# Raadsmemo

Nummer
24int03231

| aan | Van | Opsteller | datum |
|---|---|---|---|
| Gemeenteraad Borne | College van B&W | G. Broekhuis | 16-07-2024 |

betreft
Voortgangsrapportage #4 sportcentrum Borne-West

**Portefeuillehouder**
D. Vermorken

**Argumentatie voor aanbieding memo aan de gemeenteraad:**
Gemeenteraad informeren over de voortgang van het project sportcentrum Borne-West.

Geachte raadsleden,

Hierbij ontvangt u de vierde voortgangsrapportage voor de nieuwbouw van het sportcentrum Borne-West, het autonoom maken van het zwembad en het afronden van de werkzaamheden voor projectdeel 1. Tevens gaat de rapportage in op de voortgang van de maatregelen die nodig zijn om te voorzien in een sociale en veilige situatie voor sportbeoefening op sportpark 't Wooldrik en de blaashal ter overbrugging van de periode tot de ingebruikname van het nieuwe sportcentrum.

**Inleiding**
Op 11 juli 2023 heeft de gemeenteraad besloten in te stemmen met het realiseren van een nieuw sportcomplex op de locatie Sportpark 't Wooldrik (denkrichting D) en het college van burgemeester en wethouders opdracht te geven voor het uitwerken van het ontwerp en het voorbereiden van de aanbestedingsprocedure. Daarbij is besloten het college te mandateren om over te gaan tot gunning indien de investeringskosten passen binnen het taakstellend budget.

Bovendien heeft de gemeenteraad ingestemd met het autonoom maken van het zwembad, het afronden van de werkzaamheden voor projectdeel 1 en met het treffen van tijdelijke maatregelen die nodig zijn om te voorzien in een sociale en veilige situatie voor sportbeoefening op sportpark 't Wooldrik en de blaashal ter overbrugging van de periode totdat het nieuwe sportcentrum is gerealiseerd.

Tijdens de raadsbehandeling hebben wij u toegezegd u periodiek te informeren door middel van voortgangsrapportages. Op 23 april 2024 heeft u van ons de derde voortgangsrapportage ontvangen. Bijgevoegd ontvangt u de vierde voortgangsrapportage die inzicht geeft in de verrichte werkzaamheden van het afgelopen kwartaal.

**Projectdoelstelling**
De opgave is de realisatie van een sportcentrum met een wedstrijdhal, een multifunctionele sporthal voor onder andere bewegingsonderwijs, een zaal voor dans- en vechtsport, een indoor beachhal, een fysiotherapiepraktijk met krachthonk, sporthoreca en kantoren, inclusief terreininrichting met beachvelden. Uitgangspunt is een functioneel, duurzaam en kostenefficiënt gebouw.

Een andere projectdoelstelling is het autonoom maken van het zwembad en het treffen van maatregelen die nodig zijn om te voorzien in een sociale en veilige situatie voor sportbeoefening op sportpark 't Wooldrik en de blaashal ter overbrugging van de periode totdat het nieuwe sportcentrum is gerealiseerd.

**Terugblik**
Ontwerpproces
Het Definitief Ontwerp is op 30 mei opgeleverd en op 18 juni aan uw raad gepresenteerd. Op 12 juni hebben de gebruikers kennis kunnen nemen van het ontwerp. Het projectteam heeft het Definitieve Ontwerp (financieel) getoetst en van commentaar voorzien. Bovendien is het ontwerp voorgelegd aan de Stadsbouwmeester en de brandweer. De Stadsbouwmeester heeft geen opmerkingen op het ontwerp, behoudens het advies om het plan zo snel mogelijk te realiseren. Ook de brandweer is akkoord met het voorliggende ontwerp. De projectgroep werkt inmiddels hard aan het opstellen van het Technisch Ontwerp (TO). Dit betreft het opstellen van een bestek met tekeningen. Het bestek maakt deel uit van de aanbestedingsstukken waarop aannemers een prijs mogen uitbrengen.

Sporttechnische inrichting
Er is een leverancier benaderd om mee te denken over de toekomstige sportinrichting in het sportcentrum.

Terreininrichting
Voor de terreininrichting rondom het nieuwe sportcentrum en het zwembad is een voorontwerp opgesteld die is besproken met de gemeentelijke projectgroep.

De concrete opdracht binnen dit project is het ontwerp van het terrein rond het nieuwe sportcentrum en het bestaande zwembad. Het programma bevat een centraal entreeplein, beachvelden, diverse sport en spel elementen en meer groen. Het uitgangspunt is om de bestaande parkeerplaats te behouden. Echter de huidige parkeerplaats met volledige verharding past niet in de groene visie van het gebied. Daarom is een plan ontworpen inclusief de vergroening en transformatie van het parkeerterrein. Zo houden we rekening met de mogelijkheid om deze eventueel in een latere fase ook aan te pakken.

Verlenging huur blaashal
In februari 2024 loopt het huidige huurcontract voor de blaashal af. Op verzoek van de gemeenteraad wordt de blaashal niet gekocht, maar gehuurd voor de periode tot en met oplevering van het nieuwe sportcentrum. De huurovereenkomst is ter ondertekening aan de eigenaar van de blaashal voorgelegd.

Zwembad autonoom
Het huidige zwembad wordt in de toekomst een zelfstandig functionerend gebouw. Het ontwerp voor de nieuwe entree, personeelsruimte en het peuterbad is gereed. Hierbij wordt niet meer geïnvesteerd dan strikt noodzakelijk. Immers, gelet op de verwachte levensduur van het zwembad kunnen grote investeringen niet meer worden terugverdiend. De bouwwerkzaamheden zijn inmiddels in volle gang.

Gemeente Borne

Bestemmingsplan
Het ontwerp bestemmingsplan is op 21 december 2023 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Op 26 maart 2024 heeft uw raad het bestemmingsplan vastgesteld. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk.

Sloop hal 1
De sloopwerkzaamheden en asbestsanering voor hal 1 zijn afgerond.

Europese aanbesteding
Wij hebben een deskundig juridisch inkoopadviesbureau in de arm genomen om de gemeente te ondersteunen bij de Europese aanbestedingsprocedure voor de bouw van het sportcentrum. De selectiefase is afgerond. Er hebben zich 11 bouwkundige aannemers en 7 installateurs aangemeld. De selectiecommissie heeft uiteindelijk 5 bouwkundige aannemers en 5 installateurs geselecteerd. Deze partijen worden straks gevraagd om op basis van het bestek een prijs uit te brengen.

Omgevingsvergunning
De aanvraag om omgevingsvergunning is op 28 juni 2024 ingediend. De Stadsbouwmeester en de brandweer zijn reeds akkoord en het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Dit betekent dat het ontwerp alleen nog maar aan de technische vereisten moet worden getoetst.

Integrale toegankelijkheid
De gemeente Borne vindt het belangrijk dat het nieuwe sportcentrum voor iedereen goed toegankelijk is. Dus ook voor mensen met een handicap. Wij hebben daarom het ontwerp besproken met de werkgroep ervaringsdeskundigen handicap. Aanvullend hebben wij de stichting Accessibility, een externe adviespartij, benaderd om mee te kijken naar huidige ontwerp van het sportcomplex.

**Projectorganisatie**
De regie vanuit de gemeente vindt plaats door een compact, deskundig en slagvaardig kernteam. Er zijn geen bijzonderheden.

**Planning**
We houden vast aan ingebruikname van het nieuwe sportcentrum in september 2026. Hierbij gaan we uit van de volgende marsroute. Wanneer een mijlpaal niet is gehaald of niet meer kan worden gehaald, wordt een nieuwe prognose gegeven.

| Mijlpaal | Marsroute | | Prognose |
|---|---|---|---|
| Besluit gemeenteraad | 11 juli 2023 | ☑ | |
| Start Europese aanbesteding total engineer | 12 juli 2023 | ☑ | |
| Ondertekenen overeenkomst total engineer | 6 oktober 2023 | ☑ | |
| Vervangen vloer blaashal | 12 oktober – november 2023 | ☑ | |
| Start ontwerpproces | Oktober 2023 | ☑ | |
| Plaatsen sanitaire units nabij blaashal | November 2023 | ☑ | |
| Sloop hal 1 | November – december 2023 | ☑ | Maart – april 2024 |
| Ontwerp bestemmingsplan ter inzage | December 2023 | ☑ | |
| Verbouwing entree en peuterbad | Januari 2024 | ☐ | In uitvoering |
| Voorlopig Ontwerp (VO) gereed | Januari 2024 | ☑ | |
| Vaststellen bestemmingsplan gemeenteraad | April 2024 | ☑ | 26 maart 2024 |
| Definitief Ontwerp (DO) gereed | Mei 2024 | ☑ | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Selectie aannemer | Mei - juli 2024 | ☑ | |
| Omgevingsvergunning bouw | Juni – september 2024 | ☐ | Ingediend op 28 juni 2024 |
| Technisch Ontwerp (TO) gereed | September 2024 | ☐ | |
| Prijs- en contractvorming | September – december 2024 | ☐ | |
| Bouwvoorbereiding | Januari – maart 2025 | ☐ | |
| Start realisatie sportcentrum | Maart 2025 | ☐ | |
| Oplevering sportcentrum | Juni 2026 | ☐ | |
| Ingebruikname sportcentrum | September 2026 | ☐ | |

**Financiën**

Go/no-go beslissing

Door uw raad is onder andere de zorg geuit voor budgetoverschrijding. Daarom kiezen we voor een aanpak waarbij scherp aan de wind wordt gezeild en het risico van kostenoverschrijdingen wordt geminimaliseerd. Dit doen we door het proces zodanig op te knippen, door bij elke fase een directiebegroting op te stellen die wordt getoetst aan het taakstellend budget. Op deze wijze kan vroegtijdig worden ingegrepen en optimalisaties worden doorgevoerd wanneer het project financieel uit de pas dreigt te lopen. Elke fase wordt afgesloten met een go/no-go beslissing.

De begroting die is opgesteld voor het Definitief Ontwerp is getoetst aan het taakstellend budget. Door het kernteam wordt geconcludeerd dat de DO-begroting passend is binnen de gestelde financiële kaders. Dit betekent ‘go-beslissing’ en we doorgaan naar de fase van Technisch Ontwerp (besteksfase).

Prognose

In de onderstaande tabel wordt op basis van de investeringsbedragen uit het raadsbesluit een prognose gegeven van de te verwachte investering.

| Onderdeel | Totaal begroot incl. BTW | Niet verrekenbare BTW | Begroot excl. BTW | Prognose excl. BTW | Prognose -/- begroot |
|---|---|---|---|---|---|
| Sportcentrum | € 25.040 | € 395 | € 24.645 | € 24.634 | € -11 |
| Zwembad autonoom | € 881 | € 14 | € 867 | € 947 | € 80 |
| Tijdelijke maatregelen | € 1.188 | € 19 | € 1.169 | € 1.220 | € 51 |
| **TOTAAL** | € 27.109 | € 428 | € 26.681 | € 26.642 | € 120 |

*Bedragen x € 1.000*

Bijzonderheden

- Sinds 2019 is BTW op sport niet aftrekbaar en krijgen gemeenten de kosten van BTW vergoed via de SPUK-regeling. De regeling liep in eerste instantie tot 2023 en is verlengd voor de periode van twee jaar. De regeling kent een plafond waardoor de kans bestaat dat niet alle kosten worden vergoed. De bevoorschotting vindt plaats op basis van de kosten in de afgelopen jaren. De definitieve afrekening vindt plaats op basis van de Sisa-verantwoording. In het raadsvoorstel is uitgegaan van bedragen inclusief niet verrekenbare BTW. Omdat het percentage niet verrekenbare BTW nog niet bekend is, presenteren wij in de financiële projectsturing bedragen exclusief BTW. Deze bedragen worden te zijner tijd gecorrigeerd met de niet verrekenbare BTW.
- Het hoofdlijnenakkoord van de nieuwe coalitie bevat de afschaffing van de SPUK-regelingen in 2026. De gevolgen voor de gemeente Borne die het afschaffen van de SPUK-regelingen heeft zijn op dit moment nog niet in te schatten.

Zwembad autonoom

- Op basis van een eerste prijsopgave van de aannemer en installateur moest worden geconcludeerd dat een onderhandse aanbesteding voor de verbouwing van het zwembad niet de meest gunstige prijs opleverde. Met name de installatiekosten vielen hoger uit dan begroot. Wij hebben financieel geoptimaliseerd om zo dicht mogelijk bij het geraamde budget te komen.
- De verwachting is dat meerkosten kunnen worden opgevangen uit de post onvoorzien.

Tijdelijke maatregelen

De kosten voor de tijdelijke maatregelen zijn hoger dan begroot. Dit kan als volgt worden verklaard:

- In de begroting was uitgegaan van een kostenefficiënte houten ondervloer. Vanwege de hoeveelheid vocht is uiteindelijk gekozen voor een epoxy ondervloer. Om de overlast voor sportverenigingen te beperken is ook gekozen een – duurdere – sneldrogende variant. Daarentegen is om kosten te besparen de keuze gemaakt om geen kleedfaciliteiten nabij de blaashal te realiseren, maar gebruik te maken van de faciliteiten bij BZSV.
- Op verzoek van de gemeenteraad wordt de blaashal niet gekocht, maar gehuurd voor de periode tot en met oplevering van het nieuwe sportcentrum. Dit leidt tot enige verzwaring van de lasten, maar heeft anderzijds minder risico's.
- De begrote kosten voor de huur van de blaashal zijn gebaseerd op de periode 2024 – 2026. De toerekening van de huurkosten op basis van de huidige huurovereenkomsten aan de periode 2023 komen hier nog bij. Dit betreft een bedrag van € 90.000,-.
- De verwachting is dat deze meerkosten nog kunnen worden opgevangen uit de post onvoorzien.

**Risicomanagement**

De belangrijkste risico's met beheersmaatregelen treft u hieronder aan.

| # | Risico | Oorzaak | Gevolg | Beheersmaatregel |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Netcongestie | Onvoldoende capaciteit elektriciteitsnetwerk | ▪ Gebouw kan niet 100% functioneren.<br>▪ Aanvullende alternatieve Energievoorziening integreren. | Contract met Enexis bevestigen. |
| 2 | Kabels en leidingen binnen bouwgebied. | Kabels en leidingen niet afgestemd op nieuwe plan. | Vertraging | Verlegging kabels en leidingen naar voren halen. |
| 3 | Parkeerplaats voldoet niet aan eisen waterhuishouding en uitstraling. | Parkeerplaats niet in scope sportcentrum. | Wateroverlast bij zwembad, hittestress en negatieve uitstraling. | Extra budget voor integraal ontwerp parkeerplaats. |
| 4 | Budget ontoereikend | Te duur ontwerp, onvoldoende marktwerking. | Geen opdracht kunnen verstrekken. | ▪ Opknippen ontwerpproces in fasen met directiebegroting.<br>▪ Ontwerpoptimalisaties |
| 5 | SPUK-regeling vervalt in 2026 | Nieuw beleid Rijksoverheid | BTW niet verrekenbaar | Beleidsontwikkeling nauw volgen en lobbyen richting Den Haag. |
| 6 | Veiligheid tijdens bouwfase. | Onvoldoende focus op veiligheid door aannemer. | Menselijke of materiële schade. | Veiligheid onderdeel laten uitmaken van aannemersselectie. |

**Communicatie**
Om de gebruikers goed bij het ontwerpproces te betrekken hebben wij maandelijks gebruikersoverleg met een afvaardiging van de toekomstige gebruikers van het sportcentrum. Daar waar nodig gaan we dieper in op (sport-)technische detailvraagstukken met bijvoorbeeld specifieke gebruikers in 1-op-1 sessies, zoals de werkgroep ervaringsdeskundigen handicap. Tussentijds worden gebruikers geïnformeerd door middel van nieuwsbrieven.

Communicatie-uitingen
Het Definitief Ontwerp is op 12 juni aan de gebruikers gepresenteerd. Naar aanleiding van de raadspresentatie op 18 juni zijn uitingen in de lokale pers verschenen.

**Vooruitblik**
Het volgende kwartaal worden in ieder geval de volgende werkzaamheden verwacht:
- We ronden de fase van het Technisch Ontwerp (bestek) inclusief een plan voor de terreininrichting af.
- We starten in het kader van de Europese aanbestedingsprocedure de prijsvormingsfase voor de aannemers voor het sportcentrum. De 5 geselecteerde bouwkundige aannemers en 5 geselecteerde installateurs mogen een prijs uitbrengen voor de bouw van het sportcentrum.
- We verleggen een gasleiding en een elektriciteitsleiding zodat we tijdens de bouw hiervan geen last hebben.
- Het nieuwe peuterbad wordt in gebruik genomen.