**MEMO**

| | |
|---|---|
| Aan: | Mieke van Ginkel /Marco Goedknegt |
| Datum: | 16 juni 2014 (staf RO-Financiën) |
| Onderwerp: | Variantenstudie Delta / Sportpark Polder AW |
| Opgesteld door: | [redacted] |
| Bijlagen: | Samenvatting variantenstudie |
| CC: | |

**Aanleiding**
Op 10 juni 2013 heeft de gemeenteraad besloten om voor de verdere uitwerking van de vijfclusterlocaties voor sport- en ontspanning het voorkeursscenario vast te stellen en dit in de definitiefase verder te gaan onderzoeken op haalbaarheid. Hierbij zal specifiek gekeken worden naar de financiële consequenties (mutaties van exploitatiekosten, kapitaallasten en reserves) die hieruit voortvloeien.

**Probleemstelling**
De gemeente heeft de opgave om minimaal drie sportvloeren te realiseren voor de scholen in Poortugaal en Rhoon. Gecombineerd met de huidige sportbehoefte (dus exclusief latente vraag basketbal, korfbal en tennis) leidt dit tot een opgave voor de realisatie van minimaal vijf sportvloeren. Het door de gemeenteraad in juni 2013 vastgestelde besluit houdt in dat twee gymzalen (elk 1 sportvloer) en één sporthal (3 sportvloeren) worden gerealiseerd.

Dit advies beperkt zich tot de sporthal (3 sportvloeren) in Albrandswaard. Om dit te realiseren zijn bekeken:

1. Nieuwbouw Sporthal + 3 kunstgras korfbalvelden (locatie Sportpark)
2. Nieuwbouw Sporthal + zwembad + commercieel programma + 3 kunstgras korfbalvelden (locatie Sportpark)

Elke variant is getoetst op de volgende randvoorwaarden en consequenties:

- Beschikbaarheid locatie (eigendom)
- Programma
- Ruimtelijke inpassing van het programma
- Financiën
- Planning
- Maatschappelijk
- Verkeer

**Advies**
Welk van de twee varianten de voorkeur geniet, is sterk afhankelijk van de ambitie van het realiseren van een zwembad. Helder is dat het budgetneutraal realiseren van een nieuw zwembad onmogelijk is.

GEHEIM

Een mogelijkheid is nog om via een prijsvraag te proberen het exploitatietekort voor de gemeente te minimaliseren. Mochten de te verwachten financiële gevolgen hiervan niet acceptabel zijn, dan zit er niets anders op de ambitie voor het realiseren van een nieuw zwembad te verlaten, en te kiezen voor variant 1: het realiseren van een sporthal met 3 korfbalvelden.

**Vertrekpunt**
In het voorkeursscenario is voor de locatie Delta/Sportpark Polder Albrandswaard gekozen voor de volgende ontwikkelrichting[1]:

Realisatie van een indoor sportcluster door het toevoegen van sporthal, korfbal, zwembad, fitness, wellness, fysiotherapie en zorghotel. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke haalbaarheid is destijds de voorkeurslocatie Deltaterrein vastgesteld, boven de locatie Sportpark Albrandswaard. Alleen de locatie Deltaterrein bleek voldoende groot om het volledige beoogde programma te kunnen realiseren.

**Gewijzigde uitgangspunten**

*Verkleining afmeting korfbalvelden*
Begin 2014 is door het Koninklijk Nederlands Korfbalverbond (KNKV) een nieuwe standaardafmeting voor een buiten korfbalveld vastgesteld; 40 x 20 meter (voorheen 60 x 30 meter). Door deze verkleining kan een groter deel van het beoogde programma op de locatie Sportpark worden gerealiseerd. Dit is in het College van 11 februari 2014 gepresenteerd. Geconcludeerd is dat hierdoor de locatie Sportpark meer mogelijkheden gaf, maar dat deze vanuit het kunnen realiseren van de totale ambitie het Deltaterrein de meeste potentie had. Om hier uitsluitsel over te krijgen is maart 2014 gebruikt voor bestuurlijke overleggen met Antes (voorheen: Delta).

*Verwerving locatie Delta onmogelijk*
Locatie Deltaterrein is in eigendom van de Gemeente Rotterdam, welke de gronden in erfpacht heeft uitgegeven aan Antes . Om tot verwerving van de noodzakelijke gronden te kunnen komen is in eerste aanleg Antes de belangrijkste partij. Sinds eind 2013 is gemeente concreet met Antes in gesprek over verwerving van gronden. Voorheen had Antes een visie op omgekeerde integratie, wat inhoud dat het terrein meer wordt opengesteld voor de omgeving. Gaandeweg werd duidelijk dat door een koerswijziging deze visie niet langer bestuurlijk werd gedragen. Om die reden werd een mogelijke komst van een openbare clustervoorziening door Antes niet langer als kans, maar meer bedreigend ervaren. Bovendien is Antes meer en meer genoodzaakt door wijzigende regelgeving het accent op financiën te leggen. Dit samenspel zorgde ervoor dat de maximale verwervingswaarde voor de gemeente (€ 1.7 mio) en de indicatieve verkoopprijs van Antes (€ 5.6 mio) dermate ver uit elkaar lag, dat verder onderhandelen geen zin had. Om die reden zijn de onderhandelingen in april 2014 beëindigd. Daarmee is het Sportpark de beoogde locatie geworden.

[1] Bijlage 3: Haalbaarheidsonderzoek sport- en ontspanning blz. 6

GEHEIM

*Haalbaarheid onderdelen programma*
Gedurende de definitiefase is onderzoek verricht naar de haalbaarheid van de aanvullende (commerciële) functies die onderdeel uitmaakte van het voorkeursscenario. De conclusies zijn:

| Functie: | Haalbaarheid: | Vervolg: |
|---|---|---|
| Zwembad | Minimale dekking kapitaallasten door gemeente, waarschijnlijk te vermeerderen met bijdrage exploitatiekosten | Afhankelijk keuze bestuur |
| Fitness/Dojo | Markt lijkt verzadigd, wellicht mogelijkheid voor prijsvechter | Zorgen voor planologische haalbaarheid |
| Wellness | Markt lijkt verzadigd, wellicht in combinatie mogelijk met Fitness/Dojo en Zwembad | Zorgen voor planologische haalbaarheid |
| Fysiotherapie | Niet specifiek onderzocht | Zorgen voor planologische haalbaarheid |
| Zorghotel | Marktkansen nihil | Schrappen uit ambitie |

**Zwembad**

*Recente besluitvorming rondom zwembad*

- B&W 2 Juli 2013: Het binnenzwembad Albrandswaard voor een periode van maximaal 5 jaar, ingaande op 1 juli 2013, te huren van het Natuur- en Recreatieschap IJsselmonde;
- Gemeenteraad 10 juni 2013: De intentie uit te spreken het zwembad voor 5 jaar te exploiteren en het in ieder geval voor de periode ingaande op 1 juli 2013 en eindigend op 30 juni 2014 te financieren (2013/128865);
- Gemeenteraad 24 september 2013 (Programmabegroting): Een getekende intentieovereenkomst met een externe partij voor realisatie, beheer en exploitatie van een binnenzwembad in een van de sport- en ontspanningsclusters. Realisatie voor 30 juni 2018.

*Haalbaarheid zwembad*
In 2012 is gestart met de eerste marktverkenning om de mogelijkheden te onderzoeken om het binnenzwembad Albrandswaard met minimale- of zonder gemeentelijke bijdrage open te houden. In het kader daarvan zijn destijds diverse gesprekken gevoerd met De Kikkersprong. De Kikkersprong gaf aan dat de exploitatie tot een jaarlijks tekort leidt van ca. € 80.000 waarna de gemeente heeft besloten, na

GEHEIM

advies van Synarchis, om voor dat exploitatietekort de exploitatie zelf te (laten) voeren.

In 2009-2010 is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd door Synarchis/Avec da Vinci naar de handhaving van het bestaande zwembad dan wel nieuwbouw van een gelijkwaardig zwembad. Hierbij kwam men tot de conclusie dat het exploitatietekort van een nieuw zwembad van 1.400 m² BVO ca.
€ 130.000 bedraagt en van een zwembad van 1.800 m² BVO ca. € 110.000[2].

Begin 2014 zijn de vier landelijke marktpartijen die zijn gespecialiseerd in sportgebouwen en zwembaden benaderd voor een nadere kennismaking. Als vervolg hierop is hen gevraagd naar hun best practises om te kijken of de ambitie van de gemeente, een minimaal budgetneutrale exploitatie, haalbaar is. Ook daaruit is de conclusie dat een budgetneutrale exploitatie (separaat) onmogelijk is. Gemeente dient in elk geval rekening te houden met kosten voor de kapitaallasten. Deze bedragen voor een zwembad van (aanname) 1.500 m² BVO circa € 360.000 per jaar (40 jaar afschrijving, lineair, rente 3,65%). Daarnaast wordt een bandbreedte in exploitatiebijdrage genoemd van € 20.000 - € 200.000 per jaar. Variabelen die daarbij sterk van invloed zijn, zijn bezoekersaantallen, bezetting, verdeling onderhoud, verplichte openstelling en tarieven.

**Variant 1: Nieuwbouw Sporthal + 3 kunstgras korfbalvelden (locatie Sportpark)**

Programma
Het minimale programma bestaat uit een sporthal van 2.200 m² BVO en 3 kunstgras korfbalvelden met een totale afmeting van 3.800 m² BVO (inclusief paden en uitloopstroken). Voor parkeren is ca. 2.870m² BVO benodigd.

Beschikbaarheid locatie (eigendom)
De grond is volledig in eigendom van de gemeente en vrij van zakelijke rechten.

RO-juridisch
Het programma past niet binnen het vigerende bestemmingsplan; een bestemmingsplanprocedure is dan ook noodzakelijk. Wel is het mogelijk de korfbalvelden te realiseren binnen de huidige bestemming.

Financiën

*Globale uitgangspunten*
In deze variant dient de locatie bouwrijp gemaakt te worden door het verwijderen van het bestaande groen. Voor het ruimtegebruik is uitgegaan van een globale

[2] Getallen zijn overgenomen vanuit voornoemde haalbaarheidsstudie, met de opmerking dat een logische uitkomst zou zijn dat bij een groter zwembad het exploitatietekort juist zou toenemen. Die logica blijkt niet uit de getallen.

GEHEIM

normatieve berekening. Ontsluiting vindt plaats op de Albrandswaardsedijk, daarnaast wordt uitgegaan van de aanleg van parkeerplaatsen naast het bestaande kinderdagverblijf.
Uitgegaan is van een aantal stelposten. Na keuze voor het precieze programma zal het ruimtegebruik specifieker uitgewerkt worden.

Planning
De realisatie van een sporthal in 2016 staat sterk onder druk. Bovendien vormt de bestemmingsplanprocedure een groot tijdsrisico. Wel is het mogelijk de korfbalvelden eerder aan te leggen, wat gezien de huidige staat topprioriteit heeft.

Maatschappelijk
RWA geeft aan open te staan voor verplaatsing naar het Sportpark Albrandswaard indien dit gekoppeld wordt aan een sporthal een vaste kantine. Over of een kantine voor RWA wordt gerealiseerd, en zo ja onder welke condities, moeten nog nadere afspraken worden gemaakt. Door de bestaande aanwezigheid van sport in het Sportpark wordt clustering op sportgebied meteen gerealiseerd.

Verkeer
Er is geen verkeerskundig onderzoek verricht naar de (on)mogelijkheden om het totale programma op deze locatie te realiseren. Op dit moment zijn er geen knelpunten waargenomen en is de verwachting dat deze zich ook niet voor zullen doen. In een later stadium zal dit uitgebreid onderzocht moeten worden.

**Variant 2: Nieuwbouw Sporthal + zwembad + commercieel programma + 3 kunstgras korfbalvelden (locatie Sportpark)**

Programma
Het minimale programma bestaat uit een sporthal van 2.200 m² BVO en 3 kunstgras korfbalvelden met een totale afmeting van 3.800 $m^2$ BVO (inclusief paden en uitloopstroken). Aangevuld met een zwembad bestaande uit een wedstrijdbassin van 25 x 12,5 meter aangevuld met peuterbadje, met een totale afmeting van (aanname) 1.500 m² BVO. Tot slot is nog een nader te definiëren commercieel programma te realiseren van maximaal 900 m² BVO. Voor parkeren is ca. 4.230 m² BVO benodigd. De ruimte op deze locatie is beperkt waardoor het commerciële programma maximaal circa 900 m2 BVO kan bedragen. Wel is er eventueel dubbel ruimtegebruik mogelijk voor het parkeren met de naastgelegen kinderopvang.

Overige uitgangspunten
Gelijk aan variant 1.

GEHEIM

**Overkoepelende vergelijking varianten**

Financiën

De financiën zijn gesplitst in de resultaten voor het grondbedrijf en de resultaten voor de toekomstige exploitatie. In een later stadium is eventueel nog een deel aan te merken als vervaardigingskosten waardoor deze ook via kapitaallasten gedekt kunnen worden. Onderstaand zijn alleen de globale resultaten weergegeven, in de bijlage is een uitsplitsing gegeven op kostenposten niveau.

| | | | *Maximaal fiscaal voordeel* | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Variant 1** | **Variant 2** | ***Variant 1*** | ***Variant 2*** | |
| **Eenmalige baten/lasten** | | | | | |
| Grondexploitatieresultaat sportpark | 640.000 | 800.000 | *520.000* | *640.000* | |
| Stichtingskosten (investeringen) | 4.470.000 | 9.200.000 | *4.020.000* | *8.750.000* | |
| **Saldo subtotaal variant** | **5.110.000** | **10.000.000** | ***4.540.000*** | ***9.390.000*** | |
| | | | | | |
| **Structurele kapitaalslasten** | | | | | ***Afschr jr*** |
| Bouw Sporthal | 262.567 | 262.567 | *237.462* | *237.462* | *40* |
| Aanleg Korfbalvelden | 22.097 | 22.097 | *18.069* | *18.069* | *10/20* |
| Bouw Zwembad | - | 360.064 | - | *360.064* | *40* |
| **Subtotaal kapitaalslasten jaar 1:** | **284.664** | **644.728** | ***255.531*** | ***615.595*** | |
| *Uitgangspunten: 3,65% rente per jaar en bijbehorende afschrijvingstermijn* | | | | | |

*Stichtingskosten (investeringen)*

Korfbalvelden

In de begroting is nog geen rekening gehouden met de aanleg van nieuwe korfbalvelden ondanks het feit dat de korfbalvelden fysiek zijn afgeschreven. De investering benodigd voor aanleg van 3 nieuwe korfbalvelden bedraagt ca. € 160.000 - € 200.000.

Sporthal

In de begroting is totaal ca. € 2,3 mln. beschikbaar om de bouw van de nieuwe sportvloeren in te vullen. Met andere woorden er is rekening gehouden met structurele kapitaallasten die een investering dekken van totaal ca. € 2,3 mln.

Zwembad

Met de investering van een zwembad is geen rekening gehouden in de begroting. De investering wordt nu geschat op ca. € 4,6 mln. wat zich vertaalt in een structurele kapitaallast van ca. € 360.000 per jaar.

GEHEIM

**Variant 1: Nieuwbouw Sporthal + 3 kunstgras korfbalvelden (locatie Sportpark)**

vervolg pagina

**Variant 2: Nieuwbouw Sporthal + zwembad + commercieel programma + 3 kunstgras korfbalvelden (locatie Sportpark)**