

## voorstel aan de raad

**Opgesteld door** Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling  
**Kenmerk** 07.028738  
**Vergadering** Raad  
**Vergaderdatum** 31 mei 2007  
**Jaargang en nummer** 2007 - 115

---



## Kredietaanvraag Nieuw Welgelegen

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van EUR 29.449.131,00 ten behoeve van de realisatie van Nieuw Welgelegen.

**Burgemeester en wethouders van Utrecht,**

De secretaris,

De burgemeester,

---

**Conclusie commissie Maatschappelijke Ontwikkeling:**

De commissie stemt in met het raadsvoorstel.

datum: 10 mei 2007

---

status: **A**

---

## samenvatting

<b>Opgesteld door</b>	Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling
<b>Kenmerk</b>	07.028738
<b>Vergadering</b>	Raad
<b>Vergaderdatum</b>	31 mei 2007
<b>Jaargang en nummer</b>	2007 - 115



# Kredietaanvraag Nieuw Welgelegen

## Raadsvoorstel:

- 1 een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van EUR 29.449.131,00 ten behoeve van de realisatie van Nieuw Welgelegen.

## Argumenten

- 1.1 Met dit krediet kan een multifunctionele wijkvoorziening voor de wijk Kanaleneiland worden gerealiseerd met extra mogelijkheden en kansen om de maatschappelijke doelstelling meer inhoud te geven en te versterken.
- 1.2 Binnen het krediet is het mogelijk om ca. 5100 m2. extra verhuurbare multifunctionele vierkante meters te realiseren waardoor het mogelijk wordt om de financiële haalbaarheid van het plan per saldo aanzienlijk te vergroten en het exploitatierisico te verkleinen
- 1.3 Binnen dit krediet is het mogelijk om extra bouwkundige voorzieningen te realiseren die de duurzaamheid en het gebruikscomfort van het gebouw vergroten.

## Kanttekeningen

- 1.1 De bouwprijzen stijgen op dit moment snel. Het aanbestedingsrisico neemt hierdoor toe
- 1.2 De dekking uit exploitatie is niet exact vast te stellen
- 1.3 De extra m2 leiden tot een hoger leegstandsrisico; voor ca. 2600 m2 multifunctioneel verhuurbaar binnen het gebouw is nog geen huurder.
- 1.4 De beherende instelling als beoogd exploitant van het complex is nog niet opgericht.
- 1.5 Tijdsdruk/vertraging planning zet planning onder druk, kan extra risico inhouden voor de subsidieverstrekker

## toelichting

<b>Opgesteld door</b>	Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling
<b>Kenmerk</b>	07.028738
<b>Vergadering</b>	Raad
<b>Vergaderdatum</b>	31 mei 2007
<b>Jaargang en nummer</b>	2007 - 115



# Kredietaanvraag Nieuw Welgelegen

## Context

Het project Nieuw Welgelegen is begonnen met een initiatief van de Stichting Welgelegen, waarin de huidige sporthal op Welgelegen zou worden omgevormd tot een multifunctionele hal met ruimte voor zowel georganiseerde als ongeorganiseerde sport en voor (sociaal) culturele activiteiten. Naar aanleiding van dit initiatief heeft de gemeente vanaf 2002 samen met de stichting onderzocht welke mogelijkheden er waren om de huidige sporthal om te bouwen tot een multifunctioneel complex Nieuw Welgelegen.

Het doel van het Nieuw Welgelegen wordt als volgt omschreven:

Dit complex moet de sociale infrastructuur van de wijk verbeteren en bijdragen aan de stedelijke vernieuwing en het welzijn in de wijk Kanaleneiland. Dit complex moet mogelijkheden bieden voor een nieuw dienstverleningsconcept op basis van een specifiek aanbod van onderwijs, sport, welzijn en cultuur. In interview- en inventarisatierondes verwoordden de bewoners de wens dat Nieuw Welgelegen 'het sportief en cultureel hart van de wijk' moet worden.

Het belang van Nieuw Welgelegen als wijkvoorziening wordt onderstreept in het wijkvoorzieningsplan Zuidwest en sluit daarmee nadrukkelijk aan op de behoefte in de wijk aan sport, voortgezet onderwijs en culturele voorzieningen. Tevens dient de sportvoorziening op Nieuw Welgelegen als compensatie voor het wegvallen van de sporthal OSG-Van de Vlist als gevolg van de herontwikkeling as Kanaleneiland.

De primaire partners op het complex zijn:

- Stichting Sportzaal Welgelegen;
- Willibrordstichting (Utrecht-zuid en Deltacollege + Martijnschool);
- Leo-Stichting (LSG Valkenheide);
- Vereniging Sport Utrecht;
- Omnivereniging Utrecht-Zwaluwen 1911 en
- Gemeente Utrecht, DMO (Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling).

In de kanttekeningen raadsvoorstel Jaargang 2006, nr. 62 is aangegeven dat in de ontwerpfase nog een optimalisatie zou plaatsvinden teneinde de financiële onzekerheidsmarges te versmallen. In 2006 is intensief benut om tot een nadere verfijning en optimalisering van het gebouwontwerp te komen. Zowel de multifunctionaliteit als de

duurzaamheid van het gebouwwontwerp kunnen hierdoor aanzienlijk worden verbeterd. Ook de financiële haalbaarheid kan hierdoor worden vergroot.

## Argumenten

*1.1 Met dit krediet kan een multifunctionele wijkvoorziening voor de wijk Kanaleneiland worden gerealiseerd met extra mogelijkheden en kansen om de maatschappelijke doelstelling meer inhoud te geven en te versterken.*

De stapeling van de sporthallen bleek tijdens de fase van Definitief Ontwerp een aanzienlijke kostenverhoging te betekenen (door noodzakelijke extra hoge vloerbalken) waardoor de realisatie van het ontwerp boven budget uit zou komen.

Door de extra hoogte te benutten door er een extra vloer in te leggen ontstaan meer multifunctionele meters waar een gekapitaliseerde huuropbrengst (= extra budget) aan toe te kennen valt.

Door de kans van toevoeging van de extra multifunctionele meters te benutten, ontstaan naast de extra financiële mogelijkheden ook kansen om het dienstverleningsconcept Nieuw Welgelegen meer inhoud te geven.

Er ontstaan nieuwe mogelijkheden voor toetreding van nieuwe samenwerkingspartners die meerwaarde kunnen toevoegen aan het concept. Binnen het ontwerp wordt het mogelijk om ROC ASA (voor circa 2.500 m<sup>2</sup>) te huisvesten. Hierdoor ontstaat via de samenwerking met Willibrord, een onderwijskundig interessante mogelijkheid voor een doorlopende leerlijn VMBO-MBO binnen het concept Nieuw Welgelegen. Bovendien biedt ROC ASA vanuit haar specifieke expertise, ervaring en ondernemerschap een meerwaarde voor het samenwerkingsverband en de verdere ontwikkeling van het dienstverleningsconcept Nieuw Welgelegen.

Daarnaast is er nog ruimte om aanvullend nog een of meer partners toe te voegen met een meerwaarde voor het concept. Hierbij wordt gedacht aan een fitness en vechtsportfuncties en eventueel welzijn en cultuurfuncties.

*1.2 Binnen het krediet is het mogelijk om ca. 5100 m<sup>2</sup>. extra verhuurbare multifunctionele vierkante meters te realiseren waardoor het mogelijk wordt om de financiële haalbaarheid van het plan per saldo aanzienlijk te vergroten en het exploitatierisico te verkleinen*

Ten opzichte van het vorige collegebesluit zijn binnen het gebouw aanzienlijk meer multifunctioneel verhuurbare m<sup>2</sup> gecreëerd, waardoor de (financiële) exploitatiemogelijkheden toenemen en de financiële risico's worden verkleind.

Doorerschikking van de multifunctionele oppervlakte (ten opzichte van het voorlopig ontwerp) ligt deze nu op goed verhuurbare plaatsen binnen het gebouw in goed verhuurbare maten. Daarnaast is extra ruimte toegevoegd op een beeldbepalende plaats in het gebouw en met goede mogelijkheden voor een flexibele invulling en/of verhuur aan een grote partij (bijv. fitnesscentrum) passend binnen het concept.

De kosten van deze extra investering worden afgedekt door de huuropbrengsten. Een huurafpraak met ROC ASA is gemaakt voor ca. 2.500 m<sup>2</sup> voor de duur van 25 jaar. Ook voor de overige extra vierkante meters wordt uitgegaan van een minimaal kostprijsdekkende huur. Hiervoor zullen de komende tijd nog een of enkele huurders worden geselecteerd.

**1.3 *Binnen dit krediet is het mogelijk om extra bouwkundige voorzieningen te realiseren die de duurzaamheid en het gebruikscomfort van het gebouw vergroten.***

In aanvulling op het vastgestelde programma van eisen wordt in het ontwerp uitgegaan van warmtekoude opslag en topkoeling (schoolgedeelte).

De toepassing van warmtekoude-opslag is een manier om duurzaam bouwen invulling te geven zonder dat hiermee extra netto kosten zijn gemoeid.

De extra investering in warmtekoude-opslag is financieel interessant omdat op basis van berekeningen van een extern bureau verwacht mag worden dat zij zich binnen circa 10 jaar terugverdient d.m.v. lagere energielasten.

Deze investeringskosten worden afgedekt door de exploitatie van het gebouw en door bijdragen van Willibrord en ROC ASA, die immers meeprofiteren van de lagere stookkosten.

Warmtekoude-opslag levert een bijdrage aan de reductie van CO<sub>2</sub>-uitstoot en tegelijk een echte terugdringing in het gebruik van fossiele brandstof (spaarzaam omgaan met de natuurlijke grondstoffen).

De extra investering voor de topkoeling komt voort uit recente ervaringen met klimaatbeheersing van nieuw opgeleverde schoolgebouwen in Leidsche Rijn. Daar is gebleken dat topkoeling tijdens een periode van hoge buitentemperaturen zeer wenselijk is. Bij hoge buitentemperaturen blijkt normale ventilatie niet te volstaan, vooral als de warmte enige tijd aanhoudt. Dankzij topkoeling kan ook in die situaties een werkbare temperatuur worden gehandhaafd. Door in dit stadium van de planontwikkeling te kiezen voor toepassing van topkoeling wordt het mogelijk om tegen relatief beperkte extra investeringskosten een aanzienlijke verbetering te bereiken. Het later alsnog aanbrengen van deze voorziening in een bestaand gebouw is aanzienlijk duurder.

Deze extra investering wordt afgedekt uit de begroting van DMO onderwijs.

## **Kanttekeningen**

**1.1 *De bouwrijzen stijgen op dit moment snel. Het aanbestedingsrisico neemt hierdoor toe***

Momenteel stijgen de bouwrijzen buitengewoon snel. Binnen de financiële opzet is het mogelijk om dit toegenomen aanbestedingsrisico beter het hoofd te bieden door een toename van de financiële risicovoorziening binnen het budget.

**1.2 *De dekking uit exploitatie is niet exact vast te stellen***

De financiële opzet gaat voor een deel van het gebouw uit van een rendabele investering die in 40 jaar moet worden terugverdiend in de exploitatie van het gebouw.

De inschatting van dit bedrag wordt bepaald door tal van parameters zoals de ontwikkeling van de inflatie, rente, loonkosten, markthuurprijzen enz.

Het exploitatieplan houdt rekening met deze onzekerheden maar blijft een momentopname.

Naarmate de risicovoorziening binnen het budget minder behoeft te worden

aangesproken voor de bouw leidt dit direct tot een verlaging van de exploitatiekosten en dientengevolge het exploitatierisico.

*1.3 De extra m2 leiden tot een hoger leegstandsrisico; voor ca. 2600 m2 multifunctioneel verhuurbaar binnen het gebouw is nog geen huurder.*

Door de toename van het multifunctioneel verhuurbare oppervlak is in absolute zin het leegstandsrisico toegenomen. Relatief gezien is het financiële risico dat hiermee is gemoeid echter beperkt. Meer dan de helft van het extra bouwprogramma is al afgedekt met een langlopend huurcontract. De overige meters liggen op goede plaatsen in het gebouw en in voldoende grote aaneengesloten/indeelbare oppervlakken (= flexibiliteit). De verwachting is dat het resterende volume tegen minimaal een kostprijsdekkende huur kan worden verhuurd. De selectie van potentiële huurders loopt. De verwachting is dat voor de oplevering alle huurders bekend zijn. Het risico is derhalve klein. 600 m2 van de multifunctionele ruimten zijn bergruimten. Voor deze ruimten zijn zeker gegadigden. Met de verhuur kan begonnen worden wanneer het duidelijk is welke sportverenigingen vast van Welgelegen gebruik zullen gaan maken.

*1.4 De beherende instelling als beoogd exploitant van het complex is nog niet opgericht.*

Zolang de beherende instelling nog niet is opgericht zal de DMO optreden als beherende instelling.

Het domein (exploitatie van gehele gebouw of van een gedeelte), de deelnemende partners en de rechtsvorm van de beherende instelling zijn nog niet uitgekristalliseerd. Indien de beherende instelling onverhoopt niet of niet volledig verantwoordelijk wordt voor de exploitatie van het complex zal de gemeente zelf als beherende instelling optreden. De exploitaties zijn gebaseerd op kostendekkende verhuur zodat het financiële risico voor de gemeente relatief beperkt is.

*1.5 Tijdsdruk/vertraging planning zet planning onder druk, kan extra risico inhouden voor de subsidieverstrekker*

De aanbesteding staat gepland kort na de bouwvakantie 2007. Teneinde de planning te halen dient direct aansluitend gestart te kunnen worden met de bouw. Voor diverse onderdelen/materialen kan het van belang zijn om de bestellingen te plaatsen nog voor de bouwvakantie. Daarom is het noodzakelijk om zekerheid te hebben over het uitvoeringskrediet voor het zomerreces van de gemeenteraad.

De oorzaak van deze situatie is voornamelijk gelegen in het feit dat de (financiële ) optimalisatie van het gebouw heeft geleid tot een vertraging van enkele maanden en het feit dat de subsidiebeschikkingen (D2 en IPSV) uitdrukkelijke deadlines kennen. Het niet halen van deze deadlines kan ernstige gevolgen hebben voor de subsidie en dus de financiële haalbaarheid van het project.

## **Uitvoering**

Er dient nu, vooruitlopend op en onder voorwaarde van goedkeuring door de gemeenteraad van dit uitvoeringskrediet al gestart te worden met de bouwaanvraag en aanbestedingsprocedure

## **Communicatie**

De communicatieaanpak is vastgelegd in het communicatieplan Nieuw Welgelegen dat in september 2006 door de ambtelijk opdrachtgevers en partners is geaccordeerd als basis voor de verdere communicatie.

Voor Nieuw Welgelegen is gekozen voor een getrapte communicatiebenadering waarin de verschillende doelgroepen als het ware stapsgewijs worden betrokken bij de totstandkoming van het project en hierin kunnen meedenken en invloed uitoefenen. Dit alles afhankelijk van de 'cirkel van betrokkenheid'.

De eerste stap is inmiddels afgerond door en met de zogenoemde primaire partners (hoofdhouders) van het project. Deze partners hebben een gemeenschappelijke visie opgesteld en zijn hierop eind 2005 een onderlinge samenwerkingsverplichting aangegaan, vastgelegd in een Samenwerkingsovereenkomst (SOK).

Inmiddels is de tweede stap in het communicatieconcept in gang gezet en worden de toekomstige gebruikers (sportverenigingen, wijkbewoners enz.) en wijkbewoners betrokken bij de totstandkoming van het project.

Om de bekendheid naar de wijk (e.v.) concreet te maken is direct na het bestuurlijk besluit over de definitiefase (vanaf begin 2006) de website Nieuw Welgelegen in de lucht. Deze wordt geleidelijk aan uitgebouwd.

De belangrijke mijlpalen in 2006 (de feestelijke ondertekening van de SOK en de opening van de nieuwe accommodatie van de omnivereniging op Welgelegen) zijn hiervoor als opstap gebruikt.

Op basis van het voorlopig ontwerp is in december 2006 een eerste bijeenkomst georganiseerd voor gebruikers van de huidige sporthal en voor andere belangstellenden. Deze bijeenkomst is de eerste in een reeks bijeenkomsten die in 2007 op natuurlijke momenten hun beslag gaan krijgen. Op 17 april vindt een volgende informatiebijeenkomst plaats voor de wijk, naar aanleiding van het vrijstellingsverzoek ad Art 19.1 WRO.

In het samenwerkingsspoor wordt gezocht naar concrete samenwerkingsprojecten waarin met en door de partners de basis voor het uiteindelijke dienstverleningsconcept verder kan worden verbreed en versterkt.

Ook langs deze weg wordt de 'cirkel van betrokkenheid' de komende jaren verder uitgebouwd.

### **Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie**

- bijlage 1: financiële onderbouwing en risicobeoordeling (vertrouwelijk)
- bijlage 2: Definitief ontwerp Nieuw Welgelegen (ter inzage in de leeskamer)

### **Eerdere besluitvorming**

Eind 2003 stemde het college in principe in met het plan voor de bouw van een multifunctionele accommodatie Nieuw Welgelegen. Doorslaggevend voor de haalbaarheid waren de combinatie met de bouw van een VMBO school waardoor inhoudelijk en financieel meerwaarde kon worden gecreëerd en de aanvullende financiële middelen uit subsidies in het kader van Europese Doelstelling 2 (D2), Innovatie Programma Stedelijke Vernieuwing (IPSV) en Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV), konden worden verkregen. In januari 2004 werd de inspraak gehouden waarna de definitieve besluitvorming over de planidentificatie plaatsvond in mei 2004.

Op basis van het collegebesluit van 2004 is de definitiefase van het project gestart en hebben de aanleg van de kunstgrasvelden en de bouw van de kantine en de fusie van de omnivereniging Utrecht Zwaluwen 1911 inmiddels hun beslag gekregen.

In 2006 werd de definitiefase van het project afgesloten met een positief besluit van het College van B & W (dd. 7 februari). De financiële kaders voor het project voor de volgende projectfasen zijn vervolgens geaccordeerd in de Gemeenteraad van 23 maart 2006.

*raadsbesluit*

<b>Opgesteld door</b>	Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling
<b>Kenmerk</b>	07.028738
<b>Vergadering</b>	Raad
<b>Vergaderdatum</b>	31 mei 2007
<b>Jaargang en nummer</b>	2007 - 115

---



## Kredietaanvraag Nieuw Welgelegen

### Besluit

- 1 een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van EUR 29.449.131,00 ten behoeve van de realisatie van Nieuw Welgelegen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op .....

De griffier,

De burgemeester,