Projectevaluatie Nieuwbouw
Sportcentrum De Gelenberg Druten

Gemeente Druten

1. Inleiding

Na ruim dertien jaar oriëntatie, besluitvorming, ontwikkeling en bouwen is op 1 februari 2024 Sportcentrum De Gelenberg geopend. Het sportcentrum beschikt over een zwembad, sporthal met drie zaaldelen en turnhal. Het ging om een investering in twee delen. Namelijk de bouw van het sportcentrum voor € 17 miljoen[1] en de herinrichting van het sportpark voor € 2,1 miljoen. Voor de gemeente Druten een historisch grote uitgave en opgave. Deze evaluatie van het Project Sportcentrum De Gelenberg en gaat in op de aspecten: besluitvorming, organisatie, planning, kosten, informatie en kwaliteit.

2. Besluitvorming

De raad koos op 14 november 2019[2] voor een nieuwe sporthal met drie zaaldelen, een turnhal en een nieuw zwembad, onder één dak in Sportcentrum De Gelenberg op sportpark De Gelenberg. Daarop volgde het raadsbesluit[3] met een investeringskrediet van € 15.982,141 ex btw. Ook stelde de raad een krediet van € 2.1 miljoen beschikbaar voor de herinrichting van het sportpark.

Doel was de bouw van een duurzaam[4] goed te exploiteren sportcentrum met sporthal, turnhal en zwembad ingericht op de wensen van de gebruikers op een goed ontsloten en sociaal veilig sportpark met voldoende parkeerplaatsen.

Het college gunde op 13 juli 2021[5] de "design- en buildopdracht" voor het sportcentrum aan Van der Horst bouw en onderhoud B.V. voor € 13.9 miljoen. Gevolgd door het besluit[6] om de "design- & buildovereenkomst" met aannemer Van der Horst aan te gaan.

De aannemer lichtte in 2022 de clausule in het contract om de bouwsom te mogen indexeren. De oorzaak van de stijging met 7% op de originele opdrachtsom lag in de grote schaarste aan grondstoffen, de hoge energieprijzen en lange levertijden. De raad heeft hierop ingestemd met een extra krediet van € 792.000.[7]

Het college stelde op 6 juni 2023 € 238.200,- beschikbaar om het sportcentrum in aanbouw van 412 extra PV-panelen te voorzien. De uitgave werd gedekt op de post onvoorzien van het project. De raad ontving hierover een informatienota.

<u>Aanbesteding exploitatie</u>
De raad stelde in juni 2021[8] de notitie Huurbeleid & -tarieven voor sporthallen, sportzalen én Sportcentrum De Gelenberg vast. Vanaf het jaar 2022 geldt de CPI-index[9] voor de verhuur van gemeentelijke sportzalen en het sportcentrum. Dit besluit werd mee genomen in de aanbesteding van de exploitatie van het sportcentrum.

Voor aanbesteding van de exploitatie stelde het college op 12 april 2022[10] het programma van eisen, de gunningsleidraad, de exploitatieovereenkomst en de huurovereenkomst vast. Dit besluit volgde uit het raadsbesluit uit 2019 om de exploitatie van het sportcentrum uit te besteden. Het college wijzigde in mei 2022 het programma van eisen en de exploitatieovereenkomst ter verbetering van de arbeidsvoorwaarden en garanties voor het personeel dat zou overgaan naar de nieuwe exploitant van het sportcentrum.

---

[1] Dit bedrag is exclusief 21% btw. De btw is voor dit project geen kostprijs verhogende factor.
[2] Nota Z/19/30301
[3] Besluit van 24 september 2020 / Nota Z/20/51112. Voor toepassing van de SPUK-regeling bruto € 19.400.000,-
[4] Hier is bedoeld te voldoen aan de nieuwe eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG)
[5] Nota Z/21/364653 – Z/21/369418
[6] 22 september 2021 / Nota Z/21/63194
[7] Besluit van 22 september 2022 - Z/22/86754
[8] Nota Z/21/59184
[9] CPI: Consumenten Prijs Indexatie volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek
[10] Nota Z/22/77016

Op 7 maart 2023[11] gunde het college de exploitatie van het sportcentrum vanaf 1 februari 2024 aan Optisport Exploitaties B.V. in Tilburg. De exploitatiebijdrage bedroeg € 696.993,- per jaar. Ook besloot het college tot het aangaan van een exploitatie- en een huurcontract met Optisport vanaf 1 februari 2024 voor een periode van 10 jaar.

Tot slot besloot het college in 2024[12] om Optisport jaarlijks een aanvullende bijdrage te betalen, bedoeld voor personeel dat Optisport van de gemeente heeft over genomen.

3. Projectorganisatie en proces

Het procesplan met de stappen om het sportcentrum te bouwen, werd in 2020 vervangen door een projectplan. Dat plan voorzag in een organisatiestructuur met een stuurgroep, daaronder een projectgroep en diverse werkgroepen. Naast de projectleider en externe adviseur bestond de stuurgroep uit twee wethouders en twee domeinmanagers.

De projectgroep bestond uit beleidsadviseurs van de Teams: Welzijn, onderwijs & sport, Beheer gemeentelijk vastgoed, Communicatie, Gebiedsontwikkeling, Voorbereiding & uitvoering en team Financieel beleid. Er waren twee werkgroepen actief: Herinrichting openbare ruimte en de werkgroep Exploitatie. Tijdens het hele project werd de gemeente bijgestaan door adviesbureau Synarchis.

Na de Europese aanbesteding begin 2021 heeft de aannemer zijn voorlopig ontwerp uitgewerkt in een uitvoeringsontwerp. Na verlening van de Omgevingsvergunning werd op 14 september 2022 de Eerste paal geslagen. Het Hoogste punt werd op 4 mei 2023 bereikt.

Tijdens de bouw
De gemeente en haar adviseur Synarchis bespraken in 36 bouwvergaderingen de voortgang met de aannemer. Eventuele wijzigingen op verzoek van de gemeente of op advies van de aannemer kwamen hier ter sprake Er kwamen uiteindelijk 46 "Verzoeken tot wijzigingen" op de agenda.
Synarchis verzorgde de directievoering en het bouwmanagement en leverde 35 keer een update van de budgetbewaking. Zo kwamen eventuele financiële risico's tijdig in beeld en konden die worden ondervangen.

Exploitatie van het sportcentrum
De Werkgroep Exploitatie boog zich in 8 vergaderingen over de eisen die de gemeente stelt aan de exploitant van het sportcentrum. Na een aanbesteding is de opdracht tot exploitatie vanaf 1 februari 2024 voor 10 jaar gegund aan Optisport. De gemeente heeft voor het gebouw met Optisport ook een 10 jaar durende huurovereenkomst gesloten. Hierin staan onder meer afspraken over het uit te voeren onderhoud.

4. Planning

Het project liep tijdens de bouwvoorbereiding twee maanden vertraging op. De reden was dat de ontworpen oostelijke buitengevel van het sportcentrum net buiten de rooilijn van het bestemmingsplan viel. Na correctie heeft de aannemer het gebouw volgens de aangepaste planning op tijd gerealiseerd en op 31 januari 2024 aan de gemeente opgeleverd.

5. Kosten

Stichtingskosten
Naast de bewaking van een integrale stichtingskostenraming, is parallel een exploitatiebegroting gemaakt inclusief meer jaren onderhoudsplan (MJOP). Voorstellen van adviseurs zijn voortdurend getoetst aan het effect op de exploitatiebegroting. Het investeringskrediet bedroeg bij aanvang van het project volgens het raadsbesluit van 24

[11] Nota Z/23/77016
[12] 16 januari 2024 / Nota Z/24/212591. De kosten worden gedekt uit de reserve Frictiekosten personeel zwembad

september 2020:

Stichtingskosten	€ 15.982,141 ex btw
Vermeerderd met 21% btw	€ 3.356.249 +
Totale kosten:	€ 19.338.390
Rijkssubsidie (SPUK)	€ 2.349.374 -/-
Investeringskrediet:	€ 16.989.016

Toen was niet duidelijk of de Belastingdienst medewerking zou verlenen aan ons verzoek om een btw-belaste exploitatie van het nieuwe sportcentrum. En dus verrekening van de btw-kosten op deze investering voor € 3.356.249,-. We ontvingen later toestemming van de Belastingdienst om het sportcentrum btw-belast te exploiteren. Hierdoor vielen de btw-kosten weg. We rekenen daarom als volgt:

Raadsbesluit 24-09-2020 investeringskrediet	€ 15.982.141
BTW-verrekening op de investering	€ 1.017.859
Raadsbesluit 22-09-2022 prijsindexatie in 2022	€ 792.000 +
Beschikbaar investeringskrediet:	€ 17.792.000

Rekening houdend met een terugbetaling van € 520.090,- "SPUK-subsidie" en twee na te betalen bedragen, resteert onder de streep een batig saldo van **€ 1.304.616,28.**

De post onvoorzien bedroeg bij aanvang van de bouwvoorbereiding € 615.671,-. Via de stuurgroep zijn in totaal 44 zogenaamde "verzoeken tot wijziging" goed gekeurd. Dit betrof onvoorziene en onvermijdelijke kosten of functionele en kwalitatieve verbeteringen in vergelijking met hetgeen in de Vraagspecificatie is vermeld.

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten voor het nieuwe sportcentrum zijn in 2022 geraamd op € 867.000,-[13] per jaar. Dit bedrag bestaat uit: de gemeentelijke exploitatiebijdrage aan Optisport, opstalverzekering, gemeentelijke heffingen en jaarlijkse storting aan het meerjaren onderhoudsfonds (MJOP).

De energiemarkt was in 2022 onrustig met hoge en variabele tarieven voor elektra. We hebben daarom tijdens de aanbesteding van de exploitatie de component "energie" uit de risicosfeer van de inschrijvende exploitanten gehaald. Dat risico ligt twee jaar tot 1 februari 2026 bij de gemeente. In het exploitatiecontract met Optisport ligt vast hoe we dit risico weer onder verantwoordelijkheid van Optisport brengen. Optisport raamt de kosten van elektra in 2024 op
€ 128.000,-. Dat past binnen de bandbreedte van de in 2022 geraamde netto exploitatiekosten van € 867.000,-.
Tot februari 2026 monitoren we het werkelijk verbruik van elektra en water ten opzichte van de raming van aannemer Van der Horst.

Het dagelijks en periodiek onderhoud van het gebouw, de installaties en de sportinventaris ligt tijdens de contractduur 10 jaar lang bij Optisport. We hebben een MJOP[14] laten opstellen en in overleg met Optisport vast gesteld.

De exploitatiekosten zijn in 2023 voor het jaar 2024 als volgt geraamd:

1. Exploitatiebijdrage aan Optisport	€ 713.811,51 [15]
2. Verbruik elektra (raming)	€ 127.737,82
3. Toeslagen personeel	€ 18.313,23 +

[13] Volgens "Opzet PKDH" van 6 maart 2022 door L. Buijsrogge Team Financieel beleid
[14] MJOP: meerjaren onderhoudsplan
[15] Deze bedragen zijn CPI-geïndexeerd per 1 januari 2024 en exclusief btw

	Subtotaal:	=>	€ 859.863,-
4.	Belastingen en verzekeringen eigenaar		€ 12.620,-
5.	Afschrijving		€ 400.230,-
6.	Rentekosten		€ 44.480,-
7.	Diverse kosten		€ 291.495,-
8.	Storting aan MJOP		€ 108.199,- +
	Totaal:		€ 1.716.887,-

We merken hierbij op dat het elektraverbruik was geraamd op 749.000 kWh[16] per jaar. Met het besluit om 412 extra PV-panelen te leggen, daalt de geraamde inkoop naar 580.000 kWh per jaar.

6. Informatie en communicatie

Het college boog zich sinds 2013 circa 30 keer over dit project. De Stuurgroep kwam vanaf 2019 tot in dit jaar 35 keer bij elkaar en besprak ruim 25 memo's over onder meer de: bouw, energie, exploitatie en overgang van personeel van het oude zwembad naar Optisport.
De projectgroep kwam vanaf 2019 tot in dit jaar 48 keer bij elkaar. De Werkgroep Herinrichting openbare ruimte adviseerde over de ruimtelijke inrichting van het sportpark, leverde het bestemmingsplan en maakte een plan voor de nieuwe infrastructuur in circa 25 vergaderingen.
Sinds 2021 passeerde ruim 9000 e-mails de projectleider, al was het maar ter informatie.

Er waren diverse presentaties aan de raad onder meer in januari 2018, mede verzorgd door adviseur Synarchis. Voorts informatienota's en memo's aan de raad in: november 2019, februari 2020, januari, maart, mei en september 2021, januari, maart, mei en november 2022 en tot slot in mei en juni 2023.

Voorafgaand aan en tijdens de bouwfase organiseerden we 9 informatiebijeenkomsten voor sportverenigingen, het onderwijs en omwonenden. Voorafgaand aan de nieuwbouw volgde ruim 25 gesprekken met externe belanghebbenden zoals bewoners, sportverenigingen uit De Heuvel en verenigingen op het sportpark. Tijdens de bouwperiode verschenen 6 nieuwsbrieven en was het project te volgen op de website van de gemeente Druten.
Vanaf de start van de bouwwerkzaamheden ging onze huisfotograaf Ton Rothengatter bijna wekelijks langs om de vorderingen van de vaklui in 1,2 Gigabyte aan foto's vast te leggen. Verder hebben we droneopnames laten maken in mei 2023 en in januari en augustus 2024.

7. Kwaliteit

Het nieuwe sportcentrum is een "Bijna Energie Neutraal Gebouw" (BENG). Dat komt door het gebruik van warmtepompen en 900 zonnepanelen. Het gebouw functioneert "all electric" zonder gasaansluiting en voldoet aan alle wettelijke eisen die sinds 2021 van kracht zijn.

De vereiste kwaliteit van het nieuwe sportcentrum is vast gelegd in een minimale GPR-score van 7.5.[17]

Inrichting en gebruik
Het sportcentrum heeft een omvang van 4.896 m² en beschikt over een:
- zwembad bestaande uit een:
  - wedstrijdbad van 25 bij 12,5 meter met 5 banen en beweegbare bodem, tot 2 meter diep. De temperatuur kan variëren van 26 tot 30 graden Celsius.
  - doelgroepenbad van 12 bij 7 meter met beweegbare bodem, van 0 tot 1,40 meter diep. De temperatuur kan variëren van 29 tot 32 graden Celsius

[16] kWh: kilowattuuur
[17] GPR: "Gemeente Praktijk Richtlijn Gebouw". Een GPR-berekening geeft een totaalbeeld van de duurzaamheid van een gebouw op vijf thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

- peuterbad van 20 m² met een diepte tot 40 centimeter en een temperatuur van 30 tot 32 graden Celsius;
- whirlpool van 10 m² voor 8 personen;
- glijbaan van 25 meter lengte.

Er zijn 4 groepskleedruimtes, 24 wisselcabines en 2 familiecabines.

- sporthal met een vloeroppervlak van 31,5 bij 48 meter en een vrije hoogte van 8 meter. De sporthal biedt aan 100 bezoekers een zitplaats en is met beweegbare wanden op te delen in drie zaaldelen.
- turnhal met een vloeroppervlak van 31,5 bij 16 meter met een vrije hoogte van 5 meter, deels met een vaste opstelling van toestellen en een landingskuil.

Er zijn in totaal 8 kleedkamers, waarvan er 2 zijn ingericht voor minder valide sporters.

Het Pax Christi college is de grootste gebruiker van de sporthal voor het bewegingsonderwijs. In 2024 gebruikt de school alle zaaldelen en deels de turnhal. Turnvereniging Druturnia zal de turnhal dagelijks gebruiken.

De horecaruimte met bar biedt plaats aan 150 bezoekers en is voorzien van een aparte multifunctionele ruimte voor 40 personen voor: lessen, vergaderingen, prijsuitreikingen en dergelijke. Het sportcentrum is ook beschikbaar voor sport gerelateerde en andere evenementen met een maximale capaciteit van 1250 personen, verdeeld over de horecaruimte, sporthal en turnhal.

Toegankelijkheid:
Het gebouw heeft een ITS-certificaat. Dit staat voor Internationaal ToegankelijkheidsSymbool en ziet toe op laagdrempelige toegankelijkheid van het gebouw voor minder valide mensen of met een andere fysieke of mentale beperking.

8. Aanbevelingen

1) Geen wijzigingen in de bouwopgave
Na vaststelling van het projectplan zijn aanvullende verzoeken vanuit de raad gekomen voor duurzaam investeren. Het advies is om bij volgende projecten de raad eenmaal duidelijk vooraf het kader te laten stellen voor duurzaam investeren. Elke beleidswijziging nadien kost tijd en leidt (dus) tot relatief meer kosten.

2) Korte bestuurlijke lijnen
We kozen voor een relatief kleine Stuurgroep. Voordeel van een klein team met als lid de projectwethouder, wethouder sportzaken, manager, projectleider en de bouwmanager zorgde voor korte lijnen en slagvaardige besluitvorming, zowel tijdens de bouwvoorbereiding als de bouwuitvoering. De Stuurgroep had een duidelijk mandaat met beslissingsbevoegdheid over uitgaven ten laste van de post Onvoorzien.

3) Projectplan met rolverdeling en verantwoordelijkheden
Stel een projectplan op zodat elke collega, (externe) adviseur en bestuurder weet wat zijn rol en verantwoordelijkheid is. Een door de ambtelijk opdrachtgever vastgesteld projectplan biedt houvast als "ruis op de lijn" ontstaat.

4) Design- & Buildopdracht
De nieuwbouw van het sportcentrum werd uitgevoerd als een "design- & buildopdracht" onder een UAV-GC-contract.[18] Dat betekent dat adviseur Synarchis voorafgaand een zogenaamde Vraagspecificatie schreef, die met instemming van de gemeente werd gebruikt voor een Europese niet openbare aanbesteding. De Vraagspecificatie schrijft exact voor aan welke eisen het sportcentrum bij oplevering moet voldoen. Het is aan geïnteresseerde marktpartijen om de

[18] UAV-GC: Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen (UAV-GC 2005). Bij geïntegreerde contracten is Design & Construct de meest gebruikte contractvorm. De UAV-GC is hier specifiek voor ontwikkeld.

Vraagspecificatie uit te werken in een ontwerp binnen een vooraf bekend gemaakte taakstellende opdrachtsom. De Gemeente beoordeelt de inschrijvingen met ontwerp volgens vooraf vastgestelde en aan de marktpartijen bekend gemaakte criteria.