Raadsvoorstel

Onderwerp	GEWZIJZIGD Raadsvoorstel Aanvullend krediet nieuwbouw was- en kleedaccommodatie Scheglaan 11
Zaakid	2022-085854
Auteur	Guus de Goede +31793468994 G.de.Goede@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	E.C.R.H. Eijkelberg
Portefeuillehouder	Wethouder Weerwag
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 4 Vrije tijd
Eerdere besluitvorming	Raadsvoorstel nieuwbouw was- en kleedaccommodatie 14 mei 2018 Raadsmemo stand van zaken bouw was- en kleedaccommodatie 2019 Raadsmemo stand van zaken bouw was- en kleedaccommodatie 2022
Samenvatting	Op 14 mei 2018 heeft de gemeenteraad een investeringsbudget van € 1.013.000,- beschikbaar gesteld voor het realiseren van een nieuwe was- en kleedaccommodatie aan de Scheglaan 11. Door nieuwe eisen vanuit het bouwbesluit, de toegankelijkheid, de huidige marktwerking welke exceptioneel hoge materiaalkosten met zich mee brengt en de vertraging van het project en daarmee hogere kosten voor voorbereiding, toezicht en administratie is dit budget niet meer toereikend om het project te kunnen voltooien. Om bovengenoemde effecten op te kunnen vangen is een aanvullend budget nodig van € 730.000,-. De raad wordt voorgesteld om een aanvullend investeringsbudget beschikbaar te stellen van € 730.000,- voor het afronden van het project.
Bijlagen	1. GEWIJZIGDE Begrotingswijziging

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Aanvullend krediet nieuwbouw was- en kleedaccommodatie Scheglaan 11
2022-085854

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 oktober 2022

Besluit

1. Een aanvullend investeringsbudget voor het jaar 2023 van € 730.000,- beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van de was- en kleedaccommodatie aan Scheglaan 11 en af te schrijven in 50 jaar;
2. Een aanvullend budget voor de annuïtaire afschrijving van beslispunt 1 van € 8.631,- (in 2024 en jaarlijks toenemend) beschikbaar te stellen op programma 4 Vrije tijd. En een budget voor de rente van beslispunt 1 van € 14.600,- op basis van 2% in het jaar 2024 en jaarlijks afnemend te verantwoorden in het Overzicht Algemene Dekkingsmiddelen(OAD).
3. De onder punt 2 opgenomen kosten van afschrijving en rente ten laste van het begrotingssaldo te brengen.
4. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Over dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een begrotingswijziging betreft.
Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 28 november 2022

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
Op 14 mei 2018 heeft de gemeenteraad een investeringsbudget van € 1.013.000 beschikbaar gesteld voor het realiseren van een nieuwe multifunctionele was- en kleedaccommodatie aan de Scheglaan 11. De was- en kleedaccommodatie is een multifunctioneel gebouw waarbij naast de voetbalvereniging het Picasso Lyceum en de basisscholen in de wijk gebruik van maken. Op 12 maart 2019 en 7 juli 2022 is de gemeenteraad via een memo geïnformeerd over de voortgang van het project en de verwachte overschrijding van het budget. In 2019 is besloten om geen losse was- en kleedaccommodatie meer te gaan realiseren maar een gezamenlijk ontwerp te maken voor de was- en kleedaccommodatie en een nieuwe clubaccommodatie. Dit heeft geleid tot een definitief ontwerp.
Er zijn afspraken gemaakt met de vereniging dat de voetbalvereniging de financiering voor de clubaccommodatie op zich neemt en hoe de verdeling van de kosten voor het totale project plaatsvindt. Op basis van deze afspraken is begin 2021 gestart met de aanbesteding voor het vinden van een aannemer die dit ontwerp kan realiseren. Na het sluiten van de bouwteamovereenkomst is door de aannemer een kostenraming op basis van het definitief ontwerp opgesteld. Uit deze kostenraming en de overige benodigde kosten blijkt dat het realiseren van een was- en kleedaccommodatie € 1.743.000 gaat kosten. Een overschrijding van € 730.000 ten opzichte van het op 14 mei 2018 beschikbaar gestelde krediet. Met dit voorstel wordt aan de raad voorgesteld dit bedrag beschikbaar te stellen, om daarmee het project uit te kunnen voeren.

Beoogd effect(en)
- Door het bouwen van een nieuwe was- en kleedaccommodatie wordt de huidige voorraad van de sportvoorzieningen in Zoetermeer in stand gehouden;
- Een nieuwe was- en kleedaccommodatie sluit beter aan bij de behoeften van de gebruikers (leden FC Zoetermeer en verschillende scholen);

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Een aanvullend investeringsbudget voor het jaar 2023 van € 730.000,- beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van de was- en kleedaccommodatie aan Scheglaan 11 en af te schrijven in 50 jaar;
2. Een aanvullend budget voor de annuïtaire afschrijving van beslispunt 1 van € 8.631,- (in 2024 en jaarlijks toenemend) beschikbaar te stellen op programma 4 Vrije tijd. En een budget voor de rente van beslispunt 1 van € 14.600,- op basis van 2% in het jaar 2024 en jaarlijks afnemend te verantwoorden in het Overzicht Algemene Dekkingsmiddelen(OAD).
3. De onder punt 2 opgenomen kosten van afschrijving en rente ten laste van het begrotingssaldo te brengen.
4. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Argumenten
1.1 Hiermee kan het project binnen de vastgestelde kaders worden uitgevoerd
De was- en kleedaccommodatie is gemeentelijk eigendom en wordt gerealiseerd voor 50 jaar. Het gebouw wordt verhuurd aan FC Zoetermeer en een aantal scholen. Het huidige gebouw is aan vervanging toe en kan gezien de huidige staat tot uiterlijk 2023 in gebruik blijven, daarna is het volledig afgeschreven en voldoet het niet meer aan de geldende eisen. In 2018 heeft de gemeenteraad een investeringskrediet beschikbaar gesteld voor de nieuwbouw.

1.2 Er zijn sinds 2020 enorme prijstijgingen op de bouwkosten
De bouwprijzen sinds 2020 enorm zijn gestegen. Deze prijsstijging wordt veroorzaakt door een combinatie van globale handelsconflicten, schaarste aan grondstoffen en de coronapandemie. Hoewel eind 2021 signalen uit de markt kwamen dat stabilisatie weer in zicht was, heeft met name de oorlog in Oekraïne de situatie alsnog verslechterd. In overleg met FC Zoetermeer en de bouwteampartner wordt opzoek gegaan naar het meest optimale moment om te starten met de bouw wanneer de markt zich daarvoor leent en om de gestegen prijzen te kunnen reduceren. Hiervoor wordt onder andere de periode gebruikt waarin het definitief ontwerp verder wordt uitgewerkt naar een uitvoeringsgereed ontwerp. Het streven is om binnen nu en twee jaar te starten met de bouw. Daarnaast wordt een second opinion uitgezet om het huidige ontwerp door te laten rekenen en daarmee de begroting van de bouwteampartner te toetsen op marktconformiteit.

1.3 Er zijn nieuwe eisen met betrekking tot duurzaamheid
Ten opzichte van 2018 zijn er extra eisen met betrekking tot duurzaamheid. De extra eisen resulteren in hogere bouwkosten. Zie meer toelichting onder het kopje Duurzaamheid.

1.4 Er zijn aanvullingen op het gebied van toegankelijkheid
In 2019 is het Normenkader aanvullingen op standaard miva-toilet vastgesteld vanuit de Toegankelijkheidsraad. Hierdoor is het aantal vierkante meter voor het miva-toilet toegenomen. Dit resulteert in hogere bouwkosten.

1.5 Het opvangen voor schommelingen in de markt resulteert in een hoger budget Onvoorzien
Het budget Onvoorzien is verhoogd van 5% naar 10% om de schommelingen in de markt op te kunnen vangen.

1.6 De kostenstijging is ook te verklaren door de opgelopen vertraging binnen het project
Medio 2018 is gestart met de uitwerking van het ontwerp van de was- en kleedaccommodatie. Dit ontwerp bleek financieel niet haalbaar waarna de gesprekken in 2019 met FC Zoetermeer zijn opgestart om de kaders opnieuw te bepalen. Eind 2019 is besloten om een gezamenlijk ontwerp voor de was- en kleedaccommodatie en het clubgebouw uit te werken. In de zomer van 2020 bleek dat er een kostenefficienter ontwerp nodig was om het project binnen de kaders te kunnen realiseren. De uitwerking van dit ontwerp heeft meer tijd in beslag genomen doordat enkele aanvullende eisen werden gesteld ten aanzien van duurzaamheid, toegankelijkheid en de flora- en fauna. Daarnaast is bij het onderzoek naar aanwezige flora- en fauna een beschermde diersoort aangetroffen. De ontheffing is aangevraagd en dient verleend te worden voor start van de bouw. Tot slot is er vertraging opgelopen door het langere financieringstraject voor het aanvullend benodigde krediet. Als gevolg van de vertragingen zijn er hogere kosten voor voorbereiding, toezicht en administratie.

1.7 Dit is een beter alternatief dan niets doen, renoveren of een goedkopere variant
De kostenstijging is fors en neigt naar 75% ten opzichte van het beschikbaar gestelde krediet. Toch is dit voorstel beter dan de mogelijke alternatieven.

- Het huidige gebouw is gezien de leeftijd (30 jaar) al langer in gebruik dan beoogd. De bestaande bouw is gebaseerd op een constructie die een levensduur van ongeveer 20 jaar voorzag. Vanaf 2023 is het gebouw volledig afgeschreven en zal het niet meer voldoen aan de geldende eisen;
- De kosten voor instandhouding lopen jaarlijks op, als er geen sloop/nieuwbouw wordt uitgevoerd zal een levensverlengende investering benodigd zijn. Deze levensverlengende investering kan (ook) niet binnen de huidige financiële kaders worden uitgevoerd.
- Een tijdelijk gebouw neerzetten met de huidige capaciteit is kostbaar.

<u>Kanttekeningen/risico's</u>

1.1 Er is nog onzekerheid over het rondkomen van de financiering voor FC Zoetermeer voor hun clubgebouw

FC Zoetermeer dient voor het clubgebouw een lening af te sluiten bij Stichting Waarborgfonds Sport om de nieuwbouw te kunnen realiseren. FC Zoetermeer heeft gemeentegarantie en investeringssubsidie verkregen. Zij werken nu gelijktijdig met de gemeente aan het verkrijgen van een financiering. Wanneer het FC Zoetermeer niet lukt een lening af te sluiten zal er een aangepast plan moeten komen voor het geheel, omdat in het huidige ontwerp wordt uitgegaan van een gecombineerd gebouw. Voor dit project is er sprake van wederkerige afhankelijkheid, indien partijen los van elkaar moeten bouwen zullen de investeringskosten nog hoger zijn.

1.2 Er is tot op heden nog geen ontheffing verleend vanuit de Omgevingsdienst Haaglanden;

In het huidige gebouw is tijdens het flora- en fauna onderzoek een beschermde diersoort, namelijk de huismus, aangetroffen. Hierdoor is een ontheffing vanuit de Omgevingsdienst Haaglanden noodzakelijk voordat gestart mag worden met de bouw. De minimale doorlooptijd van de aanvraag is 12 weken. Echter kan deze termijn voor onbepaalde tijd verlengd worden. Dit heeft mogelijk gevolgen voor de planning. Vooralsnog wordt uitgegaan van een extra uitloop van 6 maanden.

1.3 De huidige situatie in de markt zorgt voor blijvende onzekerheid over eventuele verdere kostenstijgingen;

De stijgende bouwkosten zullen gedurende de ontwikkeling een onzekere factor blijven met het risico op verdere afwijkingen ten aanzien van de kostenraming.

Financiën

In de begroting wordt een aanvullend investeringsbudget beschikbaar gesteld van € 730.000,- in het jaar 2023.

Rente- en afschrijvingslasten

De afschrijvingstermijn voor de nieuwbouw is 50 jaar. Voor de afschrijvingslasten wordt een bedrag opgenomen voor de annuïtaire afschrijving van € 8.631,- (in 2024 en jaarlijks toenemend) op programma 4 Vrije tijd. Voor de rente wordt een bedrag opgenomen van € 14.600,- in het jaar 2024 en jaarlijks afnemend welke wordt verantwoordt in het Overzicht Algemene Dekkingsmiddelente (OAD).

De rente- en afschrijvingslasten worden ten laste van het begrotingssaldo gebracht.

Percentageregeling beeldende kunst in de openbare ruimte

De Verordening Percentageregeling beeldende kunst in de openbare ruimte is niet van toepassing.

Participatie en communicatie

In de projectopdracht zijn alle kaders en uitgangspunten beschreven waaraan de was- en kleedaccommodatie moet voldoen en daarbij is er een aparte bijlage voor de invulling van participatie. Voor de start van de bouw wordt een informatieavond georganiseerd voor de buurtbewoners, leden van FC Zoetermeer en de omliggende organisaties.

Duurzaamheid

In het ontwerp zijn extra eisen ten opzichte van 2018 opgenomen met betrekking tot duurzaamheid. Hierbij is ook rekening gehouden met de visie Zoetermeer 2040, Programma duurzaam Zoetermeer en het klimaatakkoord, zoals:

- Bijdrage aan CO2-reductie
- Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)
- Gasloos
- Natuurinclusiviteit (Flora- en Fauna)

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
Naast de eisen uit het bouwbesluit (2012) waarin maximale toegankelijkheid wordt gewaarborgd, zal als richtinggevend kader voor toegankelijkheid de MIVA toilet conform de Zoetermeerse standaard worden toegepast. Dit is vastgelegd in het hogere normenkader voor toegankelijkheid.

Controleprotocol
Geen gevolgen voor het controleprotocol.

Rapportage en evaluatie
De gebruikelijke methodiek van voortgangsrapportages fysiek ruimtelijke projecten wordt toegepast. Indien de actualiteit dat vereist wordt de raad tussentijds geïnformeerd. De evaluatie is een onderdeel van de projectopdracht en de VGR.