

COMMISSIEVOORSTEL

030222958

Commissie	:	Maatschappij en Middelen
Datum commissievergadering	:	8 juni 2017.
Agendapunt	:	8d.
Datum college	:	23 mei 2017.
Onderwerp	:	Actualisatie en haalbaarheidsstudie sportpark Wiltsangh .
Bevoegd orgaan	:	raad.
Portefeuillehouder	:	M. Storteboom.
Behandeling	:	advies
Stukken ter inzage	:	geen.
Bijlage(n)	:	Haalbaarheidsstudie Sportpark Wiltsangh

Onderwerp

De raad voorstellen om:

- Op grond van uitgevoerd haalbaarheidsonderzoek de nieuwbouw van het zwembad te laten plaatsvinden op sportpark Wiltsangh en deze plannen nader uit te werken
- De vrijkomende locatie van Wezenland behouden voor ontwikkeling van plan Molenbeek.

Aanleiding

Op 6 april 2017 heeft uw raadscommissie gesproken over ons besluit om een haalbaarheidsstudie uit te voeren naar een mogelijke integratie van een nieuw zwembad, sporthal en turnhal op sportpark Wiltsangh. Aanleiding van deze studie is de aankoop van een perceel grond aan de noordzijde van het sportpark. Het verkrijgen van dit perceel grond (met bestemming Sport) zou met voortschrijdend inzicht kunnen leiden tot een hernieuwd voorstel om alsnog een geïntegreerde voorziening op sportpark Wiltsangh te kunnen realiseren samen met overige revitaliseringsplannen. Om dit nieuw inzicht te kunnen onderbouwen is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. De rapportage van deze studie ligt voor u.

Kaders

De haalbaarheidsstudie is uitgevoerd binnen de vastgelegde kaders en uitgangspunten, zoals verwoord in ons commissievoorstel van 6 april 2017. Ook de verkregen input vanuit uw bespreking in de raadscommissie is betrokken in dit onderzoek. Op pagina zes van het bijgevoegd rapport vindt u een opsomming van deze toegepaste kaders en uitgangspunten.

Uitkomst

Een korte samenvatting van verschillende onderdelen van de haalbaarheidsstudie:

Inpassing

Met de aankoop van het perceel grond is het mogelijk een nieuw zwembad, sporthal en turnhal zwembad te integreren op het sportpark Wiltsangh. Daarvoor is een eerste inpassingsmodel ('vlekkenplan') ontwikkeld.

Nr.

Investering zwembad-sporthal-turnhal

Wat betreft een geïntegreerd zwembad, sporthal en turnhal is een investeringsraming opgesteld. De raming van deze voorziening is passend binnen de som van de oorspronkelijke financiële kaders. Het integratievoordeel is in eerste instantie niet zichtbaar omdat tegelijkertijd is gestreefd naar optimalisatie van (horeca)functies en algemene kwaliteitsverbetering.

Exploitatie zwembad-sporthal-turnhal

Een integratie van zwembad, sporthal en turnhal levert in het exploitatieresultaat een besparing op van € 37.000,- ten opzichte van de geactualiseerde cijfers. Daarnaast nemen ook de kapitaallasten met € 9.000,- af; voornamelijk als gevolg van de lagere rentelasten door de gewijzigde locatie. Per saldo levert een geïntegreerde voorziening daarmee tot een besparing van de exploitatielasten van € 46.000,- per jaar.

Aanvulling investering revitalisering

Vanwege van de integratie van een zwembad (en sporthal/turnhal) zijn op basis van het voorliggend vlekkenplan meerdere aanpassingen ten opzichte van het Masterplan 2016 noodzakelijk; een gewijzigde locatie van het natuurgras voetbalveld en kunstgras hockeyveld, de aanleg van een groene omzoming rondom het sportpark en aanvullende investeringen door integratie van hemelwaterafvoer. Ten opzichte van het Masterplan 2016 bedragen deze aanvullende kapitaallasten € 10.000,- per jaar.

Nadere uitwerking haalbaarheidsstudie

Deze haalbaarheidsstudie is in een relatieve korte / intensieve tijd opgesteld met als doel een eerste uitspraak te kunnen geven wat betreft de haalbaarheid van een integratie van een zwembad, sporthal en turnhal op sportpark Wiltsangh. Daarbij komt dat deze studie is uitgevoerd in een proces van uitwerking van het vastgestelde Masterplan. Dit betekent dat nog een aantal zaken verder uitgewerkt moeten worden;

- De inpassing moet worden gezien als een eerste 'vlekkenplan'. De exacte locatie en detaillering van de parkeervoorzieningen, korfbalvelden, kunstgras voetbalveld, natuurgras voetbalveld, kunstgras hockeyveld en zwembad/sporthal/turnhal, alsmede ook de wenselijke voorzieningen moeten verder nader uitgewerkt worden.
- De vertaling van de duurzaamheidsambitie om te komen tot een all-electric energieneutrale voorziening (nu budgettair neutraal verwerkt) waarbij ook gekeken moet worden naar de omgeving van het sportpark (waaronder het nieuwe bedrijventerrein De Kolk).
- Het uitwerken van de definitieve beheervorm voor zwembad/sporthal, mede in relatie tot de verschillende beheeraspecten van het sportpark en waarbij tevens de overige sportvoorzieningen in Nunspeet worden betrokken, met aandacht voor het creëren van een win-win situatie voor sportverenigingen.
- Er hebben sport gerelateerde en (semi)commerciële partijen interesse getoond om eventueel te participeren in de plannen op sportpark Wiltsangh. Deze belangstelling met (financiële) consequenties in relatie tot integratie op het sportpark behoeft nadere uitwerking.
- Er vinden gesprekken plaats met fietsvereniging(en) over de mogelijkheden van implementatie op revitalisering van sportpark Wiltsangh. Deze uitwerking volgt op een later moment.

Conclusie haalbaarheidsstudie

Het is mogelijk een nieuw zwembad, sporthal en turnhal te integreren binnen de bestaande plannen op sportpark Wiltsangh. Hiervoor is een eerste inpassingmodel (als vlekkenplan) ontwikkeld. Deze mogelijkheid biedt veel inhoudelijke kansen/voordelen, maar er is ook sprake van nadelen. Tegelijkertijd moeten meerdere zaken –in samenspraak met de verenigingen en gebruikers- nog verder uitgewerkt worden. Op basis van dit inpassingsmodel is geconcludeerd dat de investeringskostenraming voor het combinatiegebouw past binnen de som van de oorspronkelijke financiële kaders van de afzonderlijke projecten en een besparing op de

Nr.

exploitatiekosten geeft van € 46.000. Daartegenover staan een aantal extra investeringen (met € 10.000,- als extra jaarlast ten opzichte van het Masterplan 2016) die noodzakelijk zijn om de integratie mogelijk te maken.

Financieel kader

Deze haalbaarheidsstudie is uitgevoerd op grond van realistische exploitatie- en investeringsramingen. Conform onze mededelingenbrief van 5 april 2017 achten wij het van groot belang om actuele prognoses en cijfers te krijgen waarin alle nieuwe inzichten en ontwikkelingen worden verwerkt die een realistische basis vormen voor de financiële gevolgen van de bouw en exploitatie van een geïntegreerde voorziening op sportpark Wiltsangh.

Actualisatie bestaande ramingen

In het kader van projectbeheersing (risicomanagement) hebben wij onze adviseurs verzocht, nog voordat de opdracht voor een haalbaarheidsonderzoek werd gegeven, de bestaande investerings- en exploitatieramingen van nieuwbouw van het zwembad op locatie Wezenland en nieuwbouw van een sporthal met turnhal en revitalisering van sportpark Wiltsangh eerst te actualiseren alvorens aanvullende stappen te zetten. De uitkomsten van deze actualisatie zijn gelijktijdig met deze haalbaarheidsstudie beschikbaar gekomen.

De actualisatie laat zien dat wanneer de bestaande plannen/ramingen van nieuwbouw op Wezenland en Wiltsangh worden uitgevoerd de kosten met € 111.000,- per jaar extra zullen toenemen. Een korte toelichting; als het gaat om de exploitatie wordt voorgesteld uit te gaan van een lager te ramen zwembadbezoek, het toekomstig jaarlijks geraamd eigenaarsonderhoud van het zwembad bij te stellen en de kapitaallasten van de sporthal naar gemeentelijke afschrijvingssystematiek aan te passen. Wat betreft de investering van een nieuw zwembad op locatie Wezenland is een geactualiseerde raming 4% duurder uitgevallen als gevolg van aanpassing van de staartkosten en honoraria. Omdat dit verschil binnen de afwijkingsgrens van 5% onnauwkeurigheid valt (die in deze fase normaliter wordt gehanteerd) is daarmee de oorspronkelijke financiële kaders als passend te kwalificeren. Over de investeringsraming van de sporthal en een turnhal zijn geen opmerkingen te plaatsen.

Impact op financieel kader.

In het haalbaarheidsstudie wordt uitgegaan van deze geactualiseerde cijfers. Zoals weergegeven zou op grond van deze geactualiseerde cijfers een geïntegreerd zwembad, sporthal en turnhal op sportpark Wiltsangh een besparing opleveren van (€ 46.000,- - € 10.000,-) € 36.000,- per jaar.

Per saldo zou deze actualisatie en besparing op zichzelf betekenen dat ten opzichte van de bestaande financiële raming en dekking er sprake is van een niet gedekte jaarlast. Echter, er zijn in dit stadium nog meerdere aspecten die impact hebben op het financieel kader. Deze aspecten moeten eerst verder uitgewerkt worden om vervolgens op grond van een totaalbeeld vast te stellen of de huidige financiële dekking toereikend is. Daarbij wordt gedacht aan:

- Synergievoordelen door samenvoegen van (bouw- en aanbesteding)processen. (Vanuit risicomanagement bestaat overigens de voorkeur deze mogelijke voordelen niet te kwantificeren en ten laste te brengen van dekking)
- De planning van de start van de feitelijke bouw en exploitatie in relatie tot de financiële dekking.
- De impact van (her)bestemming van vrijkomende locatie Wezenland.
- De (on)mogelijkheden van duurzaamheidsmaatregelen –nu nog budgettair neutraal geraamd.

Op dit moment stellen wij uw raad voor de huidige vastgestelde financiële dekking uit de Programmabegroting 2017 e.v. als uitgangspunt te nemen.

Vrijkomende locatie Wezenland

Indien uw akkoord gaat met een integratie van een nieuw zwembad, sporthal en turnhal op sportpark Wiltsangh betekent dat de huidige beoogde locatie aan het Wezenland beschikbaar komt. Uw raad wordt voorgesteld deze locatie te behouden voor ontwikkeling van plan

Nr.

Molenbeek en over de inzet van deze locatie te zijner tijd nadere besluitvorming laten plaatsvinden.

Risicokader

In hoofdstuk 7 van het haalbaarheidsonderzoek zijn meerdere risico's beschreven. Wij vragen uw aandacht voor deze risico's. In het algemeen kunnen we aangeven dat dit hernieuwd inzicht om het nieuwe zwembad te integreren op de plannen van sportpark Wiltsangh dit zal leiden tot een vertraging van de beoogde start van de bouw en exploitatie. In welke mate zal nog nader onderzocht moeten worden.

Planning

Indien uw raad akkoord gaat met de uitkomsten van deze haalbaarheidsonderzoek zal door ons een zogenoemd 'spoorboek' ontwikkeld worden. Dit 'spoorboek' geeft een opsomming van (bovengenoemde) noodzakelijke uitwerkingen met daarbij een volgtijdelijke planning. Daarin zal ook aandacht worden geschonken aan de afstemming met externe partijen, waaronder de verenigingen, gebruikers, et cetera. Wij verwachten dit 'spoorboek' in de komende (zomer)periode te ontwikkelen en zullen u te zijner tijd hiervan in kennis stellen.

JCBO

Burgemeester en wethouders van Nunspeet,
de secretaris, de burgemeester,

J.J. Kerkhof

B. van de Weerd