Raadsvoorstel

Raadsvergadering
29-6-21

Agendapunt

Nummer
21int02735

Onderwerp
Strategisch project 't Wooldrik

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel
Strategisch project ’t Wooldrik omvat de (ver)nieuwbouw van het zwembad, sporthallen, basisonderwijs, kinderopvang, samen-naar-school klas, multifunctionele ruimtes, sportcafé, beachhal, fysiotherapiepraktijk en een multifunctioneel beweegpark. De ambitie is dat sportpark ’t Wooldrik méér is dan alleen een sportpark is Het is een plek voor sport, educatie, beweging, verbinding, ontmoeting en participatie. Het masterplan is in december 2018 vastgesteld door de raad en de middelen zijn gereserveerd in de begroting. Inmiddels is fase 1 (renovatie zwembad en verduurzamingsmaatregelen) afgerond en is het Voorlopig Ontwerp van fase 2 (sport- en onderwijscomplex), ook in het licht van versobering, geoptimaliseerd. Het multifunctionele beweegpark (fase 3) is voorlopig on-hold gezet.
In de bijlage is het projectvoorstel “Strategisch project ’t Wooldrik, *maart 2021*” toegevoegd, waarin informatie te vinden over het procesverloop, het masterplan en de planning. Voorgesteld wordt om het krediet voor fase 2 beschikbaar te stellen. Na het Definitief Ontwerp (DO) en Uitvoeringsgereed Ontwerp (UO) zal eind 2021de Europese aanbesteding gestart worden. Sloop- en nieuwbouw vindt dan plaats vanaf het derde kwartaal 2022. De oplevering van het sportcomplex en het onderwijscomplex zal plaatsvinden in het najaar 2023.

1 Inleiding
Aanleiding
Strategisch project ’t Wooldrik is tot stand gekomen naar aanleiding van het Open Podium in februari 2016 met de opdracht; *het gebied ’t Wooldrik herinrichten en het voor de langere termijn op niveau brengen en houden van de accommodaties*. In december 2018 heeft de raad het masterplan vastgesteld, waarbij middelen beschikbaar zijn gesteld voor de uitvoering van projectdeel 1 (zwembad en energiebesparende maatregelen) en de uitwerking van projectdeel 2 (sport en onderwijs).

Situatieschets
De huidige sporthal en het gymlokaal kennen veel bouwkundige problemen en zijn inmiddels al 50 jaar oud. Er zijn regelmatig lekkages, de elektra en sanitaire voorzieningen zijn sterk verouderd. Daarnaast is er veel achterstallig onderhoud van de laatste jaren, met het oog op het nieuwe complex. Het vastgoed is daarmee technisch en economisch aan het einde van zijn levensduur.

Daarnaast is gymlokaal de Esch in het centrum is verkocht en kan niet meer worden ingezet worden voor de sport vanaf 1 april 2021. De basisscholen Jan Ligthart en 't Oldhof gaan fuseren. Beide basisscholen zijn gehuisvest in oude gebouwen, die zowel technisch als functioneel niet meer voldoen aan de eisen van hedendaags onderwijs. De basisscholen zijn oud, gedateerd en vragen veel onderhoud, met name de Jan Ligthartschool.

Ambitie
De ambitie is dat sportpark 't Wooldrik méér is dan alleen een sportpark. Het is een plek voor sport, educatie, beweging, verbinding, ontmoeting en participatie. Een plek voor baby's en peuters bij de kinderopvang, basisschoolleerlingen op het onderwijs, kinderen met een talent of een motorische beperking, jeugd en jongeren, volwassenen, georganiseerde en ongeorganiseerde sporters, topsporters of breedtesporters, (kwetsbare) senioren, statushouders en mensen met een lange afstand tot de arbeidsmarkt. Sport is een middel om mensen letterlijk en figuurlijk in beweging te krijgen, het verbindt, het laat mensen ontmoeten en participeren in de samenleving. De onderwijs- en opvangdoelstelling heeft extra aandacht voor bewegingsonderwijs en sport & spel activiteiten voor het jonge kind van 0 tot 12 opgenomen. Het integrale concept daagt uit om meer te bewegen en dit via de kinderen ook breder naar ouders en de maatschappij uit te dragen.

Masterplan
Projectdeel 2 bestaat uit de (vervangende) nieuwbouw sportcomplex 't Wooldrik en de basisscholen Jan Ligthart en 't Oldhof, met als onderdelen de horeca / receptie, beach, multifunctionele ruimten, fysiotherapie, krachthonk, werkplekken Borne Sport, parkeervoorziening, duurzaamheid, kinderopvang en een samen-naar-school klas. Het masterplan voor projectdeel 2 is opgesteld aan de hand van een relatieschema (een overzicht van de gewenste functionaliteiten en de relaties daartussen) in nauwe samenwerking met de (toekomstige) gebruikers van 't Wooldrik. Voor meer inhoudelijke informatie verwijzen wij u graag door naar bijlage 1 "Projectvoorstel 't Wooldrik, *maart 2021*".

Scenario's
Het college heeft enkele aanvullende vragen gesteld over de huidige opzet en planvorming van projectdeel 2 van 't Wooldrik in relatie tot de financiële kaders van het project. Van daaruit is de vraag gesteld aan advies- en managementbureau Firm om te onderzoeken welke alternatieve scenario's mogelijk zijn voor het sportgedeelte van 't Wooldrik teneinde de exploitatielasten voor de gemeente Borne te reduceren. De uitwerking van deze scenario's is te vinden in bijlage 2 "Rapport scenario-analyse 't Wooldrik" van advies- en managementbureau Firm.

Collegevragen
In november 2020 zijn er in het college vragen gesteld over asbest, sloopkosten, parkeren en het trafohuisje.
- Voor 't Wooldrik is een asbestinventarisatie aanwezig. Eventueel aanwezig asbest zal worden gesaneerd als onderdeel van het project. Hiermee is rekening gehouden in de begroting.
- De sloopkosten van de scholen zijn niet meegenomen in dit project, aangezien de opbrengsten ook niet worden meegenomen, dit betreft een separaat ontwikkelproject.
- Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de CROW normen, daarnaast wordt de parkeerplaats aan de Azelosestraat heringericht.
- Het omzetten van het trafo-huis naar een wijktrafo en sportcomplex-trafo is onderdeel van het project en wordt daarmee vanuit het project gefinancierd.

Afschrijvingstermijnen
Naast de scenario studie is er op verzoek van het college extern onderzoek gedaan naar de te hanteren afschrijvingstermijnen voor het sportgedeelte van strategisch project 't Wooldrik.
Uit dit externe onderzoek is naar voren gekomen dat afschrijvingstermijnen van 40 jaar voor de te realiseren panden en 15 jaar voor de installatietechniek, wenselijker dan wel reëler worden geacht, dan de oorspronkelijk beoogde respectievelijk 50 en 25 jaar. Voor het onderwijsgedeelte wordt al een termijn van 40 en 15 jaar gehanteerd.

Voorstel
De stuurgroep van project 't Wooldrik is positief over scenario A. De BLOS heeft inhoudelijk ingestemd met het projectvoorstel en biedt het voorstel aan het college aan voor de integrale afweging.

Planning
Bij een positief raadsbesluit op 25-05-2021 om de gereserveerde middelen voor sport en kindcentrum 't Wooldrik beschikbaar te stellen, zal de planning er als volgt uit zien:

Data	**Actie**
Mei 2021	Start DO (Definitief Ontwerp)
September 2021	Vooraankondiging aanbesteding Start UO (Uitvoeringsgereed Ontwerp)
December 2021	Start Europees aanbestedingstraject aannemer
Mei 2022	Selectie aannemer
Juli 2022	Start realisatie
December 2023	Oplevering sport- en onderwijscomplex

2 Beoogd resultaat
Het beschikbaar stellen van de gereserveerde middelen voor strategisch project 't Wooldrik van € 17.334.000,- voor sport, € 5.215.000 voor onderwijs en € 1.200.000,- voor kinderopvang voor de uitvoering van projectdeel 2 van strategisch project 't Wooldrik. Het beoogd eindresultaat is een duurzaam complex met zwembad, sporthallen, sportcafé, beachvelden, fysiotherapiepraktijk, basisonderwijs, samen-naar-school klas, kinderopvang en in fase 3 de toevoeging van een multifunctioneel beweegpark. Het complex is een plek waar vele mensen samen komen, participeren in de Bornse samenleving met als neveneffect een preventieve inzet op de daling van de hoge zorgkosten en minder mensen die een beroep doen op de middelen uit het sociaal domein.

3 Argumenten
1. *Door het beschikbaar stellen van het uitvoeringskrediet kan het Definitief Ontwerp en Uitvoeringsgereed Ontwerp uitgewerkt worden, waarna gestart kan worden met de sloop en nieuwbouw van sport- en onderwijscomplex 't Wooldrik.* De verwachte oplevering is eind 2023.
2. *In de meerjarenbegroting 2020-2023 zijn reeds de benodigde middelen opgenomen ter realisatie van strategisch project 't Wooldrik en de daarbij behorende kapitaallasten (40 jaar en 15 jaar), waardoor er geen additionele middelen nodig zijn inzake realisatie van vigerend scenario A.*
3. *Het concept Voorlopig Ontwerp van projectdeel 2 valt binnen de kaders van het door de raad vastgestelde masterplan in december 2018.*
4. *Het masterplan is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met gebruikers en maatschappelijke partners.* Het gebouw voldoet aan de wensen van sport & onderwijs en is multifunctioneel inzetbaar. Door fase 2a (sport) en onderwijs (2b) in het geheel gelijktijdig te realiseren, is het mogelijk om

gezamenlijke ruimtes te kunnen gebruiken. Er hoeven geen tijdelijke voorzieningen geplaatst te worden en bijkomend voordeel is dat de kosten voor het inrichten van de bouwplaats eenmalig zijn.

5. *Door het krediet in mei beschikbaar te stellen, kan er nog aanspraak gemaakt worden op de belastingdeal, waardoor er geen btw betaald hoeft te worden over de sportinvesteringen.* Voorwaarde van de deal met de belasting is namelijk dat het sportcomplex uiterlijk eind 2023 is opgeleverd.

4 Kanttekeningen

1. *Indien het krediet niet beschikbaar wordt gesteld zal het proces flinke vertraging oplopen, omdat bij alle alternatieve scenario's het proces om te komen tot een Voorlopig Ontwerp grotendeels/helemaal opnieuw zal moeten worden gestart waardoor de belastingdeal komt te vervallen.*
   Bij uitstel kan er ook geen gebruik meer worden gemaakt van de belastingdeal op sport waardoor de sport gerelateerde investeringen met 21% zullen stijgen.
2. *De basisscholen zijn zowel technisch als economisch aan het einde van hun levensduur. Met name in het gebouw van de Jan Ligthartschool is er veel achterstallig onderhoud*. Aangezien er al geruime tijd wordt gesproken over vervangende nieuwbouw samen met basisschool 't Oldhof. Uitstel heeft als risico dat er desinvesteringen in de Jan Ligthartschool moeten worden gedaan ter overbrugging van de vervangende nieuwbouw. Bovendien is de gemeente vanuit een wettelijke verplichting (Wet op Primair Onderwijs) verantwoordelijk voor het realiseren van goede en voldoende onderwijshuisvesting. *Het onderwijsconcept behoeft een extra optimalisatieslag, die samen met stichting de Brigantijn zal worden gerealiseerd. Dit zal worden gerealiseerd binnen het beschikbare budget en met het doel om het complex beter aan te laten sluiten bij de visie van de twee gefuseerde basisscholen.*
3. *Bij de realisatie van projectdeel 1 is ook gestart met een nieuw brandveiligheidsconcept voor het gehele project.* Realisatie van projectdeel 2 is op relatief korte termijn noodzakelijk om het pand volledig aan het nieuwe brandveiligheidsconcept te laten voldoen en te laten goedkeuren door de brandweer.
4. *De voorgestelde afschrijvingstermijnen van 40 jaar voor het gebouw en 15 jaar voor de technische installaties voldoen aan de vastgestelde financiële verordening van 01-01-2021.* De in december 2018 vastgestelde kaders voor strategisch project 't Wooldrik bevatten termijnen van 50 en 25 jaar voor het sportgedeelte. Deze wijziging heeft geleid tot hogere kapitaallasten.
5. *Door de verkoop van de Esch School is er een oplossing nodig voor de gebruikers gymlokaal de Esch.* De BLOS is geadviseerd om de gebruikers van gymlokaal de Esch tijdelijk onder te brengen in gymlokaal Wooldrik en schoollocatie Twickel Borne (na opheffing corona maatregelen voor de binnensport). De invulling van dit advies hangt samen met de besluitvorming (25 mei) inzake project 't Wooldrik. Als de gemeenteraad voor scenario A, B1 of C kiest, is de BLOS geadviseerd om Gymlokaal Woolderweg minimaal op te knappen, i.v.m. de realisatie van het nieuwe Wooldrik.
   De gemaakte kosten zullen dan worden gedekt uit de verkoop van de Esch. Mocht de gemeenteraad op 25 mei voor een ander scenario dan A,B1 of C te kiezen, is de BLOS geadviseerd om Gymlokaal Woolderweg maximaal op te knappen. Andere scenario's dan A,B1 en C voorzien niet in vervanging van gymlokaal de Esch. De Kosten van deze variant vragen om een aanvullend budget en kan niet volledig worden gedekt uit de verkoop van de Esch.
6. *Gedurende de sloop-nieuwbouw van het huidige sportcomplex (Wooldrik), dient er een tijdelijke voorziening te worden getroffen voor de huidige gebruikers/sporters.*
   In het projectbudget is een voorziening getroffen om een tijdelijke sportaccommodatie te realiseren (blaashal). Door de ambtelijke projectgroep zal blijvend worden onderzocht of er andere/goedkopere alternatieven mogelijk zijn
7. *Indien er niet wordt gekozen voor het masterplan A, maar voor één van de andere scenario's, zal een root deel van de taakstelling op sport niet worden gehaald.* Zie bijlage "Memo ombuigingen sport".

8. ''*Het college verwacht dat de BLOS uiterlijk in het eerste kwartaal 2022 aan college en raad het volgende voorlegt: nadere invulling van de bezuinigingstaakstelling, voorstellen voor een sportbedrijf en een uitgebreid exploitatieplan".*

5 Kosten, baten en dekking

Investeringskosten

De totale investeringskosten bedragen € 23.749.000 voor de realisatie van de totale accommodatie 't Wooldrik volgens het vastgestelde masterplan 't Wooldrik (2018) en bijbehorend vigerend scenario A. Dit totaal aan investeringskosten bestaat uit:

• Realisatie kinderopvang	€ 1.200.000
• Instroompunt Het Reuvekamp	€ 5.215.000
• Realisatie sportcomplex	€ 17.334.000
Totaal investering	€ 23.749.000

Ten behoeve van het instroompunt Het Reuvekamp heeft de raad reeds in 2017 een krediet ad €2.518.000 met bijbehorende kapitaallast ad € 75.500 beschikbaar gesteld. De raad wordt voorgesteld dit krediet in te trekken en de kapitaallast toe te voegen aan de Stelpost Ambities 2020-2023.

Kapitaallasten

Daarnaast wordt de gemeenteraad verzocht om in te stemmen met afschrijvingstermijnen van 40 jaar voor het gebouw en 15 jaar voor de technische installaties en de bijbehorende kapitaallasten te dekken uit de stelpost 'Ambities 2020-2023' zodat de afschrijvingstermijnen voldoen aan de vastgestelde financiële verordening van 01 januari jl. Dit heeft als financieel effect dat de kapitaallasten ad € 213.000 hoger uitvallen dan eerdere besluitvorming als gevolg van deze kortere afschrijvingstermijnen.

Door in de nieuwbouw moderne energiebesparende maatregelen te treffen zijn geen aanvullende budgetten voor de exploitatie noodzakelijk.

Dekking

Bovengenoemde investering leidt tot een jaarlijkse kapitaallast van totaal € 1.056.500. Deze kosten worden als volgt gedekt:

• Kapitaallasten kinderopvang	€ 48.500 (dekking d.m.v. kostendekkende huuropbrengst)
• Instroompunt Het Reuvekamp	€ 211.000 (dekking stelpost ambities 2020-2023)
• Sportcomplex	€ 797.000 (delling stelpost ambities 2020-2023)
Totaal dekking	€ 1.056.500

Bezuinigingstaakstelling sport.

De Bestuurscommissie Lichamelijke Opvoeding en Sport (BLOS) heeft aangegeven dat zij bereid is om verantwoordelijkheid te nemen voor deze bezuinigingstaakstelling, maar hieraan wel het uitdrukkelijke voorbehoud gemaakt dat zij realisatie alleen reëel en haalbaar acht, als het strategische project 't Wooldrik gerealiseerd wordt en dat er fundamenteel gekeken wordt naar de organisatie van sport in Borne.

De opzet en inrichting van een financieel gezonde organisatie voor de exploitatie van het nieuwe Wooldrik en voor een gezonde organisatie voor de lange termijn zal met een businesscase onderbouwd gaan worden. De verwachting is dat in het voorjaar van 2022 de plannen hieromtrent ter besluitvorming worden voorgelegd aan de raad.
Vooruitlopend op die businesscase is gevraagd om een eerste beeld te schetsen van de realisatie van de bezuinigingstaakstelling van €300.000.

De BLOS heeft een opstelling uitgewerkt van de diverse denkrichtingen waarin een oplossing gevonden kan worden. Die uitwerking is gerubriceerd tot drie pijlers; beheer en exploitatie MFA 't Wooldrik, beleid sportstimulering en beheer overige sportaccommodaties.
Op basis van bovenstaande punten wordt samenvattend de volgende effecten haalbaar geacht:
De BLOS verwacht de taakstelling van €300.000,- als volgt vanaf 01-01-2024 te realiseren.

		vanaf 1-1-2022	vanaf 1-1-2023	vanaf 1-1-24
a.	Beheer en exploitatie MFA sportaccommodatie 't Wooldrik		€ 190.000	€ 60.00
b.	Besparing sportstimulering		€ 5.000	
c.	Beheer en exploitatie overige sportaccommodaties	€ 35.000	€ 10.000	
	Totaal	€ 35.000	€ 205.000	€ 60.000

6 Personeel en organisatie
De uren voor het projectteam zijn opgenomen in het voorbereidingskrediet en de personele matrix. Daarnaast is er een ambtelijke projectgroep die 6 wekelijks vergadert en hierin zijn allerlei disciplines als sport, ruimtelijke ordening, grondgebied, vastgoed, financiën en onderwijs vertegenwoordigd. Ook deze uren zijn, waar nodig, opgenomen in de personele matrix. Het geschetste fall back scenario, waarbij aannemer Haafkes niet langer gecontracteerd is, zal niet leiden tot bovenmatige inzet van de projectteamleden. De inzet en taken/ verantwoordelijkheden zullen niet anders worden dan tot dusverre.

7 Vervolg na besluitvorming college
Na een positief besluit van uw college kan het voorstel op route worden gebracht naar de raad. De projectleider Christiaan Hofstede en bouwprocesmanager Anouk Meijberg hebben in de afgelopen periode diverse presentaties voor de raad verzorgd. Verwachte besluitvormingsroute is 11-05-2021 Politiek Beraad en 25-05-2021 raadsvergadering.
Als de gemeenteraad besluit het krediet vrij te geven, zal direct verder worden gegaan met de uitwerking van het Definitief Ontwerp en Uitvoeringsgereed Ontwerp. Eind 2021 zal de Europese aanbestedingsprocedure gestart worden, waarna in de zomer van 2022 gestart wordt met de sloop en nieuwbouw. Verwachte oplevering van het sport- en onderwijscomplex is december 2023.

Voorstel
Aan de raad wordt voorgesteld om:

1. Scenario A vast te stellen conform het raadsbesluit uitwerking masterplan uit 2018 (18int04288);
2. Het krediet ad € 2.518.000 ten behoeve van het instroompunt Het Reuvekamp in te trekken en de geraamde kapitaallasten ad. € 75.500,-- vanaf 2024 over te hevelen naar het thema middelen, product stelpost ambities 2020-2023 en de volgende kredieten vast te stellen;
3. Instroompunt Het Reuvekamp ad € 5.215.000 en de kapitaallasten ad. € 211.000 vanaf 2024 te dekken uit het thema middelen, product stelpost ambities 2020-2023;
4. Een krediet investering kinderopvang 't Wooldrik ad € 1.200.000 en de kapitaallasten ad. €48.500 vanaf 2024 te dekken uit het thema middelen, product algemene baten en lasten; en de huuropbrengst ad € 48.500 ten gunste van het thema middelen ,product algemene baten en lasten.
5. Een krediet ten behoeve van de realisatie sportcomplex ad € 17.334.000 en de kapitaallasten ad € 797.000 te dekken uit het thema middelen, stelpost ambities 2020-2024
6. Kennis te nemen van de memo "Ombuigingen Sport".
7. Kennis te nemen van de factsheet financiële doorrekening 't Wooldrik.

8. In te stemmen met een inspanningsverplichting voor het college B&W om op basis van gelijkwaardigheid, samen met Stichting De Brigantijn en de BLOS te komen tot een goedgekeurd voorlopig ontwerp, dat voldoet aan de hoogst mogelijke kwaliteitseisen die passen binnen de gestelde budgettaire kaders.

Bijlage(n)

1. Projectvoorstel 't Wooldrik is méér dan alleen een sportpark (21bij02627)
2. Rapport Scenario-analyse 't Wooldrik (21bij02630)
3. Rapport inzake afschrijvingstermijnen (21bij02629)
4. Memo Ombuigingen Sport (21bij02628)
5. Factsheet Wooldrik (21bij02631)
6. Presentatie strategisch project 't Wooldrik gemeenteraad (21bij02785)
7. Instemmingsbrief scenario A BLOS (21bij02801)
8. Instemmingsbrief scenario A Stichting Brigantijn (21bij02825)
9. Factsheet financiële doorrekening 't Wooldrik (21bij03669)
10. Memo factsheet financiële doorrekening 't Wooldrik (21bij03670)
11. Bestuurlijke memo factsheet financiële doorrekening 't Wooldrik (21int02325)
12. Reactie Brigantijn scenariostudie 't Wooldrik (21bij03805)

Bijlage(n)

Borne, 29-6-21

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,

de secretaris,	de burgemeester,
E.S.I. ter Koele	drs. J.H.R. Pierik