

## Raadsvoorstel



Onderwerp **Realisatie Sportcentrum Europapark**

Registratienr. 5334021 Steller/telnr. ELZDIJ1R/ 8297 Bijlagen 3

---

Classificatie	• Geheim ○ Openbaar <input checked="" type="checkbox"/> Vertrouwelijk <b>Let op bijlage 2 en 3 geheim!</b>
Portefeuillehouder	De Rook Raadscommissie O&W (2-12-2015)

---

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de nota Realisatie Sportcentrum Europapark vast te stellen;
- II. de totale kosten (inclusief plankosten) voor de Realisatie Sportcentrum Europapark te bepalen op € 14.900.000,-;
- III. hiervoor een uitvoeringskrediet van € 14.529.000,- beschikbaar te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde krediet (inclusief voorbereidingskosten) komt daarmee uit op € 14.900.000,- van de totale kosten van € 14.900.000,-;
- IV. de kapitaallasten van € 830.000,- te dekken voor € 116.000,- uit beschikbare middelen Sport op Orde, voor € 300.000,- uit structureel extra beleid gemeentebegroting 2016 en voor € 414.000,- uit huurinkomsten;
- V. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlagen 2 en 3 bij dit raadsvoorstel overeenkomstig artikel 25, lid 3 Gemeentewet in de eerstvolgende raadsvergadering;
- VI. de gemeentebegroting 2016 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen.

### Samenvatting

Op basis van uw besluit d.d. 19 februari 2014 werkt de gemeente samen met Noorderpoort aan de realisatie van sportcentrum Europapark. Destijds is hiervoor door zowel Noorderpoort als de gemeente een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Inmiddels zijn alle voorbereidende werkzaamheden zover dat er medio januari 2016 een concept structuurontwerp gereed is.

Het sportcentrum Europapark speelt in op de hoge sportambitie waar gemeente en Noorderpoort voor staan. Goede sportvoorzieningen zijn randvoorwaardelijk om te kunnen sporten en bewegen. Voor de gemeente is de sporthal, dojo en danszaal een antwoord op de toenemende vraag naar binnensportaccommodaties, de turnhal geeft invulling aan de al jaren levende behoefte aan een goede voorziening voor één van de grootste sporten in de stad: turnen/gymnastiek.

Samenwerking tussen gemeente en onderwijsinstellingen is in Groningen een goed gebruik. Het samen met Noorderpoort ontwikkelen van het sportcomplex Europapark maakt een ontwikkeling mogelijk die de partijen individueel nooit kunnen realiseren. Dat maakt dit project dan ook speciaal en de bezetting van het complex optimaal. Hierdoor zijn we in staat om sportief gezien een hoog rendement te halen uit de investeringen.

Als centrumstad heeft Groningen een regionale functie. Het sportcentrum heeft naast een stedelijke eveneens een belangrijke regionale functie. Noorderpoort trekt studenten uit de regio die gebruik maken van het sportcentrum en de buitensportvoorzieningen. De turnhal zal naast de verenigingen uit de stad ook turners uit de hele regio trekken omdat er nauwelijks tot geen vergelijkbare voorzieningen zijn.

Het nieuwe sportcentrum krijgt een plek aan het Helperpark, tussen het kantoorverzamelgebouw naast de Mediacentrale (voormalig administratiekantoor) en het voormalig stamspoor. Dit terrein was tot voor kort in gebruik als oefenveld van FC Groningen. Deze locatie heeft een goede bereikbaarheid door de ligging nabij het station Groningen Europapark en de toekomstige Helperzoomtunnel. Het nieuwe sportcentrum ligt bovendien vlakbij de Euroborg, waarmee tevens een belangrijke (niet alleen) sportieve verbinding gelegd is met bewoners en bedrijven. Het gebied grenst aan een park en een waterpartij met voldoende sport mogelijkheden. Het is daarmee voor het Europapark een goede aanvulling; het past in het multifunctionele en dynamische karakter, terwijl de sportvoorzieningen het woon- en werkklimaat aantrekkelijker maken. Het sportcentrum zal bijdragen aan veel levendigheid in het Europapark. Overdag zal het een komen en gaan van studenten zijn die in het centrum gaan sporten of onderwijs genieten. Zij zullen ook veelvuldig gebruik maken van sportvoorzieningen in de openbare ruimte. Van deze voorzieningen kunnen verenigingen, de bewoners uit de omliggende wijken en werknemers van de bedrijven in de buurt eveneens gebruik maken.

Het sportcomplex Europapark wordt energieneutraal ontwikkeld. Voor dit soort complexen is dat een stevige opgave en een belangrijke stap in de ontwikkeling van het energiebewust denken en ontwerpen. We leveren met dit complex een bijdrage aan de ambitie van de gemeente Groningen om in 2035 energieneutraal te zijn. Noorderpoort ondersteunt van harte deze ambities en is bereid voor het halen van deze doelstelling haar deel bij te dragen in de kosten. Om de ontwikkeling van sportcentrum Europapark te kunnen voortzetten is het beschikbaar stellen van het krediet voor de bouw van het Sportcentrum Europapark door uw raad noodzakelijk.

## Aanleiding en doel

---

Wij hebben hoge ambities op het gebied van sport en bewegen. De vraag om te kunnen sporten en bewegen is groot. Sporten en bewegen is belangrijk om de leefbaarheid in de stad te versterken. Veel Stadlers beleven plezier in het sporten, ze krijgen er zelfvertrouwen door en sport versterkt hun eigenwaarde. Daarnaast is sporten en bewegen van groot belang voor fitheid en gezondheid, heeft het invloed op betere (leer)prestaties en zorgt het voor sociale cohesie. Sport is daarnaast de grootste vrijwilligerssector in de stad. Daarom is het van belang het sporten te faciliteren door in goede sportaccommodaties te voorzien.

Ook Noorderpoort, als grote onderwijsinstelling, erkent het belang van sporten en bewegen. Ondanks dat sport geen verplicht onderdeel is op het MBO, investeert Noorderpoort fors in sport en bewegen binnen haar opleidingen. Maar liefst 5% van de studie-uren wordt aan sport besteed. Noorderpoort acht dit van groot belang voor studenten als onderdeel van de lessen, maar zeker ook als onderdeel van een gezonde leefstijl na de studie. Anticiperend op de ontwikkeling van het sportcentrum stoot Noorderpoort al haar bestaande sportvoorzieningen de komende jaren af. Het betreft in totaal 15 zalen. Deels zullen, zoals bij de Pop Dijkemaweg, deze gesloopt gaan worden om ruimte te bieden aan nieuwe gemeentelijke ontwikkelingen. Deels zijn de zalen geleverd aan de gemeente om ingezet te kunnen worden voor de basisscholen zoals bv. de zalen aan de Muntinglaan.

Het sportcentrum Europapark speelt in op de hoge sportambitie waar gemeente en Noorderpoort voor staan. Goede sportvoorzieningen zijn randvoorwaardelijk om te kunnen sporten en bewegen. Voor de gemeente is de sporthal, dojo en danszaal een antwoord op de toenemende vraag naar binnensportaccommodaties (Milieuonderzoek 2012), de turnhal geeft invulling aan de al jaren levende behoefte aan een goede voorziening voor een van de grootste sporten in de stad: turnen/gymnastiek.

Niet alleen voor de sport en het onderwijs in de stad krijgt het sportcentrum een belangrijke functie, maar ook voor de omliggende wijken in het zuidelijk deel van de stad zoals Oosterpoort, Herewegbuurt, Rivierenbuurt, Europapark, Coendersborg, Helpman, Villabuurt, De Wijert, De Wijert zuid en Helpermaar. Door de 'sportcarrousel', waar het Sportcentrum Europapark deel van uitmaakt, neemt het aantal binnensportvoorzieningen in het zuidelijk deel van de stad sterk toe.

De bouw van het sportcentrum heeft als (indirect) voordeel dat de sportaccommodaties flexibeler kunnen worden verhuurd doordat een gedifferentieerder sportaccommodatieaanbod ontstaat door de realisatie van een spelhal in De Wijert en een sporthal, turnhal, dojo en danszaal in het sportcentrum.

Als centrumstad heeft Groningen een regionale functie. Het sportcentrum heeft naast een stedelijke eveneens een belangrijke regionale functie. Noorderpoort trekt studenten uit de regio die gebruik maken van het sportcentrum en de buitensportvoorzieningen. De turnhal zal naast de verenigingen uit de stad ook turners uit de hele regio trekken omdat er nauwelijks tot geen vergelijkbare voorzieningen zijn. Door haar ligging is het sportcentrum Europapark uitstekend te bereiken vanuit de regio. Het centrum ligt vlak bij het station Europapark. Er zijn goede busverbindingen en fietsvoorzieningen. Voor de auto is de bereikbaarheid uitstekend door de ligging vlak bij de ringweg.

Het sportcentrum zal tot veel levendigheid in het Europapark bijdragen. Overdag zal het een komen en gaan van studenten zijn die in het centrum gaan sporten of onderwijs genieten. Zij zullen ook veelvuldig gebruik maken van sportvoorzieningen in de openbare ruimte. Van deze voorzieningen kunnen de bewoners uit de omliggende wijken en werknemers van de bedrijven in de buurt ook gebruik maken. Tegen de avond zullen de recreatieve sporters uit de stad en regio 'bezit nemen' van het sportcentrum. De capaciteit van het centrum zal daardoor optimaal worden benut. Het sportcentrum biedt overdag ruimte voor 150 leerlingen om tegelijk te sporten (excl. turnen). 's Avonds en in de weekenden is er ruimte voor 100 mensen om gelijktijdig te sporten en 500 tribuneplaatsen (200 turnen, 300 grote hal) met een uitbreidingsmogelijkheid naar ca. 1000 plaatsen voor passieve recreatie.

### **Achtergrond Mulieronderzoek**

*In 2012 stelde het Mulier Instituut in opdracht van de gemeente Groningen op 'Ruimte voor Sport 2012-2030, een vraag- en aanbod analyse voor buitensport en binnensport. Voor de binnensport constateert het rapport een tekort van minstens twee sporthallen.*

*Het rapport stelt vast dat er in 2012 op basis van de cijfers een evenwichtssituatie is. Op basis van de uitkomsten van de interviews concluderen ze dat de gemeente Groningen in de praktijk toch net onder de evenwichtssituatie zit. Er is sprake van een tekort.*

*In het aanbod van 2012 worden de tijdelijke hallen van Kardinge en de 'Oude Alo' meegenomen. Dit betekent dat het tekort toeneemt met twee hallen zodra deze hallen verdwijnen. De tijdelijke sporthal van Kardinge is in 2013 afgebroken. De 'Oude Alo' is tijdelijk in gebruik en sluit uiteindelijk ook.*

*In het aanbod is ook Sporthal 'de Wijert' meegenomen. Deze verouderde sporthal moet op korte termijn worden vervangen. Op de locatie wordt het MFA 'de Wijert' gerealiseerd.*

*De oplossing voor het tekort dat volgens Mulier ontstaat, of eigenlijk toeneemt, en de vervanging van sporthal 'de Wijert, ziet er als volgt uit:*

*a) De tijdelijke sporthal bij Kardinge is inmiddels vervangen door een definitieve hal.*

*b) De bouw van de sporthal in Sportcentrum Europapark.*

*c) De realisatie de schoolsporthal van het Gomarusscollege, de spelhal in MFA De Wijert;*

*d) De turnhal en de dojo in het sportcentrum Europapark.*

*Door de realisatie van de sportaccommodaties onder 'c' wordt weliswaar geen volwaardige sporthal gerealiseerd, maar door de diversiteit van het aanbod wordt voldoende beantwoord aan de behoeften van de sporters en zelfs ingespeeld op het tekort zoals dat in 2012 werd geconcludeerd uit de interviews.*

## **Kader**

---

Met de ontwikkeling van het Europapark zijn een viertal doelstellingen gediend, namelijk: Wonen, Werken, Onderwijs en Bewegen (gezondheid). De komst van het sportcomplex draagt in algemene zin in belangrijke mate bij aan de doelstellingen Onderwijs en Bewegen. Dat laatste wordt voor een belangrijk deel ook gerealiseerd door het outdoor programma, waarbij sportattributen in het openbare gebied worden geplaatst die uitnodigen om te gaan bewegen.

Door de aanleg van de Helperzoomtunnel (in het kader van de ARZ) komt het sportcomplex op het Europapark op een "zichtlocatie" te liggen. Door de investering in outdooractiviteiten kan - door de realisatie van het complex - nu versneld een "boost" worden gegeven in de aanleg van het openbaar gebied waardoor van een achterkant een voorkant in het gebied kan worden gemaakt. Dit geeft een positieve impuls met name naar de bewoners in de omliggende wijken.

De ontwikkeling van het Sportcentrum Europapark past binnen de sportambities van de stad en binnen het gemeentelijke Healthy Ageing beleid dat voortvloeit uit het topsectorenbeleid zoals deze voor Noord Nederland is vervat in de Regionale Innovatie Strategie (RIS). Met de sportvisie 'Meer ruimte voor Sport 2010 - 2020' richt de Gemeente Groningen haar blik op de toekomst en bekijkt de gemeente Groningen welke ontwikkelingen zich op de lange termijn voordoen. De gemeente streeft ernaar om zoveel mogelijk mensen aan het sporten te krijgen en te houden. In de Sportvisie richt de gemeente zich op drie thema's: "Dat beweegt Stad", "Stad waar iedereen zijn sportieve talent kan ontdekken" en "Stad waar sporttalenten hun talent kunnen ontwikkelen". De nieuwbouw van het sportcentrum Europapark draagt hieraan bij.

Het sportcentrum is onderdeel van de "sportcarroussel" in het zuidelijke deel van de stad. Naast het sportcentrum, met een sporthal, turnhal, dojo en danszaal, wordt er nog een spelhal gerealiseerd in een multifunctionele accommodatie in De Wijert. Deze is geschikt voor onder andere volleybal en basketbal en is inclusief een koffiecorner. Het Gomarusscollege realiseert een sporthal op eigen terrein die in de avonden beschikbaar is voor de recreatiesport. De sterk verouderde sporthal De Wijert en de 'Oude Alo' worden afgestoten.

## **Argumenten en afwegingen**

---

De ontwikkeling van het sportcentrum Europapark wordt gestuurd op basis van het Programma van Prestaties (PvP).

Het ambitiedocument, alsmede alle overige documenten, waaronder het PvP, zijn tot stand gekomen met de input van diverse werkgroepen met materiedeskundigen vanuit zowel de verenigingen, Noorderpoort en Gemeente Groningen. Het ambitiedocument, de stedenbouwkundige uitgangspunten en het PvP zijn toegevoegd als bijlage 1.

Voor het Sportcentrum Europapark zijn onder andere de volgende ambities geformuleerd:

- Inspirerend, Dynamisch, Laagdrempelig en Innovatief centrum voor sport & onderwijs;
- Studenten (healthy raising), medewerkers (healthy ageing), verenigingen en sporttalenten uit de regio voelen zich hier prettig en worden uitgedaagd om te bewegen en zich vitaal te ontwikkelen;
- Sport is zichtbaar, zowel binnen als buiten. Transparantie in het gebouw en sport aan het gebouw aan de buitenkant. Zien Bewegen doet Bewegen!;

- Het gebouw is in al z'n verschijningsvormen (sport, onderwijs, horeca) multifunctioneel te gebruiken;
- Maximale bezetting van alle ruimtes, binnen en buiten, gedurende de vier seizoenen;
- Het stimuleren van specifiek recreatieve buitensporten in het Europapark en het te realiseren Zuiderplantsoen door het publiekstoegankelijk te maken;
- Het Sportcentrum Europapark is een toekomstbestendige en duurzame voorziening;
- Als bezoeker voel je je thuis, dit geldt voor zowel verenigingen, studenten en medewerkers van Noorderpoort. Het is een gebouw voor en van iedereen.

Op basis van de gestelde ambities zijn o.a. de volgende doelstellingen geformuleerd:

- Overdag geldt het uitgangspunt: in de winter kunnen 150 mensen gelijktijdig sporten in de sportaccommodatie, dit is exclusief de turnhal. En in de zomer kunnen 300 mensen gelijktijdig sporten, binnen en buiten;
- In de avond en in de weekenden geldt het uitgangspunt: 100 mensen gelijktijdig sporten in de sportaccommodatie, dit is inclusief de turnhal en exclusief 300 mensen op de tribune;
- De huidige gebruikerstevredenheid: schoon, veilig, functioneel en beleving verbeteren ten opzichte van de huidige sportvoorzieningen (op basis van bijlage "Onderzoek Rapport Sporthallen in Groningen, d.d. 29 oktober 2014);
- Aantrekkelijke horeca met zicht op de sportactiviteiten en het stimuleren van ontmoeten.
- Het aanbod van activiteiten en evenementen uitbreiden en/of verbreden ten opzichte van het huidige aanbod van Noorderpoort en de verenigingen;
- Het binnen-buiten concept wordt vormgegeven door fysiek en functioneel zichtbare relaties te creëren tussen het sportcentrum en de omgeving;
- Hoge eisen ten aanzien van duurzaamheid en flexibiliteit op basis van beleid van de Gemeente Groningen en Noorderpoort.

Het sportcentrum Europapark van in totaal 5.465 m<sup>2</sup> bvo zal gaan bestaan uit:

- een grote sporthal welke op te splitsen is in drie zaaldelen;
- een dojo, een dansruimte en een multifunctionele tussenzaal;
- een turnzaal met vaste opstelling;
- fitnessmogelijkheden;
- onderwijsruimten (ten behoeve van Noorderpoort);
- horeca.

Door de intensieve samenwerking met Noorderpoort kan het sportcentrum optimaal worden gebruikt. Overdag voor onderwijsdoeleinden en in de avonden en weekenden door de verenigingen. Het sportcentrum voldoet aan alle richtlijnen van openbare toegankelijkheid. Het centrum biedt plaats voor een groot aanbod aan faciliteiten voor binnen- en buitensporten. Er wordt voorzien in een groot aanbod aan sportactiviteiten variërend van traditionele sporten tot nieuwe (opkomende) sporten en varianten.

Op de kavel wordt een multicourt gerealiseerd van 20 x 40 m, en een interactieve sportmuur. De buitensportvoorzieningen op de kavel en in het omliggende gebied zullen door Noorderpoort gefaciliteerd worden en vallen niet direct onder dit project. Vanuit het project Europapark zal het gebied rondom de sporthal voor de zomer van 2018 worden ingericht op dusdanige wijze dat de buitensportactiviteiten, zoals nog overeen te komen met Noorderpoort, vanaf dan plaats kunnen vinden.

Op het terrein wordt voorzien in 24 parkeerplaatsen. Van deze "beperkte" voorziening zal in de dagsituatie voornamelijk gebruik worden gemaakt door Noorderpoort. Voor die situatie is dit aantal voldoende. Het publiek dat in de avond en in het weekend sport kan gebruik maken van de parkeerplaatsen op het naastliggende terrein voor de Mediacentrale. Op dit terrein zijn ca. 100 parkeerplaatsen in de avonden en in de weekenden gratis beschikbaar voor de toekomstige gebruikers van het sportcentrum.

Naast de dagelijkse (sportieve) activiteiten van Noorderpoort en sportverenigingen is het sportcentrum Europapark tevens het start- en eindpunt van een groot aantal sportactiviteiten en evenementen. Hierbij valt te denken aan o.a. de volgende evenementen:

- zomerkampen;
- trainingsstages voor talentontwikkeling;
- schoolcompetities;
- sportdagen;
- nationale kampioenschappen;
- clinics;
- grote Noorderpoort-brede activiteiten/bijeenkomsten;
- evenementen van de sportverenigingen.

Hierbij geldt het uitgangspunt dat de faciliteiten ruimte moeten bieden om de activiteiten en evenementen te kunnen organiseren.

Het complex is gedeeltelijk ingevuld met onderwijs gerelateerde zalen en lokalen. Omdat Noorderpoort uitsluitend onderwijsgerelateerd vastgoed in portefeuille mag hebben wordt de gemeente eigenaar-verhuurder van het sportcomplex. Noorderpoort wordt huurder voor de dagsituatie van het totale complex met uitzondering van de turnhal. De turn- en overige verenigingen huren ruimten in de avonden en de weekenden.

Binnen de gemeente komt er een nadere taakverdeling. Vastgoedmanagement (VGM) krijgt de rol van eigenaar en vastgoedexploitant. VGM wordt onder meer verantwoordelijk voor de financiering en het groot en preventief onderhoud en verhuurt kostprijsdekkend aan de werkmaatschappij Sport & Recreatie (WSR). De WSR krijgt de rol van dagelijks beheerder en de exploitatie van de accommodatie. Zij verzorgt onder andere alle contacten met huurders, gebruikers en de horecaexploitant. Ook de verhuur aan Noorderpoort valt onder verantwoordelijkheid van de WSR. Daarnaast behoort het organiseren van schoonmaak, energiebeheer en het doorbelasten van deze kosten aan huurders en gebruikers tot de taken van de WSR.

Volgens de planning wordt de nieuwbouw voor het najaar van 2018 opgeleverd. Indien mogelijk zal worden getracht in overleg met de aannemer de bouwtijd te minimaliseren zodat het complex nog voor het schoolseizoen 2018-2019 betrokken kan worden. Hiervoor is een strakke projectorganisatie noodzakelijk. Draaijer+partners verzorgt en organiseert het projectmanagement voor dit project. De organisatie is opgebouwd uit een stuurgroep, een projectgroep, ontwerpteam en adviesgroepen met verschillende deelnemers vanuit de gemeente Groningen, Noorderpoort en de nog te selecteren adviseurs.

#### **Duurzaamheid**

---

Wij hebben als ambitie om in 2035 energieneutraal te zijn. Dit houdt in dat de gemeente Groningen bij alle nieuw te ontwikkelen vastgoed in eigendom van de gemeente een bijdrage zal moeten leveren aan deze ambitie. Wij hanteren daarbij de definitie van AgentschapNL, namelijk: "Een energieneutraal gebouw heeft over een jaar gemeten een energieverbruik van ten hoogste nul, of wekt zelfs energie op."

Voor het sportcentrum is een, voor dit soort gebouwen, relatief hoge ambitie bepaald van de combinatie van de duurzaamheidsambities van de Gemeente Groningen (GPR-score) en van het Noorderpoort (Breeam very good). De volgende aandachtsgebieden zijn beschreven in het Programma van Prestaties: management, gezondheid, energie, transport, water, materialen, afval, landgebruik en ecologie en vervuiling. Om te kunnen voldoen aan onze ambitie om in 2035 energieneutraal te zijn, zijn de duurzaamheidsambities voor het sportcentrum nog verder aangescherpt. Dit heeft geresulteerd in de eis dat het gebouw dusdanig ontworpen gaat worden dat het volledig energieneutraal zal zijn. De extra kosten van deze maatregelen (€ 1.000.000,-) zijn verwerkt in de bouwexploitatie. Noorderpoort ondersteunt deze ambities en is bereid voor het halen van deze doelstelling een hogere huurprijs te betalen. Deels zullen deze extra kosten terugverdiend worden uit lagere exploitatiekosten. Voor Noorderpoort vertaalt zich dit in een lagere huurbijdrage.

### **Social return en leerlingenparticipatie**

---

Wij willen de inzet van mensen met een zwakke positie op de arbeidsmarkt vergroten. Dat doen we onder andere via social return. Dit betekent dat ondernemers die voor ons werken, verplicht zijn om bij de uitvoering van hun opdrachten kwetsbare groepen op de arbeidsmarkt te betrekken. Zo krijgen zij een kans om werkervaring op te doen. Dit versterkt hun positie op de arbeidsmarkt. Ten aanzien van alle inkoop van diensten en werk geldt het social return beleid van de gemeente Groningen. Voor de bouw van het sportcentrum Europapark wordt deze verplichting opgenomen bij de aanbesteding.

Naast social return wordt binnen het project ook speciale aandacht gevraagd voor leerling-participatie gedurende het gehele traject van de bouw. De bouwkundige aannemer wordt verplicht tot het beschikbaar stellen van 2 leerling-plaatsen bouw. Op deze plaatsen worden leerlingen geplaatst die worden opgeleid volgens het principe van de Beroeps Begeleidende Leerweg (werken en leren). Leerlingen worden in staat gesteld, binnen de bouw van dit project, alle voorkomende werkzaamheden (mee) uit te voeren. De leerlingen worden rechtstreeks betrokken van een Regionaal Opleidingscentrum (ROC). Tevens wordt van de installatietechnische aannemer verwacht dat deze 4 leerling-plaatsen installatietechniek (elektrotechniek en werktuigbouw) beschikbaar stelt. Ook hiervoor dienen de leerlingen rechtstreeks betrokken te worden van een Regionaal Opleidingscentrum (ROC).

### **Maatschappelijk draagvlak en participatie**

---

Er is breed draagvlak voor de ontwikkeling van sportcentrum Europapark. De ontwikkeling betreft een samenwerking tussen gemeente en Noorderpoort. De turnverenigingen uit de stad participeren in het plan en zijn bereid daar zelf een grote bijdrage aan te leveren.

Zaalsportverenigingen vragen al jaren om uitbreiding van (zaal)sportaccommodaties in de stad. Het Mulieronderzoek uit 2012 onderschrijft deze behoefte.

De bewoners uit de omliggende wijken, evenals werknemers van de bedrijven in het Europapark kunnen gebruik maken van de openbare ruimte die met sport- en spelvoorzieningen zal worden ingericht.

### **Financiële consequenties**

---

De realisatie van het sportcentrum wordt vanuit het idee van beheersing van 'total cost of ownership' aangevlogen. Immers niet alleen de investeringskosten maar ook de onderhoudskosten, energiekosten en schoonmaakkosten zijn voor de gemeente van belang. Ook van belang zijn de toekomstige inkomsten uit huur van Noorderpoort en sportverenigingen en de verhuurzekerheid. In de afwegingen die gemaakt zijn in de aanloop naar voorliggend voorstel hebben de verwachtingen rond de daadwerkelijke exploitatie van het sportcentrum alsmede de geraamde kosten hiervan een belangrijke rol gespeeld. We kunnen daarmee stellen dat we in een vroeg stadium van het project 'exploitatiekostenbewust' gewerkt is. Hiermee sluit dit project aan bij landelijke trends waarbij in de ontwerpfase van vastgoed naast een beheersing van de investeringskosten ook de beheersing van de overige exploitatiekosten meer aandacht krijgt. Dit past in de algehele maatschappelijke trend van toenemende aandacht voor duurzame ontwikkelingen. Voor de gemeente Groningen betekent dit voor het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed op een aantal onderdelen een vernieuwende aanpak.

De ontwikkeling komt tot stand tegen een achtergrond van professionalisering van de gemeentelijke organisatie. Er vindt thans een verbeteringslag plaats in de organisatie van het beheer en de exploitatie van maatschappelijk vastgoed. Deze reorganisatie is in volle gang waarbij de afstemming tussen nieuw gevormde afdelingen nog in volle gang is. Dit project speelt zo veel mogelijk in op de beleidslijnen en werkverdelingen die in het kader van deze reorganisatie tot op heden geformuleerd zijn. Dit voorstel is tot stand gekomen in nauw overleg met VGM en de WSR.

De aanpak van total cost of ownership uit zich onder andere in de financiële onderbouwing. De financiële onderbouwing bevat niet alleen een investeringskostenopzet, het bevat ook een berekening van een kostprijsdekkende huur op basis van het genoemde principe. Daarnaast is een inschatting gemaakt van de toekomstige huurinkomsten. Voor een belangrijk deel van het gebouw zijn reeds huurafspraken gemaakt met Noorderpoort. Met hen is afgesproken dat een kostprijsdekkende huur wordt doorberekend en dat Noorderpoort mede-risicodragend is voor de ontwikkelfase. De methodiek van huurprijsbepaling is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. De totale financiële verantwoording vindt u terug in Bouw- en verhuur exploitatie sportcentrum Europapark (bijlage 2).

### Huurafspraken en risicoverdeling

Met de bouw- en verhuurexploitatie wordt een (financieel) kader vastgesteld waarbinnen de gemeente en het Noorderpoort de realisatie en exploitatie van het sportcentrum zullen oppakken. Dit wordt vervat in een samenwerkings- en een huurovereenkomst. Daarin staan bepalingen voor onder andere de projectorganisatie, besluitvorming, risicoverdeling tot start exploitatie, huurprijsberekening en gebruikstijden van het sportcentrum.

Over de risicoverdeling gaan gemeente en Noorderpoort overeenkomen dat zowel mee- als tegenvallers op de investeringsbegroting middels de in de overeenkomst uiteengezette verdeelsleutel naar rato tussen gemeente en Noorderpoort worden toegerekend. Dit door middel van de huurberekening. Noorderpoort betaalt op die manier mee aan tegenvallers en profiteert van meevallers.

De door de gemeente aan het Noorderpoort door te berekenen huur betreft een 'kostprijsdekkende huur' die naar rato van het gebruik wordt doorberekend. Het Noorderpoort huurt voor 100% de onderwijsruimten en voor 50% de overige ruimten met uitzondering van de turnhal. Deze laatste wordt niet gehuurd door Noorderpoort. Dit is overeenkomstig het daadwerkelijk gebruik dat met het Noorderpoort is afgesproken. Met kostprijsdekkende huur wordt die huur bedoeld waarbij alle investeringen en exploitatiekosten zoals onderhoudskosten, beheerskosten, verzekeringen en zakelijke lasten over een periode van 40 jaar uit de huur worden terugverdiend. Ten grondslag van de berekening van de kostprijsdekkende huur ligt onder andere een meerjarenonderhoudsplan (bijlage 3) dat voorafgaand aan de daadwerkelijke start van de bouw definitief wordt vastgesteld. Hiermee wordt voorkomen dat tijdens de daadwerkelijke exploitatie de gemeente wordt geconfronteerd met incidentele niet gedekte onderhoudsuitgaven. Naast de kostprijsdekkende huur worden servicekosten in rekening gebracht waarin onder andere de energiekosten, schoonmaakkosten en de dagelijkse beheerskosten worden verrekend, dit eveneens naar rato.

Voor zowel de huur als de servicekosten voor het Noorderpoort is een voorlopige berekening gemaakt die met het Noorderpoort is besproken. Omdat tijdens het ontwerp en realisatieproces zowel de investeringskosten als exploitatiekosten nog kunnen worden beïnvloed c.q. afwijken wordt nu nog geen definitief huurbedrag afgesproken. Wel wordt de systematiek van huurprijsbepaling vastgelegd.

### Gemeentelijke investerings- en exploitatiekosten

Voor de bouw van het sportcentrum is in de gemeentebegroting € 2,1 miljoen gereserveerd (kapitaallasten € 116 duizend) in de nota Sport op Orde. Voorgesteld wordt dit budget in te zetten. De resterende investerings- en exploitatiekosten zijn ook voor de gemeente doorgerekend in een jaarlijks kostendekkende exploitatiebijdrage. WSR zal deze bijdrage voor een belangrijk deel via de verhuur aan derden dekken (Noorderpoort + sportverenigingen). Hiervoor is een reële huuropbrengst geraamd. Er resteert een onrendabele top van € 300.000,= structureel. Het college stelt in de gemeentebegroting 2016 voor dit bedrag via extra beleidsmiddelen te dekken.

Deze structurele bijdrage vormt samen met de tijdens de exploitatie te realiseren huurinkomsten de dekking en de hierboven genoemde € 116 duizend voor zowel de investeringskosten als de exploitatiekosten (o.a. onderhoud) over een periode van 40 jaar.

### Investeringskosten

De totale investeringskosten bedragen € 14,9 miljoen. Bij raadsbesluit OS 13.3971436 d.d. 19 februari 2014 is er een voorbereidingskrediet van € 371 duizend beschikbaar gesteld. Met dit voorstel wordt het aanvullende krediet voor de uitvoering van € 14,529 miljoen aangevraagd. Uw raad wordt verzocht een krediet beschikbaar te stellen ter grote van het aanvullende investeringsbedrag. Dit bedrag geldt als maximaal investeringsbedrag waarop in het verdere ontwerp en realisatieproces moet worden gestuurd.

## Begrotingswijziging investering

Begrotingswijziging					
Realisatie Sportcentrum Euroborg					
Betrokken directie(s)	SO - O&U				
Naam voorstel	Realisatie Sportcentrum Euroborg				
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad				
Incidenteel / Structureel	I				
Soort wijziging	Investing				
Looptijd	2016-2018				
Financiële begrotingswijziging				Bedragen x 1.000 euro	
Beleidsveld	Deelprogramma	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
05.1.1 Accommodaties	05.1 Sportieve infrastructuur	I	14.529		-14.529
<b>TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING</b>			<b>14.529</b>	<b>0</b>	<b>-14.529</b>

### Dekkingsvoorstel

De kapitaallasten van deze investering bedragen € 830 duizend. Zoals gezegd worden deze kapitaallasten uiteindelijk gedekt uit huurinkomsten, de beschikbare middelen uit de nota Sport op Orde (€ 116 duizend, reeds verwerkt in de begroting) en een structurele bijdrage van maximaal € 300 duizend nieuw beleid.

### Begrotingswijziging exploitatie

Begrotingswijziging 2016								
Realisatie Sportcentrum Euroborg								
Betrokken directie(s)	SO - O&U + CS							
Naam voorstel	Realisatie Sportcentrum Euroborg							
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad							
Incidenteel / Structureel	S							
Soort wijziging	Exploitatie							
Financiële begrotingswijziging				Bedragen x 1.000 euro				
Beleidsveld	Deelprogramma	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev.res.	Onttr. res.	Saldo na res. mut.
05.1.1 Accommodaties	05.1 Sportieve infrastructuur	S	714	414	-300			-300
12.1.4 Concernsteposten	12.1 College en Raad	S	-300		300			300
<b>TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING</b>			<b>414</b>	<b>414</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Kostenontwikkeling

Het plan voor het sportcentrum Europapark is de afgelopen jaren op tal van onderdelen verder doorontwikkeld. De ontwikkeling is niet meer vergelijkbaar met die ten grondslag lag aan het bedrag genoemd in uw OS 13.3971436 van 19 februari 2014. Hierin werd nog een voorlopig investeringsniveau genoemd van € 7,9 miljoen. Het thans geraamde investeringsbedrag van € 14,9 miljoen is hier niet mee te vergelijken. Het voorliggende plan is in alle opzichten groter en ambitieuzer. Het huidige plan kent dientengevolge ook een hoger verwachte inkomsten uit huur, die voor een belangrijk deel samenhangt met keuzes in de te realiseren voorzieningen van het sportcentrum. Het plan bevat uitgebreide duurzaamheidsmaatregelen, het is energieneutraal, het is geschikt voor meer gebruikers tegelijk en er zijn voorzieningen voor meer publiek tijdens wedstrijden en evenementen, de turnhal is geschikt voor wedstrijden op nationaal niveau, er is meer onderwijsruimte toegevoegd. Het ontwerp sluit aan bij het niveau van de stedenbouwkundige en architectonisch kwaliteiten in het Europapark. Daarnaast is er vanuit duurzaambeheer gekozen om onderhoud en schoonmaakvriendelijke oplossingen in het ontwerp mee te nemen. Tot slot: de huidige raming is compleet van opzet, is onderbouwd met een raming van de bouwkosten door een bouwkostenadviesbureau, is inclusief inrichting, inclusief niet verrekenbare BTW, is inclusief prijsstijgingen en rentekosten tot aan oplevering. In de huidige raming is rekening gehouden met de opgaande trend in de bouwmarkt.



### Project risico's

In de bouw- en verhuurexploitatie is een beknopte risicoanalyse met risicobeheersmaatregelen opgenomen. Twee risico's worden hieronder nader toegelicht:

- *De meerkosten van aardbevingsbestendig bouwen.* Het risico bestaat dat deze meerkosten niet (geheel) door de NAM worden vergoed. Uiteraard zal getracht worden de volledige meerkosten bij de NAM te verhalen. Het project is inmiddels bij de NAM aangemeld. Zowel de meerkosten als de dekking hiervan zijn thans nog niet in de berekeningen en de kredietaanvraag opgenomen. Zodra hier duidelijkheid over is volgt een separate kredietaanvraag. Mocht de gemeente de volledige meerkosten niet bij de NAM kunnen verhalen dan deelt Noorderpoort middels een huurverhoging naar rato mee in het financieel nadeel.
- *De BTW wetgeving.* Er zijn mogelijk veranderingen op komst die de BTW verrekening van sportvoorzieningen nadelig beïnvloeden. Voor alle sportaccommodaties in de stad alsmede ook dit project zal wetwijziging gevolgen hebben. Ook van dit risico is afgesproken dat het eventueel financieel nadeel naar rato met het Noorderpoort wordt gedeeld.

### Vervolg

---

Belangrijkste mijlpalen:

- Europese architectenselectie juli 2015-januari 2016
- Selectie van de adviseurs voor ontwerpteam januari - maart 2016
- Structuurontwerp gereed februari 2016
- Voorlopig Ontwerp gereed mei 2016
- Definitief Ontwerp gereed augustus 2016
- Technisch Ontwerp en Uitvoeringsgereed Ontwerp gereed januari 2017
- Europese selectie aannemer gereed april 2017
- Start bouw voorjaar 2017
- Oplevering najaar 2018\*

\*Begin 2017 wordt bekend of het streven van oplevering bouw in mei 2018 haalbaar is. De winst kan mogelijk gehaald worden in de uitvoering. Dit moet blijken na de aanbesteding van de aannemer.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink

### Bijlagen

---

1. Ambitiedocument, Stedenbouwkundige uitgangspunten en Programma van Prestaties sportcentrum Europapark;
2. Bouw- en verhuur exploitatie sportcentrum Europapark (**Geheim**);
3. Meerjarenonderhoudsplan sportcentrum Europapark (**Geheim**).