



Raadsinformatiebijeenkomst

7 september 2021



Nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum (MFSC) te Elst

Sandra Geerts





Doel raadsinformatiebijeenkomst

Raadsvoorstel 'Nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum'

- We geven een toelichting op de uitwerking, de opbouw en de bijlagen van het voorstel ter voorbereiding op 21 september.





Opbouw voorstel

2 delen

- Nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum Elst

Uitgangspunt Raadsbesluit 1 oktober 2019:

Onderwerp: Speerpunt 31 Uitvoeringsagenda 2018-2022 'nieuwbouw van een zwembad en sportaccommodatie ter vervanging van De Helster'.

- Behoud zwemfaciliteiten Zetten





Opbouw voorstel

2 delen

- Nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum Elst

Uitgangspunt Raadsbesluit 1 oktober 2019:

Onderwerp: Speerpunt 31 Uitvoeringsagenda 2018-2022 'nieuwbouw van een zwembad en sportaccommodatie ter vervanging van De Helster'.

- Behoud zwemfaciliteiten Zetten





Opdracht raad 2019 voor MFSC

- Uitwerken van scenario 2 ‘Lokaal met ambitie’ in een volledig Programma van Eisen (PvE);
- De voorlopige voorkeur voor de locatie Elst Centraal uitwerken in een volwaardig locatieonderzoek;
- Het PvE verwerken in een geactualiseerde investeringskostenraming en bijbehorende exploitatiebegroting;
- Uitwerken van een aanbestedingsadvies.
 - Verwerkt in beslispunten 1 en 2.





Toelichting uitwerking

2 hoofdsporen:

- Programma van Eisen (PvE);
- Volwaardig locatieonderzoek van locatie De Helster en locatie De Woongaard;





Toelichting uitwerking PvE

Programma van Eisen (PvE);

- Wie zijn betrokken?
- Intakelijst / individuele gesprekken gebruikers;
- Check programma van wensen;
- Uitwerken 2D relatieschema

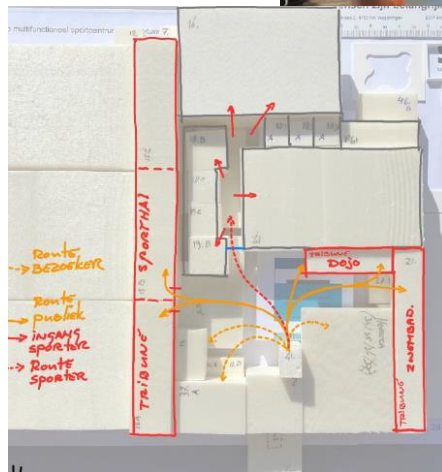
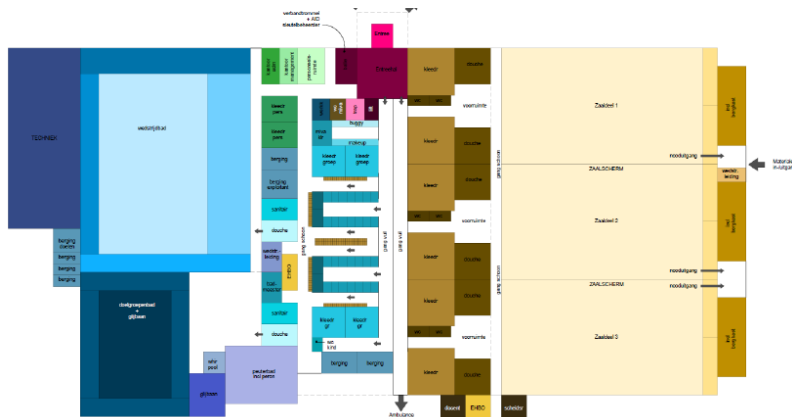




Toelichting uitwerking PvE

Programma van Eisen (PvE);

- Uitwerken 3D relatieschema;
- Uitwerken 2D en 3D relatieschema naar een getekend PvE;





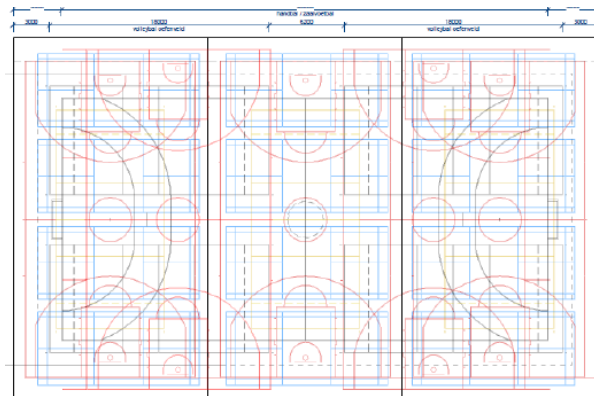
Toelichting uitwerking PvE

Programma van Eisen (PvE);

- Geschreven PvE;
- Sporttechnische inrichting zwembad;
- Sporttechnische eisen binnensport;
- Sporttechnische inrichting binnensport;
- Belijningstekening sporthal;
- Opstelling turnen;
- Evenementenopstelling.



synarchis





PvE in raadsvoorstel

Programma van Eisen (PvE):

- Beslispunt 1a;
- Uitgangspunt voor beslispunt:
 - 1e Investeringskostenraming
 - 2b Exploitatiebegroting

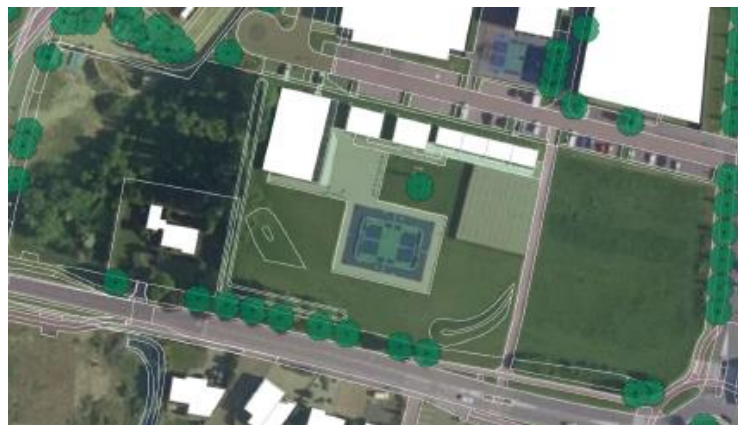




Toelichting Locatiekeuzeonderzoek

Locatiekeuzeonderzoek;

- Locatie De Helster / De Woongaard;
- Uitgangspunt Quick scan 2019;
- Verdeling 24 criteria in 4 thema's:
 - Milieu;
 - Mobiliteit;
 - Ruimtelijke en landschappelijke inpassing;
 - Gebiedsontwikkeling.





Toelichting Locatiekeuzeonderzoek

Fact sheet blz 11 en 13;

- Criteria Milieu, zoals geluidsbelasting, Externe veiligheid, omringende bestemmingsplannen;
- Criteria Mobiliteit, zoals bereikbaarheid openbaar vervoer, bereikbaarheid auto, parkeeroverlast;
- Criteria Ruimtelijke en Landschappelijke inpassing, zoals zichtbaarheid, omliggende functies, aanzicht, ontsluiting, aanzicht vanuit omgeving;
- Criteria Gebiedsontwikkeling, zoals eigendomssituatie, gebiedsversterkende aspecten duurzaamheid, gebiedsversterkende aspecten nabijgelegen voorzieningen;
- SWOT analyse per locatie.





Toelichting Locatiekeuzeonderzoek

Bijlage 2 waardering en weging criteria

Bijlage 3 weging pèr locatie

Bijlage 4 Criteria niet onderscheidend

Bijlage 5 Onderzoek Mobiliteit – Mobycon pèr locatie

Bijlage 6 Onderzoek Milieu – CaubergHuygen pèr locatie

CAUBERG
HUYGEN





Locatiekeuzeonderzoek in voorstel

Locatiekeuzeonderzoek:

- Beslispunt 1b;
- Beslispunt 2a.





Toelichting beslispunt 2a.

‘Locatie De Woongaard in Elst Centraal definitief vast te stellen als ontwikkellocatie’.

Memo : 21bij11745 ‘Locatiekeuze nieuwbouw MFSC Elst’

Afweging tussen beide locaties gebaseerd op:

- *Ruimtelijke aspecten;*
De ruimtelijke aspecten zijn weergegeven in het Locatiekeuzeonderzoek MFSC.
- *Financiële aspecten;*
De financiële aspecten zijn weergegeven in het totaal effect financiële haalbaarheid op beide locaties (blz 3).





Financiële beslispunten 2b en 2c.

Financiën zijn als volgt opgebouwd:

- **Investeringskostenraming en de exploitatiebegroting (2b)**
Hierin zijn de kosten opgenomen voor realisatie van het gebouw en het bijbehorende parkeerterrein (de stichtingskosten) en ook voor de grond. In de exploitatiebegroting zijn de jaarlijkse kapitaalslasten voor het MFSC weergegeven zoals opgenomen in de kadernota 2022.
- **Grondexploitatie De Woongaard / Elst Centraal (2c)**
Tevens dient tegelijkertijd de grondexploitatie voor locatie De Woongaard geactiveerd te worden, om de locatiekeuze voor De Woongaard te kunnen effectueren.

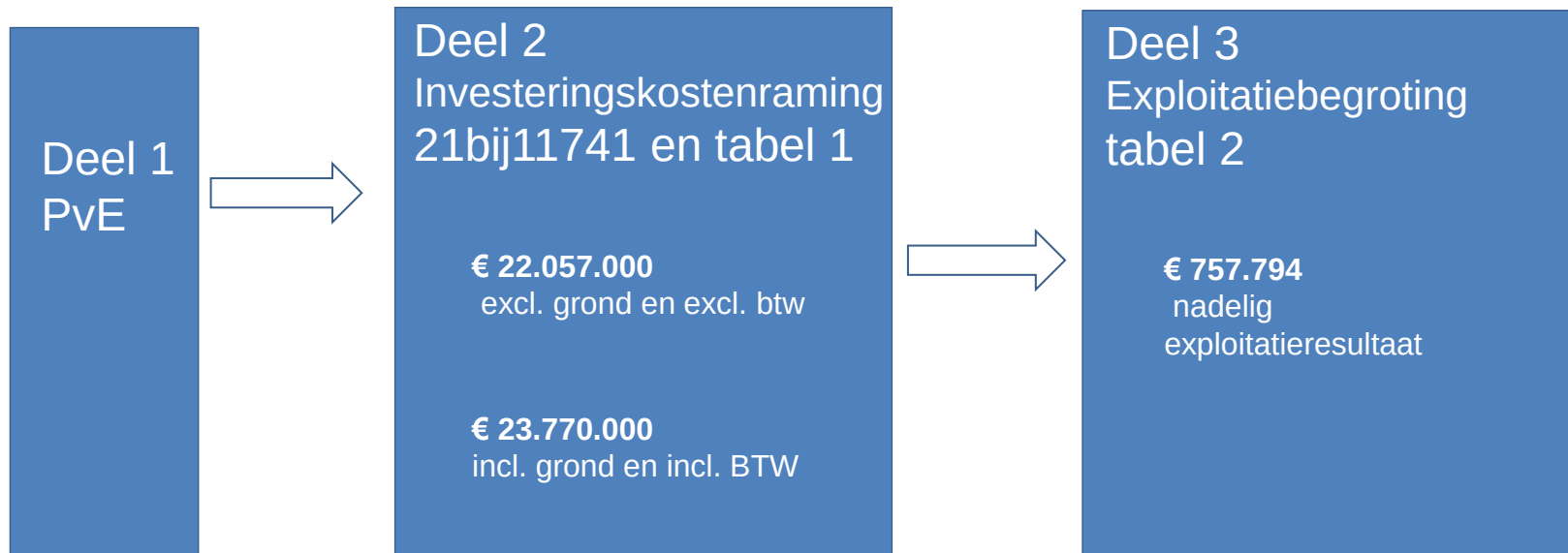




Toelichting beslispunt 2b.

‘Gebaseerd op financiële kader zoals opgenomen in Kadernota 2022, de definitiefase af te sluiten en over te gaan tot ontwerp en realisatiefase’.

Memo : 21bij11742 ‘Investeringskostenraming en Exploitatiebegroting MFSC Elst’





Toelichting beslispunt 2b.

‘Gebaseerd op financiële kader zoals opgenomen in Kadernota 2022, de definitiefase af te sluiten en over te gaan tot ontwerp en realisatiefase’.

Tabel 2: Exploitantiebegroting scenario 2
nieuwbouw van een MFSC te Elst

Tabel 2: Exploitatiebegroting scenario 2 nieuwbouw van een MFSC te Elst		Begroting	memo 2019	Actuele begroting	Actualisatie exploitatie- begroting
OMSCHRIJVING		Helster	scen. 2	Helster	scen. 2
		2019	tabel 25	2021	tabel 25
Baten					
Inkomsten zwembad	523.056	866.000	671.056	866.000	
Huur sporthal	72.000	81.000	72.000	81.000	
Huur MFR/dojo en Horeca	57.000	72.000	54.575	72.000	
Overige baten	64.845	31.000	15.270	31.000	
Spuk bijdrage	0	0	73.280	59.957	
Totale baten	716.901	1.050.000	886.181	1.109.957	
Lasten					
Personeel	448.073	450.000	445.431	486.231	
Energie en water	135.845	121.000	164.610	121.000	
Schoonmaak/dagelijks onderhoud	184.738	146.000	227.355	146.000	
Belastingen en verzekeringen	16.268	75.000	16.956	75.000	
Rente en afschrijving incl SPUK	23.135	1.058.135	22.817	774.520	
Voorziening groot onderhoud	9.982	100.000	9.009	200.000	
Overige kosten	25.488	65.000	30.886	65.000	
Kostenverb. BTW / Spuk	72.500	0	0	0	
Totale lasten	916.029	2.015.135	917.064	1.867.751	
Exploitatieresultaat (nadeel)		-199.128	-965.135	-30.883	-757.794
Extra lasten t.o.v. begroot			766.007	726.911	
Raming Kadernota 2022			780.000	780.000	
Voordeel t.o.v. raming Kadernota 2022			13.993	53.089	





Toelichting beslippunt 2b.

‘Gebaseerd op financiële kader zoals opgenomen in Kadernota 2022, de definitiefase af te sluiten en over te gaan tot ontwerp en realisatiefase’.

Conclusie

Investeringskostenraming en exploitatiebegroting

Geconcludeerd kan worden dat op basis van de hiervoor aangeduide uitgangspunten het **nadelig exploitatieresultaat € 757.794** bedraagt. Zowel de investeringsraming als de exploitatiebegroting passen geheel binnen het meerjarenperspectief zoals dat in de Kadernota 2021 is opgenomen. In het ombuigingsvoorstel 1.19 op blz 63 van de Kadernota 2022 is aangegeven dat (gelet op de verwachte bouwperiode) de exploitatielasten pas vanaf 2026 in de begroting opgenomen behoeven te worden.

De **geraamde exploitatielasten van € 780.000** zullen worden opgenomen in de **Kadernota 2023** ten behoeve van de jaarschijf 2026.





Toelichting beslispunt 2c.

‘Vaststellen van de ‘Grondexploitatie Woongaard/Elst Centraal’ (21bij11873) en de voorziening verliesgevende complexen te verhogen met € 997.366 en dit te verwerken in de jaarstukken 2021’.

Memo : 21bij11743 ‘Grondexploitatie Woongaard/Elst Centraal’

De grondexploitatie voor locatie De Woongaard dient geactiveerd te worden, om de locatiekeuze voor De Woongaard te kunnen effectueren.

De grondexploitatie omvat:

- Opbrengsten 6.700 m2 bvo toegerekend aan het MFSC;
- Opbrengsten 4.000 m2 bvo toegeekend aan het onderwijs;
- Het bouw- en woonrijp maken locatie;
- De planologische procedure voor zowel sport als onderwijs;
- Herinrichting openbare ruimte;
- Verwervingen Nieuwe Aamsestraat 13b en VOF Westeraam II;





Toelichting beslispunt 2c.

Grondexploitatie De Woongaard / Elst Centraal

Een en ander is verantwoord in de 'Grondexploitatie De Woongaard / Elst Centraal' (21bij11873). Indien op 5 oktober 2021 de grondexploitatie door u is vastgesteld, wordt deze toegevoegd aan de lopende grondexploitaties in de P&C cyclus. Het resultaat van de grondexploitatie bedraagt per 31-12-2024 € 997.366 negatief. Dit wordt verwerkt door de voorziening verliesgevende complexen te verhogen met genoemd bedrag van € 997.366 en dit resultaat te verwerken in de jaarstukken 2021.





Toelichting 5. Kanttekeningen en risico's

1a.1 De motie 'Duurzame daken vastgoed'

Motie 'Duurzame daken vastgoed' 12 november 2019 (19mo038) is opgenomen als wens om het dak van het MFSC uit te voeren als een groen dak.

- Geen onderdeel van raadsbesluit 2019 scenario 2 'Lokaal met ambitie'. Betreft een scope wijziging;
- Daarom niet op voorhand opgenomen in het PvE.





Toelichting 5. Kanttekeningen en risico's

Financiën motie 'Duurzame daken vastgoed'

De financiële consequenties van het opnemen van de aanvullende wensen in het PvE zijn als volgt:

- De aanvullende investeringen bedragen € 400.000. Op basis van een 40 jr annuïteit bedragen de aanvullende kapitaalslasten € 13.371.
- De totale investeringskosten bedragen **€ 24.206.000** incl. grond en incl. BTW.
- Op basis van de hiervoor aangeduide uitgangspunten bedraagt het nadelig exploitatieresultaat **€ 772.331** (zonder aanvullende wensen betreft dit € 757.794).





Toelichting

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

Memo : 21bij13563 'Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente MFSC te Elst'

De rapportage PvE MFSC Elst is tot stand gekomen in een intensieve samenwerking met de toekomstige gebruikers van het sportcentrum. Hierin zijn gebruikers van de zaalsport, zwemsport, vechtsport en dans in individuele gesprekken geïnterviewd. Deze verenigingen worden ook vertegenwoordigd door de BOE (Binnensport Overleg Elst). Ook zijn gesprekken gevoerd met de scholen betreffende het bewegingsonderwijs, de exploitant en Team Vastgoed.





Toelichting

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

Memo : 21bij13563 'Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente MFSC te Elst'

- De wensen voortgekomen uit het participatieproces, zoals beschreven in de memo, zijn geen onderdeel van raadsbesluit 1 oktober 2019 scenario 2 'Lokaal met ambitie' en betreffen een scope wijziging ten opzichte van het raadsbesluit.
- Daarom niet op voorhand opgenomen in het PvE.





Toelichting

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De wensen uit het participatieproces (zie memo 'Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente MFSC te Elst' (21bij13563) zijn:

- 1a.1 Doelgroepenbad vergroten tot 25 m;*
- 1a.2 Toevoegen van een deels beweegbare bodem in het wedstrijdbad;*
- 1a.3 Toevoegen van een deels beweegbare bodem in het wedstrijdbad en een diep deel van 2,60 m1;*
- 1a.4 Toevoegen van een bouwkundige trap naast het doelgroepenbad*
- 1a.5 Toevoegen van een LED scherm voor het doelgroepenbad*
- 1a.6 Compressorruimte 10m2 (inclusief compressor + vulpunt aan zwembadzijde)*
- 1a.7 Realiseren van het zwembad op maaiveld niveau*
- 1a.8 Vergroten doelgroepenbad naar 16 x 10 meter*





Toelichting

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

1a.3 deels beweegbare bodem + 2,60 diep	420.000
1a.4 bouwkundige trap naar doelgroepenbad	50.000
1a. 5 LED schem	30.000
1a. 7 zwembad op maaiveld	-500.000
1a. 8 doelgroepenbad vergroten naar 16 x 10	110.000
Totaal extra investeringskosten	110.000
Meer onvoorzien 5%	6.000
Meer niet comp BTW	4.000
Totaal extra investeringskosten	120.000





Toelichting

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

Financiën extra wensen uit participatieprcoes

De financiële consequenties van het opnemen van de aanvullende wensen in het PvE zijn als volgt:

- De aanvullende investeringen bedragen € 120.000. Op basis van een 40 jr annuïteit bedragen de aanvullende kapitaalslasten € 7.530.
- De totale investeringskosten bedragen **€ 23.890.000** incl. grond en incl. BTW.
- Op basis van de hiervoor aangeduide uitgangspunten bedraagt het nadelig exploitatieresultaat **€ 765.423** (zonder aanvullende wensen betreft dit € 757.794).





Motie groene daken + extra wensen participatie

Financiën Motie groene daken + extra wensen uit participatieprooes

De financiële consequenties van het opnemen van de aanvullende wensen in het PvE zijn als volgt:

- De aanvullende investeringen bedragen € 520.000. Op basis van een 40 jr annuïteit bedragen de aanvullende kapitaalslasten € 22.067.
- De totale investeringskosten bedragen **€ 24.325.000** incl. grond en incl. BTW.
- Op basis van de hiervoor aangeduide uitgangspunten bedraagt het nadelig exploitatieresultaat **€ 779.861** (zonder motie groene daken + aanvullende wensen betreft dit € 757.794).



Toelichting Behoud zwemfaciliteiten Zetten

Beslispunt 3a.

De rapportage is geactualiseerd en geeft inzicht in de investeringskostenraming en de exploitatiebegroting.

Beslispunt 3b.

De visiedocumenten geven inzicht in de wensen van Stichting Zwemsport Valburg en de mogelijkheden van de exploitant de Drie Essen betreffende het behoud van een zwemfaciliteit in Zetten.





Toelichting Behoud zwemfaciliteiten Zetten

Beslispunt 3c.

In aanvulling op de Kadernota 2022 is op 6 juli 2021 het amendement 'Voldoende zwemfaciliteiten in Overbetuwe' (21am017) vastgesteld.

- Tijdelijk verlengen van de huidige overeenkomst exploitant zorgt voor het beschikbaar houden van de zwemfaciliteit in Zetten, in afwachting van een definitieve uitwerking voor een zwemfaciliteit in Zetten.





Toelichting Behoud zwemfaciliteiten Zetten

Beslispunt 3d.

Realisatie scenario 2 'Nieuw 25 meter wedstrijdabad' of scenario 4 'Nieuw 25 meter trainingsbad' zorgt voor een duurzame toekomstbestendige oplossing voor het beschikbaar houden van zwemlessen en goede faciliteiten voor zwemverenigingen in Zetten.

Rapportage Synarchis - scenario 2 'Nieuw 25 meter wedstrijdabad' of scenario 4 'Nieuw 25 meter trainingsbad' sluit het beste aansluit aan bij amendement van de raad.



Toelichting Behoud zwemfaciliteiten Zetten

Beslispunt 3d.

Visiedocument 'zwembad Zetten Drie Essen' (21bij11749)

Gemeentelijk uitgangspunt is dat gemeente faciliteert en de exploitant realiseert.

Passend voorstel dat voldoet aan dictum van de raad is nader overleg met exploitant nodig.





Nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum (MFSC) te Elst



Heeft u in voorbereiding voor 21 september bij het lezen nog vragen? U kunt mij (Sandra Geerts) via de Griffie mailen.

