

## Overdracht College-Raad

Datum 8 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: 180306 Informatienota raad nieuwbouw WRZV-hallen,  
                              zonder bijlagen  
                              Bijlage: 180302 Bijlage 1 Exploitatiebegroting gemeente en SSW  
                              (vertrouwelijk)  
                              Bijlage: 180302 Bijlage 2 Investeringsraming WRZV hallen  
                              (vertrouwelijk)  
                              Bijlage: 180302 Bijlage 3 Prognose SSW

### 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).

**Informatienota voor de raad**

Datum 6 maart 2018

Onderwerp	Toezegging WRZV-hallen n.a.v. debatronde 19 februari 2018
Versienummer	1 (definitief)

Portefeuillehouder Wethouder de Heer

Informant M. Scheper / B. Jeensma  
Afdeling Projectontwikkeling / Maatschappelijke Ontwikkeling  
Telefoon 038-498 2193 / 038-498 2298  
Email m.scheper@zwolle.nl / b.jeensma@zwolle.nl  
Bijlagen 

1. Exploitatiebegroting gemeente en SSW (vertrouwelijk)
2. Investeringsraming, gedetailleerd (vertrouwelijk)
3. Prognose bezetting en exploitatie SSW

**Wij stellen u voor kennis te nemen van:**

De aanvullende informatie naar aanleiding van de toezegging behorend bij de besluitvorming over de nieuwbouw van de WRZV-hallen.

Datum 2 maart 2018

## Inleiding

Naar aanleiding van het voorstel van het college om een moderne, duurzame en kwalitatief hoogwaardige sportaccommodatie te ontwikkelen heeft op maandag 19 februari 2018 de debatronde over de nieuwbouw van de WRZV-hallen plaatsgevonden. Tijdens de debatronde is een aantal toezeggingen gedaan over de exploitatie en de bezetting, de bouwkosten, renovatie, mogelijke kostenreductie, de huurprijzen, binnensportaccommodaties in Zwolle in het algemeen en de configuratie van de nieuwe hallen. Hierover wordt in deze nota aanvullende informatie gegeven.

## Kernboodschap

Voor de besluitvormingsronde op 12 maart is door de portefeuillehouder een aantal toezeggingen gedaan gericht op het verstrekken van aanvullende en/of onderbouwende informatie. In deze informatienota worden deze toezeggingen per onderdeel nader uitgewerkt.

### 1. Bezetting en exploitatie

De bezetting van de WRZV-hallen in 2015 en 2016 was goed (ca. 4000 uren per jaar). Ter verantwoording van de subsidie uit deze jaarrekeningen (waaronder de uren van verhuur) zijn deze door de accountant gecontroleerd en voorzien van een accountantsverklaring. Ook de voorlopige resultaten over 2017 liggen op het niveau van 2015 en 2016. Dit betreft het resultaat inclusief het aandeel van de VEZ (ca. 1000 uur).

Ook het rapport van Drijver & Partners uit 2016 ondersteunt de goede bezetting van de WRZV-hallen. Wanneer die wordt afgezet tegen NOC\*NSF normen: een sporthal is goed bezet bij 2000 gebruiksuren per jaar. Dat betekent dat er sprake is van een voldoende bezette accommodatie, en dat er nog ruimte is voor extra gebruik.

In bijlage 3 is een prognose opgenomen van de nieuwe activiteiten en bezetting welke gerealiseerd kan worden na het vertrek van de VEZ. Deze prognose richt zich met name op de weekenden, omdat dan de grootste ruimte ontstaat. Wanneer de uren van de bestaande gebruikers behouden blijven en de prognose wordt gerealiseerd, stijgt het aantal uren ten opzichte van de laatste twee jaar tot ca. 4700 uur per jaar. Dit betreft 3000 uren van bestaande gebruikers en ca. 1700 uren uitbreiding van bestaande gebruikers en nieuwe gebruikers. Hierop is ook de exploitatiebegroting gebaseerd.

Zoals in de LOI is vastgelegd worden de verhuuractiviteiten in de toekomst door SSZ uitgevoerd. Met de kennis van SSZ van de verenigingen in de stad heeft zij een goed zicht op de vraag en het aanbod van sport in de stad. SSZ geeft aan dat de nieuwe configuratie mogelijkheden biedt om verschillende zalsporten in een weekend te combineren, zoals handbal en korfbal. In samenwerking met SSW kan er hierdoor een veel breder pallet aan sportverenigingen, onderwijs en bedrijfsactiviteiten worden bereikt.

Door de intensieve(re) samenwerking met Sportservice Zwolle worden potentiële huurders (sport, onderwijs en bedrijven) ook doorverwezen naar de sporthallen WRZV. Mede omdat de specifieke configuratie van de hallen meer gebruiksmogelijkheden met zich meebrengt. De kansen voor het nog verder versterken van de exploitatie ligt vooral bij de behoefte en de vraag vanuit het onderwijs (deze groeit de komende jaren in Zwolle) en het geografisch beter spreiden over de stad. Scholen rondom de nieuwe WRZV-hallen sporten in de WRZV-hallen. Scholen vanuit Stadshagen, sporten in 't Anker.

Datum 2 maart 2018

In bijlage 3 zijn de verenigingen, scholen en organisaties opgenomen die op dit moment al gebruik maken van de WRZV-hallen.

De structurele lasten voor de WRZV-hallen zijn te onderscheiden in de gemeentelijke exploitatielasten en de bijdrage in de exploitatielasten 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. Deze bijdrage is gebaseerd op de geactualiseerde kostenraming. Wanneer de daadwerkelijke exploitatie (door bijvoorbeeld meer horeca-omzet of uren) beter is, wordt de bijdrage vanuit de gemeente ook lager. In de vertrouwelijke bijlage 1 is de geactualiseerde exploitatiebegroting van de gemeente en SSW opgenomen.

## 2. Bouwkosten

Per fase, om een nieuwe ontwikkeling te realiseren, wordt een geactualiseerde raming voor de (bouw)opgave opgesteld. De actuele raming voor de investering is 15,1 miljoen euro, in de vertrouwelijk bijlage 3 wordt dit verder uitgesplitst en toegelicht.

## 3. Renovatie

Als uitwerking van de opdracht uit oktober 2017 heeft het college de nieuwbouw-variant verder onderzocht, zodanig dat de WRZV-hallen haar meerwaarde op het gebied van sport en sociale activiteiten op een toekomstbestendige locatie kan voortzetten. Met de geactualiseerde raming voor nieuwbouw heeft het college ook heroverwogen of de variant renovatie een alternatief zou kunnen zijn. De conclusie van het college is dat nieuwbouw een toekomstgerichte keuze is, waarin er sprake is van meer exploitatiemogelijkheden en energieneutraal kan worden gebouwd. Investeren in renovatie van de bestaande hal leidt tot een voorziening, waarbij in ieder geval de ambitie voor duurzaamheid niet gerealiseerd wordt. Daarnaast brengt renovatie veel risico's met zich mee, gezien de verouderde staat van het gebouw en de opgave om deze conform actuele eisen te renoveren.

Voor renovatie is een nieuwe inschatting gemaakt, met als basis de renovatie-variant uit het Drijvers en Partners onderzoek. Bij deze variant moet ook een post voor onvoorziene kosten, prijsstijgingen, actualisatie van het plan en plankosten worden toegevoegd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met een investering voor de aanpak van de openbare ruimte, de parkeeroplossing en het maximaal duurzaam maken van het bestaande gebouw. Dit geeft een hogere raming vergeleken met oktober.

- Plankosten renovatie, openbare ruimte en parkeeropgave: ca. 550.000 euro.
- Onvoorzien: ca. 500.000 euro.
- Prijsstijgingen: ca. 400.000 euro.
- Parkeren en aankoop grond: ca. 750.000 euro.
- Openbare ruimte, stelpost: 150.000 euro.

Voor de overige opgaven zoals duurzaamheid, asbest, het actualiseren van de plannen, tijdelijke huisvesting & huurderiving, gebiedsontwikkeling is een stelpost ingeschat tussen de 1.500.000 euro en 2.000.000 euro. In deze variant kan geen duurzame (her)ontwikkeling van de binnensportaccommodatie plaatsvinden en ruimtelijk is deze variant suboptimaal. Op basis van al deze

Datum 2 maart 2018

overwegingen heeft het college besloten om te kiezen voor nieuwbouw van de WRZV-hallen op Voorsterpoort.

#### 4. Mogelijkheden voor kostenreductie

Het college heeft met het voorliggende voorstel gekozen voor een hoog ambitieniveau voor beeldkwaliteit, duurzaamheid en sportfunctionaliteit. Het is mogelijk om een lager ambitieniveau na te streven. De volgende mogelijkheden zijn onderzocht welke tot kostenreductie kunnen leiden.

- Een versobering op de functionele mogelijkheden leidt tot een kostenreductie van ca. 400.000 euro. In de nieuwbouw wordt 1 hal gerealiseerd met grotere afmetingen aan vloeroppervlakte en hoogte waardoor de functionaliteit wordt vergroot. Beide hallen realiseren met minimale afmetingen beperkt de mogelijkheden in het aanbieden van sport voor de stad. Daarmee worden ook de exploitatiemogelijkheden beïnvloedt.
- De keuze om niet energieneutraal (ENG) te bouwen leidt tot een kostenreductie van maximaal 1,8 miljoen euro. Als er niet energieneutraal wordt gebouwd, dan worden de hallen conform de actuele eisen uit het bouwbesluit gerealiseerd (hogere EPC-norm).
- Het niet realiseren van stedenbouwkundige en beeldkwaliteit geeft een kostenreductie van ca. 700.000 euro. Dat betekent tegelijkertijd dat de wenselijke impuls die de nieuwe sporthal kan geven aan de uitstraling van Voorsterpoort niet gerealiseerd wordt.

Naast kostenreductie is het mogelijk om aanvullende dekking te onderzoeken.

- Een deel van de investering in duurzaamheid kan mogelijk via bijdragen van derde partijen worden gedekt. Er zijn verschillende fondsen welke investeringen in energieopwekking subsidiëren. Dit wordt nader onderzocht afhankelijk van de besluitvorming door de Raad.
- Het is mogelijk om het financieel resultaat van de verkoop van de bestaande WRZV-hallen ten gunste te laten komen van het krediet voor nieuwbouw van de WRZV-hallen. Voor de stand van zaken wordt verwezen naar de vertrouwelijke bijlage 6 van de beslisnota zoals die in de debatronde is besproken op 19 februari.
- De exploitatie wordt geoptimaliseerd en definitief op basis van het uiteindelijke bouwplan. Daarbij worden in samenwerking met Sportservice Zwolle de mogelijkheden vergroot om de exploitatie te verbeteren. De positieve resultaten daarvan leiden tot een vermindering van de exploitatiebijdrage van de gemeente.

#### 5. Huurprijzen

Integraal onderdeel van het voorliggende voorstel zijn afspraken met Stichting Sporthallen WRZV (SSW) voor een ingroeimodel qua te betalen huur door verenigingen die nog niet het huurtarief betalen conform het gemeentelijke tarievenbeleid. Om geen oneerlijke concurrentie in stand te houden is het wenselijk om op termijn hetzelfde niveau aan huur te betalen. In de voorliggende LOI is afgesproken dat uiterlijk drie jaar na in gebruikname van de nieuwe hallen (vooralsnog gaan we uit van 1-1-2023) de betreffende verenigingen conform het gemeentelijke tarievenbeleid huren.

De huidige tarieven zoals deze door SSW worden gehanteerd zijn respectievelijk € 60,-- per uur voor sportactiviteiten met uitzondering van een aantal huurders van het eerste uur, zij betalen op dit moment € 53,-- per uur.

In de periode tot aan de in gebruikname van de nieuwe accommodatie zal SSW de tarieven jaarlijks indexeren met circa 3%. Vanaf het moment van in gebruikname is het streven de tarieven van SSW in een periode van maximaal 3 jaar toegroeien naar het niveau van de gemeentelijke tarieven. In de

Datum 2 maart 2018

jaarlijkse gesprekken met de SSW wordt de implementatie hiervan gemonitord. Het gemeentelijke tarief voor een sporthal, dat eveneens jaarlijks wordt geïndexeerd bedraagt op dit moment € 76,98 per uur (de gemeente hanteert de jaarlijkse inflatiecorrectie, deze ligt over het algemeen lager dan 3%).

#### 6. Binnensportaccommodaties in Zwolle

Zwolle groeit de komende jaren door tot ca. 140.000 inwoners. Meer inwoners betekent meer sporters en derhalve ook geen terugloop in de behoefte aan binnensportaccommodaties. In de praktijk blijkt dat op dit moment een aantal Zwolse binnensportverenigingen (korfbal, handbal, hockey) uitwijkt naar accommodaties in de regio. De behoefte om minimaal een vergelijkbare voorziening te realiseren is aanwezig. Omdat er geen nieuwe sporthal wordt voorzien in Stadshagen moet de vraag in deze wijk worden opgevangen in de bestaande voorzieningen binnen de wijk en/of in de nabijheid van de wijk. De huidige WRZV bestaat uit 2 hallen van 24 x 44 (2112 m<sup>2</sup>), daarvoor komen nu 2 hallen in de plek van 24 x 44 en 28 x 48 meter (2400 m<sup>2</sup>). De vervanging van de WRZV-hallen levert 288 m<sup>2</sup> meer sport(vloer)oppervlakte op t.o.v. de huidige hallen. Daarnaast wordt de grotere hal 2 meter hoger, waardoor deze meer gebruiksmogelijkheden heeft voor diverse sporten. Ook zijn er meer mogelijkheden voor publieksvoorzieningen zodat de nieuwe accommodatie aantrekkelijk is voor grote(re) sportevenementen.

#### 7. Configuratie (nieuw activiteiten/onderscheidenheid)

De WRZV-hallen kenmerken zich door het gebruik van gehandicaptensport (o.a. WRZV/de Boog) wat specifieke randvoorwaarden vraagt voor bijvoorbeeld toegankelijkheid. Deze unieke waarde van de WRZV-hallen wil het college ook in de nieuwe hallen realiseren. Bij de ontwikkeling van de nieuwe accommodatie worden deze toegankelijkheidseisen meegenomen, zodat de nieuwe accommodatie bij uitstek geschikt wordt voor sporters met een beperking.

Door de specifieke configuratie van de hallen ontstaat er meer lengte in de accommodatie. Normaal is dat maximaal 48 meter, nu is dat maximaal 72 meter door de L-vorm waarin de zalen met elkaar verbonden worden. Hierdoor ontstaat er meer verbinding tussen beide zalen wat met name voor grotere evenementen van belang kan zijn. Ook biedt de lengte meer mogelijkheden, bijvoorbeeld voor kleinschalige atletiekactiviteiten.

Een voorziening als deze ontbreekt in de stad en de omgeving. De onderscheidenheid zit in de configuratie en de actualiteit van de voorziening. Bij de inrichting van de hal wordt optimaal gebruik gemaakt van de nieuwste ontwikkelingen op het gebied van sportvloeren, scheidingswanden en inrichting.

#### **Consequenties**

Geen.

#### **Communicatie**

Naar aanleiding van deze informatie niet specifiek. Na de besluitvorming aangaande het voorstel voor nieuwbouw wordt een communicatieplan opgesteld.

#### **Vervolg**

Afhankelijk van de besluitvorming door de raad, wordt de volgende fase gestart te beginnen met het selecteren van een architect.

Datum 2 maart 2018

**Openbaarheid**

Dit voorstel is openbaar, behalve bijlage 1 en 2

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris