Vught

Raadsinformatiebrief

Datum	24 september 2024
Onderwerp	Meerkosten nieuwbouw accommodatie Zwaluw VFC
Zaaknummer	Z20 - 221774
Documentnr.	UIT/24 - 640483

Inleiding

Op 21 december 2023 is de nieuwe accommodatie van RKVV Zwaluw VFC bouwkundig opgeleverd. Aansluitend is de afbouw gerealiseerd. Op 23 februari 2024 is de accommodatie in gebruik genomen door de voetbalvereniging. In de laatste maanden van de bouw en in de eerste maanden na oplevering is duidelijk geworden dat er een aantal meerkosten zijn geweest. RKVV Zwaluw VFC – als bouwheer van het project – heeft geprobeerd om de meerkosten bij de verschillende uitvoerende partijen te verhalen. Dit is voor een deel van de kosten gelukt, voor het andere een deel niet.

Voorgeschiedenis

Op 27 juni 2019 is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met RKVV Zwaluw VFC over de nieuwbouw van de accommodatie. In het addendum van 5 november 2019 zijn aanvullende afspraken gemaakt over het bouwheerschap. Dit is op verzoek van de vereniging bij haar ondergebracht.

Op 12 december 2019 heeft de gemeenteraad besloten een krediet van € 1.700.000,- inclusief btw beschikbaar te stellen voor de bouw van direct sportgerelateerde voorzieningen én een subsidie te verlenen van maximaal € 1.000.000,- in de vorm van een garantstelling voor de lening die RKVV Zwaluw VFC heeft afgesloten voor de bouw van niet direct sportgerelateerde voorzieningen.

Op 19 mei 2022 heeft de raad besloten om de terug te ontvangen subsidiegelden gerelateerd aan de nieuwbouw en de BTW beschikbaar te stellen voor de bouw.

Op 1 december 2022 heeft de raad besloten om € 173.554 aanvullend investeringskrediet beschikbaar te stellen.

Inhoudelijk

Voordat de bouw begon heeft de aannemer de prijzen definitief vastgesteld. Deze vielen, mede door de onrust in Oekraïne, € 148.638 hoger uit dan begroot. Dit viel destijds nog binnen het krediet doordat er een post onvoorzien was. Ook (kleine) tussentijdse wijzigingen in het ontwerp hebben tot meer kosten geleid. Ook deze vielen destijds nog binnen het beschikbaar gestelde krediet.

Vught

Tijdens het project zijn er verschillende keuzes gemaakt, vaak ten behoeve van de kwaliteit en veiligheid, maar er hebben zich ook onvoorziene omstandigheden voorgedaan. In de laatste maanden is het duidelijk geworden wat de financiële consequenties hiervan zijn.

Het meeste meerwerk is geleverd ten behoeve van verbeteringen op het gebied van kwaliteit en veiligheid zoals extra hekwerk, roosters bij de koekoeken en High Pessure Laminate (HPL) plafonds om het leidingwerk en de bekabeling uit het zicht en buiten bereik te plaatsen (om de kans op vandalisme te minimaliseren).

De post onvoorzien die beschikbaar was op basis van het raadsbesluit van 1 december 2022 is gebruikt om bovenstaande en andere kleine meerkosten financieel te dekken.

Daarnaast zijn er forse onvoorziene kosten gemaakt door het hoge grondwaterpeil tijdens de bouw. Dit stond hoger dan onderzoeken voorafgaand aan de bouw hebben uitgewezen. Deze hoge waterstand heeft niemand kunnen voorzien. De kosten die hiermee gepaard zijn gegaan – onder anderen het plaatsen van betonnen bakken en enorme energielasten door het plaatsen van voorzieningen om het grondwater weg te pompen – zijn geprobeerd te verhalen bij de betrokken partijen, te weten de aannemer, architect, constructeur en het grondwerkbedrijf. Deze partijen zijn aansprakelijk gesteld. Echter hebben hun verzekeringsmaatschappijen allemaal de claim afgewezen in verband met het feit dat hier sprake is van volledige overmacht.
Verder vielen de sloopkosten van de oude kleedkamers en het clubhuis hoger uit, mede door de verwijdering van asbest.

Voor deze onvoorziene kosten bleek de post onvoorzien niet meer voldoende. Ondanks de inspanningen van het bestuur van RKVV Zwaluw VFC – als bouwheer zijnde – om deze kosten te verhalen, komen deze kosten voor rekening van de gemeente en de vereniging. Bij het verdelen van de kosten voor meer- en minderwerk tussen de gemeente en RKVV Zwaluw VFC wordt de verdeelsleutel gehanteerd zoals deze ook bij de bouw gehanteerd is.

Het door de raad beschikbaar gestelde krediet voor de bouw van direct sport gerelateerde voorzieningen blijkt niet meer toereikend. Er is door het meerwerk en onvoorziene kosten sprake van een overschrijding van € 150.000 op het krediet van de gemeente. Het andere deel van de overschrijding, te weten € 75.000, is voor rekening van de vereniging. RKVV Zwaluw VFC is financieel in staat om haar deel te betalen.

Het ophogen van het krediet wordt als beslispunt opgenomen bij Burap-II 2024.

Financieel

Het oorspronkelijke krediet dat beschikbaar is gesteld voor het sport gerelateerde deel van de nieuwbouw van Zwaluw VFC betreft € 1.700.000. Dit krediet is later aangevuld met € 173.554 wat uitkomt op een totaal krediet van € 1.873.554.

Na de verrekening van de BOSA-subsidie (regeling Stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties) en de verhouding in welke mate kosten worden verdeeld tussen RKVV Zwaluw VFC en gemeente Vught, is er een tekort ontstaan van € 150.000 op het gemeentelijke krediet.

De ophoging van het krediet met € 150.000 leidt tot hogere jaarlijkse structurele kapitaallasten op basis van de huidige afschrijvingstermijnen, zoals vastgelegd in de Nota activerings- en afschrijvingsbeleid. De structurele afschrijvingslasten zullen toenemen met € 3.750.
De omslagrente binnen de begroting 2025 bedraagt momenteel 1,5%. Dit leidt tot een jaarlijkse extra rentelast van € 2.250 dat jaarlijks lineair afneemt.
De structurele afschrijvings- en rentelasten worden opgenomen binnen de begroting 2025.

Burgemeester en wethouders van Vught,

de secretaris,	de burgemeester,
W.F.F. Keijzers	R.J. van de Mortel