

Overdracht College-Raad

Datum 6 juli 2017

onderwerp	Toekomstscenario's Sporthallen WRZV
portefeuillehouder	Rene de Heer
informant	Jeensma, Bertus (2298)
medeopstellers	Kerkhof, Piet van de (2514) Sluis - Damman, Jose van der (4052) Tuqan, Iskander (2016)
afdeling	Maatschappelijke Ontwikkeling
bijlagen	Voorstel: Beslisnota Toekomstscenario's Sporthallen WRZV Bijlage: Bijlage A Opbrengstpotentie vrijkomende gronden (NIET OPENBAAR) Bijlage: Bijlage B Uitwerking Beheer & Exploitatie Bijlage: Bijlage C Eindrapportage 170118 - WRZV-hallen Bijlage: Bijlagen

Voorgesteld besluit raad

Kennis te nemen van de inhoud van het bijgevoegde onderzoeksrapport "Onderzoek toekomstscenario's WRZV – hallen"

2. De wenselijkheid voor nieuwbouw voor de WRZV hallen te onderschrijven.
3. Akkoord te gaan met het uit voeren van een vervolgonderzoek voor de variant voor nieuwbouw op Voorsterpoort, naast het Kamperlijntje.
4. De resultaten van dit vervolgonderzoek te behandelen bij de begrotingsbehandeling van 2018.
5. Voor het vervolgonderzoek een voorbereidingskrediet van € 100.000 euro beschikbaar te stellen en dit budget te dekken uit de reserve incidentele bestedingen.
- 5a. Kennis te nemen van het collegebesluit dat hiervan reeds 45.000 euro beschikbaar is gesteld door het college om het vervolgonderzoek te kunnen uitvoeren.
6. Op grond van artikel 25 van de Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van de gemeente en het belang van het voorkomen van onevenredige benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken rechtspersonen, (zoals genoemd in artikel 10 lid 2sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur) geheimhouding op te leggen ten aanzien van Bijlage A van dit voorstel.

Beslisnota voor de raad

Datum 5 juli 2017

Openbaar

Onderwerp Toekomstscenario's Sporthallen WRZV
Versienummer 1

Portefeuillehouder René de Heer
Informant Piet van de Kerkhof / Bertus Jeensma / José van der Sluis/Michiel Scheper
Afdeling Fysiek Domein / OWP / Maatschappelijke Ontwikkeling / OWS/OWP
Telefoon (038) 498 2514 / 2298 / 4052/ 2193
Email pj.van.de.kerkhof@zwolle.nl / b.jeensma@zwolle.nl / jfm.van.der.sluis-damman@zwolle.nl / m.scheper@zwolle.nl

Bijlagen

Bijlage A: Opbrengstpotentie vrijkomende gronden (NIET OPENBAAR)
Bijlage B: Uitwerking Beheer & Exploitatie
Bijlage C: Eindrapportage
Bijlage D: Bijlagen bij eindrapportage (bijlage C)

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Kennis te nemen van de inhoud van het bijgevoegde onderzoeksrapport “Onderzoek toekomstscenario's WRZV – hallen”
2. De wenselijkheid voor nieuwbouw voor de WRZV hallen te onderschrijven.
3. Akkoord te gaan met het uitvoeren van een vervolgonderzoek voor de variant voor nieuwbouw op Voorsterpoort, naast het Kamperlijntje.
4. De resultaten van dit vervolgonderzoek te behandelen bij de begrotingsbehandeling van 2018.
5. Voor het vervolgonderzoek een voorbereidingskrediet van € 100.000 euro beschikbaar te stellen en dit budget te dekken uit de reserve incidentele bestedingen.
- 5a. Kennis te nemen van het collegebesluit dat hiervan reeds 45.000 euro beschikbaar is gesteld door het college om het vervolgonderzoek te kunnen uitvoeren.
6. Op grond van artikel 25 van de Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van de gemeente en het belang van het voorkomen van onevenredige benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken rechtspersonen, (zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur) geheimhouding op te leggen ten aanzien van Bijlage A van dit voorstel.

Datum 5 juli 2017

Inleiding

De WRZV-hallen vormen een belangrijke schakel binnen de Zwolse sport- en maatschappelijk sociale infrastructuur van Zwolle. De accommodatie wordt door diverse verenigingen en onderwijsinstellingen gebruikt en vormt door haar brede en unieke maatschappelijke functie een belangrijke schakel in de sociale gemeenschap van Zwolle. Een functie die ook nadrukkelijk door de gemeente wordt onderschreven welke zij niet wil verliezen voor de stad Zwolle.

De huidige huisvesting van de WRZV-hallen is echter in deze tijd niet meer passend bij haar functie en rol die zij speelt in de Zwolse samenleving.

Door de voortdurende druk op de exploitatie van de SSW (Stichting Beheer Sporthallen WRZV) is er achterstand in het onderhoud ontstaan, hiervoor was de stichting zelf verantwoordelijk. De bestaande accommodatie is gedateerd en de onderhoudsstaat van het gebouw is nu matig tot slecht. Installaties zijn zo goed als afgeschreven en er zijn diverse bouwkundige gebreken. Ook qua duurzaamheid zijn er grote verbeteringen mogelijk.

De (ruimtelijke) functionaliteit van het gebouwencomplex past niet meer bij de huidige en toekomstige vraag uit het sportieve en maatschappelijke middenveld van deze tijd. Derhalve heeft het college in september 2016 besloten een haalbaarheidsonderzoek te laten doen naar de toekomst van de WRZV hallen en daarin ook de verantwoordelijkheid met betrekking tot het onderhoud mee te nemen. Dit teneinde zich op een duurzame en logische/adequate locatie te oriënteren, waarbinnen de volgende ambities kunnen worden gefaciliteerd:

- Realisatie van een sportaccommodatie, passend binnen de sportambitie van de stad Zwolle,
- Realisatie van een maatschappelijke accommodatie vergelijkbaar met de huidige aanwezige functie in de WRZV-hallen, maar waar flexibeler kan worden gewerkt.
- Door het vrijkomen van de locatie aan de Binnengasthuisstraat ontstaat de mogelijkheid voor nieuwe gebiedsontwikkelingen (bv parkeren, bereikbaarheid of een nieuwe functie).

Het eindrapport naar de haalbaarheid van deze ambities en de vervolgstappen wordt u ter kennisname aangeboden.

Hoewel een nieuwbouwvariant duurder is dan renovatie, heeft deze variant sterk de voorkeur gezien de vele voordelen en verbeteringen die met deze variant kunnen worden bereikt. Voorgesteld wordt om een vervolgonderzoek uit te voeren waarin het maximale programma van eisen zoals nu is verkend, terug te brengen naar het definitieve programma van eisen. Daarnaast wordt uit het vervolgonderzoek inzichtelijk welke risico's daadwerkelijk aanwezig zijn en wat de (financiële) impact hiervan is. Deze beide invalshoeken leiden tot een definitief investeringsvoorstel. De investering is in deze fase van het project geraamd op afgerond € 8.922.000, uitgaande van het maximale programma van wensen. Nogmaals willen wij het belang van een nieuwbouw-accommodatie voor de WRZV voor de stad Zwolle benadrukken. Daarom vinden wij de investering voor deze nieuwbouw verantwoord, met name voor de toekomst en ook om juist vele duurzaamheidsmaatregelen bij de nieuwbouw te kunnen realiseren.

De kosten voor het vervolgonderzoek zijn geraamd op ca. 100.000 euro. De resultaten worden bij de begrotingsbehandeling 2018 ter definitieve besluitvorming over de toekomst van de WRZV-hallen aangeboden.

Resultaten onderzoek (zie bijgevoegd onderzoeksrapport)

Vastgoed en planologie.

Allereerst is het gewenste programma van wensen, zoals opgesteld door de SSW, getoetst door het onderzoeksbureau. Het programma van wensen, in de voor SSW meest wenselijke en maximale grootte,

Datum 5 juli 2017

beslaat ruimtelijk 4195 m2, exclusief parkeren. Het omvat twee sporthallen (een grote 28x48x9 en een kleine 24x44x7), met daartussen kleedruimten, horeca en andere noodzakelijke ruimten. Bij de verdere uitwerking dient het voorliggende programma van eisen op realiteit, haalbaarheid en toekomstige groei worden getoetst waarbij ook wordt gekeken naar mogelijke bijpassende voorzieningen en uitbreiding van andere functies. Hierbij zal het aspect van duurzaamheid nadrukkelijk onderwerp van studie zijn. Er wordt verder uitgegaan van de realisatie van 96 autoparkeerplaatsen en 156 fietsparkeerplaatsen alleen voor de WRZV hallen. Op basis van dit programma van wensen zijn de volgende scenario's onderzocht.

- Renovatie van de huidige accommodatie.
- Nieuwbouw op de huidige locatie.
- Nieuwbouw op de locatie Blaloweg, tegenover Hornbach,
- Nieuwbouw op Voorsterpoort, aan de Blaloweg naast het Kamperlijntje.

In de renovatie- en nieuwbouwvariant op de huidige locatie kan een substantieel deel van het programma niet worden gerealiseerd. De resterende locaties voldoen goed en op basis van het programma van wensen. De totale investeringskosten zijn geraamd op afgerond € 8.922.000, uitgaande van de maximale variant. Voor beide locaties moet een bestemmingsplanherziening worden gemaakt. In onderstaand schema worden op basis van functionele criteria de varianten met elkaar vergeleken.

Criterion	Renovatie	Nieuwbouw Blaloweg	Nieuwbouw Kamperlijn
Toekomstbestendig	Niet bestendig	Wel bestendig	Wel bestendig
Programma van eisen	Niet volledig te realiseren	Wel volledig te realiseren	Wel volledig te realiseren
Ruimtelijke inpasbaarheid	Goed	Goed	Goed
Parkeren	Niet opgelost	Wel oplosbaar	Wel oplosbaar
Omgevingseffecten	Overlast voor naastliggende woningen	Geen overlast	Geen overlast
Samenwerken en verbinding met derden	Niet mogelijk	Wel mogelijk	Wel mogelijk

Op basis van de afwegingen in het haalbaarheidsonderzoek en op basis van bovenstaande matrix heeft nieuwbouw op Voorsterpoort naast het Kamperlijntje de voorkeur.

Beheer en Exploitatie.

In dit deel van onderzoek is onderzocht:

- De huidige exploitatie.
- Omgevingsanalyse.
- Uitgangspunten beheer en exploitatie.
- Doelstellingen, visie en rollen.
- Verhuur en tarieven.
- Juridische en fiscale vormgeving.
- Personeel een organisatie.
- Financiële vormgeving

In bijlage B is het onderzoek Beheer en Exploitatie uitvoeriger omschreven. Bij de verdere uitwerking van de nieuwbouwvariant is het vanuit beheer en exploitatie wenselijk dat een intensieve samenwerking tussen

Datum 5 juli 2017

SSW en Stichting Sportservice Zwolle (SSZ) wordt onderzocht. SSZ heeft de nodige expertise op dit gebied als zijnde exploitant van het Anker en verhuurder van de gemeentelijke binnen- en buitensportaccommodaties. De gemeente blijft eigenaar van de accommodatie en daarmee verantwoordelijk voor het groot onderhoud, SSW wordt verantwoordelijk voor het klein dagelijks onderhoud. In nader op te stellen overeenkomsten tussen SSW en de gemeente zullen afspraken worden vastgelegd over tarieven (aansluiten bij gemeentelijke tarieven), juridische en fiscale vormgeving en de wederzijdse financiële verplichtingen. De toekomstige rol van SSW zal in de vervolgfase verder worden uitgewerkt.

Beoogd effect

- Realisatie van een modern en up to date sporthallencomplex dat voldoet aan de huidige eisen en ambities van de stad Zwolle.
- De huidige sportieve en maatschappelijke functies gaan niet verloren voor de stad Zwolle en kunnen voor een lange reeks van jaren worden gecontinueerd.
- De nieuwbouw wordt gesitueerd op een zichtbare locatie, goed bereikbaar voor alle verkeerssoorten.
- De nieuwe locatie zorgt niet voor overlast in haar omgeving.
- De huidige locatie van de WRZV-hallen komt vrij om nieuwe gebiedsontwikkelingen mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 De rapportage is uitwerking van het haalbaarheidsonderzoek

In opdracht van de gemeente Zwolle heeft Drijver & Partners een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar het toekomstperspectief voor de sporthallen WRZV. Drijver & Partners heeft zich bij de uitvoering van dit onderzoek gehouden aan de opdracht zoals is verstrekt door de gemeente Zwolle.

2.1 Nieuwbouw geeft de meeste mogelijkheden om alle ambities te kunnen realiseren, waarbij de locatie Voorsterpoort de voorkeur geniet.

- Realisatie van een sportaccommodatie, passend binnen de sportambitie van de stad Zwolle.
- Realisatie van een maatschappelijke accommodatie vergelijkbaar met de huidige aanwezige functies in de WRZV-hallen.

In het onderzoeksrapport is een matrix opgenomen waarop beide locaties (Blaloweg en Voorsterpoort) op basis van criteria zijn beoordeeld. Op de locatie op de Voorsterpoort kan het volledige programma, inclusief parkeren worden gerealiseerd. Deze is voor het autoverkeer ontsloten vanaf de Grote Voort en voor het langzaam verkeer vanaf meerdere punten.

Er wordt voor Voorsterpoort gekozen, omdat:

- De locatie op de Voorsterpoort kan een impuls geven/aanjager zijn voor een verdere ontwikkeling van het gebied Voorsterpoort.
- De nieuwe locatie op de Voorsterpoort is gunstig ten op zichte van de A28 gelegen.
- Op dit punt in Voorsterpoort komen hoofdfietsroutes bij elkaar. Het situeren van de WRZV hallen op deze plek zal dus een belangrijke bijdrage hebben in het verbeteren van de sociale veiligheid op deze fietsroutes en in deze omgeving.
- De kavel aan de Blaloweg tegenover Hornbach, dicht bij de binnenstad, is een belangrijke en aantrekkelijke locatie. De kavel is hiermee commercieel interessanter, maar ook aantrekkelijk voor de vestiging van bijzondere functies.

Datum 5 juli 2017

2.2 Nieuwbouw zorgt voor meer gebruiksmogelijkheden.

De afgelopen periode zijn een aantal (potentiële) gebruikers van de WRZV-hallen afgehaakt door de verloederende van de bestaande accommodatie. De nieuwbouw van de accommodatie met meer gebruiksmogelijkheden zal naar verwachting een aanzuigende werking hebben voor niet alleen de vertrokken huurders, maar ook voor nieuwe gebruikers. Bovendien wordt de accommodatie beter toegankelijk voor mensen met een beperking, niet alleen als toeschouwer maar ook als sporter.

2.3 Nieuwbouw geeft meer mogelijkheden voor duurzaamheid en perspectief in exploitatie.

Bij de realisatie van een nieuwe accommodatie kan zo optimaal mogelijk worden gekozen voor duurzaamheid. Door het realiseren van een up-to-date accommodatie voor de komende jaren is er naar verwachting in combinatie met duurzaam bouwen meer perspectief voor een goede exploitatie van deze voorziening. Hierbij worden de mogelijkheden voor isolatie, toepassing van warmte/koude opslag, zonnepanelen en verwarmingstechnieken onderzocht.

2.4 Renovatie is een suboptimale oplossing en is kosteninefficient.

Op basis van het verwachte en benodigde programma van wensen blijft de bestaande accommodatie gedateerd en niet geschikt om er sommige (grote) sportactiviteiten (toernooien etc.) in te organiseren. Het blijft een oud gebouw met een beperkt programma van ca 3000m². De kosten van renovatie zijn geraamd op afgerond € 4.3 mln, exclusief kosten parkeren.

2.5 Bij nieuwbouw op de huidige locatie kan het gewenste programma niet worden gerealiseerd.

Nieuwbouw op de huidige locatie kan alleen maar gerealiseerd worden als een substantieel deel van het programma niet wordt uitgevoerd. Qua normen en wensen sluit het hierdoor onvoldoende aan op een duurzame en sportambitie en toekomstige groei.

2.6 Het parkeren kan bij renovatie op de huidige locatie niet adequaat worden opgelost.

De bestaande locatie biedt geen mogelijkheden om het parkeerprobleem op te lossen, er is geen vrije ruimte beschikbaar voor (extra) parkeerplaatsen die noodzakelijk zijn bij een dergelijke voorziening. Bij de berekening van de investeringskosten bij renovatie is geen rekening gehouden met de kosten voor eventuele realisatie van voldoende parkeerruimte.

2.7 Bij renovatie kan een gebiedsontwikkeling op de huidige locatie niet worden gerealiseerd.

Als er renovatie wordt uitgevoerd van de bestaande accommodatie is er geen mogelijkheid voor een gebiedsontwikkeling ter verbetering van de situatie aan de Buitengasthuisstraat. Hierdoor zal dit naar verwachting op eigen terrein moeten plaatsvinden, waardoor ook mogelijk onderhuurders van VEZ naar andere huisvesting op zoek moeten.

2.8 De geraamde investeringskosten bij nieuwbouw komen nagenoeg overeen met de investeringskosten van het Anker.

Bij het Anker gaat het om een wijkcentrum én een sporthal en een exploitatie door SSZ. Hier liggen de investeringskosten in lijn met de nieuwbouw van de WRZV-hallen, voor zover deze vergelijkbaar zijn. Ook hier is de renovatievariant afgefallen. Deze was weliswaar het goedkoopst voor de korte termijn maar gezien de bestaande bouw en de gebruiksmogelijkheden voor de lange termijn niet de meest logische keuze.

2.9 In stand houden WRZV is noodzakelijk door de vele functies in de accommodatie.

Datum 5 juli 2017

Naast het vele sportgebruik vinden er ook veel maatschappelijke activiteiten plaats. Een eventuele sluiting van de WRZV sporthallen zal inhouden dat veel (zo niet alle) activiteiten niet meer aangeboden kunnen worden, omdat er elders in de stad onvoldoende vrije ruimte beschikbaar is. Hierdoor komen niet alleen veel sportverenigingen op straat te staan, waaronder ook een vereniging met een ledenbestand dat louter bestaat uit sporters uit kwetsbare doelgroepen (WRZV/de Boog), maar moet er ook een andere locatie worden gezocht voor deze maatschappelijke activiteiten. Gezien de specifieke doelgroep en de aard van de werkzaamheden zal dit naar verwachting niet eenvoudig te realiseren zijn.

3.1 Het vervolgonderzoek geeft meer zekerheid over de maximale investeringskosten.

Het programma van wensen moet worden gevalideerd in het vervolgonderzoek. Op basis daarvan wordt het definitieve programma eisen vastgesteld. Daarbij wordt in het onderzoek nader onderzocht welke risico's de nieuwbouw met zich meebrengt. Dit inzicht draagt ook bij het aan een meer zekere kostenraming. Bij het vervolgonderzoek wordt ook onderzocht of het haalbaar is om aanvullende middelen te genereren; bijvoorbeeld door sponsoring, uitbreiding of combineren van functies en/of samenwerking met derden.

6.1 Opbrengstpotentie huidige locatie moet vertrouwelijk behandeld worden.

Op grond van artikel 25 van de Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van de gemeente en het belang van het voorkomen van onevenredige benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken rechtspersonen, (zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur) geheimhouding op te leggen ten aanzien van Bijlage A van dit voorstel.

Financiën

Kostenoverzicht

In onderstaande tabel is een kostenoverzicht opgenomen van 2 varianten, zijnde de renovatievariant en de nieuwbouwvariant. Deze zijn vergeleken met de huidige situatie. De exploitatielast bij nieuwbouw ligt hoger dan bij de bestaande situatie, voornamelijk vanwege de kapitaallast die voortvloeit uit de investering voor de meest uitgebreide variant van afgerond € 8.922.000. Het investeringsbedrag is passend voor de locatiestudie en bij de uitwerking van de planvorming wordt het investeringsbedrag verder geconcretiseerd.

Voor de huidige situatie is onderscheid gemaakt in kosten zoals deze zich voordeden tot en met 2016 en zoals deze zich zullen voordoen vanaf 2017. Het verschil tussen 2016 en 2017 zit in de overeengekomen huurmatiging en daarnaast in de lagere rente die gehanteerd zal worden vanaf 2017.

	Investering	Kapitaallast	Exploitatie-subsidie	Huur-inkomst	Onder-houd	Overige lasten	Totale jaarlast
Huidige situatie t/m 31-12-2016	n.v.t.	120.058	96.000	168.074	0	16.000	63.984
Huidige situatie Vanaf 1-1-2017	n.v.t.	97.962	96.000	96.000	0	16.000	113.962
Renovatie-variant	4.256.381	261.234	102.750	85.128	34.051	16.000	328.907
Nieuwbouwvariant	8.921.500	329.802	196.052	178.430	50.121	16.000	413.545

Datum 5 juli 2017

- Bedragen in Euro's
- Er is op basis van het meest optimale programma van wensen een investeringskrediet geraamd van afgerond € 8.922.000. De structurele jaarlast, waar derhalve dekking voor moet worden gevonden, is op basis van dit investeringsbedrag begroot op € 413.545.
- In de PPN is aangegeven dat wij rekening houden met een structurele belasting van de begrotingsruimte en dat we hier bij de begroting 2018 op terug komen.
- Bij nieuwbouw moet de huidige boekwaarde van de bestaande WRZV hallen (zie bijlage) eenmalig worden afgeboekt, mogelijk (deels) te verrekenen met verkoop van opstallen en grond.
- Huuropbrengst is gebaseerd op 2% van de investeringskosten.
- Subsidie is gebaseerd op het begrote exploitatietekort.
- Voor de overige lasten, zijnde OZB, waterschaps- en zuiveringslasten, rioolrechten en verzekeringen, is in de verschillende varianten uitgegaan van hetzelfde bedrag. In het onderzoeksrapport zijn deze kosten als pm vermeld.

Haalbaarheidsonderzoek

Het haalbaarheidsonderzoek heeft in totaal 50.000 euro gekost; een en ander conform begroting. Dit voorbereidingskrediet is in eerste instantie ten laste gebracht van de concernpost onvoorzien 2016, maar zal bij gebleken haalbaarheid van renovatie of nieuwbouw opgenomen worden in de investeringsraming.

Het vervolgonderzoek vergt een voorbereidingskrediet van circa 100.000 euro ter afdekking van ambtelijke proceskosten, de inhuur van de externe expertise voor de bouwkosten en stedenbouwkundige kaders. Dit krediet wordt in eerste instantie ten laste gebracht van de reserve incidentele bestedingen, en vervolgens bij gebleken haalbaarheid van nieuwbouw opgenomen in de investeringsraming.

Risico's

Met het voorliggende besluit om in te stemmen met de nieuwbouw van de WRZV-hallen, wordt automatisch een vervolgopdracht voor gebiedsontwikkeling van de oude locatie van de WRZV-hallen gegeven. Voor de bestaande locatie van de WRZV-hallen wordt een verkooptraject opgestart. Hiervoor wordt een separaat besluit aan het college voorgelegd.

Nieuwe locatie Voorsterpoort

- *Bestemmingsplanherziening, bezwaren.* Voor realisatie op de nieuwe locatie is een planologische procedure noodzakelijk. Er kunnen altijd bezwaren door derden worden ingediend bij het opstarten van de planologische procedure. Dit risico is op voorhand niet uit te sluiten, maar kan door goed overleg met omgeving en belanghebbende partijen worden geminimaliseerd. De verwachting is dat bij de locatie Voorsterpoort de minste bezwaren zullen komen. Mocht een eventuele bezwaarprocedure tot aanzienlijke vertraging gaan leiden bestaat de kans dat er alsnog aan de bestaande locatie aanpassingen moeten worden gedaan om deze op een veilige en hygiënische wijze te blijven gebruiken.
- *Kosten Bouw- en Woonrijp maken en Realisatie.* Het zijn voorlopige inschattingen gemaakt in de huidige economische situatie. Pas na aanbestedingen kunnen de werkelijke kosten in beeld gebracht worden.
- *Gebruik.* Vooralsnog wordt uitgegaan van nieuwbouw conform de huidige configuratie, oftewel twee sporthallen met daarbij behorende voorzieningen. Daarbij wordt met name door SSW opgemerkt dat twee sporthallen noodzakelijk zijn, omdat SSW er vanuit gaat dat men er in zal slagen voldoende nieuw gebruik te genereren ter compensatie van het vertrek van de VEZ.

Datum 5 juli 2017

Er zit derhalve een risico in het toekomstig gebruik van twee sporthallen, omdat dit gebruik op dit moment (nog) niet aangetoond kan worden. SSW geeft aan dat zij er in voldoende mate in zullen slagen extra huurders aan te trekken, daarnaast vraagt ook het huidige gebruik van o.a. het zaalvoetbal een capaciteit van twee sporthallen. Bij de verdere uitwerking blijft het noodzakelijk om de diverse scenario's in beeld te brengen vanuit de capaciteitsbehoefte. Daarbij zullen ook de overige ontwikkelingen in onze stad gericht op de binnensport meegenomen moeten worden om de noodzaak van de gewenste voorziening te onderbouwen. Daarbij zal ook in een breder perspectief worden gekeken naar ontwikkelingen in de stad die mogelijk in de verbinding met de nieuwe WRZV-sporthallen aldaar ondergebracht kunnen worden. Het bestuur van SSW heeft op basis van een redelijke bezettingsgraad (72%) tijdens de vrijkomende uren door het vertrek van VEZ een raming gemaakt van te verwachten gebruik. Op basis van deze bezettingsgraad komt SSW op een verhoging van de huur- en horeca-inkomsten die minimaal even hoog maar naar verwachting hoger zullen liggen dan de huidige inkomsten vanuit gebruik door VEZ. Daarbij is men met name uitgegaan van uitbreiding van huidige activiteiten en huisvesten van verenigingen die op dit moment onvoldoende ruimte elders hebben. Daarbij moet gedacht worden aan extra activiteiten van de huidige huurders zoals WRZV de Boog en WRZV zaalvoetbal, maar ook bedrijfsportdagen, toernooien en andersoortige kleinere evenementen. Ook zijn verenigingen zoals HV Zwolle (handbal) en HC Zwolle (hockey) geïnteresseerd om gebruik te gaan maken van vrijkomende ruimte in de nieuwe WRZV sporthallen. Er is derhalve geen sprake van een verschuiving van activiteiten komend uit andere Zwolse binnensportaccommodaties.

- *BTW belaste verhuur.* In de voorliggende rapportage wordt als uitgangspunt genomen dat er sprake is en blijft van BTW belaste verhuur, conform vigerend beleid van de Belastingdienst. Mocht er een besluit vallen die deze mogelijkheden beperkt, zullen diverse (investerings)kosten hoger uitvallen doordat de BTW afgedragen zal moeten worden, dit leidt tot een ongunstiger financieel plaatje. Een hoger investeringsbedrag brengt hogere kapitaallasten met zich mee. Uiteraard zal dit tijdig gecheckt worden en met belastingdeskundigen en/of met de fiscus afgestemd gaan worden. Er zal een fiscale toets worden uitgevoerd.
- *Exploitatie en controle.* In het verleden ontstond over de exploitatie en beheer de nodige discussie tussen gemeente en huurder. De bedoeling is hier een zakelijkere sturings- en verantwoordingsstructuur voor te onderzoeken en met elkaar af te spreken. Met name de controle op beheer en exploitatie zal verder worden onderzocht. Allereerst zal een second opinion worden gevraagd aan een extern bureau op het hoofdstuk Beheer en exploitatie. Daarnaast zal de vraag gesteld worden of het zinvol is een derde (accountnbureau) deskundige tussen huurder en verhuurder te plaatsen.
- *Omgevingsfactoren.* Bij de locatie in Voorsterpoort moet rekening gehouden met aanwezige bedrijven en braakliggende terreinen. De locatie van DMI is waarschijnlijk wel verontreinigd met name door grondwater. Onderzoek moet uitwijzen of er verontreiniging aanwezig is en hoe intensief.

Communicatie

Het rapport is opgesteld in overleg met SSW en WRZV. Alle partijen kunnen zich vinden in en verenigen met de inhoud van het onderzoek en met de voorkeurslocatie.

We zullen in de communicatie over dit onderwerp en de keuze voor de locatie Voorsterpoort zorgvuldig en tijdig overleg voeren met belanghebbenden in de omgeving. Over het initiatief heeft nu al communicatie plaatsgevonden met gebruikers in de omgeving (evenementenorganisatie en bedrijven).

Datum 5 juli 2017

Vervolg

- Indien de raad akkoord gaat met inhoud en resultaat van het locatieonderzoek en kan instemmen met de uit te werken voorkeurslocatie, zal een gericht vervolgonderzoek worden gedaan naar het definitieve programma voor de nieuwbouw. Het college heeft reeds opdracht gegeven om de voorbereidingen hiervoor te starten.
- Hierin wordt tevens meegenomen de definitieve grondprijs, de verkoopopbrengsten van de oude locatie, de exploitatie van de nieuwe voorziening en het definitieve programma.
- In dit vervolgonderzoek zal ook onderzoek gedaan worden naar die zaken die de totale kosten van het project omlaag kunnen brengen. Dit zijn:
 - Te zoeken naar het definitieve, liefst lagere, investeringslasten
 - Het eerder genoemde programma bijvoorbeeld één of twee sportzalen.
 - Duurzaamheid, wat betreft locatie, gebouw en gebruik van het gebouw.
 - Toevoegen van meerdere functies.
 - Dubbelgebruik van de accommodatie bijvoorbeeld voor parkeren en evenementen.
 - De grondprijs.
 - Intensiever, uitgebreider en flexibeler gebruik van het nieuwe complex.
 - Medefinanciering of sponsoring.
 - Andere benadering cq strakkere wijze van de controle van de exploitatie en beheer.
- De resultaten van het vervolgonderzoek wordt ter besluitvorming aan uw raad aangeboden voor of gelijktijdig met de begrotingsbehandeling voor 2018.
- In de vervolgfase worden tevens de gevolgen voor het tijdelijk anders gebruik van de huidige locatie (Scania en evenementenlocatie) onderzocht en worden hiervoor alternatieven bedacht.

Openbaarheid

Deze nota is openbaar met uitzondering van de informatie zoals opgenomen in bijlage A. Ten aanzien van deze bijlage 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 en Stichting beheer sporthallen WRZV, (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