

Onderwerp: Nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum te Elst

Ons kenmerk: 21RV000056

Nummer:

Elst, 24 augustus 2021

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Vaststellen rapportages ten aanzien van het Multifunctioneel Sportcentrum (MFSC) te Elst:
 - a) Programma van Eisen MFSC Elst, 26 juli 2021 (21bij11732);
 - b) Locatiekeuzeonderzoek MFSC, 28 juli 2021 (21bij11737);
 - c) Notitie meerkosten bouwen op locatie De Helster, 22 juli 2021 (21bij11738);
 - d) Notitie sloopkosten De Helster, 15 juni 2021 (21bij11739);
 - e) Investeringskostenraming MFSC te Elst, 18 juli 2021 (21bij11741).
2. Ten aanzien van de nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum (MFSC) te Elst:
 - a) Op grond van het memo 'Locatiekeuze nieuwbouw MFSC te Elst' (21bij11745) locatie De Woongaard in Elst Centraal definitief vast te stellen als ontwikkellocatie voor de nieuwbouw van het MFSC te Elst;
 - b) Op grond van het memo 'Investeringskostenraming en Exploitatiebegroting MFSC te Elst' (21bij11742) en het uitgewerkte Programma van Eisen (21bij11732), gebaseerd op het financiële kader zoals opgenomen in de kadernota 2022, de definitiefase af te sluiten en over te gaan tot de ontwerp- en realisatiefase;
 - c) 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 en kennis te nemen van de memo 'Grondexploitatie Woongaard/Elst Centraal' (21bij11743);
 - d) Kennis te nemen van de uitgangspunten ten behoeve van een ruilovereenkomst tussen Gemeente Overbetuwe en VOF Westeraam II betreffende locatie De Woongaard zoals verwoord in de memo 'Uitgangspunten ruilovereenkomst VOF Westeraam II' (21bij11744);
 - e) Kennis te nemen van de rapportage 'Aanbestedingsstrategie Multifunctioneel Sportcentrum Elst', 25 juni 2021 (21bij11740) voor de ontwikkeling, ontwerp en realisatie van het nieuwe MFSC in Elst ten behoeve van de beoogde realisatie in 2024.
3. Ten aanzien van het behoud van een zwemfaciliteit in Zetten:
 - a) Vaststellen van de rapportage 'Quick scan Verkenning tot behoud zwemfaciliteit in Zetten' (21bij11747);
 - b) Kennis te nemen van 'Visiedocument Stichting Zwemsport Valburg ten behoeve van een zwembad in Zetten' (21bij11748) en 'Visiedocument zwembad Zetten Drie Essen' (21bij11749);
 - c) Instemmen om de huidige overeenkomst met de exploitant de Drie Essen tijdelijk te verlengen, passend binnen de subsidievoorwaarden en tot een maximum van € 230.000, tot een keuze, uitwerking en realisatie voor een toekomstbestendige zwemfaciliteit in Zetten gereed is;

- d) Instemmen met het uitwerken van een voorstel met de exploitant de Drie Essen ten behoeve van een toekomstbestendige zwemfaciliteit in Zetten, zijnde scenario 2 'Nieuw 25 meter bad' of scenario 4 'Nieuw 25 meter trainingsbad', conform de uitgangspunten van het amendement 'Voldoende zwemfaciliteiten in Overbetuwe' (21am017) vastgesteld op 6 juli 2021 in aanvulling op de Kadernota 2022.
4. Het onttrekken aan de openbaarheid van de bijlagen memo 'Uitgangspunten ruilovereenkomst VOF Westeraam II' (21bij11744) en 'Taxatierapport locatie Het Klooster en De Woongaard, 28 mei 2020' (21bij11746) een en ander op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) tot nadat de akte is gepasseerd.

2. Inleiding

De Helster is een goed onderhouden maar gedateerd sportcomplex. Het is in 2012 gerenoveerd. Het bad heeft onlangs de jaarlijkse keuring door de Provincie doorstaan en kan daarmee weer een jaar mee. De komende jaren wordt een vergelijkbare uitkomst verwacht zodat het bad tot 2025 mee kan. Naast het zwembad (1974) bestaat De Helster uit een sporthal met twee zaaldelen (1971), een dojo en een multifunctionele balletzaal (1989). Zwembad en sporthal voldoen niet meer aan de huidige eisen ten aanzien van bedrijfseconomische en duurzaamheidsaspecten. Tevens voldoen zowel zwembad als sporthal ook niet meer aan de huidige eisen van de zwem- en sportbonden zoals KNZB en NOC*NSF. Bouwkundig nadert De Helster een leeftijd waarbij de maximale levensduur van de sportaccommodaties in zicht komt en vervangende nieuwbouw aan de orde is.



De resultaten van het behoefte- en haalbaarheidsonderzoek naar zwemwater in Overbetuwe, het capaciteitsonderzoek binnensport Elst en de quick scan Zetten hebben geleid tot een uitspraak van de raad op 1 oktober 2019 verwoord in raadsvoorstel 'Speerpunt 31 Uitvoeringsagenda 2018-2022 'nieuwbouw van een zwembad en sportaccommodatie ter vervanging van De Helster' (19rv000075) en raadsbesluit (19rb000086). Hierin worden de uitwerkingsrichtingen beschreven, zijnde het starten definitie- en ontwerpfase voor nieuwbouw van een multifunctioneel sportcentrum ter vervanging van De Helster en het ontwikkelen van scenario's voor een zwemfaciliteit in Zetten op basis waarvan de vraag beantwoord kan worden of een zwemfaciliteit in Zetten behouden kan blijven. Tevens heeft de raad besloten tot een voorlopige voorkeur voor de locaties Elst Centraal als meest kansrijke ontwikkellocatie voor de nieuwbouw van het Multifunctionele Sportcentrum (hierna MFSC) te Elst. Dit betrof de locatie het Klooster en locatie De Woongaard binnen Elst Centraal.

Met het raadsbesluit van 1 oktober 2019 is de initiatieffase afgesloten.

Op 10 maart 2020 is het raadsvoorstel 'Ontwikkeling Rijnstate in Elst Centraal' (20rv000017) over de planuitwerking van initiatief Rijnstate, aan u voorgelegd en heeft u kennis kunnen nemen van het Einddocument betreffende initiatief Rijnstate (20bij01094). Hierin is beschreven dat locatie Het Klooster gebruikt gaat worden ten behoeve van parkeren voor patiënten en bezoekers van ziekenhuisvoorziening

Rijnstate. Hiermee vervalt locatie het Klooster als voorkeurslocatie voor de nieuwbouw van het MFSC te Elst.

Op 21 juli 2020 heeft het college ingestemd met het Projectplan Nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum te Elst (20bw000317). Dit betreft het uitwerken van de vastgestelde configuratie scenario 2 'Lokaal met ambitie' voor de nieuwbouw van een MFSC ter vervanging van De Helster. Het projectplan is opgesteld ten behoeve van de definitie- en ontwerpfasen van het project.

Als resultaat van de definitiefase staat als volgt omschreven:

- Het uitwerken van scenario 2 'Lokaal met ambitie' in een volledig Programma van Eisen;
- De voorlopige voorkeur voor de locatie Elst Centraal als meest kansrijke ontwikkellocatie uitwerken in een volwaardig locatieonderzoek voor locatie De Woongaard en locatie De Helster;
- Het programma van eisen verwerken in een geactualiseerde investeringskostenraming met bijbehorende exploitatiebegroting, waarin grond-sloopkosten en kosten planologische procedures zijn verwerkt;
- Het uitwerken van en een aanbestedingsadvies ten behoeve van beoogde realisatie in 2024 op basis van het financiële kaders zoals opgenomen in de kadernota 2022.

Voor u liggen de resultaten van de definitiefase van het project, ter onderbouwing van het voorliggende voorstel.

3. Doel en beoogd effect

Nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum te Elst

Doel van dit voorstel is om te komen tot een adequate zwem- en sportaccommodatie ter vervanging van De Helster, zodanig dat de definitiefase wordt afgesloten en ontwerp- en realisatiefase kan worden gestart met de planologische procedure voor locatie De Woongaard en de aanbesteding ten behoeve van de beoogde realisatie van de nieuwbouw in 2024.

Grondexploitatie

Het financiële kader voor locatie De Woongaard/Elst Centraal wordt gevormd door de grondexploitatie. Doel van de vaststelling van de grondexploitatie door de gemeenteraad is de financiële borging van de uitvoering van de planologische procedure, de gronden en het openbare gebied in locatie De Woongaard.

Zwemvoorziening in Zetten

Doel van dit voorstel is om te komen tot een overeenkomst met de exploitant de Drie-Essen ten behoeve van een toekomstbestendige zwemfaciliteit in Zetten, zijnde scenario 2 'Nieuw 25 meter bad' of scenario 4 'Nieuw 25 meter trainingsbad'.

4. Argumenten

1a.1 De rapportage is voltooid en is noodzakelijk voor de verdere besluitvorming en realisatie van het MFSC te Elst.

De rapportage Programma van Eisen Multifunctioneel Sportcentrum Elst, 26 juli 2021(21bij11732) voldoet aan de onderzoeksopzet zoals geformuleerd in het raadsvoorstel en -besluit (19rv000075 en 19rb000086) van 2019 en het projectplan van juli 2020 (20bw000317). Dit betreft het uitwerken van scenario 2 'Lokaal met ambitie' in een volledig Programma van Eisen. Hiermee kan de definitiefase worden afgesloten. De rapportage dient als uitgangspunt voor het vervolgproces, zijnde de aanbesteding in de ontwerp- en realisatiefase.

In de voorliggende rapportage 'Programma van Eisen Multifunctioneel Sportcentrum Elst' zijn de functionele en technische producteisen omschreven waaraan het Werk in

de eindsituatie dient te voldoen. Daarnaast worden er eisen gesteld aan de totstandkoming van het Werk. De in het Programma van Eisen (PvE) omschreven onderdelen dienen gelezen te worden als minimum eisen behorende tot het werk van opdrachtnemer. Indien het in afwijking van vorenstaande een wens, voorkeur of werk door derden betreft, dan is dit specifiek vermeld.

Bij de totstandkoming van dit PvE is meerdere keren overleg geweest met de toekomstige gebruikers van het sportcentrum. Hierin zijn gebruikers van de zaalsport-, zwemsport, vechtsport en dansverenigingen en andere gebruikers van de sporthal, zwembad, budo en multifunctionele ruimten geïnterviewd. Evenals de gebruikers van de basisscholen De Esdoorn en Sunte Werfert, voorgezet onderwijs Westeraam / Lyceum, de exploitant en Team Vastgoed. Hun wensen en eisen zijn meegenomen in de totstandkoming van het PvE.

Door middel van een workshop op 29 mei 2021 is het relatieschema en het getekend programma van eisen samen met de toekomstige gebruikers samengesteld. Het relatieschema en het getekend PvE vormen een integraal onderdeel van dit PvE en zijn in de bijlagen toegevoegd. Tevens zijn bijlagen toegevoegd ten behoeve van de belijning voor de sporthal en de sporttechnische inrichting voor de sporthal, multifunctionele ruimte en de vechtsportzaal. In de uitwerking van het Programma van Eisen is de gemeente begeleidt door SW advies en Synarchis.



Figuur: Workshop 29 mei 2021 Programma van Eisen MFSC

1b.1 Het onderzoek is voltooid en is noodzakelijk voor de verdere besluitvorming omtrent de

definitieve ontwikkellocatie van het MFSC te Elst.

Het onderzoek 'Locatiekeuzeonderzoek Multifunctioneel Sportcentrum Elst' (21bij11737) voldoet aan de onderzoeksopzet zoals geformuleerd in het raadsvoorstel en -besluit (19rv000075 en 19rb000086) van 2019 en het projectplan van juli 2020 (20bw000317). Dit betreft het uitwerken van de voorlopige voorkeur voor de locaties Elst Centraal, zoals beschreven in het onderzoek 'Quick scan Locatieonderzoek' van 1 oktober 2019, in een volwaardig locatieonderzoek. Hiermee kan de definitiefase worden afgesloten. Dit onderzoek wordt behandeld in de memo 'Locatiekeuze nieuwbouw Multifunctioneel Sportcomplex te Elst' (21bij11745) onder punt 1 'Locatiekeuzeonderzoek MFSC' betreffende de ruimtelijke aspecten van de locatiekeuze en is noodzakelijk voor de verdere besluitvorming ten aanzien van de definitieve ontwikkellocatie.

In het voorliggende onderzoek *Locatiekeuzeonderzoek Multifunctioneel Sportcentrum Elst (21bij11737)* is beschreven dat het onderzoek tot doel heeft om van locatie De Woongaard en locatie De Helster de mate van geschiktheid voor de vestiging van het nieuwe sportcentrum te bepalen. Hierbij worden meerdere onderzoeksaspecten naast elkaar beoordeeld en gewogen. Het onderzoek heeft een verkennend karakter op basis van openbare bronnen, onderzoeksgegevens, beschikbare kennis in de ambtelijke organisatie van Overbetuwe en expert judgement van de onderzoekers. Het onderzoek bestaat uit een aantal stappen. De eerste stap betreft de juiste set aan criteria te formuleren, waaraan de zoeklocaties worden getoetst. Aan de basis van het criteriamodel lagen de onderwerpen zoals deze zijn beschreven in het Quick Scan Locatieonderzoek (19bij09669) van 2019.

De criteria zijn onderverdeeld in vier thema's:

- Milieu;
- Mobiliteit;
- Ruimtelijke en landschappelijke inpassing;
- Gebiedsontwikkeling.

In de startfase van het onderzoek is met betrekking tot bovenstaande thema's breed geanalyseerd welke criteria in het onderzoek betrokken moeten worden. Hiervoor is een lijst met 55 potentieel te onderzoeken criteria opgesteld. Vervolgens is bekeken welke criteria onderzocht moeten worden vanwege wet- en regelgeving en welke onderscheidend zijn voor de locatiekeuze. In het onderzoek zijn dus alleen die criteria opgenomen waarvan het eventuele effect in beeld gebracht dient te worden en aantoonbaar per locatie anders kunnen scoren. De criteria zijn gerangschikt naar thema.

In de laatste stap is de output per zoeklocatie vertaald naar een factsheet. Per factsheet zijn de scores van de thema's en de individuele criteria beschreven. De scores leiden gezamenlijk tot een eindscore per zoeklocatie. Daarnaast is de kwantitatieve output vertaald naar een kwalitatief kader. Elke zoeklocatie bevat een SWOT-analyse, waarbij de belangrijkste (on)mogelijkheden en (on)wenselijkheden zijn beschreven.

1.1 c en d De notities zijn voltooid en zijn noodzakelijk voor de verdere besluitvorming omtrent de definitieve ontwikkellocatie van het MFSC te Elst.

De notitie 'meerkosten bouwen op locatie De Helster' (21bij11738) en notitie 'sloopkosten De Helster' (21bij11739) worden behandeld in de memo 'Locatiekeuzeonderzoek Multifunctioneel Sportcentrum Elst' (21bij11737) onder punt 2 'Totaal effect financiële haalbaarheid op beide locaties' betreffende de financiële aspecten van de locatiekeuze en is noodzakelijk voor de verdere besluitvorming ten aanzien van de definitieve ontwikkellocatie.



In het onderzoek 'Quick scan Locatieonderzoek' uit 2019 is onder het onderwerp 'Bouwopgave' beschreven dat de bouwopgave op de bestaande locatie De Helster zeer complex is. Om dit inzichtelijk te maken is Synarchis gevraagd om de locatie gebonden meerkosten voor realisatie van het nieuwe sportcentrum op locatie De Helster in beeld te brengen. Uit de notitie 'Meerkosten bouwen op locatie De Helster' van 22 juli 2021, blijkt dat het realiseren van een sportcentrum op het gemeentelijk perceel van locatie De Helster ruimtelijk alleen mogelijk is als ook de grond van de sporthal beschikbaar komt. De meerkosten voor deze variant ten opzichte van nieuwbouw op een 'vrij' perceel worden in beeld gebracht.

In de Notitie 'sloopkosten De Helster' is een kostenraming van de sloopkosten opgenomen. Hierin is een aanname gedaan kosten van de asbestsanering. Deze aanname is gebaseerd op vergelijkbare gebouwen. Nader asbest onderzoek dient uit te wijzen hoeveel asbest daadwerkelijk aanwezig is en wat de bijbehorende kosten voor sanering hiervan zijn. In de kostenraming is geen rekening gehouden met bodemverontreinigingen en het verwijderen van het parkeerterrein.

1e.1 De rapportage is voltooid en is noodzakelijk voor de verdere besluitvorming en realisatie van het MFSC te Elst.

De rapportage 'Investeringskostenraming MFSC te Elst' (21bij11741) wordt behandeld in de Memo 'Investeringskostenraming en exploitatiebegroting MFSC te Elst' (21bij11742) en is noodzakelijk voor de verdere besluitvorming ten aanzien van de exploitatielasten.

In de investeringskostenraming is de uitwerking van het Programma van Eisen Multifunctioneel Sportcentrum Elst in ruimtestaten (m2 per ruimte) en aantal m2 bruto vloeroppervlak verwerkt naar stichtingskosten.

2a.1 De ruimtelijke aspecten van het locatiekeuzeonderzoek zijn in de memo helder in beeld gebracht en geven aan dat locatie De Woongaard het beste haalbaarheidsprofiel heeft als definitieve ontwikkellocatie voor de nieuwbouw van MFSC te Elst.

De afweging tussen beide locaties op basis van de ruimtelijke aspecten zijn weergegeven in de rapportage 'Locatiekeuzeonderzoek Multifunctioneel Sportcentrum' (21bij11737) opgesteld door BRO, Mobycon en CaubergHuygen. Bij de keuze tussen locatie De Woongaard en locatie De Helster spelen erg veel locatiespecifieke en omgevingsgerelateerde aspecten een rol waarbij de verschillende aspecten niet altijd goed kwantificeerbaar zijn. Het was daarom noodzakelijk om tot een objectief, meetbaar en compleet afwegingskader te komen, waarbij een kwantitatieve en kwalitatieve afweging hand in hand gaan. BRO heeft voor dit doel een criteriamodel ontwikkeld met als uitkomst een duidelijk haalbaarheids- en risicoprofiel per locatie, waarin de scores van de verschillende criteria gezamenlijk leiden tot een eindscore per zoeklocatie.

De criteria zijn onderverdeeld in vier ruimtelijke thema's:

- Milieu;
- Mobiliteit;
- Ruimtelijke en landschappelijke inpassing;
- Gebiedsontwikkeling.

Uit de rapportage Locatiekeuzeonderzoek MFSC blijkt dat op basis van het onderzoeksmodel locatie De Woongaard ten opzichte van locatie De Helster de hoogste score heeft. In onderstaande tabel is te zien dat locatie De Woongaard een eindscore heeft van 8,42 en locatie De Helster een eindscore van 4,20. Dit betekent dat locatie De Woongaard volgens de kwantitatieve benadering in potentie het beste haalbaarheidsprofiel oftewel het laagste risicoprofiel heeft.



Tabel 2: Gewogen eindscores

Thema	1. De Woongaard	2. De Helster
Milieu	-1,33	1,83
Mobiliteit	4,00	1,40
Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	2,48	-0,67
Gebiedsontwikkeling	3,27	1,64
Eindscore	8,42	4,20

Op basis van deze ruimtelijke afwegingen kan de voorkeurslocatie voor de realisatie van de nieuwbouw van het Multifunctionele Sportcentrum te Elst voor locaties Elst Centraal worden omgezet in het vaststellen van de definitieve keuze van locatie De Woongaard.

2a.2 Het totaal effect van de financiële haalbaarheid op beide locaties zijn in de memo helder in beeld gebracht en geven aan dat locatie De Woongaard het beste haalbaarheidsprofiel heeft als definitieve ontwikkellocatie voor de nieuwbouw van MFSC te Elst.

De afweging tussen beide locaties op basis van de financiële aspecten is beschreven in de memo 'Locatiekeuzeonderzoek Multifunctioneel Sportcentrum Elst' (21bij11737) onder punt 2 'Totaal effect financiële haalbaarheid op beide locaties'. In het totaal effect van de financiële haalbaarheid op beide locaties worden alle kosten en opbrengsten in beeld gebracht van 2 varianten:

- *Variant 2a:*

Dit betreft alle kosten en opbrengsten in geval het MFSC te Elst wordt gerealiseerd op locatie De Helster, daarbij gebruik makend van een tijdelijke sporthal en locatie De Woongaard van de eigenaar VOF Westeraam II blijft. In deze variant zijn de kosten meegenomen voor de complexe bouwopgave op het terrein van locatie De Helster, zoals beschreven in notitie 'Meerkosten bouwen op locatie De Helster' (21bij11738).

In deze variant bedraagt het totaal resultaat van de financiële haalbaarheid op beide locaties: negatief € 1.810.500.

- *Variant 2b*

Dit betreft alle kosten en opbrengsten in geval het MFSC te Elst wordt gerealiseerd op locatie De Woongaard en locatie De Helster wordt gebruikt voor de realisatie van woningbouw. In deze variant zijn de verwervingskosten meegenomen van de aankoop van de Nieuwe Aamsestraat 13b (20rv00077). De aankoopwaarde van genoemd perceel is bepaald op basis van de bestemming wonen. Tevens is in deze variant de resterende boekwaarde van De Helster meegenomen. Uit het totaal effect financiële haalbaarheid op beide locaties blijkt dat de aankoop van Nieuwe Aamsestraat 13 b en de boekwaarde van De Helster niet geheel in de rest van de grondexploitatie kan worden opgevangen. Zie verder ook Financiën.

In deze variant bedraagt het totaal resultaat van de financiële haalbaarheid op beide locaties: negatief € 477.000.

Dit betekent dat het resultaat van variant 2b € 1.333.500 positiever is dan het resultaat van variant 2a. Daarmee heeft locatie De Woongaard volgens het totaal

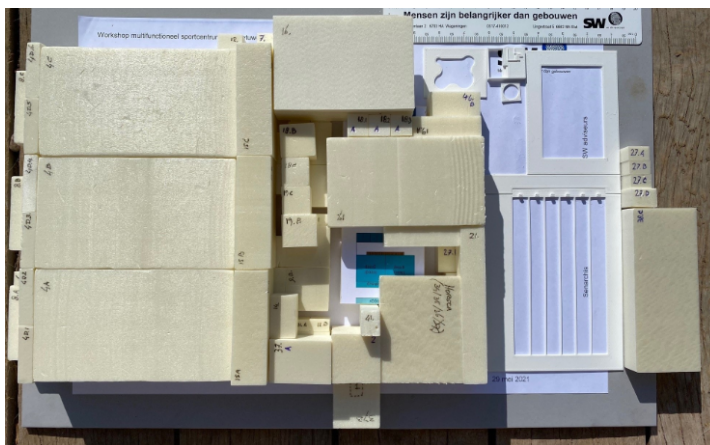
effect van de financiële haalbaarheid op beide locaties, het beste haalbaarheidsprofiel.

Op basis van deze financiële afwegingen kan de voorkeurslocatie voor de realisatie van de nieuwbouw van het MFSC te Elst voor locaties Elst Centraal worden omgezet in het vaststellen van de definitieve keuze van locatie De Woongaard.

2b.1 De financiële consequenties van de investeringskostenraming en exploitatiebegroting ten behoeve van het MFSC te Elst zijn in de memo helder in beeld gebracht en geven aan dat de exploitatiebegroting geheel past binnen het meerjarenperspectief zoals dat in de Kadernota 2021 is opgenomen en deze zullen, volgens ombuigingsvoorstel 1.19 op blz 63 van de Kadernota 2022, worden opgenomen in de Kadernota 2023 ten behoeve van de jaarschijf 2026.

In de memo 'Investeringskostenraming en exploitatiebegroting MFSC te Elst' (21bij11742) is beschreven dat de investeringsraming is gebaseerd op de stichtingskosten, zoals opgenomen in bijlage 'Investeringskostenraming MFSC te Elst' (21bij11741) en gebaseerd op de rapportage 'Programma van Eisen MFSC Elst' (21bij11732). Hieruit blijkt dat de totale stichtingskosten € 22.057.000 excl. grond en excl. btw bedragen. Het totaal van de grondkosten voor het MFSC bedragen € 871.000, zie hiervoor ook de memo 'Grondexploitatie Woongaard / Elst Centraal' (21bij11743).

De totale investeringskosten bedragen € 23.770.000 incl. grond en incl. BTW



Figuur: Programma van Eisen MFSC vormt de basis voor investeringskostenraming en exploitatiebegroting.

Vervolgens is in de memo beschreven dat de exploitatiebegroting een actualisatie is van de memo 'Samenhang en samenvatting Onderzoekslijnen' van 31 juli 2019 (19bij09670), waar in deel III de exploitatiebegroting van 2019 was opgenomen. Op basis van het Programma van Eisen en een geactualiseerde investeringsraming van 2021 is de geactualiseerde exploitatiebegroting opgesteld. In tabel 2 'Exploitatiebegroting scenario 2 nieuwbouw van een MFSC te Elst' is een vergelijk met de memo 'Samenhang en samenvatting Onderzoekslijnen' van 2019 opgenomen.

In 2021 zijn een aantal andere uitgangspunten gehanteerd betreffende de exploitatiebegroting. Zoals het hanteren van een lager rentepercentage voor de kapitaallasten (was 2%, nu 1,5%). Tevens is momenteel voor de gehele investering (behalve grond) uitgegaan van een afschrijving in 40 jaar. Hierdoor zijn de kapitaalslasten ten opzichte van 2019 € 284.000 lager. Tevens zijn de personele lasten verhoogd met een personele uitbereiding van 0,8fte als gevolg van de toename van bezoekers aantallen en instructielessen en zijn de door de gemeente geraamde opbrengsten van De Helster verhoogd met de in de Kadernota 2022 extra inkomsten van € 60.000 conform ombuigingsvoorstel 1.9. Een en ander is toegelicht



in de memo Investeringskostenraming en exploitatiebegroting MFSC onder tabel 2 in deel 3 'Exploitatiebegroting MFSC'.

Zie Financiën voor de financiële consequenties.

2c.1 De financiële consequenties van het aanwijzen van locatie De Woongaard als definitieve ontwikkellocatie voor de nieuwbouw van het MFSC te Elst zijn helder in beeld gebracht in de grondexploitatie 'De Woongaard/Elst Centraal'.

Locatie De Woongaard is in de actualisatie ontwikkelingsstrategie Elst Centraal 2020 (20int05169) van 24 november 2020 uitgewerkt als deelgebied Sport en Educatie. Op basis van de actualisatie van de ontwikkelingsstrategie zijn de financiële consequenties voor de grondexploitatie berekend.

In de grondexploitatie 'Woongaard/Elst Centraal' (21bij11873) zijn alle kosten opgenomen ten behoeve van civieltechnische werkzaamheden, bouwrijp maken van de sportlocatie, het realiseren van een A-watergang en aansluiten van het watersysteem, benodigde onderzoeken en de plankosten ten behoeve van de planologische procedure die gevoerd moet worden om de bestemming van locatie De Woongaard geschikt te maken voor de bestemming Maatschappelijk/Sport en Educatie.

In de grondexploitatie 'Woongaard/Elst Centraal' is ook de verwerving opgenomen van de Nieuwe Aamsestraat 13b en VOF Westeraam II. Ten aanzien van de verwerving van de Nieuwe Aamsestraat 13b (20rv00077) heeft u op 6 oktober 2020 in raadsvoorstel 'Aankoop Nieuwe Aamsestraat 13b' (20rv00077) een krediet van € 780.000 (excl. compensabele btw) ten behoeve van de aankoop van de Nieuwe Aamsestraat 13b ter beschikking gesteld. Uit de grondexploitatie 'Woongaard/Elst Centraal' blijkt dat de aankoop van Nieuwe Aamsestraat 13 b niet in de rest van de grondexploitatie kan worden opgevangen. Zie verder Financiën 2c.1.

In de grondexploitatie worden nog grondopbrengsten verwacht. Hierbij gaat het om de grondopbrengst van € 871.000 voor het MFSC te Elst (6.700 m2 bvo) en € 600.000 (4.000 m2 bvo) voor het onderwijs op locatie De Woongaard. De financiële consequenties van het aanwijzen van locatie De Woongaard in Elst Centraal als definitieve ontwikkellocatie voor de nieuwbouw van MFSC te Elst zijn beschreven in memo 'Grondexploitatie Woongaard / Elst Centraal' (21bij11743).

Zie Financiën voor de financiële consequenties.

2d.1 Het behaalde onderhandelingsresultaat tussen de Gemeente Overbetuwe en VOF Westeraam II betreft de bevoegdheid van het college en geeft aan dat locatie De Woongaard beschikbaar is voor realisatie van het MFSC te Elst op deze locatie.

In de memo 'Uitgangspunten ruilovereenkomst VOF Westeraam II' (21bij11744) zijn de uitgangspunten weergegeven ten aanzien van de op te stellen ruilovereenkomst met VOF Westeraam II, vertegenwoordigt door Vos Grondmaatschappij Vogromij B.V., Elst B Locatie B.V. en BPD Ontwikkeling B.V., ten aanzien van de verwerving van locatie De Woongaard in gebiedsontwikkeling Elst Centraal.

Doel van de ruilovereenkomst is enerzijds het beschikbaar stellen van locatie De Woongaard aan de gemeente ten behoeve van de realisatie van de maatschappelijke functies sport en educatie. Anderzijds is het doel van de overeenkomst het verplaatsen van het ontwikkelpotentieel van locatie De Woongaard, op basis van getaxeerde waarde, naar een deel van locatie De Helster ten behoeve van de realisatie van woningbouw op locatie De Helster. Indien u op 5 oktober 2021 locatie De Woongaard in Elst Centraal definitief vaststelt als ontwikkellocatie voor de nieuwbouw van het MFSC te Elst en start met de realisatie van het MFSC, dan kan



de ruilvereenkomst aan de tot besluitvorming bevoegde organen van beide partijen worden voorgelegd.

2e.1 De geïntegreerde contractvorm 'Design & Build' sluit het beste aan bij de wensen van de gemeente volgens uit het afwegingsmodel tussen een traditioneel of geïntegreerd contract.

In de rapportage 'Aanbestedingsstrategie MFSC Elst' (21bij11740) wordt zowel de contract vorm beschreven als de aanbestedingsvorm. De contractvorm beschrijft de relatie (taken en verantwoordelijkheden) tussen opdrachtgever, ontwerpers, adviseurs en uitvoerende partijen. De aanbestedingsvorm geeft invulling aan de wijze waarop de contractvorm in de markt wordt gezet.

Bij het uitwerken van de best passende contractvorm ten behoeve van de aanbesteding van het MFSC zijn op basis van een vijftal thema's verschillende contractvormen beoordeeld. Deze thema's zijn kennis & expertise, rol gemeente in proces, prijszekerheid, participatie en risicoverdeling.

Op basis van deze thema's blijkt een geïntegreerd contract voor het ontwerp en de realisatie van het sportcentrum beter aan te sluiten bij de wensen van de gemeente dan een traditioneel contract of een bouwteam contract. In geval van een geïntegreerd contract kan kennis uit de markt vroegtijdig in het proces worden ingeschakeld. Ook kan vroegtijdig in het proces prijszekerheid worden verkregen over de haalbaarheid binnen de budgettaire kaders. Tevens is de verwachting dat in de huidige aanbestedingsmarkt aansluiting op een bekende contractvorm het aantal potentiële inschrijvers positief zal beïnvloeden.

Op basis van deze thema's blijkt de contractvorm Design & Build in combinatie met een voorlopig ontwerp, binnen de 4 vormen van geïntegreerde contracten, het beste aan te sluiten bij de wensen van de gemeente. Het voorlopig ontwerp wordt hierbij aan de marktpartijen gevraagd op basis van de vraagspecificatie zoals geformuleerd in het Programma van Eisen (21bij11732), als onderdeel van de aanbesteding. Design & Build sluit het best aan bij de gangbare verdeling van taken en verantwoordelijkheden in de sportmarkt. Hiermee wordt de kans op een succesvolle aanbesteding vergroot. Ook is binnen de planning voor het project voldoende ruimte om allereerst een stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan op te stellen en dit vervolgens kaderstellend mee te nemen in de aanbesteding.

3a.1 De rapportage is voltooid en is noodzakelijk voor de verdere besluitvorming tot behoud van een zwemfaciliteit in Zetten.

Adviesgroep Synarchis heeft in de actualisatie van de quick scan Zetten drie scenario's van de quick scan van 2019 (19bij09637) geactualiseerd in de rapportage 'Quick scan Verkenning tot behoud zwemfaciliteit in Zetten' (21bij11747). Na overleg met Stichting Zwemsport Valburg en exploitant de Drie Essen is een extra scenario toegevoegd voor het mogelijke behoud van een zwemfaciliteit in Zetten. Dus naast de actualisatie van scenario 1 'nieuwbouw instructiebad', scenario 2 'nieuwbouw 25 m wedstrijdbad' en scenario 3 'renovatie bestaande zwembad', is scenario 4 'nieuw 25 meter trainingsbad' toegevoegd. Voor alle scenario's heeft Synarchis de volgende onderdelen uitgewerkt:

- een ruimtestaat;
- een investeringskostenraming;
- een bezoekersraming voor het betreffende scenario;
- een exploitatiebegroting.

De ruimtestaat van de betreffende scenario's zijn afgestemd met Stichting Zwemsport Valburg en exploitant de Drie Essen. De investeringskostenraming van de scenario's in deze rapportage 'Quick scan Verkenning tot behoud zwemfaciliteit in Zetten' is als



uitgangspunt gebruikt in het Visiedocument zwembad Zetten van de Drie Essen (21bij11749).

3b.1 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.

Visiedocument 'Stichting Zwemsport Valburg ten behoeve van een zwembad in Zetten' (21bij11748) geeft inzicht in de ambitie van zwemvereniging EZZ en duikvereniging de Kleiduikers, de herkomst en het aantal leden en hun wensen ten aanzien van een toekomstige faciliteit. Tevens geven zij aan hoe ze aankijken tegen de ontwikkelingen in hun regio.

EZZ en de Kleiduikers vertegenwoordigen respectievelijk circa 100-120 en 50-60 leden. De vereniging richt zich op participatie van inwoners van de regio Zetten en omliggende dorpen bij verschillende vormen van zwemsport. Hierbij is het tevens een doel om zwemmers uit genoemde regio de mogelijkheid te bieden deel te nemen aan georganiseerde wedstrijden en competities. Vanwege de te verwachten ontwikkelingen in het oostelijke deel van de gemeente (nieuwbouw) verwacht Stichting Zwemsport Valburg dat meer (jeugd-)leden zich bij de vereniging willen aansluiten. Bij de huidige beschikbaarheid van zwemwater kan EZZ maximaal circa 140 leden bedienen, verdeeld over de verschillende zwemtakken binnen de vereniging.

Concluderend geeft de Stichting Zwemsport Valburg aan, dat een bad zoals Zetten nu heeft 25x12,5 meter, met of zonder instructiebad, met douche/kleedruimte en ruimte voor opslag van materialen voor de verenigingen EZZ en de Kleiduikers het meest wenselijk zou zijn.

Visiedocument 'zwembad Zetten Drie Essen' (21bij11749) geeft inzicht in de huidige situatie en de bezetting van de Drie essen in Zetten. Tevens geeft Drie Essen haar kijk op de diverse scenario's zoals omschreven in het rapport van Synarchis 'Quick-scan – Verkenning tot behoud zwemfaciliteit in Zetten'. Jaarlijks worden zo'n 19.000 verenigingsbezoekers, 27.000 recreatieve/sportbezoekers en 22.000 leswemmers verwelkomt (cijfers Synarchis & Drie Essen 2019). Bezoekersaantallen uit 2020 zijn vanwege Corona niet representatief.

In het visiedocument geeft de Drie Essen aan dat scenario 2 'nieuwbouw 25 m wedstrijdbad' en scenario 4 'nieuwbouw 25 m trainingsbad' redelijk vergelijkbaar zijn. De botsende belangen betreffende de badwatertemperatuur tussen een fanatieke sporter en bijvoorbeeld de activiteit babyzwemmen is wel iets om serieus rekening mee te houden. Aangezien beide activiteiten hetzelfde bassin gebruiken zal er een middenweg gekozen moeten worden. Door de betreffende zwembond zal er dispensatie verleend moeten worden ten aanzien van een hogere badwatertemperatuur.

Exploitant de Drie Essen geeft aan dat met de juiste randvoorwaarden het resultaat van minus €248.000 verbeterd kan worden en er een lagere jaarlijkse exploitatiebijdrage nodig zal zijn. Tevens geven zij aan dat separaat dient rekening gehouden te worden met de stichtingskosten en daaruit voortvloeiende kapitaallasten.

Voorstel van de Drie Essen op hoofdlijnen bij scenario trainingsbad:

- Het trainingsbad wordt gebouwd op het grondperceel van Drie Essen. Het bad dient te worden opgeleverd voordat het huidige zwembad sluit, om de lopende exploitatie soepel te kunnen verhuizen en continueren;
- De gemeente zal de bouw realiseren, waarbij Gemeente en Drie Essen samen zullen kijken naar de beste oplossing voor de grondpositie. Alle kosten voor de bouw zijn voor de gemeente. Stichtingskosten excl btw bedragen € 4.485.000;



- Waar het rapport van Synarchis spreekt over een exploitatietekort van €248.000, kan Drie Essen de jaarlijkse exploitatiebijdrage beperken tot €189.000.

In het visiedocument heeft exploitant de Drie Essen ook scenario 1 'nieuwbouw instructiebad' uitgewerkt. Aangegeven wordt dat voor een groot deel van de recreatieve zwemmers voldoende (alternatieve) mogelijkheden zijn in een instructiebad. Ook hier kan recreatief zwemmen plaatsvinden op specifieke tijden en kunnen speciale activiteiten en programma's worden aangeboden voor de banenzwemmer en sporter. Een schatting vanuit Drie Essen is dat naast de 22.000 leswemmers, 10.000 sporters er ook ruimte zal zijn voor zo'n 3.000 recreatieve (banen)zwemmers en 2500 overige bezoekers. Tevens zullen de investeringskosten én de jaarlijkse exploitatiekosten zullen in deze variant flink lager zijn.

Voorstel van de Drie Essen op hoofdlijnen bij scenario instructiebad:

- Het instructiebad betreft een bassin van 15 x 8 meter en wordt gebouwd op het grondperceel van Drie Essen;
- Minder bebouwd oppervlakte resulteert in lagere stichtingskosten en dus lagere kapitaallasten. De inschatting van de Drie Essen is daarom dat dit bedrag geen € 3.779.000, maar €2.500.000 zal zijn;
- De gemeente draagt zorg voor alle vergunningen en bijbehorende kosten;
- Afhankelijk van de juridische structuur kan er gekozen worden voor een eenmalige bijdrage (€2.5mln) t.b.v. de realisatie of een doorlopende jaarlijkse bijdrage. In dat laatste geval is Drie Essen bereid om op eigen locatie met eigen middelen het instructiebad te realiseren en te exploiteren. Ter compensatie van deze investeringen zal er een benodigde jaarlijkse exploitatiebijdrage zijn van €85.000.

In het visiedocument heeft exploitant de Drie Essen ook scenario 3 'renovatie bestaande zwembad' beoordeeld. Met een keuze voor het renovatie-scenario is er zekerheid voor maar 20 jaar, echter is de jaarlast slechts marginaal lager dan de jaarlast bij de realisatie van een nieuw wedstrijdbad (scenario 2). Risico's op bouwkundige tegenvallers is bij renovatie groot en er dient tevens rekening gehouden te worden met het feit dat het zwembad aanzienlijke tijd gesloten zal zijn ten behoeve van deze renovatie, wat ook extra kosten met zich mee zal brengen. Uitgaande van de berekeningen uit de rapportage van Synarchis wordt dit scenario door de Drie Essen beoordeeld als niet wenselijk.

3c.1 Het verlengen van de huidige overeenkomst met de exploitant de Drie Essen is in lijn met het amendement van 6 juli 2021 'Voldoende zwemfaciliteiten in Overbetuwe' en zorgt voor het beschikbaar houden van de zwemfaciliteit in Zetten.

Per 1 januari 2023 wordt het eigendom van zwembad De Leygraaf en de onderliggende grond in Zetten voor een symbolisch bedrag overgedragen aan de huidige exploitant De Drie Essen. Het contract dat de gemeente heeft met Drie Essen, met daarin een financiële bijdrage ter ondersteuning van de zwemfaciliteiten in Zetten, verloopt in 2023. De subsidierelatie met de exploitant wordt dan beëindigd.

Op 6 juli 2021 is in aanvulling op de Kadernota 2022 het amendement 'Voldoende zwemfaciliteiten in Overbetuwe' (21am017) vastgesteld. Hierin is aangegeven dat het behoud van zwemfaciliteiten in Zetten van groot belang is gezien de zeer lange wachtlijsten voor zwemlessen, maar ook om eenieder in Overbetuwe betaalbaar en in de nabijheid van eigen woonplaats de zwemsport te kunnen laten beoefenen, zowel recreatief als mede prestatiegericht.

Met het vaststellen van het amendement is in de meerjarenbegroting 2022 - 2025 ook vanaf 2023 een bedrag van € 230.000 per jaar als taakstellende structurele bijdrage voor behoud van de zwemfaciliteiten in Zetten opgenomen.



Met het tijdelijk verlengen van de huidige overeenkomst met de exploitant de Drie Essen, passend binnen de subsidievoorwaarden en tot een maximum van € 230.000, kan de zwemfaciliteit in Zetten behouden blijven per 1 januari 2023, in afwachting van een definitieve uitwerking voor een zwemfaciliteit in Zetten.

3d.1 Uit de visiedocumenten blijkt dat scenario 2 'Nieuw 25 meter wedstrijdbad' of scenario 4 'Nieuw 25 meter trainingsbad' in lijn is met amendement 'Voldoende zwemfaciliteiten in Overbetuwe' van 6 juli 2021 en zorgt voor een duurzame toekomstbestendige oplossing voor het beschikbaar houden van zwemlessen en goede faciliteiten voor zwemverenigingen in Zetten.

Er moet rekening worden gehouden met groei in het westelijk deel van onze gemeente,

vanwege het nijpende woningtekort in de groene metropool regio Arnhem Nijmegen worden tot 2040 60.000 woningen gebouwd. De zwemverenigingen in zowel Elst als in Zetten hebben aangegeven dat het nieuw te bouwen MFSC te Elst met scenario 2 'Lokaal met ambitie' vandaag de dag al druk bezet is door zwemverenigingen, recreatie- en lezswemmers en duikers vanuit Elst. Met een eventueel toekomstig scenario dat zwem- en duikverenigingen uit Zetten ook gebruik moeten maken van het bad in Elst, wordt ingeschat dat het bad niet toereikend is.

Tevens is op 14 juli 2020 de Toekomstvisie Nijmeegse Zwembaden vastgesteld door de gemeenteraad van Nijmegen. Hierin wordt aangegeven voor wat betreft Nijmegen-Noord geen nieuw complex door de gemeente Nijmegen wordt gerealiseerd. Hiervoor wordt gekeken naar de realisatie van een sportcomplex bij het station in Elst, wat het zwembad goed bereikbaar zou maken met het openbaar vervoer vanuit Nijmegen-Noord en het centrum van Nijmegen. Dit maakt het MFSC ook druk bezet vanuit het secundaire verzorgingsgebied. Bijgevoegd is ook het advies van de KNZB 'Toets PvE Overbetuwe' (21bij11885) waarin wordt aangegeven dat voor lokale en regionale wedstrijden zwemmen en waterpolo een bad met 6 banen in Elst van een bescheiden omvang lijkt te zijn voor de gehele gemeente Overbetuwe.

Dit geeft aan dat het behoud van een zwemfaciliteit in Zetten op voldoende verzorgings-gebied kan rekenen.

Uit het visiedocument 'Stichting Zwemsport Valburg ten behoeve van een zwembad in Zetten' (21bij11748) en het visiedocument 'zwembad Zetten Drie Essen' (21bij11749) blijkt dat scenario 2 'Nieuw 25 meter wedstrijdbad' of scenario 4 'Nieuw 25 meter trainingsbad' uit de rapportage 'Quick scan Verkenning tot behoud zwemfaciliteit in Zetten' van Synarchis (21bij11747), het beste aansluit bij de wens van de raad om te komen tot een duurzame oplossing voor opgroeiende kinderen die verzekerd moeten blijven van zwemlessen en voor de zwemverenigingen die moeten kunnen blijven beschikken over voldoende en goede faciliteiten om de zwemsport te beoefenen.

Uit het visiedocument 'zwembad Zetten Drie Essen' (21bij11749) blijkt dat het uitgangspunt van de exploitant de Drie Essen voor het scenario van een wedstrijd of een trainingsbad is, dat de gemeente de bouw zal realiseren op het grondperceel van Drie Essen en alle stichtingskosten excl btw ten bedrage van € 4.485.000 ten behoeve van de bouw voor de gemeente zijn.

Gemeentelijk uitgangspunt is dat gemeente faciliteert en de exploitant realiseert. Vanaf januari 2023 zijn zowel de grond als het pand niet meer in eigendom van de gemeente, maar zijn deze in eigendom van de exploitant. Daarmee wordt de exploitant de initiatiefnemer en wordt het voor de gemeente een facilitair project. De gemeente wil wel graag meedenken en faciliteren in de exploitatiebijdrage, zodat



invulling gegeven kan worden aan het amendement 'Voldoende zwemfaciliteiten in Overbetuwe' (21am017) van 6 juli 2021.

Om te komen tot een passend voorstel waarin zowel de gemeente als de exploitant zich in kunnen vinden ten aanzien van stichtingskosten en exploitatiekosten, is nader overleg met exploitant de Drie Essen nodig. Een concreet voorstel ten aanzien van scenario 2 'Nieuw 25 meter wedstrijdbad' of scenario 4 'Nieuw 25 meter trainingsbad' dient uitgewerkt te worden en zal aan u worden voorgelegd in het derde kwartaal van 2022.

- 4.1 *Tot het moment van akte passering geldt dat de bescherming van de belangen van de eigenaar en de gemeente zwaarder wegen dan het belang van openbaarheid.* De gemeente noch de eigenaar heeft zekerheid over de effectuering van de ruilovereenkomst. Tot dat moment is het niet wenselijk om de uitgangspunten waaronder de ruilovereenkomst is opgesteld kenbaar te maken. Eerdere openbaarmaking zou de onderhandelingspositie van koper en verkoper kunnen schaden. Na aktepassering van de ruilovereenkomst worden de memo 'Uitgangspunten ruilovereenkomst VOF Westeraam II' (21bij11744) en 'Taxatierapport locatie Het Klooster en De Woongaard, 28 mei 2020' (21bij11746) als vanzelf openbaar.

5. Kanttekeningen en risico's

- 1a.1 *De motie 'Duurzame daken vastgoed' is niet als eis opgenomen in het Programma van Eisen van het MFSC te Elst, maar als wens.*

In de rapportage 'Programma van Eisen MFSC Elst' van 26 juli 2021(21bij11732) is in paragraaf 2.3 Duurzaamheid en klimaat, de motie 'Duurzame daken vastgoed' van 12 november 2019 met kenmerk 19mo038 opgenomen als wens om het dak van het MFSC uit te voeren als een groen dak.

- Momenteel is in het PvE opgenomen dat het gebouw en de gebouw gebonden installaties Bijna Energie Neutraal (BENG) dienen te zijn. De duurzame opwekking (BENG-3 eis) dient in eerst instantie te worden ingezet om tot een (bijna) energieneutraal gebouw (inclusief proces gebonden installaties) te komen. Het dak en de constructie van het gebouw dient geschikt te zijn voor uitgebreidere energie opwekking door middel van zonnepanelen (PV of PV-T) over het gehele dakoppervlak. Deze investeringen waren wel opgenomen in de investeringskosten van scenario 2 van 2019 (19bij09639) en zijn ook in de huidige investerings-kostenraming van 2021 (21bij11741) opgenomen.

- De wens betreft het uitvoeren van het dak van het MFSC als een groen duurzaam dak. De wens heeft impact op de investering in het MFSC, omdat dit zowel de aanleg van het groene dak betreft, maar ook het verstevigen van de constructie van het dak.

Deze wens is niet opgenomen in het PvE omdat de raad zich in 2019 heeft uitgesproken voor scenario 2 met de bijbehorende investeringskostenraming (19bij09639). Hierin was een duurzaam groen dak niet opgenomen.

- In het programma van eisen van het MFSC te Elst is aangegeven dat de gemeente de ambitie heeft om te werken aan een klimaatbestendige en waterrobuuste leefomgeving, waarbij wordt geanticipeerd op de gevolgen van klimaatverandering. Hier past ook een duurzaam dak bij. De motie 'Duurzame daken vastgoed' (19mo038) is niet vergezeld gegaan van een budget. Tevens is geen aanvullend budget beschikbaar om invulling te geven aan deze motie. Investerings als gevolg van deze motie dienen dus opgenomen te worden in de investeringskostenraming van het MFSC.

Advies is het duurzame groene dak op basis van bovenstaande als wens op te nemen in het PvE.

- De aanvullende investeringen bedragen € 400.000. Op basis van een 40 jr annuïteit bedragen de aanvullende kapitaalslasten € 13.371.

2b.1 De SPUK uitkering van de Rijksoverheid, om negatieve effecten van de verruiming van de Btw-vrijstelling te compenseren, is onzeker na 2023.

Door een wetswijziging is vanaf 1-1-2019 het recht op aftrek van btw voor gemeenten voor sportaccommodaties vervallen. Dit betekent dat de Btw op de kosten vanaf dit moment niet meer kan worden verrekend. Om de negatieve effecten van de verruiming van de Btw-vrijstelling te compenseren is door de Rijksoverheid een specifieke uitkering ("SPUKsport= Specifieke Uitkering Stimulering Sport) ingesteld. Gemeenten kunnen investeringen in sportaccommodaties (in ieder geval tot en met 2023) opvoeren en er wordt in principe een bedrag uitgekeerd van 17,5% van de investeringskosten inclusief Btw. Dit zou een bedrag zijn dat ongeveer gelijk is aan het kostenverhogende effect van de verruiming van de vrijstelling

De SPUK-uitkering in begrotingen van de Gemeente Overbetuwe bedraagt 17,5% van de uitgaven of investeringen in sport, incl. BTW. Die uitkering is nagenoeg gelijk (zelfs iets meer) dan de BTW compensatie. Voor de Spuk uitgegaan van 90,91% Spuk en een honoreringspercentage van 90%.

Aandachtspunt is wel dat de Spuk-regeling geldt voor de periode 2019-2023. Hoe de regeling er daarna gaat uitzien is nog niet bekend. Bij een totale investering incl grond en excl BTW van € 22.957.000 bedraagt de niet-compensabele BTW € 813.000 en bedraagt de totale SPUK € 3.659.000. Vooralsnog gaan wij uit van het beoogde budgettaire neutrale karakter.

2e.1 Indien de overspannen situatie op de aanbestedingsmarkt langer voortduurt, dan kan dat een ongunstige aanbesteding opleveren.

Momenteel bevinden we ons in een erg dynamische en onzekere markt. Eind 2020 leek het dat de overspannen situatie op de aanbestedingsmarkt langer voort zou duren. Het gevolg hiervan is dat bouwers niet voor iedere prijs en ieder risico werkzaamheden willen uitvoeren. De keuze valt daarmee automatisch op werken met een gunstigere (realistische) prijsstelling, meer kans op de opdracht en/of minder risico in het contract.

De onzekere markt wordt door een drietal aspecten bepaald: de kleine markt van sportbouwers, de prijsontwikkeling van de laatste jaren en de marktontwikkeling. Deze zijn hieronder kort toegelicht. Een en ander is uitgebreider terug te vinden in de rapportage 'Aanbestedingsstrategie MFSC Elst' van 25 juni 2021 (21bij11740).

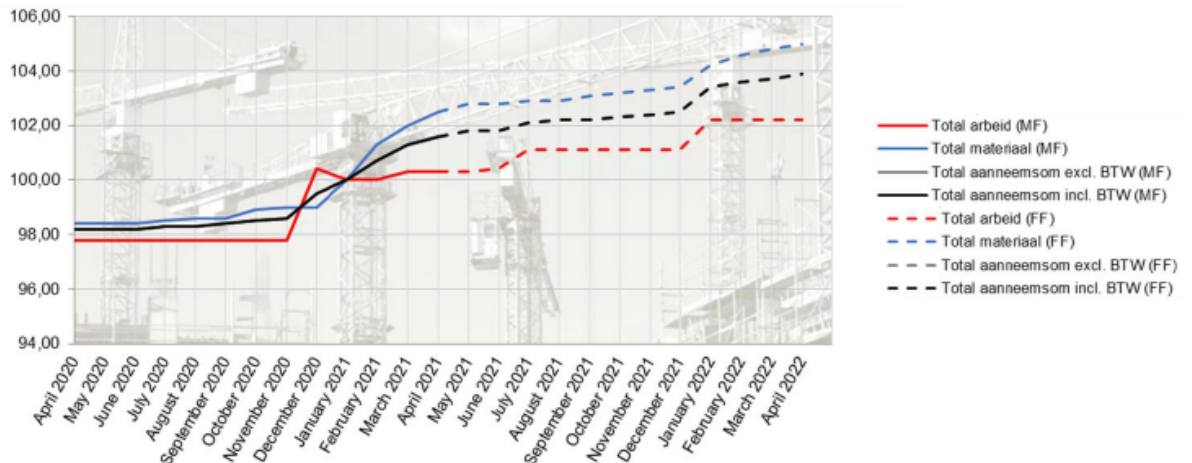
Markt van sportbouwers

Het realiseren van een sportcentrum vraagt om specialistische kennis van de markt, er is van oudsher slechts een beperkt aantal marktpartijen dat zich gespecialiseerd heeft in deze branche. De afgelopen jaren (hoogconjunctuur) waren marktpartijen minder bereid om verantwoordelijkheid en risico's te nemen in projecten. Het aantal beschikbare aanbieders is beperkt. Er zijn ongeveer 10 bedrijven in Nederland actief die ervaring hebben met het ontwikkelen en bouwen van zwembaden en sportcomplexen. Bij een Design & Build contract ligt het aantal deelnemers in een aanbesteding daarom meestal tussen de 5 en 10 gegadigden. Dit aantal wordt kleiner naarmate meer specialisaties worden gevraagd.

Prijsontwikkeling



De economische situatie in Nederland is snel aan het veranderen. Sinds de laatste recessie was de markt sterk in ontwikkeling en was er volop werk voor de bouwsector. Na jarenlange stijging van de bouwkosten als gevolg van de marktwerking lieten de prognosecijfers eind 2019 zien dat in vanaf 2020 de prijsontwikkeling stagneert. Deze ontwikkeling zette echter niet door en op dit moment stijgen de bouwrijzen hard als gevolg van schaarste doordat veel landen door de Covid minder hebben gerealiseerd en nu volop weer aan het realiseren zijn. Grondstoffen als staal en hout zijn daardoor moeilijk te verkrijgen.



Figuur 2: Prognose prijsontwikkeling (bron: BDB¹⁾)

Markontwikkeling (conjunctureel)

Eind 2020 leek het dat de overspannen situatie op de aanbestedingsmarkt langer voort zou duren. In juni 2021 is een herzien prognose gepubliceerd waarin blijkt dat dit slechts een tijdelijke continuering is geweest. In de tweede helft van 2021 verwacht men een duidelijke daling van de prognose marktwerking (zie figuur 3 in de rapportage 'Aanbestedingsstrategie MFSC Elst' van 25 juni 2021). Voor het in de markt zetten van een nieuw project (ongeacht de contractvorm) is dit een positieve ontwikkeling.

6. Financiën

2b.1 en 2c.1 Exploitantiebegroting MFSC en grondexploitatie De Woongaard

De financiën betreffende de realisatie van het MFSC te Elst bestaat uit een investeringskostenraming en een exploitatiebegroting. 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.

Tevens dient tegelijkertijd de grondexploitatie voor locatie De Woongaard geactiveerd te worden, om de locatiekeuze voor De Woongaard te kunnen effectueren. In de grondexploitatie De Woongaard is voor 6.700 m² bvo toegerekend aan het MFSC en is voor het onderwijs 4.000 m² bvo opgenomen. Tevens is in de grondexploitatie het bouwen woonrijp maken en de planologische procedure voor zowel sport als onderwijs op locatie De Woongaard opgenomen. Beide onderdelen hebben financiële consequenties en worden hieronder per onderdeel besproken.

Investeringskostenraming en exploitatiebegroting

In de memo 'Investeringskostenraming en exploitatiebegroting MFSC te Elst' (21bij11742) is beschreven dat de totale stichtingskosten € 22.057.000 excl. grond en excl. btw bedragen. Het totaal van de grondkosten voor het MFSC bedragen € 871.000, zie



hiervoor ook de memo 'Grondexploitatie Woongaard / Elst Centraal' (21bij11743) en hiermee komen de totale investeringskosten op € 23.770.000 incl. grond en incl. BTW

Op basis van het Programma van Eisen en een geactualiseerde investeringsraming van 2021 is de geactualiseerde exploitatiebegroting opgesteld. In 2021 zijn een aantal andere uitgangspunten gehanteerd betreffende de exploitatiebegroting. Zoals het hanteren van een lager rentepercentage voor de kapitaallasten (was 2%, nu 1,5%). Tevens is momenteel voor de gehele investering (behalve grond) uitgegaan van een afschrijving in 40 jaar. Hierdoor zijn de kapitaalslasten ten opzichte van 2019 € 284.000 lager. Tevens zijn de personele lasten verhoogd met een personele uitbereiding van 0,8fte als gevolg van de toename van bezoekers aantallen en instructielessen en zijn de door de gemeente geraamde opbrengsten van De Helster verhoogd met de in de Kadernota 2022 extra inkomsten van € 60.000 conform ombuigingsvoorstel 1.9. Een en ander is toegelicht in de memo Investeringskostenraming en exploitatiebegroting MFSC onder tabel 2 in deel 3 'Exploitatiebegroting MFSC'.

Grondexploitatie Woongaard/Elst Centraal

In de memo 'Grondexploitatie De Woongaard / Elst Centraal' (21bij11743) is beschreven dat aan nog te verwachten kosten in de grondexploitatie € 2.433.500,- is opgenomen. Het betreft hierbij de verwervingen, de werkzaamheden voor de herinrichting van het openbaar gebied, het bouw- en woonrijp maken van de locatie en alle nog te maken plankosten en bijbehorende onderzoeken voor de planologische procedure voor het wijzigen van de bestemming naar Maatschappelijk / Sport en Onderwijs.

In de grondexploitatie 'Woongaard/Elst Centraal' zijn de verwervingen opgenomen van de Nieuwe Aamsestraat 13b en VOF Westeraam II.

Het uitgangspunt ten aanzien van de verwerving van de grond van de VOF Westeraam II is dat deze wordt aangekocht voor taxatiewaarde welke € 917.000 bedraagt.

Ten aanzien van de verwerving van de Nieuwe Aamsestraat 13b heeft u op 6 oktober 2020 in raadsvoorstel 'Aankoop Nieuwe Aamsestraat 13b' (20rv00077) een krediet van € 780.000 (excl. compensabele btw) ten behoeve van de aankoop van de Nieuwe Aamsestraat 13b ter beschikbaar gesteld. In het raadsvoorstel 'Aankoop Nieuwe Aamsestraat 13b' is aangegeven dat de boekwaarde van deze aankoop zal worden ingebracht in een grondexploitatie en dat deze waarschijnlijk niet winstgevend zal zijn. De aankoopwaarde van genoemd perceel is zoals gezegd bepaald op basis van de bestemming wonen. In de grondexploitatie is het uitgangspunt dat de woning wordt gesloopt.

Uit de huidige opstelling van de grondexploitatie De Woongaard / Elst Centraal (21bij11873) blijkt dat het verlies niet in de rest van de grondexploitatie kan worden opgevangen. Na inbreng van de boekwaarde van de aankoop van de Nieuwe Aamsestraat 13b van € 780.000 in de grondexploitatie, vervallen de rentelasten van het beschikbaar gestelde krediet ten bedrage van € 15.500 per jaar in de begroting.

In de grondexploitatie worden verder nog grondopbrengsten verwacht van € 1.471.000,-. Hierbij gaat het om de grondopbrengst van € 871.000 voor het MFSC te Elst (6.700 m2 bvo) en € 600.000 (4.000 m2 bvo) voor het onderwijs op locatie De Woongaard.

Een en ander is verantwoord in de 'Grondexploitatie De Woongaard / Elst Centraal' (21bij11873).



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.

Grondexploitatie Woongaard/Elst Centraal

Geconcludeerd kan worden dat het resultaat van de grondexploitatie per 31-12-2024 € 997.366 negatief bedraagt. Zodra de grondexploitatie door de raad is vastgesteld wordt deze toegevoegd aan de lopende grondexploitaties in de P&C cyclus. 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.

7. Vervolg

Planning

Stedenbouwkundige randvoorwaarden	Q4 2021 – Q1 2022
Bestemmings- of Omgevingsplan	
Vorbereiding	Q4 2021 – Q1 2022
Procedure	Q2 2022 – Q2 2023
Selectiefase Design & Build	
Vorbereiding selectiefase	Q4 2021
Aanbesteding selectiefase	Q1 2022
Inschrijvingsfase Design & Build	
Vorbereiding gunningsfase	Q1 2022
Aanbesteding gunningsfase	Q2 2022 – Q3 2022
Beoordeling/besluitvorming	Q3 2022 – Q4 2022
Bezwaar	Q4 2022
Verificatie	Q4 2022
Overeenkomst Design & Build contractant	Q1 2023
Ontwerpfase	
VO optimalisatie	Q1 2023
DO (definitief ontwerp)	Q2 2023 – Q3 2023
UO (uitvoerings ontwerp)	Q3 2023 – Q4 2023
Omgevingsvergunning	Q3 2023 – Q4 2023
Realisatie Multifunctioneel Sportcentrum Elst	
Realisatie	Q1 2024 – Q2 2025
Terreininrichting	Q2 2025
Werkzaamheden exploitant	Q3 2025
Ingebruikname	Q3 2025

Communicatie

We hebben de gemeenteraad geïnformeerd middels de tussenrapportages.

We hebben verenigingen en onderwijs betrokken middels werksessies en individuele interviews.



Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

Uit de visie 'Gemeente Overbetuwe: samenlevingsgericht, communicatief en betrouwbaar' blijkt dat we als gemeente meerdere rollen hebben in relatie tot de samenleving, afhankelijk van de type activiteit.

Het voorliggende voorstel is als volgt tot stand gekomen:

In geval van het project Nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum te Elst is de gemeente de initiatiefnemer. Hierin is de gemeente eigenaar van het proces en hebben we aan belanghebbenden en gebruikers gevraagd te participeren en input te leveren.

De rapportage 'Programma van Eisen (hierna PvE) MFSC Elst' (21bij11732) 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 Overbetuwe Elst).



Tevens zijn gesprekken gevoerd met de scholen betreffende het bewegingsonderwijs, de exploitant en Team Vastgoed. Hun wensen en eisen zijn meegenomen in de totstandkoming van het PvE. Zie voor een volledige lijst de memo 'Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente MFSC te Elst' (21bij13563).

Als interactievorm hebben we in het participatieproces het 'interactieniveau 'Samenwerken' gehanteerd.

Uitkomst participatieproces

Een aantal wensen benoemd door de toekomstige gebruikers tijdens het participatieproces ten behoeve het PvE, is niet opgenomen in de rapportage 'Programma van Eisen MFSC Elst' van 26 juli 2021 (21bij11732). Deze wensen hebben we in dit voorstel opgenomen onder het kopje 'Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente', omdat deze niet passen binnen de gehanteerde uitgangspunten van de configuratie en de investeringskostenraming van scenario 2 'Lokaal met ambitie' van 1 oktober 2019, zoals verwoord in het raadsvoorstel 'Speerpunt 31 Uitvoeringsagenda 2018-2022 'nieuwbouw van een zwembad en sportaccommodatie ter vervanging van De Helster' (19rv000075) en raadsbesluit (19rb000086).

De beslispunten 1a t/m 1e en 2a t/m 2e en het kopje Financiën zijn gebaseerd op het uitwerken van scenario 2 'Lokaal met ambitie' in een volledig Programma van Eisen met bijbehorende investeringsraming en exploitatiebegroting, op basis van de volgende gehanteerde uitgangspunten:

- Rapportages zoals vastgesteld in het raadsvoorstel en -besluit (19rv000075 en 19rb000086) van 2019:
 - Memo Samenhang en samenvatting onderzoekslijnen (19bij09670);
 - Rapportage Behoeft- en haalbaarheidsonderzoek nieuw multifunctioneel sportcentrum Elst, 31 juli 2019 Synarchis (19bij09638);
 - Bijlage 8 Behoeftonderzoek – Investeringskosten scenario's (19bij09639);

De wensen zoals beschreven in de memo 'Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente MFSC te Elst' (21bij13563) betreffen dus een scope wijziging ten opzichte van het raadsbesluit van 1 oktober 2019.



Aangezien de wensen zoals beschreven in de memo 'Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente' meerdere malen zowel tijdens de individuele gesprekken als tijdens de workshop met de toekomstige gebruikers, exploitant en team Vastgoed naar voren zijn gebracht, willen we deze in het voorstel naar voren laten komen.

In de memo 'Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente MFSC te Elst' is per wens een korte omschrijving weergegeven van:

- de huidige PvE beschrijving;
- een korte omschrijving van de aanvullende wens;
- advies ten aanzien van de aanvullende wens;
- de kosten en de jaarlijkse kapitaalslasten.

Aanvullende wensen voor het Programma van Eisen

In de memo 'Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente MFSC te Elst' worden de volgende aanvullende wensen beschreven:

- 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.

Conclusie uitkomst participatieproces

Advies is om de aanvullende wensen 1a.3, 1a.4, 1a.5, 1a.7 en 1a.8 uit het participatieproces op te nemen en:

- daarop het Programma van Eisen aan te passen;
- de investeringskostenraming aan te passen;
- en de exploitatiebegroting aan te passen.

Aanvullende wensen opnemen in Programma van Eisen betreft:

- 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.7 Realiseren van het zwembad op maaiveld;
- 1a.8 Vergroten doelgroepenbad naar 16 x 10 meter.

De totale extra investeringskosten betreft € 120.000 en is als volgt opgebouwd:



1a.3 deels beweegbare bodem + 2,60 diep	420.000
1a.4 bouwkundige trap naar doelgroepenbad	50.000
1a. 5 LED scherm	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

Financiën Uitkomst participatieproces

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

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).

Ook met de opgenomen wensen 1a.3, 1a.4, 1a.5, 1a.7 en 1a.8 passen zowel de investeringsraming als de exploitatiebegroting nog steeds 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.

Evaluatie

n.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos

8. Relevante stukken

Bijlage 4 Raadsbesluit 'Nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum te Elst (**21rb000072**)

Bijlage 1a.1 Programma van Eisen Multifunctioneel Sportcentrum Elst, 26 juli 2021
(**21bij11732**)

Bijlage 1a.2 Belijningstekening Sporthal (**21bij11733**)

Bijlage 1a.3 Sporttechnische inrichting sporthal (**21bij11734**)

Bijlage 1a.4 Sporttechnische inrichting multifunctionele zaal (**21bij11735**)

Bijlage 1a.5 Sporttechnische inrichting vechtsportzaal (**21bij11736**)



- Bijlage 1a.6 Trussen ten behoeve van evenementen **(21bij11810)**
Bijlage 1a.7 KNZB toets PvE Overbetuwe **(21bij11885)**
Bijlage 1a.8 Motie Duurzame daken vastgoed **(19mo038)**
Bijlage 1b. Locatiekeuzeonderzoek Multifunctioneel Sportcentrum, 28 juli 2021
(21bij11737)
Bijlage 1c. Notitie meerkosten bouwen op locatie De Helster, 22 juli 2021 **(21bij11738)**
Bijlage 1d. Notitie sloopkosten De Helster, 15 juni 2021 **(21bij11739)**
Bijlage 1e. Investeringskostenraming MFSC te Elst, 18 juli 2021 **(21bij11741)**
Bijlage 1f. Rapportage Aanbestedingsstrategie Sportcentrum Elst, 25 juni 2021
(21bij11740)
Bijlage 2a. Memo 'Locatiekeuze nieuwbouw MFSC te Elst' (21bij11745)
Bijlage 2b. Memo 'Investeringskostenraming en exploitatiebegroting MFSC te Elst'
(21bij11742);
Bijlage 2c.1 Memo 'Grondexploitatie Woongaard / Elst Centraal' **(21bij11743)**
Bijlage 2c.2 Grondexploitatie De Woongaard/Elst Centraal 27 juli 2021 **(21bij11873)**
Bijlage 2d.1 Memo 'Uitgangspunten ruilovereenkomst VOF Westeraam II' **(21bij11744)**
NIET OPENBAAR
Bijlage 2d.2 Taxatierapport locatie Het Klooster en De Woongaard **(21bij11746)**
NIET OPENBAAR
Bijlage 3 Quick scan Verkenning tot behoud zwemfaciliteit in Zetten, 14 juli 2021
(21bij11747)
Bijlage 3b.1 Visiedocument Stichting Zwemsport Valburg tbv zwembad in Zetten
(21bij11748)
Bijlage 3b.2 Visiedocument zwembad Zetten Drie Essen, 22 juli 2021 **(21bij11749)**
Bijlage 3b.3 Amendement 'Voldoende zwemfaciliteiten in Overbetuwe' **(21am017)**
Bijlage Memo 'Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente MFSC te Elst' **(21bij13563)**

Portefeuillehouder: W.H. Hol

De behandelend ambtenaar is S. Geerts. Technische vragen dienen uiterlijk de donderdagmorgen om 08.00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl.

