

Gemeenteraad gemeente Berkelland

Zaaknummer : 858550

Onderwerp : Voortgangsrapportage herijking ICSraming sporthal Ruurlo

Verzonden :

Geachte leden van de raad,

In de raadsvergadering van 28 juni 2022 heeft uw raad, op basis van de eindrapportage van ICSadviseurs, besloten locatie de Meene in Ruurlo aan te wijzen als nieuwbouwlocatie voor een nieuwe sporthal in Ruurlo, met als uitgangspunt 4 zaaldelen. Sinds dit besluit heeft het college het plan voor deze locatie verder uitgewerkt en nader onderzoek verricht naar onder meer alternatieve aanrijroutes om de sporthal passend te maken voor haar gebruikers. Dit heeft geleid tot een verwachte investering van bijna € 16 miljoen, inclusief infrastructurele aanpassingen en exclusief een alternatieve infra-optie van € 1,1 miljoen.

In de raadsvergadering van 21 november 2023 heeft uw raad besloten dat het college op basis van bovengenoemd raadsbesluit eerst nog een herijking uitvoert naar de kapitaalslasten en mogelijke inbreng van partijen. U hebt het college daarbij opgedragen deze herijking samen met locatiehouders van de betreffende locaties uit te voeren. Uw raad heeft expliciet bepaald dat overige parameters in dit onderzoek buiten beschouwing worden gelaten. Tevens moest onderzocht worden hoe de huidige sporthal in Ruurlo tot ten minste 2028 operationeel kan blijven. Het uitgangspunt voor de continuïteit van de huidige sporthal, de bouw van de nieuwe sporthal hebben een financiële kaderstelling van € 12,5 miljoen, met 4 zaaldelen als uitgangspunt en verder de uitgangspunten zoals geformuleerd in de investeringskostenraming door bureau Synarchis, bijgevoegd bij het raadsvoorstel van 21 november 2023.

Met deze voortgangsrapportage informeren wij u over de herijking van de investeringskosten, de inbreng van de twee partijen, alsmede de beoordeling van deze inbreng in het licht van uw amendement. Daarnaast geven wij een doorkijk naar de kosten voor het continueren van de huidige sporthal. Tot slot schetsen we het vervolgproces.

### **De indexatie van de investeringskosten is uitgevoerd**

Er is een indexatie uitgevoerd van de investeringskosten van de sporthallen op zowel locatie VV Ruurlo als De Meene op basis van het ICS-rapport (appels met appels). De indexatie is gedaan op basis van de bouwkosten data bouwwezen (BDB), waarbij is uitgegaan van een algemene indexatie van 7% vanaf 1 november 2021 tot en met 1 januari 2024. De bouwkosten vanaf heden tot en met peildatum bouw (1 januari 2026) is geïndexeerd met 4%.

Afhankelijk van het verder verloop van het proces kunnen genoemde bedragen stijgen. De post onvoorzien is verhoogd van 3% naar 10%. Vanwege het globale karakter van de huidige plannen is dit een meer realistisch percentage.

Het resultaat van de indexatie laat het volgende zien. Het initiële investeringsbedrag voor de sporthal op locatie De Meene, zoals beschreven in het ICS-rapport van 13 januari 2022 bedroeg € 12.455.600. Deze raming is gebaseerd op peildatum 1 november 2021. Wanneer deze raming wordt geïndexeerd naar 1 januari 2024 wordt het investeringsbedrag € 15.224.178. Exclusief de eventuele inbreng van Stichting Zwembad Ruurlo.

Het initiële investeringsbedrag voor de sporthal op locatie VV Ruurlo, zoals beschreven in het ICS-rapport gaf een bedrag van € 13.144.500. Deze raming is gebaseerd op peildatum 1 november 2021. Wanneer deze raming wordt geïndexeerd naar 1 januari 2024 wordt het investeringsbedrag € 16.017.220. Exclusief de eventuele inbreng van VV Ruurlo.

Voor beide locaties leidt dat tot een vergelijkbare kostenstijging van 22%. De kapitaallasten zullen als gevolg van de hogere investeringen ook toenemen. De uitgevoerde herijking vindt u in bijlage 1. De herijking is gedeeld met beide locatiehouders.

### **Wij zijn in gesprek gegaan met SZR en VV Ruurlo**

Wij hebben met zowel Stichting Zwembad Ruurlo als VV Ruurlo meerdere constructieve gesprekken gevoerd. De gesprekken met beide locatiehouders waren vergelijkbaar op inhoud en proces. We hebben de partijen dezelfde vragen gesteld op basis van uw amendement. Beide hebben ervoor gekozen hun inbreng vorm te geven in een 'bidbook'. De partijen hebben beide dezelfde tijd gekregen om te komen tot dat bidbook. De beide bidbooks zijn integraal als bijlage opgenomen bij deze voortgangsrapportage.

Wij maken bij dezen graag de complimenten aan beide partijen. Zij hebben in relatief korte tijd intensief werk gemaakt van het opstellen van hun bidbook, waarin verschillende ruimtelijke en maatschappelijke kansen uiteen zijn gezet.

### **Input van beide organisaties**

De hierboven beschreven indexatie van de investeringskosten is aangevuld met de ontvangen input van Stichting Zwembad Ruurlo en VV Ruurlo. Beide organisaties hebben onderzocht of en hoe zij in financiële zin kunnen bijdragen aan de realisatie van een sporthal op hun locatie.

#### Stichting Zwembad Ruurlo

Stichting Zwembad Ruurlo heeft aangegeven geen aanvullende financiële bijdrage te kunnen leveren aan de ontwikkeling van een nieuwe sporthal op De Meene. Wel benadrukt de Stichting Zwembad Ruurlo de verschillende kansen die de locatie op De Meene biedt. Ze noemt bijvoorbeeld de netcongestie & duurzaamheid, jaarronde bezetting bij combinatie zwembad-sporthal, efficiënte inzet van vrijwilligers, grondeigendom (om-niet over te dragen) en verkeersafwikkelingen. Het bidbook biedt goede aanknopingspunten voor de verdere uitwerking richting een Programma van Eisen dat past binnen de kaders van het raadsbesluit.

Geconcludeerd kan worden dat Stichting Zwembad Ruurlo geen aanvullende middelen ter beschikking stelt die kunnen worden meegenomen bij de herijking van de investeringskosten.

#### VV Ruurlo

VV Ruurlo heeft haar bidbook aan ons aangeboden na instemming van de Algemene Ledenvergadering. In het bidbook benadrukt VV Ruurlo de centrale ligging van de sportlocatie, met de daaruit voortvloeiende synergie-mogelijkheden, waar ruimte is voor sport, cultuur en andere gezondheidscombinaties. VV Ruurlo presenteert in haar bidbook een deels verdiept complex. Met VV Ruurlo is besproken dat dit op gespannen voet staat met het amendement, dat immers spreekt van een herijking op basis van het raadsbesluit van 28 juni 2022. In dat raadsbesluit is van een verdiepte aanleg geen sprake. In een nadere toelichting heeft de vereniging aangegeven dat het eventueel verdiept bouwen een optie is om de omwonenden tegemoet te komen.

VV Ruurlo heeft aangegeven dat het plan volledig is gebaseerd op de ICS-uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het raadsbesluit van 28 juni 2022. In afstemming met VV Ruurlo heeft de gemeente Synarchis gevraagd een quick scan uit te voeren naar de financiële gevolgen van de verdiepte aanleg. Aan de hand van financiële kengetallen per m<sup>2</sup> heeft Synarchis berekend dat verdiepte aanleg leidt tot een kostenverhoging van circa € 750.000. Dit bedrag is op basis van de huidige bouw prijzen (2024).

Deze berekening is gemaakt op basis van gegevens in het bidbook, waarop de kosten voor de voetbaltribune á € 50.000 in mindering moeten worden gebracht. VV Ruurlo stelt in haar bidbook voor de tribune zelf te realiseren. Per saldo leidt dat tot een kostenverhoging van circa € 700.000.

VV Ruurlo wijst erop dat zij op hun locatie de extra gebruiker zijn ten opzichte van het plan bij De Meene en dat daarmee de platte investeringsvergelijking altijd in het voordeel van de Meene zal uitvallen. Maar een extra huurder zal ook extra huurinkomsten opleveren. VV Ruurlo biedt een bedrag van € 25.000 per jaar gedurende 40 jaar als bijdrage aan. Deze jaarlijkse bijdrage heeft echter geen effect op de investeringskosten en daarmee ook niet op de kapitaalslasten. Het is als huurbijdrage onderdeel van de reguliere exploitatie. Overigens is de netto contante waarde van de bijdrage gedurende veertig jaar aanzienlijk lager dan het in het bidbook genoemde bedrag van € 1 miljoen.

De locatie in het bidbook valt buiten het bouwvlak van de huidige bebouwing van het sportcomplex van VV Ruurlo, zodat het niet zonder aanvullende planologische procedure kan worden gerealiseerd. Het verschilt daarmee niet meer van de procedure voor de locatie De Meene. Ook daar is conform de Omgevingswet een wijziging van het omgevingsplan nodig, dan wel een buitenplanse afwijking (BOPA), met bijbehorende termijnen en identieke mogelijkheden voor bezwaar en beroep. De beoogde locatie omvat mede de huidige parkeerplaatsen aan de kant van VV Ruurlo. Deze parkeerplaatsen worden herplaatst op de plek van de oude sporthal, naast groenvoorzieningen. Woningbouw op de oude locatie van de sporthal is dan niet meer mogelijk.

### **Rechtmatige vergelijking**

Zoals wij eerder hebben aangegeven, dragen beide partijen suggesties aan voor het meenemen van verschillende variabelen. Zowel op het gebied van ruimtelijke inpassing, exploitaties, de meerwaarde op maatschappelijk gebied, evenals synergievoordelen voor hun respectievelijke locaties. Deze variabelen vallen echter buiten de opdracht van het amendement van uw raad van november 2023 en zijn daarom ook niet meegenomen in de herijking en de vergelijking.

### **Continuïteit van de huidige sporthal**

We hebben aanvullend onderzoek gedaan naar de continuïteit van de huidige sporthal en hiervoor offertes aangevraagd of zijn in voorbereiding voor aanvraag. Er zijn geen noemenswaardige wijzigingen ten opzichte van de notitie als bijlage van het raadsvoorstel van 21 november 2023 op dit onderdeel. Wij verwachten € 265.000 nodig te hebben voor noodzakelijke onderhoudsmaatregelen, zoals de revitalisering van de sportvloer, verlegging van waterleidingen, herstel en houtwerk en een toestellenberging. En € 133.135 voor noodzakelijke verduurzamingsmaatregelen, zoals ledverlichting en een warmtepomp. Het totaalbedrag van € 482.000,- inclusief btw wordt gedekt uit het budget sporthalonderhoud en het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet, beide uit het programma 'Sport en cultuur bewegen je!'.

### **Conclusie en doorkijk**

In deze voortgangsrapportage hebben wij, zoals door uw raad gevraagd, in overleg met de locatiehouders een herijking uitgevoerd naar de investeringskosten voor een nieuwe sporthal op twee locaties in Ruurlo. De initiële investeringsbedragen zijn gebaseerd op het ICS-rapport met ijkdatum 1 november 2021. Daarbij zijn de bidbooks van VV Ruurlo en Stichting Zwembad Ruurlo voor de respectievelijke locaties meegenomen binnen de kaders die de raad daarbij heeft meegegeven. Ook is een kostenoverzicht weergegeven van de instandhouding van de huidige sporthal tot en met in ieder geval 2028.

Uit de indexatie van de cijfers in het ICS-rapport blijkt dat de kosten voor het realiseren van de sporthal op VV Ruurlo hoger blijven. Het financiële verschil neemt in absolute bedragen toe. Wanneer we de kosten van het in het bidbook opgenomen plan van VV Ruurlo daaraan toevoegen, wordt dit verschil ook relatief groter.

Wij hebben de afgelopen periode zowel ambtelijk als bestuurlijk constructieve gesprekken gevoerd met de vertegenwoordigers van beide locaties. Alles overwegende heeft het niet geleid tot gewijzigde inzichten over de keuze voor de locatie. De herijking bevestigt uw raadsbesluit van 28 juni 2022 waarbij De Meene is aangewezen als nieuwbouwlocatie voor een nieuwe sporthal in Ruurlo.

De komende periode treden wij in overleg met Stichting Zwembad Ruurlo, de scholen en de binnensportverenigingen voor het herijeg met het Programma van Eisen (PvE). Daarnaast zullen wij spreken met andere betrokken partijen, zoals de tennisvereniging. Wij hanteren het bedrag van € 12,5 miljoen als kaderstellend budget voor de bouw van een nieuwe sporthal, inclusief alle benodigde tijdelijke voorzieningen, overgangskosten en infra zoals geformuleerd in de uitgangspunten van de investeringskostenraming door bureau Synarchis. Het bedrag van € 12,5 miljoen is exclusief extra infra kosten voor een alternatieve aanrijroute van geraamd € 1,1 miljoen. In de volgende fase kijken wij ook naar financiële optimalisatiemogelijkheden, zoals btw-compensatie.

Wij streven ernaar u eind september 2024 een nieuw PvE voor te leggen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,  
de secretaris, de burgemeester,

drs. G. Koudijs

drs. J.H.A. van Oostrum

Kopie aan:  
- Archief