RAADSVOORSTEL

ONDERWERP
Aanvullend krediet nieuwbouw zwembad De Stamper sportpark Het Midden Vriezenveen.

BESLISPUNTEN
1 Voor de realisatie van een nieuw overdekt zwembad een aanvullend investeringskrediet van € 800.000 beschikbaar te stellen en af te schrijven op basis van annuïteiten.
2 De kapitaallasten te dekken uit het op 30 juni 2020 beschikbaar gestelde bedrag aan kapitaallasten en het voordeel te reserveren voor de exploitatie van het zwembad.

INLEIDING
Op 30 juni 2020 heeft uw raad besloten een nieuw overdekt zwembad voor de gemeente Twenterand te realiseren en het college van B&W opdracht te geven voor de ontwikkeling van een nieuw overdekt zwembad op sportpark Het Midden. De opgave is de realisatie van een overdekt zwembad met driebaden, te weten een 6-baans 25m sportbad, een doelgroepenbad en een peuterbad. Uitgangspunt is een compact, functioneel, duurzaam en kostenefficiënt gebouw.

De bouw vordert gestaag. Binnenkort wordt gestart met de afbouwwerkzaamheden. Op basis van de huidige planning wordt het zwembad voor de bouwvak van 2023 opgeleverd. De ingebruikname van het bad is voorzien in september 2023.

Voor de realisatie van het zwembad heeft uw raad een investeringskrediet van € 10,1 miljoen beschikbaar gesteld. Dit bedrag gaat uit van prijspeil april 2020 en heeft betrekking op de bouwkosten, grondkosten, inrichtingskosten, bijkomende kosten en een post onvoorzien. Als risicoprofiel was 10% onvoorzien meegenomen. Dit percentage was onder andere voorzien om tegenvallers en de jaarlijkse inflatie op te vangen. Onder andere door de torenhoge inflatie en extreme stijging van de bouwkosten als gevolg van de oorlog in Oekraïne en COVID kan de bouw van het zwembad kan niet meer binnen de door uw raad beschikbaar gestelde middelen worden voltooid.

Op basis van de huidige inzichten moet rekening worden gehouden met € 10,9 miljoen aan projectkosten. Dit is een overschrijding van circa 8% ten opzichte van het in 2020 beschikbaar gestelde budget. Een deel van deze overschrijding – ongeveer 5% – is toe te schrijven aan de stijging van de bouwkosten en inflatie. Een ander deel wordt veroorzaakt door enkele aanvullingen op het programma van eisen en historische projectkosten.

BEOOGD EFFECT
De realisatie van een nieuw overdekt zwembad op sportpark Het Midden in Vriezenveen. Een nieuw zwembad draagt bij aan de doelenboom Sport: Inwoners zijn lichamelijk, geestelijk en sociaal gezond.

ARGUMENTEN
1 *Projectkosten vallen hoger uit extreme stijging bouwkosten*

De oorlog in Oekraïne, maar ook COVID, hadden en hebben nog steeds een zéér grote impact op de bouwwereld. Na de forse bouwkostenstijgingen in coronajaar 2021 braken de prijzen voor materialen in 2022 opnieuw records. Door de situatie in de wereld hebben we te maken met sterk oplopende bouwkosten vanwege de extreme stijging van energiekosten en verstoringen in de aanlevering en beschikbaarheid van bouwmaterialen. Ongeveer alle bouwkosten, maar zeker de kosten van staal, beton, hout, aluminium, glas, isolatiemateriaal, dakbedekking en energie zijn extreem sterk gestegen. Stijgingspercentages van 15 – 35% voor bouwmaterialen waren geen zeldzaamheid. Bovendien zijn de kosten voor arbeid gestegen.

Project nieuwbouw zwembad De Stamper staat hierdoor financieel onder druk. Een voorbeeld waar de gevolgen goed zichtbaar waren was de realisatie van de fundatie en staalconstructie. De fundatie van het zwembad is voorjaar 2022, net na het uitbreken van de oorlog, gerealiseerd. De energieprijzen waren toen op weg naar een hoogtepunt. De fundatie van een zwembad bestaat uit een grote hoeveelheid beton en wapeningsstaal. Bouwmaterialen waarbij veel energie bij nodig is. Bovendien lagen twee staalfabrieken in de Oekraïne dicht wat een negatief effect had op de prijsontwikkeling. Het was derhalve niet mogelijk om de fundatie en constructie voor het oorspronkelijk begrote bedrag te realiseren.

Hoewel het project in 2021 is aanbesteed en reeds een groot aantal contracten in 2021 is afgesloten konden aannemers en leveranciers de gevraagde materialen niet meer voor de afgesproken prijs leveren. Met aannemers en leveranciers zijn daarom gesprekken en onderhandelingen gevoerd om voor beide partijen zo goed mogelijk uit deze impasse te komen. Het was helaas niet mogelijk om alle prijsstijgingen uit de post onvoorzien op te vangen.

De terreininrichting en de sloop en het autonoom maken van de huidige sporthal moeten nog worden aanbesteed. De verwachting is dat ook hier de kosten hoger gaan uitvallen dan oorspronkelijk begroot.

2 *In het oorspronkelijke krediet is geen rekening gehouden met een jaarlijkse indexatie*
Het oorspronkelijke bedrag van € 10,1 miljoen gaat uit van prijspeil april 2020. Gelet op de lage inflatie van de afgelopen jaren was slechts een risicoprofiel van 10% meegenomen om de jaarlijkse inflatie op te vangen. Met de huidige kennis en de torenhoge inflatie had het budget jaarlijks moeten worden geïndexeerd.

3 *Extra investeringen door aanvullingen op het Programma van Eisen*
Als gevolg van voortschrijdend inzicht zijn ten opzichte van het oorspronkelijke Programma van Eisen enkele aanvullingen doorgevoerd, te weten:

De capaciteit van de PV-panelen (zonnepanelen) is uitgebreid. Door de hoge energiekosten is het nog belangrijker om te voorzien in duurzame energieopwekking op locatie. Ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp wordt daarom de PV-installatie uitgebreid met 17.500Wp. In totaal worden 250 stuks PV panelen van 410Wp geplaatst. Ook de bliksembeveiliging is hierop aangepast.

Het zwembad krijgt een waterontharder. Hierdoor ontstaat er minder kalkaanslag. Dit verlengd de levensduur van het binnenmilieu en heeft een gunstig effect op het beheer en onderhoudskosten.

Een betrouwbare wifi-installatie met firewall die voldoet aan de gemeentelijke veiligheidseisen is essentieel. De veiligheidseisen voor het netwerk zijn zwaarder dan oorspronkelijk voorzien. Normaliter zou dit vanuit de post onvoorzien kunnen worden opgevangen, maar door de extreme stijging van de bouwkosten is de post onvoorzien niet toereikend.

Er is voor gekozen het materiaal voor zwemonderwijs te vervangen en hiervoor geschikte opbergsystemen aan te schaffen. Het huidige materiaal is sterk gedateerd en is nodig aan vervanging toe. Om hiervoor niet afzonderlijk budget aan uw raad te vragen is er voor gekozen dit mee te nemen in onderhavig raadsvoorstel.

Voor het promoten van zwembad De Stamper en de kaartverkoop te faciliteren wordt een herkenbare huisstijl met website ontwikkeld. Met een eigen website kan zwembad De Stamper makkelijker worden gevonden op internet, dan wanneer van de gemeentesite gebruik wordt gemaakt. Dit is vooral van belang voor bezoekers buiten onze gemeente. Een website is tevens belangrijk omdat een groot deel van de kaartverkoop en het leerlingvolgsysteem voor de zwemlessen via deze website verloopt.

4 *Projectteam werd geconfronteerd met historische plankosten*

Op 20 juni 20218 heeft het college het besluit genomen om de toen lopende aanbesteding om te komen tot de nieuwbouw van een overdekt zwembad op de locatie Vriezenveen-Noord te beëindigen. Besloten is om ter compensatie aan de vier inschrijvende partijen elk een bedrag van € 20.000,- te voldoen en deze kosten te dekken uit het krediet Nieuwbouw overdekt zwembad. U bent hierover op 25 juni 2018 door middel van een raadsbrief geïnformeerd. Deze kosten à € 80.000 waren per abuis niet opgevoerd in de kostenraming van 2020, waardoor er nog geen financiële dekking voor was.

5 *Geen bezuinigingen op oorspronkelijk bedachte programma*

COVID en de oorlog in Oekraïne zijn exogene risico's die hopelijk niet vaker voorkomen. Om prijsstijgingen op te vangen heeft het projectteam daar waar mogelijk optimalisaties in het ontwerp doorgevoerd. Het college heeft geen wijzigingen aangebracht in het oorspronkelijk bedachte en vastgestelde programma. Dat wil zeggen dat we nog steeds uitgaan van een zwembad met een driebaden-concept, met een glijbaan en stoomcabine. Dit omdat een gedownsized programma negatieve financiële consequenties heeft voor de exploitatie van het zwembad. Immers de kracht van het nieuwe zwembad van Twenterand is dat het waterplezier biedt aan alle doelgroepen. Als we bijvoorbeeld de glijbaan en/of stoomcabine zouden wegbezuinigen wordt het minder aantrekkelijk voor bepaalde doelgroepen, waardoor minder opbrengst kan worden gegenereerd.

6 *Geen concessies ten aanzien van duurzaamheid*

De gemeente Twenterand heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. De opdracht was om een 'all electric' bad te realiseren, waarbij zo veel mogelijk energie wordt bespaard. Het college houdt vast aan het oorspronkelijk bedachte programma. Er zijn derhalve geen bezuinigingen doorgevoerd, dan wel concessies gedaan ten aanzien van duurzaamheid. Bijvoorbeeld op de vloerisolatie had significant kunnen worden bezuinigd. Het college heeft hiervoor niet gekozen, omdat vloerisolatie in de toekomst niet meer kan worden aangebracht.

KANTTEKENINGEN

1 *Uitloop werkzaamheden*

Op basis van de bouwplanning was het de bedoeling om het zwembad voor de kerst wind en water dicht te hebben. Dit is vanwege de strenge vorst en sneeuw in december helaas niet gelukt. Als gevolg hiervan konden de tegelwerkzaamheden pas later starten dan gepland. De werkzaamheden binnen lopen enkele weken achter op schema. Buiten lopen de werkzaamheden 6 – 8 weken achter. Op dit moment kan nog niet worden ingeschat of deze vertragingen gevolgen hebben voor de overall planning. Vooralsnog houden we vast aan oplevering voor de bouwvak en ingebruikname van het bad in september 2023.

2 *Nog niet alles is ingekocht*

De aanpak van de gemeente Twenterand kenmerkt zich door als opdrachtgever zelf de regie te hebben op het gehele bouwproces. Dit betekent dat de gemeente veel zaken zelf inkoopt, zoals de beweegbare bodem, de glijbaan, de horeca-inrichting, de inrichting van de kleedzone, etc. De meeste zaken zijn inmiddels ingekocht en de financiële consequenties zijn inzichtelijk. De terreininrichting, de sloop van de oude Stamper en het autonoom maken van de huidige sporthal moeten echter nog worden ingekocht. Uiteraard zijn hiervoor bedragen gereserveerd, maar die stammen nog uit 2020. Er is derhalve nog geen financiële zekerheid over de uitkomsten van de nog te doorlopen aanbestedingsprocedures.

3 *Totaalbedrag niet verrekenbare BTW nog niet bekend*

Het raadsbesluit van 30 juni 2020 gaat uit van een volledige toekenning van de bijdrage op grond van Rijksregeling 'specifieke uitkering stimulering' (SPUK). Hierbij is de volgend kanttekening geplaatst:

Ook bestaat het risico dat de SPUK-regeling (BTW) niet geheel wordt toegekend, dit is onder andere afhankelijk van de landelijke aanvragen in relatie tot het uitkeringsplafond.

Over 2020 en 2021 kon alle BTW worden teruggevorderd. Voor 2022 en 2023 is nog niet zeker hoeveel BTW op grond van de SPUK-regeling kan worden teruggevorderd. Voor 2022 wordt op basis van de voorschotbeschikking al circa 75% vergoed, maar voor 2023 is dat nog onzeker. De verwachting is dat alle BTW kan worden teruggevorderd, maar het blijft een risico dat de SPUK-regeling (BTW) niet geheel wordt toegekend.

UITVOERING

De bouw- en afbouwwerkzaamheden zijn in volle gang. Het nieuwe zwembad wordt in het derde kwartaal van 2023 opgeleverd en in gebruik genomen.

FINANCIËN

De geactualiseerde investeringskosten voor de realisatie van het nieuwe overdekte zwembad bedragen € 10,9 miljoen exclusief BTW. Dit is circa 8% hoger dan de oorspronkelijke raming in 2020 (prijspeil april 2020).

De opbouw van de kostenstijgingen is als volgt:

Tabel extra krediet zwembad

Stijging bouwkosten	€	550.000
Aanvullingen Programma van Eisen (o.a. uitbreiding PV-panelen, waterontharder, wifi met firewall, materialen zwemonderwijs, huisstijl en website)	€	170.000
Historische projectkosten	€	80.000
TOTAAL	**€**	**800.000**

In het raadsbesluit van 30 juni 2020 werd uitgegaan van een stijging van de jaarlijkse kapitaallasten van € 363.000. Dit bedrag is opgenomen is ons meerjarenperspectief.

Op 1 januari 2022 is echter de nieuwe financiële verordening in werking getreden. Conform deze verordening geldt een afschrijvingstermijn van 60 jaar voor de gehele investering. Tussentijds groot onderhoud (bijvoorbeeld het vervangen van installaties) wordt in Twenterand ten laste van de reserve onderhoud gebouwen, bruggen en kunstwerken gebracht.

De jaarlijkse annuïteit komt daarmee op afgerond € 250.000 waarvoor al dekking is in ons meerjarenperspectief. Hiermee is dekking aanwezig voor uitbreiding van het krediet naar € 10,9 miljoen. Het voordeel op de kapitaallasten van circa € 110.000 wordt gereserveerd voor de exploitatie van het zwembad.

COMMUNICATIE

Dit wordt bekend gemaakt via de openbare besluitenlijst.

Burgemeester en wethouders van Twenterand
de secretaris, de burgemeester,





P.F.G. Rossen

mr. J.C.F. Broekhuizen