingsuur of per schaatser, geven een beeld van wat het effect is van de kapitaallasten op jaarbasis. Zonder kapitaallasten is de exploitatie positief, inclusief reserveringen voor groot onderhoud en vervangingsinvesteringen. Zelfs al valt het recreatieve bezoek 10% tegen (7.000 bezoekers minder) dan nog verloopt de exploitatie budgetneutraal. Als de kapitaallasten opgenomen zijn in de exploitatie zijn de verliezen direct af te lezen in tabel 2.3 (rode cijfers).

bedrijfsresultaten	resultaat	recreatieactiviteiten		overige activiteiten	
		per uur	per recreant	verenigingsuur	per leerling
exploitatieresultaat	per jaar				
resultaat zonder kapitaallasten	€ 40.000	€ 17,39	€ 0,20	€ 8,23	€ 0,19
resultaat met kapitaallasten	€ 635.401-	€ 276,83-	€ 3,20-	€ 131,00-	€ 3,00-

Tabel 2.4 Bedrijfsresultaten 333 m - basis

3 333 m - duurzaam

3.1 Prognose bezoekersaantallen en exploitatie 333 m - duurzaam

Bij de duurzame variant van de 333 m ijsbaan blijft de basisvariant als ontwerp intact, maar het gebouw wordt zodanig geconstrueerd dat er een klimatologische hal ontstaat, waarbij de weersinvloeden tot een minimum worden beperkt. Bij deze ijsbaan wordt gebruik gemaakt van duurzame energie. De investering is geraamd op € 13 miljoen exclusief btw en exclusief verwerkingskosten voor de grond.

Het aantal bezoekers per jaar ligt een paar duizend hoger dan bij de eerstgenoemde variant. Het totaal bedraagt circa 150.000 bezoekers. Dit komt doordat een klimatologisch geregelde baan een langer seizoen kent en meer bezoekers trekt vanwege de kwaliteit van schaatsen (kwaliteit vergelijkbaar met een ijsstadion als bijvoorbeeld Thialf).

De energielasten liggen lager dan bij de basisvariant, maar de kapitaallasten liggen hoger dan bij de basisvariant, met als gevolg dat het exploitatietekort van de duurzame variant ook € 100.000 hoger uitvalt.

Ook voor de duurzame ijsbaan geldt dat zonder kapitaallasten de exploitatie positief is, inclusief reserveringen voor groot onderhoud en vervangingsinvesteringen. Zelfs als het recreatieve bezoek met 15% zou teruglopen tot 61.000 bezoekers per jaar, is de exploitatie nog budget-neutraal. In tabel 3.1 zijn de bedrijfsresultaten voor de duurzame variant opgenomen. Zonder financieringslasten ontstaat een positief bedrijfsresultaat van € 66.739 (zie tabel 3.1).

Baten	
ringbaan + ijshockeybaan	€ 608.319
verhuur ringbaan	€ 187.363
verhuur ijshockeybaan	€ 104.100
Horeca	€ 198.886
Overige inkomsten	€ 78.500
Totaal aan baten uit exploitatie	€ 1.177.168
Lasten	
Personeel	€ 405.256
Energie en Water	€ 172.966
Onderhoud	€ 322.625
Inkoop	€ 74.582
Bedrijfsvoering	€ 135.000
Totaal aan exploitatiekosten	€ 1.110.429
Voorlopig bedrijfsresultaat	€ 66.739

Tabel 3.1 Exploitatie 333 m - duurzaam

bedrijfsresultaten	resultaat	recreatieactiviteiten		overige activiteiten	
		per uur	per recreant	verenigingsuur	per leerling
exploitatieresultaat	per jaar				
resultaat zonder kapitaallasten	€ 66.738	€ 28,11	€ 0,32	€ 13,33	€ 0,30
resultaat met kapitaallasten	€ 731.352-	€ 308,00-	€ 3,56-	€ 146,05-	€ 3,34-

Tabel 3.2 Bedrijfsresultaten 333 m - duurzaam

4 De 400 m - ijsbaan

Als referentiekader voor de ijshal met 333 m ringbaan (basis en duurzaam) is voorgesteld om een 400 m - basis hiermee te vergelijken.

De 400 m - basis is uitgewerkt door gemiddelden van de kengetallen van andere 400 m banen in Nederland te nemen en deze getallen te vertalen naar de noordelijke situatie.

Volgens deze benadering trekt de 400 m - basis 155.000 bezoekers. Daarvan zijn 85.000 recreatieve bezoekers. Een traditionele 400 m ijsbaan kan gerealiseerd worden voor € 14 miljoen. Op basis van deze investeringskosten is het tekort op de exploitatie van een 400 m baan circa € 875.000,00. Zonder financieringslasten wordt een bedrijfsresultaat van € -30.000 ingeschat.

Ter vergelijking: een duurzame ijshal met een 400 m ringbaan wordt geraamd op € 18 miljoen. Zonder deze financieringslasten en rekening houdend met lagere energielasten vanwege de duurzame inrichting, kan gerekend worden op een klein positief bedrijfsresultaat.