

Raadsplein besluitvormend

Datum 12 maart 2018

onderwerp	Nieuwbouw WRZV hallen op Voorsterpoort
portefeuillehouder	Rene de Heer
informant	Scheper, Michiel (2193)
medeopstellers	Jeensma, Bertus (2298)
afdeling	Proces- Programma- en Projectmanagement
bijlagen	Voorstel: Beslisnota Nieuwbouw WRZV hallen op Voorsterpoort Bijlage: Bijlage 1 Stedenbouwkundig programma van eisen Bijlage: Bijlage 2 Letter of Intent Stichting Sporthallen WRZV - Sportservice Zwolle - gemeente Zwolle Bijlage: Bijlage 3 Onderbouwing grondexploitatie Beers Stork (vertrouwelijk) Bijlage: Bijlage 4 Exploitatietekening Beers Stork (vertrouwelijk) Bijlage: Bijlage 5 Grondexploitatie Beers Stork (vertrouwelijk) Bijlage: Bijlage 6 Stand van zaken verkennende gesprekken verkoop (vertrouwelijk) Bijlage: Korte terugblik debatronde 19 februari 2018- Nieuwbouw WRZV hallen op Voorsterpoort

Voorgesteld besluit raad

1. In te stemmen met het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de nieuwbouw van de WRZV-hallen.
2. De nieuwe sporthallen energieneutraal (ENG) te bouwen.
3. Voor de bouw van de sporthallen een investeringskrediet van 15,1 miljoen euro exclusief BTW ter beschikking te stellen om een duurzame sportaccommodatie met een hoog beeldkwaliteitsniveau te realiseren.
 - 3.1 De hogere exploitatielasten ad. 713.000 euro voor 400.000 euro te dekken uit de beschikbaar gestelde budgetruimte en voor 313.000 euro te dekken uit de structurele begrotingsruimte.
4. In te stemmen met de grondexploitatie Beers Stork d.d. 31 januari 2018;
 - 4.1 Ermee in te stemmen van de gronden voor de ontwikkeling van Beers Stork uit de NNIEGG vrij te geven;
 - 4.2 Het resultaat van de grondexploitatie te dekken uit de vrijvallende voorziening Beers Stork uit de NNIEGG voorziening (ten laste van de reserve Vastgoed) en het resterende tekort te dekken uit Reserve Voorsterpoort;
 - 4.3 Het laten vrijvallen van de structurele rentelast à 117.000 euro ten gunste van de algemene middelen.

5. In te stemmen met het sluiten van bijgevoegde Letter of Intent (LOI).



Beslisnota voor de raad

Datum 6 februari 2018

Openbaar

Onderwerp Nieuwbouw WRZV hallen op Voorsterpoort
Versienummer 1 (definitief)

Portefeuillehouder Wethouder de Heer
Informant Michiel Scheper, Bertus Jeensma, Wim van der Linde, José van der Sluis, Zanne Schors

Afdeling Projectontwikkeling
Telefoon (038) 498 2193 / 2298 / 4067 / 4052 / 2821
Email M.Scheper@zwolle.nl

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig programma van eisen
2. Letter of Intent Stichting Sporthallen WRZV / Sportservice Zwolle / gemeente Zwolle
3. Onderbouwing grondexploitatie Beers Stork (vertrouwelijk)
4. Exploitatietekening Beers Stork (vertrouwelijk)
5. Grondexploitatie Beers Stork (vertrouwelijk)
6. Stand van zaken verkennende gesprekken verkoop (vertrouwelijk)

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. In te stemmen met het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de nieuwbouw van de WRZV-hallen.
2. De nieuwe sporthallen energieneutraal (ENG) te bouwen.
3. Voor de bouw van de sporthallen een investeringskrediet van 15,1 miljoen euro exclusief BTW ter beschikking te stellen om een duurzame sportaccommodatie met een hoog beeldkwaliteitsniveau te realiseren.
- 3.1 De hogere exploitatielasten ad. 713.000 euro voor 400.000 euro te dekken uit de beschikbaar gestelde budgetruimte en voor 313.000 euro te dekken uit de structurele begrotingsruimte.
4. In te stemmen met de grondexploitatie Beers Stork d.d. 31 januari 2018;
 - 4.1 Ermee in te stemmen van de gronden voor de ontwikkeling van Beers Stork uit de NNIEGG vrij te geven;
 - 4.2 Het resultaat van de grondexploitatie te dekken uit de vrijvallende voorziening Beers Stork uit de NNIEGG voorziening (ten laste van de reserve Vastgoed) en het resterende tekort te dekken uit Reserve Voorsterpoort;
 - 4.3 Het laten vrijvallen van de structurele rentelast à 117.000 euro ten gunste van de algemene middelen.
5. In te stemmen met het sluiten van bijgevoegde Letter of Intent (LOI).

Datum 5 februari 2018

Inleiding

Maandag 2 oktober 2017 heeft uw raad het besluit genomen om op basis van het onderzoek naar de toekomstscenario's voor de WRZV-hallen de nieuwbouw verder te onderzoeken. In dit voorstel leggen we u een besluit voor over de ontwikkeling van een nieuwe duurzame, toekomstbestendige en aansprekende sportvoorziening. Ook zet deze nieuwe ontwikkeling de toon qua beeldkwaliteit voor de verdere ontwikkeling van Voorsterpoort als levendige en aantrekkelijke vestigingslocatie. Met de realisatie van een nieuwe sportaccommodatie wordt aan het Zwolse binnensportaanbod een toevoeging gedaan die bestaande sportverenigingen op een eigentijdse manier faciliteert en nieuwe sportbehoeften mogelijk maakt. In het besluit over de toekomstscenario's WRZV-hallen werd al duidelijk dat de huidige staat van de hallen niet meer voldoet aan de manier waarop een sportaccommodatie moet functioneren en dat dit op termijn leidt tot het vertrek van sportverenigingen die elders in de stad geen locatie kunnen vinden.

Met de voorgenomen nieuwbouw kiezen wij voor het toevoegen van kwaliteit en een multifunctioneel gebouw voor de binnensportmogelijkheden in Zwolle op een toekomstbestendige locatie. Hierdoor kunnen de WRZV-hallen hun belangrijke functie in de Zwolse sport- en maatschappelijke infrastructuur blijven vervullen en verder verstevigen. Gezien de recente vastgestelde duurzaamheidsambitie door uw raad, kiest het college vanzelfsprekend voor een duurzaam en energieneutraal gebouw. De voorliggende plannen vraagt een besluit dat past bij het kompas om Zwolle duurzaam te ontwikkelen.

Daarnaast wordt een impuls gegeven aan de ontwikkeling van Voorsterpoort op de voormalige Beers Stork-locatie door de bouw van een beeldbepalende voorziening op een prominente plek in het gebied.

Het onderzoek van Drijver & Partners heeft inzichtelijk gemaakt wat het technische en functionele programma van wensen is. Daarbij is de keuze voor een verplaatsing naar Voorsterpoort een toekomstbestendige keuze, aangezien er ruimtelijk meer mogelijkheden zijn voor fiets- en autoparkeren. Ook ontstaat met nieuwbouw van de WRZV-hallen de mogelijkheid om het gebied rondom de Gift City en de VEZ een impuls te geven.

Met deze beslisnota vragen wij een definitief besluit van uw raad over de nieuwbouw, inclusief de hoogte van het krediet en de daarbij behorende dekking. De basis hiervoor is het vast te stellen Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) en de daarin opgenomen ambities en eisen voor een duurzaam gebouw en plangebied. Tevens wordt voorgesteld voor de Beers Stork locatie een grondexploitatie te openen, waardoor dit gebied op Voorsterpoort tot ontwikkeling kan worden gebracht.

Beoogd effect

Het realiseren van de WRZV-hallen op Voorsterpoort, als een duurzame en toekomstbestendige kwaliteitsimpuls voor de binnensportmogelijkheden in Zwolle die de huidige sportieve en maatschappelijke functies van de WRZV hallen voor de toekomst behoudt en verder vergroot, in een beeldbepalend gebouw dat onze ambities voor de verdere stedenbouwkundige ontwikkeling van Voorsterpoort onderstreept.

Argumenten

Datum 5 februari 2018

1.1 Het SPvE geeft het stedenbouwkundig kader voor de planontwikkeling van de WRZV-hallen

In het vast te stellen SPvE zijn de ambitie en de uitgangspunten voor het plangebied vastgelegd. Wij kiezen in het SPvE voor een hoge beeldkwaliteit, die maatgevend wordt voor toekomstige ontwikkelingen op Voorsterpoort en waarmee we het gebied stedelijke kwaliteit geven. Hierdoor wordt de gebruikswaarde en de belevingswaarde op Voorsterpoort versterkt. Met de voorliggende volledige set aan eisen wordt een architect geselecteerd, waarmee een definitief ontwerp voor het gebouw en het gebied wordt gemaakt. Tot slot vormt het SPvE de basis voor het op te stellen bestemmingsplan.

1.2 Het SPvE waarborgt voldoende parkeerplaatsen en de bereikbaarheid van de locatie die aansluit bij de ambitie uit het Ontwikkelkader Voorsterpoort

Met de realisatie van de WRZV-hallen wordt een deel van het gebied tot ontwikkeling gebracht. Op het gebied van bereikbaarheid en beeldkwaliteit zijn daarom de uitgangspunten uit het Ontwikkelkader Voorsterpoort als uitgangspunt genomen. Hiermee wordt een eenduidig en hoogwaardig kwaliteitsniveau voor het totale gebied Voorsterpoort gewaarborgd.

Het uitgangspunt in het SPvE is dat er een weg op de kavel Beers Stork wordt toegevoegd. Om enerzijds de bereikbaarheid van de voorkant van de kavels aan de Blaloweg-zijde te waarborgen en anderzijds de bereikbaarheid van de WRZV-hallen te waarborgen. Afhankelijk van het definitief ontwerp wordt de keuze definitief gemaakt.

Voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen voor auto's en fietsers voorziet het plan in voldoende parkeerplaatsen bij regulier gebruik van de sporthallen. Bij (incidentele) grote evenementen dient in de directe omgeving de reeds bestaande parkeergelegenheid mede te worden gebruikt.

1.3 De beide sporthallen worden in een L-configuratie gerealiseerd, gezien de waarde voor sportactiviteiten en daarmee de meeste mogelijkheden voor exploitatie

Door de twee hallen aan elkaar te schakelen wordt er maximaal potentie gecreëerd om veel verschillende typen sport te faciliteren. Daarmee voegen we een unieke functionaliteit aan de bestaande Zwolse sportaccommodaties toe. Hiermee is het mogelijk om nieuwe activiteiten aan te trekken gedurende de hele dag en daarmee de exploitatie verder te verstevigen.

1.4 Het SPvE geeft in de ontwerpfase ruimte om de creativiteit van de markt te benutten

Er zijn twee ruimtelijke inpassingen van de hallen op de kavel mogelijk, waarmee de stedelijke, duurzame, technische en functionele eisen kunnen worden gerealiseerd in een definitief ontwerp. Door de positie op de kavel niet vooraf vast te leggen, kan de creativiteit van de markt worden benut. Beide posities waarborgen een toegankelijke en verkeersveilige locatie voor alle modaliteiten (auto/fiets/voetganger). Daarbij is het mogelijk om een deel van de parkeerplaatsen voor dubbelgebruik te benutten.

2.1 Het SPvE waarborgt een hoog kwaliteitsniveau voor een energieneutraal gebouw en plangebied

In oktober heeft de raad nadrukkelijk gekozen voor een duurzame ontwikkeling van de sporthallen en het plangebied. Er wordt een duurzaam en energieneutraal gebouw gerealiseerd door het toepassen van extra isolatiemaatregelen, maar ook door te kiezen voor duurzame W- en E-installaties. Afhankelijk van het definitief ontwerp van het gebouw en het plangebied worden de specifieke maatregelen bepaald. Met dit voorstel wordt invulling gegeven aan de ambities ten aanzien van duurzaamheid.

2.2 Het SPvE waarborgt de Zwolse ambities voor klimaatadaptatie (wateroverlast, hittestress)

In het SPvE zijn uitgangspunten en eisen opgenomen ten aanzien van de hoeveelheid groen in het plangebied, maar ook in de bestrating en verlichting dient rekening te worden gehouden met de

Datum 5 februari 2018

ambities op het gebied van klimaat. Daarnaast worden eisen gesteld aan de hoeveelheid groen in gebied, het beperken van wateroverlast en het voorkomen van hittestress.

2.3 Renovatie van de bestaande hallen is een alternatief scenario

Het onderzoek uit 2017 laat zien dat renovatie van de bestaande WRZV-hallen mogelijk is, tegen een lagere investering. Bij dit alternatief ramen we de investering binnen de bandbreedte van 8 en 10 miljoen euro. Dit scenario betekent een grote investering in een volledige renovatie van de hallen en ruimten. De kansen om een optimaal energieneutraal gebouw te realiseren zijn niet mogelijk. Een duurzaamheidsprogramma realiseren is mogelijk. In dit scenario moet voor de gebiedsontwikkeling rekening worden gehouden met de bestaande hal.

3.1 De investeringsraming voor nieuwbouw van de WRZV hallen is geactualiseerd

Gezien de fase van planvorming van de locatiestudie is de voorkeurslocatie en voorkeursvariant verder onderzocht. Daarbij hebben we ook een geactualiseerde investeringsraming opgesteld. Deze investeringsraming is fors hoger vergeleken met de vorige investeringsraming. De investeringsraming is geactualiseerd op basis van een aantal varianten (basis, Bijna Energieneutraal (BENG) en Energieneutraal (ENG)). De BENG variant is qua duurzaamheid minder ambitieus en duurder vergeleken met de ENG-variant. Deze variant wordt in de vergelijking niet toegelicht. De paragraaf financiën geeft inzicht in de verschillen.

3.2 De ambitie om duurzaam te ontwikkelen vraagt een hogere investering

Om deze ambitie te realiseren wordt uitgegaan van een aantal kostenverhogende maatregelen. O.a. op het gebied van isolatie, kwaliteit van de gevels en installaties. Het verschil tussen de basisvariant en de energieneutrale variant is qua investering ca. 1,7 miljoen euro.

3.3 De aanvullende investering in duurzaamheid wordt deels terugverdiend

Met de keuze om een duurzaam (EPC = 0) plangebied en gebouw te realiseren worden de energiekosten van het gebruik sterk verminderd. Deze lastenverlaging (geraamd op ca. 40.000 euro per jaar), komt ten gunste van de exploitatiebegroting van de WRZV-hallen.

3.4 De keuze voor beeldkwaliteit vraagt een hogere investering

Met de keuze voor een hoog ambitieniveau voor beeldkwaliteit hebben wij aansluiting gezocht bij de ambities uit het Ontwikkelkader Voorsterpoort. De sporthallen zorgen voor een ander gebruik op andere tijdstippen in Voorsterpoort, hierdoor wordt de levendigheid en aantrekkelijkheid van het gebied vergroot. Deze ambitie vertaalt zich in een hogere investering van ca. 800.000 euro voor een kwalitatief hoogwaardig gevelbeeld en omgeving, door bijvoorbeeld veel lichtinval in het gebouw te waarborgen en een groene inrichting van de openbare ruimte.

3.5 Er is een volledige investeringsraming opgesteld

De voorliggende investeringsraming waarborgt in deze fase van het project voldoende budget om verder uitvoering te geven aan de planvorming. Aan de investeringsraming zijn budgetten voor plankosten en onvoorzien toegevoegd. Tevens is het risico op prijsstijgingen gebudgetteerd. De paragraaf financiën geeft meer inzicht in de opbouw van de investeringsraming.

3.6 De exploitatieraming voor de WRZV-hallen is geactualiseerd

In samenwerking met Sportservice Zwolle en Stichting Sporthallen WRZV is een inkomstenbegroting opgesteld voor de exploitatie van de WRZV-hallen. Voor de inkomstenbegroting is niet uitgegaan van

Datum 5 februari 2018

een maximaal bezettingspercentage van de sporthallen. In de exploitatie is het verlies van de grote huurder VEZ verrekend en is een voorzichtige groei begroot. De exploitatieraming is voorzien van een second opinion.

3.7 Door de samenwerking wordt er toegewerkt naar een betere exploitatiebegroting

Door de samenwerking met Sportservice Zwolle en de afspraak om binnen drie jaar na ingebruikname toe te groeien naar een huurprijs die aansluit bij de gemeentelijke tarievennota wordt een deel van de begrote inkomsten verhoogd, hierdoor wordt de exploitatie financieel meer solide. Daarnaast wordt er een acquisitieplan opgesteld om de verhuur en het gebruik verder te vergroten.

4.1 Om de WRZV-hallen te realiseren moet een nieuwe grondexploitatie worden geopend

Om een deel van het gebied te ontwikkelen moet een grondexploitatie worden geopend. Met de ontwikkeling van de WRZV-hallen wordt immers ook een start gemaakt met de ontwikkeling van de hele Beers Stork locatie.

4.1.1 Het openen van een grondexploitatie geeft een deel van de middelen om het totale gebied te ontwikkelen

In de grondexploitatie is op basis van de beoogde planvorming (WRZV-hallen en bedrijvigheid) een opbrengst bepaald. Enerzijds op basis van de grondprijzennota (waarde WRZV-hallen en kavel Russenweg) en anderzijds op basis van een actuele taxatie van de resterende gronden. Hiermee wordt de verwachte opbrengst berekend, waarmee het overgrote deel van de te maken kosten kan worden gedekt. Het financiële tekort als gevolg van de hoge boekwaardes wordt gedekt via de vrijval van de aanwezige financiële voorziening en de reserve Voorsterpoort.

4.1.2 Met de grondexploitatie worden de randvoorwaarden voor ontwikkeling gerealiseerd

De opbrengst uit de grondexploitatie voorziet grotendeels in de dekking van de ontwikkeling van de randvoorwaarden zoals het bouwrijp- en woonrijp maken, aanleg infrastructuur, het slopen van Frosty Food en het deels saneren van het terrein en de plankosten die hiermee gemoeid zijn. Deze activiteiten zijn randvoorwaardelijk voor het realiseren van de WRZV-hallen op de beoogde locatie. Daarnaast dragen zij bij aan de ontwikkeling van de gehele kavel Beers Stork.

4.2.1 De financiële voorziening en de reserve Voorsterpoort zijn bedoeld voor het afdekken van het financiële tekort in grondexploitatie(s) op Voorsterpoort

Gegeven de boekwaarde van de gronden van de voormalige Beers Stork locatie is er sprake van een verwacht financieel tekort (zie vertrouwelijke bijlage 4). Bij eerdere besluitvorming van uw raad op 28 maart 2011 is besloten dat de reserve Voorsterpoort hiervoor kan worden ingezet.

4.3.1 Door het openen van de grondexploitatie Beers Stork valt een structurele rentelast vrij

Als gevolg van het openen van de grondexploitatie Beers Stork ontstaat er een structureel voordeel op de rentelasten van 117.000 euro.

5.1 Met de Letter of Intent worden uitgangspunten vastgelegd voor de samenwerking tussen SSW en SSZ

Gezien de rol en expertise van Sportservice Zwolle (SSZ) is het logisch om de samenwerking tussen Stichting Sporthallen WRZV (SSW) en SSZ te intensiveren. In de afgelopen drie maanden zijn hiervoor verschillende verkennende gesprekken gevoerd. Daarbij zijn de drie partijen overeengekomen om de samenwerking verder uit te werken en te formaliseren door het sluiten van een

Datum 5 februari 2018

Samenwerkingsovereenkomst (SOK). In deze LOI en SOK worden de rol, taak en verantwoordelijkheid ten aanzien van beheer en exploitatie vastgelegd. Er worden ook afspraken gemaakt over het verder verstevigen van de exploitatie van de SSW en het sportaanbod en de sportmogelijkheden in Zwolle te vergroten.

Deze SOK moet uiterlijk getekend zijn bij ingebruikname van de nieuwe WRZV-hallen. In bijlage 3 is de LOI toegevoegd waarover overeenstemming is bereikt.

5.2 De LOI waarborgt het proces dat er samenwerkingsafspraken worden gemaakt voor een toekomstbestendige organisatie van de SSW

Met de geïntensiveerde samenwerking tussen SSW, SSZ en de gemeente Zwolle is de basis gelegd om een toekomstbestendige organisatie te bouwen. Hiermee wordt de komende jaren verder gewerkt aan het financieel gezond maken van de exploitatie, zodanig dat de financiële tekorten uit het verleden geen risico zijn voor de nieuwe exploitatie.

Risico's

- Het totale programma van Eisen (technisch, functioneel en stedenbouwkundig uitgangspunten) is nog geen definitief ontwerp. In de detaillering van de ontwerpen kunnen onvoorziene onderdelen van het plan bekend worden. Na uw besluit wordt de architectenselectie opgestart om op basis van deze uitgangspunten een definitief ontwerp te maken.
- De bouwkostenraming is op basis van een schetsontwerp, met eisen en uitgangspunten. Voor de aanbesteding van het definitieve ontwerp wordt zoals gebruikelijk een actuele kostenraming opgesteld om meer zekerheid over de kosten en exploitatie te verkrijgen.
- Op Europees niveau is besloten dat sport onder de BTW-vrijstelling valt. In het regeerakkoord is opgenomen dat door een uitspraak van het Europees Hof van Justitie de BTW-vrijstelling op sport moet worden aangepast. De vrijstelling betekent dat de btw op sport niet meer voor aftrek in aanmerking komt. Het voornemen van het Rijk is dit vanaf 2019 via een wetswijziging door te voeren, tevens wordt onderzocht op welke wijze de gemeenten en sportinstellingen financieel worden gecompenseerd. Zodra er meer inzicht in de gevolgen voor de gemeente Zwolle ontstaan wordt de raad geïnformeerd en wordt er een aanvullend krediet met dekkingsvoorstel aan de raad voorgelegd. Dit risico betreft een risico voor alle sportinvesteringen in de stad. Specifiek voor de WRZV hallen is dit in het slechtste scenario 3 miljoen euro.
- De markt voor bouwkundige werken wordt gezien de economische groei overvraagd. Om die reden is het aannemelijk dat er een risico op prijsstijgingen aanwezig is. Dit risico is gebudgetteerd in de investeringsraming.
- Onvoldoende draagvlak bij omgeving en stakeholders. In samenwerking met SSW en SSZ wordt de planuitwerking verder vorm gegeven. De directe omgeving is geïnformeerd over de aanstaande verhuizing van de WRZV-hallen. In het vervolg worden de bedrijven in de directe omgeving regelmatig betrokken en geïnformeerd over de planvorming, -uitwerking en voortgang.
- De bestemmingsplanwijziging geeft een risico op vertraging als gevolg van bezwaar. Dit is een risico voor de doorlooptijd tot realisatie van het plan. Door middel van een goed communicatieplan wordt de informatievoorziening richting de stad en omgeving gewaarborgd. De bedrijven in de directe omgeving, het bestuur van de ondernemersvereniging Voorst en het bestuur van de Woonboulevard Zwolle zijn op de hoogte van de voorgenomen plannen. Het komende jaar worden er verschillende informatiebijeenkomsten georganiseerd.

Datum 5 februari 2018

- Afhankelijk van een definitief bouwplan geeft het exploitatieplan onzekerheid over de financiële haalbaarheid van een realistische begroting. Afhankelijk van een definitief bouwplan kan ook meer zekerheid worden gegeven over de exploitatiebegroting. Voorgesteld wordt om u begin 2019 te informeren over de financiële stand van zaken voor wat betreft de voortgang rondom de planuitwerking (meer zekerheid over de investeringsraming) en de ontwikkeling van de exploitatiebegroting.

Financiën

Investering

Bij de locatiestudie in oktober 2017 is op basis van de wensen en eisen die toen bekend waren een investeringsbedrag van 8,9 miljoen euro geraamd en is hiervoor een aanvullend budget van 400.000 euro beschikbaar gesteld. Met het ambitieniveau ten aanzien van duurzaamheid, het vaststellen van het stedenbouwkundig kader en het actualiseren van de raming is een nieuwe investeringsraming opgesteld. Deze investeringsraming heeft tot gevolg dat het knelpunt wordt verhoogd met 313.000¹ euro (ENG-variant). In de tabel hieronder worden de verschillen inzichtelijk gemaakt.

Opbouw kostenraming	Raming oktober '17	Geactualiseerde raming oktober '17 (januari '18)	ENG-variant (januari '18)
Bouwkosten, inclusief grondkosten	8,6 miljoen euro	10,4 miljoen euro	12,1 miljoen euro
Onvoorzien en risico's	-	0,85 miljoen euro	1,1 miljoen euro
Prijsstijgingen	-	0,55 miljoen euro	0,7 miljoen euro
Plankosten	0,3 miljoen euro	1,1 miljoen euro	1,2 miljoen euro
Totaal	8,9 miljoen euro	12,9 miljoen euro	15,1 miljoen euro

Per fase van het project wordt een actuele raming opgesteld. De fase waarin de locaties zijn onderzocht kende grotere onzekerheden voor de hoogte van de investering (basis variant oktober '17). In de afgelopen maanden en ter voorbereiding op de volgende fase is de raming geactualiseerd. Daarbij wordt duidelijk dat in oktober geen kosten voor onvoorzien en prijsstijgingen zijn gebudgetteerd, tevens was de raming voor de plankosten niet hoog genoeg.

De hogere investeringsraming is te verklaren door:

- Een geactualiseerde raming voor fundering, constructie, gevels, inbouw/wanden (1 miljoen euro), aangezien de eisen aan het gebouw en plangebied steeds duidelijker worden.
- Er wordt voor gekozen voor beeldkwaliteit in dit project. Dit verhoogt de investeringsraming met 800.000 euro.
- Er wordt een duurzame sporthal gebouwd. Dit betreffen bouwkundige maatregelen en eisen aan installaties. Deze investering is geraamd op 1,8 miljoen euro.
- De eisen en ambities ten aanzien van het plan zijn specifiek bepaald, hierdoor is ook een reële kostenraming voor de plankosten opgesteld en de post onvoorzien toegevoegd. Tevens is het risico van prijsstijgingen gebudgetteerd. Dit betreft een toevoeging van 2,6 miljoen euro ten opzichte van de basis variant.

¹ In de informatienota over de uitkomsten van de decembercirculaire 2017 bent u geïnformeerd dat er structurele begrotingsruimte is (zie agenda raadsplein besluitvormend van 13 februari 2018).

Datum 5 februari 2018

Exploitatie

De structurele exploitatielasten zijn te onderscheiden in de gemeentelijke exploitatielasten en de bijdrage in de exploitatie van WRZV. De totale exploitatielasten zijn 756.000 euro, waarvan € 556.000 betrekking heeft op de gemeentelijke exploitatie van het gebouw en 200.000 euro betrekking heeft op de hogere bijdrage aan de stichting WRZV. Van de exploitatielasten is reeds 442.000 euro beschikbaar, met het voorliggende besluit wordt hier 314.000 euro aan toegevoegd.

Communicatie

- Naar aanleiding van het besluit wordt een persbericht verzonden.
- Over de voorgenomen sloop van het voormalige Frosty Food pand is de bestaande huurder ingelicht. Het bestaande huurcontract wordt niet verlengd na 1 juli 2019, teneinde de huidige huurder voldoende tijd te geven om alternatieven te onderzoeken.
- De stakeholders in de directe omgeving van de planlocatie zijn geïnformeerd over de beoogde locatie en de eventuele gevolgen van het plan.

Vervolg

- Het onderzoek met de technisch-functionele eisen uit het rapport van Drijver & Partners, het stedenbouwkundig programma van eisen (inclusief plankaart) en de ambitie ten aanzien van duurzaamheid zijn de basis voor de vervolgstappen: het opstarten van de bestemmingsplanprocedure en de architectenselectie.
- Voorafgaand aan het werven van een architect, wordt een aanbestedingsadvies ingewonnen over de wijze waarop het ontwerp, de bouw en de realisatie kan worden uitgevoerd. Daarbij wordt gekozen voor een aanbesteding waarbij de meeste kwaliteit, inclusief de ambitie ten aanzien van duurzaamheid kan worden gerealiseerd en waarmee de investering wordt beheerst, bijvoorbeeld met een plafondbedrag.
- In samenwerking met de partners Stichting Sporthallen WRZV en Stichting Sportservice Zwolle wordt de verdere planuitwerking daadwerkelijk vormgegeven.
- In de volgende fase (definitief ontwerp), wordt een communicatieplan opgesteld, waarin wordt vastgelegd hoe de stad en de directe omgeving (bestaande ondernemers) wordt betrokken bij de verdere planvorming.
- Het gewijzigde bestemmingsplan wordt zoals gebruikelijk ter besluitvorming aan uw raad aangeboden.
- Indien wordt besloten om een duurzaam gebouw en ontwikkeling te realiseren, kan op basis van concrete maatregelen onderzocht worden of een aanvullende financiering (voor bijvoorbeeld zonnepanelen) haalbaar is.
- Na uw besluit wordt de voorbereiding van het tijdig slopen van de bestaande Frosty Food pand opgestart. De beoogde startdatum is na 1 juli 2019.
- Na uw besluit worden de verkennende verkoopgesprekken voor de locatie van de bestaande WRZV-vallen formeel opgestart.
- Op basis van een concreter plan, kan ook specifiek worden onderzocht of een deel van de duurzaamheidsinvesteringen kan worden gesubsidieerd (SDE / Energiefonds).
- Op basis van de investeringsraming van de basis-variant en de ENG-variant is de exploitatiebegroting voor de nieuw te realiseren WRZV-hallen opgesteld. Afhankelijk van de daadwerkelijk keuzes en het bouwplan kan een definitieve exploitatiebegroting worden opgesteld. Daarbij zijn er uiteraard ook kansen om de exploitatie qua inkomsten positief te laten groeien. Hierover informeren wij u begin 2019.

Datum 5 februari 2018

Openbaarheid

Deze nota is openbaar met uitzondering van de informatie zoals opgenomen in bijlage 3 tot en met 6. Ten aanzien van deze bijlagen wordt met een beroep op het financiële belang van de gemeente Zwolle (artikel 10 lid 2 sub b Wob) en het voorkomen van onevenredige benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken rechtspersonen, in casu de gemeente, (artikel 10 lid 2 sub g) op grond van artikel 25 Gemeentewet geheimhouding opgelegd.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris



Jaargang	2018
Kenmerk	37630
Onderwerp	Nieuwbouw WRZV hallen op Voorsterpoort

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 06-03-2018

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 12 maart 2018,

de voorzitter,

de griffier,