

Memo Investeringskostenraming en exploitatiebegroting MFSC te Elst

Aan : Raadsleden gemeente Overbetuwe
Van : Het college van burgemeester en wethouders
Ons kenmerk : 21bij11742
Datum : 28 juli 2021

Aanleiding

Naar aanleiding van uw besluit op 1 oktober 2019, verwoord in raadsvoorstel (19rv000075) en raadsbesluit (19rb000086) 'Speerpunt 31 Uitvoeringsagenda 2018-2022 betreffende de nieuwbouw van een Multifunctioneel Sportcentrum' (hierna MFSC) te Elst, is scenario 2 'Lokaal met ambitie' uitgewerkt in een volledig Programma van Eisen.

In de rapportage 'Programma van Eisen Multifunctioneel Sportcentrum Elst van 26 juli 2021 (21bij11732)' 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. Hun wensen en eisen zijn meegenomen in de totstandkoming van het PvE. 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 belijningstekening voor de sporthal en de sporttechnische inrichting voor de sporthal, multifunctionele ruimte en de vechtsportzaal.

Deel 1: Programma van Eisen

In de rapportage 'Programma van Eisen Multifunctioneel Sportcentrum Elst is scenario 2 'Lokaal met ambitie' als volgt uitgewerkt:

- 25 m wedstrijdbad van 25 m x 15,4 m x 2,0 m (capaciteitstoename van 33 %) Volwaardige zwemvoorziening dat voldoet aan de eisen voor een C-accommodatie voor wedstrijdzwemmen en waterpolo;
- Instructiebad van 15 m x 10 m met beweegbare bodem (capaciteitstoename van 50% en een flinke kwaliteitstoename);
- Extra peuterbassin van 8 m x 5 m (toename 100%). Door het toevoegen van recreatieve elementen krijgt het zwembad meer ambiance en behoudt het zwembad haar recreatieve functie. Dit biedt kansen om het zwembad hier nog beter op te profileren;
- Whirlpool;



- Glijbaan van 38 m;
- Toeschouwersruimte voor 150 personen;
- Badmeesterspost, juryruimte, bergingen, kleedkamers, doucheruimten, toiletten, wisselcabines, gezinscabines, mindervaliden kleedkamer, make up ruimte en gaderobekasten en bergruimte.

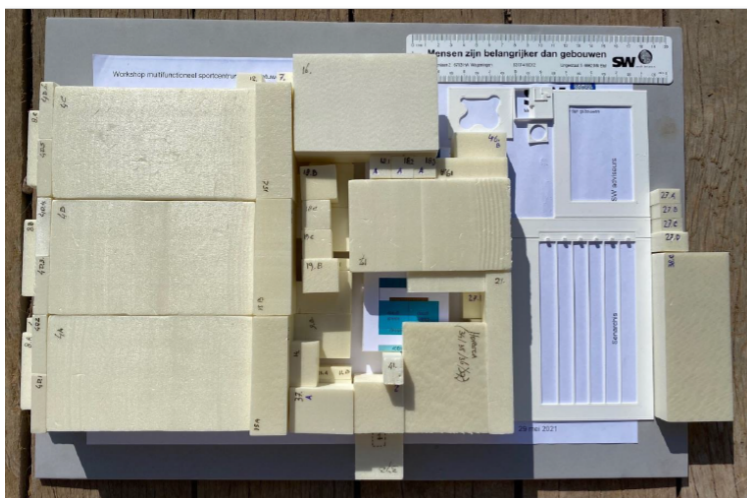
De full-size sporthal behelst de volgende configuratie voor de binnensportvoorziening:

- Sporthal van 48,2 m lengte x 30 m breed x 7 m vrije hoogte in 3 volwaardige zaaldelen. Dit heeft het effect dat ten opzichte van de huidige situatie een extra zaaldeel gerealiseerd. Dit levert een extra capaciteit op van 40 uur voor het bewegingsonderwijs hetgeen het huidige knelpunt oplost (capaciteitstoename van 33 %). Ook is geen dispensatie meer nodig voor volleybal en badminton (het aantal velden blijft gelijk). De zaal is geschikt voor turnuitvoeringen en -wedstrijden (in de huidige situatie is dit niet het geval). Ook wordt er een extra wedstrijdbasketbalveld uitgelijnd ten opzichte van de huidige situatie.
- Voorzien zijn:
 - Kleed- en wasruimten;
 - Docenten- en scheidsrechtersruimte;
 - Toestellenberging per zaaldeel;
 - Ruimte wedstrijdleiding;
 - Vaste tribune voor 450 personen.
- Vechtsportzaal van 23 m x 13 m en 3,5 m hoog
 - Toeschouwersruimte voor 40 personen;
 - Kleed- en doucheruimten (combi met multifunctionele ruimte);
 - Sanitaire groep (combi met multifunctionele ruimte);
 - Berging.
- Multifunctionele ruimte van 22,5 m x 12 m x 5 m hoog voor oa dans en tafeltennis.
 - Kleed- en doucheruimten;
 - Berging en sanitaire groep.

Tevens is voorzien in:

- Horecagelegenheid;
- Een uitgebreide evenementenaansluiting;
- 194 parkeerplaatsen;
- Sporttechnische inrichting voor de sporthal, multifunctionele ruimte en de vechtsportzaal.

Dit resulteert in een totaal aantal bruto vloeroppervlakte (bvo) van 6.657 m².



Figuur: 3D-relatieschema

Deel 2: Investeringskostenraming Multifunctioneel Sportcentrum te Elst

De investeringsraming is gebaseerd op de stichtingskosten zoals opgenomen in bijlage 'Investeringskostenraming MFSC te Elst' van 18 juli 2021 (21bij11741) opgesteld door Synarchis en gebaseerd op de rapportage 'Programma van Eisen Multifunctioneel Sportcentrum Elst' van 26 juli 2021 (21bij11732).

Hieruit blijkt dat de totale stichtingskosten **€ 22.057.000** excl. grond en excl. btw bedragen.

De grondkosten zijn bepaald op basis van uitgifteprijzen voor het aantal m2 bruto vloeroppervlak (bvo) vastgesteld door taxateur Gloudemans. De uitgifteprijs ten behoeve van sport bedraagt € 130 m2 bvo ten behoeve van 6.700 m2 bvo (zie hiervoor rapportage 'Programma van Eisen Multifunctioneel Sportcentrum Elst').

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

Tabel 1: Stichtingskosten scenario 2

	Begroet 2019	Resultaat 2021
bedragen excl.BTW	scen. 2	scen. 2
Kosten gemeente		
projectbegeleiding	375.000	375.000
bijkomende kosten	219.000	215.000
interieur	220.000	252.000
overige	0	
Totale kosten gemeente	814.000	842.000
Kosten marktpartijen		
Bouwkosten	15.809.000	15.692.000
Honoraria	1.209.000	1.014.000
Infrastructuur	1.067.000	962.000
bijkomende kosten	237.000	251.000
prijsstijgingen	905.000	2.070.000
marktwerking	769.000	176.000
kosten marktpartijen	19.996.000	20.165.000
onvoorzien 5%	1.041.000	1.050.000
Totale investering excl. grond	21.851.000	22.057.000
Grondkosten:		871.000
bijkomende kosten		29.000
totale kosten grond		900.000
Totale investering incl. grond excl. BTW	21.851.000	22.957.000
Niet compensabele BTW/Spuk		813.000
Totale investering incl. grond en BTW		23.770.000

Deel 3: Exploitatiebegroting Multifunctioneel Sportcentrum

De exploitatiebegroting is een actualisatie 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 de grijze kolom is een vergelijk met de memo 'Samenhang en samenvatting Onderzoekslijnen' van 2019 opgenomen.

Tevens zijn in 2021 een aantal andere uitgangspunten gehanteerd. Deze staan onder de tabel bij toelichtingen vermeld.

*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
Kostenverh 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 en / of opmerkingen:

- De baten in de exploitatiebegroting zijn gebaseerd op Rapportage Behoeft- en haalbaarheidsonderzoek nieuw multifunctioneel sportcentrum Elst van 31 juli 2019 opgesteld door Synarchis (19bij09638). We verwachten wel een toename van het aantal bezoekers, maar ten behoeve van het voorzichtigheidsprincipe calculeren nu geen extra opbrengsten in. We verwachten hogere opbrengsten naar aanleiding van hogere bezoekersaantallen op basis van:
 - Gemeente Nijmegen heeft in het behoefteonderzoek 'Toekomstvisie Nijmeegse Zwembaden' van 28 juni 2020 aangegeven dat er geen zwemvoorziening gerealiseerd gaat worden in Nijmegen. Tevens is de uitbereiding van Nijmegen Noord nog niet klaar. Dat betekent dat de invloed van het secundaire verzorgingsgebied van het MFSC te Elst groter gaat worden.
 - Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen

Tot 2040 moeten er conform de huidige woningprognoses zo'n 100.000 woningen worden toegevoegd in het gebied Arnhem-Nijmegen-FoodValley. Dat heeft tot gevolg dat het aantal inwoners binnen het secundaire verzorgingsgebied van het MFSC te Elst groter gaat worden.

2. De totale investeringskosten bedragen € 23.770.000 incl. grond en incl. BTW (zie tabel 1, afgerond). De hieruit voortvloeiende kapitaallasten bedragen op basis van een 40 jarige annuïteit: € 774.520 (opgenomen in tabel 2). Over de grond wordt alleen rente berekend.
Ten opzichte van de eerdere memo 2019 zijn de kapitaallasten € 284.000 lager. Dat komt vooral door een lager rentepercentage voor de kapitaallasten (was 2%, nu 1,5%). Tevens is thans voor de gehele investering (behalve grond) uitgegaan van een afschrijving in 40 jaar.
3. In de exploitatiebegroting zijn net als in de berekening van 2019 de volgende correcties aangebracht, omdat deze meer in overeenstemming zijn met de gebruikelijke (eigen) systematiek:
 - Personele uitbreiding: 0,8fte als gevolg van de toename van bezoekers aantallen en instructielessen;
 - De berekening van de Spuk-uitkering is herzien; zie de toelichting 4 (SPUK = Specifieke Uitkering stimulering sport, hierna te noemen SPUK)
 - Voorziening groot onderhoud: de dotatie aan de voorziening is geschat in overeenstemming met de door deze gemeente gehanteerde systematiek voor de noodzakelijke omvang van het MJOP. Het bedrag van de geraamde dotatie is verhoogd. Dat hangt samen met de lagere kapitaallasten.
4. De SPUK-uitkering bedraagt 17,5% van de uitgaven (waar onder de 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%.
5. Er is een onzekerheid over het voortbestaan van de SPUK-bijdrage en/of de vervanging hiervan. Niettemin wordt uitgegaan van een budgettair neutrale compensatie.
6. De door de gemeente geraamde opbrengsten van de Helster zijn verhoogd met de in de Kadernota 2022 extra inkomsten van € 60.000 conform ombuigingsvoorstel 1.9.

Conclusie

Op basis van de hiervoor aangeduide uitgangspunten bedraagt het nadelig exploitatieresultaat € 757.794. 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.