

Lokaal BHZ

Vragen n.a.v. Raadsvoorstel Sport- en Kindcentrum Borne West

Pagina 2

“Te meer omdat bij projectdeel 1 bij de oplevering veel opleverpunten zijn geconstateerd waarvan enkele nog niet zijn opgelost. Andere risico's waren onder andere de strengere eisen van de brandweer, waardoor een andere dakopbouw en een duurdere brandmeldinstallatie noodzakelijk waren, en het aantreffen van asbest in de fundatie bij de sloopwerkzaamheden en het aantreffen van bodemverontreiniging.”

Vraag:

1. *Zijn alle toen geconstateerde opleverpunten nu wel opgelost of zijn de kosten voor de oplossingen meegenomen in de begroting?*

De opleverpunten zijn inmiddels opgelost, op dit moment wordt nog gewerkt aan enkele restpunten die na oplevering bij ingebruikname zijn geconstateerd.

2. *Zijn de risico's voor het aantreffen van asbest in de fundatie bij de sloopwerkzaamheden en het aantreffen van bodemverontreiniging nog steeds een risico en zijn de te verwachten kosten hiervoor nu geborgd in de begroting?*

De sloopkosten zijn verwerkt in het raadsvoorstel voor de tijdelijke situatie sport 't Wooldrik. Er is destructief onderzoek uitgevoerd om het asbest zo goed mogelijk in kaart te brengen.

Desalniettemin blijft er altijd een risico bestaan dat asbest wordt aangetroffen op locaties waar destructief onderzoek niet mogelijk was, bijvoorbeeld de fundatie.

Pagina 3

“Ook is er aandacht voor de gebieden binnen het Sociaal Domein zoals welzijn, zorg, onderwijs, inburgering en sociale activering.”

Vraag:

3. *Waar vinden we deze aandacht voor de gebieden binnen het Sociaal Domein terug in de gepresenteerde planvorming?*

Dit zit onder meer in de programmering: naast de sportruimtes is ook volop gelegenheid voor ruimtegebruik door zorg- en welzijnspartners, wijkverenigingen en sociale activiteiten gelieerd aan het Sociaal Domein. Het pand leent zich bovendien ook voor sport en beweging vanuit preventieve doelstellingen voor alle leeftijden.

Pagina 4

“De investeringskosten voor de renovatie en verduurzamen wegen niet op tegen de geringe boekwaarde die nog op de hal zit.

Bovendien betekent het loskoppelen van de nieuwbouw, zoals beschreven in het voorgaande punt, dat deze hal autonoom moet worden gemaakt. Dit vraagt om relatief hoge investeringen in bijvoorbeeld toegankelijkheid en veiligheid.”

Vraag:

4. *Om een goede afweging te kunnen maken zouden wij graag horen hoe hoog zouden de investeringskosten voor de renovatie en verduurzamen van hal 2 zouden zijn?*

De hal kan worden gerenoveerd, maar verduurzaming is nagenoeg onmogelijk door de relatief zwakke constructie die niet geschikt is voor o.a. de plaatsing van zonnepanelen. Omdat verduurzaming geen optie is hiervoor geen kostenraming opgesteld. Voor het renoveren van de hal is grofweg een half miljoen investering noodzakelijk om de basisvoorzieningen op orde te krijgen (denk aan een eigen entree, toiletvoorzieningen, scheidsrechtterskleedkamer) en om de veiligheid te optimaliseren (vluchtroutes, brandveiligheid etc). Daarnaast blijft de hal qua structurele lasten hoog, omdat het energieverbruik niet noemenswaardig wordt verlaagd.

5. *Hoeveel is de huidige boekwaarde van hal 2 en hoelang en voor welk bedrag staat deze hal nog in de boeken?*

De boekwaarde van sporthal 2 is €300K. De afschrijving loopt nog tot en met 2046. Het is zeker dat de hal dit niet gaat halen.

Pagina 6

“Deze denkrichtingen bieden volop kansen voor een groene en klimaat adaptieve invulling. Het is zelfs mogelijk om rondom het sportcomplex, in een groene setting, een ‘beweegpark’ te realiseren met buitensportvoorzieningen, speelveldje, running track of celestics elementen, etc.”

Vraag:

6. *Hoeveel budget is er opgenomen voor invulling van de groene en klimaat adaptieve*

Voor de terreininrichting is circa €600k gereserveerd. Zoals aangegeven in het raadsvoorstel valt de parkeerplaats 't Wooldrik aan de Bornerbroeksestraat buiten de scope van het project.

Pagina 7

“Alle denkrichtingen zijn financieel doorgerekend. Hierbij is uitgegaan van een realistische raming op basis van recente bouwkosten (prijspeil mei 2023), waarbij risico's zoveel mogelijk in kaart zijn gebracht en afgeprijsd. Er wordt rekening gehouden met een post voor onvoorziene omstandigheden.”

Vraag:

Tijdens de informatiebijeenkomst is gesteld dat er heel realistisch geraamd is op het prijspeil van april/mei 2023, maar dat er geen rekening is gehouden met een inflatie van 10%.

In de kaderstelling moeten we van het rijk echter uitgaan van een prijscompensatie van 12,7% voor 2024.

7. *Hoe realistisch is deze prijsstelling, op het prijspeil van april/mei 2023, als we medio 2024 gaan aanbesteden?*

De huidige prijsstelling komt voort uit een realistisch opgebouwde begroting waarin ruimte is opgenomen voor onvoorziene omstandigheden en marktconforme prijsstijgingen. De prijsstelling is daarbij opgesteld vanuit meerdere invalshoeken en door meerdere onafhankelijke partijen (architect en bouwkostenadviesbureau), zodat de opgave goed doorgrond is. Het budget is taakstellend met ruimte voor reguliere, marktconforme ontwikkelingen.

8. *Hoe hoog is het bedrag dat is opgenomen voor de post onvoorziene omstandigheden?*

Dit is een standaard percentage van de bouwkosten, conform de reguliere normen bij het ramen van vergelijkbare vastgoedprojecten.

Pagina 9

“De verwachting is dat de SPUK-regeling op een soortgelijke wijze wordt voortgezet.”

Vraag:

9. *Hoe hoog zijn de te verwachten SPUK-uitkeringen, er vanuit gaande dat de SPUK-regeling op een soortgelijke wijze wordt voortgezet?*

De verwachting is dat de SPUK-regeling op soortgelijke wijze wordt voortgezet met soortgelijke uitkeringen. Precieze uitwerking en afwikkeling loopt nog binnen de Rijksoverheid, daarover volgt later meer duidelijkheid.

Pagina 9

“De blaashal staat op grond dat in eigendom is van Twickel en wordt gedoogd. Het gebruik van deze blaashal is tijdelijk. Hetzelfde geldt voor de locatie van de huidige beachvelden.”

Vraag:

10. *Zijn er reeds nieuwe afspraken met Twickel gemaakt over het gebruik van de gronden?*

Na goedkeuring van de raad zal met Twickel worden gesproken.

Pagina 10

“Uit een behoefteonderzoek komt naar voren dat het toekomstig gebruik nauwelijks past in de twee nieuw te bouwen sporthallen.

Het valt echter niet uit te sluiten dat het slopen van hal 2 tot een tekort aan trainingscapaciteit gaat leiden.”

Vraag:

11. *Waarom slopen we hal 2 als we niet kunnen uitsluiten dat het tot een tekort aan trainingscapaciteit gaat leiden?*

De onderbouwing voor het slopen van hal 2 is gegeven in het voorstel.

12. *Is het niet mogelijk om hal 2 (en de gymzaal) zonder renovatie en verduurzaming, zo lang als mogelijk, te blijven gebruiken?*

Hierin wordt voorzien door de gymzaal en hal 2 de komende jaren, in afwachting van nieuwbouw, in gebruik te houden. Na ingebruikname van de nieuwbouw is het onwenselijk om hal 2 in gebruik te houden. Daar komt bij dat de exploitatielasten van hal 2 nodig zijn om de kapitaallasten van de investering in het nieuwe sportcomplex te dekken.

Pagina 12:

“De gemeente Borne financiert de bouw van het gedeelte kinderopvang en samen-naar-school-klas om deze vervolgens aan kinderopvangorganisatie Duimelot en Stichting Kids Vooruit kostprijs dekkend te kunnen verhuren.”

Vraag:

13. *Wat zijn de kosten voor de bouw van het gedeelte kinderopvang en samen-naar-school-klas welke door de gemeente wordt gefinancierd en zitten deze kosten al in de totale investeringskosten voor het kindcentrum? Zo nee, hoe worden deze kosten dan gedekt?*

De kosten voor zowel kinderopvang als de samen-naar-school klas zijn onderdeel van het gepresenteerde investeringsniveau. Beide gebouwdelen worden na oplevering verhuurd door de gemeente. De kinderopvang betaalt een kostprijsdekkende huur en ook Stichting Kids Vooruit betaalt huur voor het ruimtegebruik aan de gemeente.

Pagina 12

“Gekozen wordt 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.”

Vraag:

14. *Welke fasen in het proces hebben we het hier over?*

Hierbij gaat het om de reguliere projectfasen: Voorlopig Ontwerp (VO), Definitief Ontwerp (DO) en Technisch Ontwerp (TO).

15. *Hoe moeten wij de go/no go beslissingen interpreteren?*

Wie neemt deze go/no-go beslissingen en welke rol heeft de raad hierbij?

Gekozen is voor een strategie waarbij de gemeente maximale regie heeft over de kosten en het gewenste kwaliteitsniveau. Wanneer het projectteam constateert dat het ontwerp niet binnen het taakstellende budget kan worden gerealiseerd zullen eerst optimalisaties worden onderzocht en doorgevoerd om kosten te reduceren.

Deze strategie werkt als volgt. Na besluitvorming wordt het door de gemeenteraad gewenste functionele programma uitwerkt tot het niveau van een Voorlopig Ontwerp. Het Voorlopig Ontwerp wordt vervolgens geraamd en getoetst of het ontwerp past binnen de financiële kaders.

Afhankelijk van de uitkomst kan het projectteam direct optimalisatieacties doorvoeren, zonder dat al een aannemer aan boord is. Is het budget passend en worden er geen concessies gedaan aan het programma dan gaat het projectteam door met het opstellen van het Definitief Ontwerp.

Vervolgens wordt het Definitief Ontwerp weer geraamd en getoetst aan de financiële kaders. Indien passend binnen de kaders wordt een Technisch Ontwerp (bestek) opgesteld. Op basis van het Technisch Ontwerp wordt wederom een directiebegroting opgesteld. Indien deze directiebegroting past binnen de financiële kaders kan een finale 'go' worden gegeven en worden overgegaan tot het selecteren van een aannemer.

Er kan zich echter een situatie voordoen dat het ontwerp niet past binnen het taakstellend budget en dat verdere optimalisaties niet meer verantwoord zijn. Een aanpassing van het gewenste functionele programma is dan nodig om er voor te zorgen dat het ontwerp binnen het taakstellende budget kan worden gerealiseerd. In dat geval zal het college een vervolgvoorstel aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorleggen.

De gemeenteraad wordt elk kwartaal door middel van een voortgangsrapportage geïnformeerd over de voortgang, risico's en financiën van het project voor zover dit het sportcomplex betreft. Dit geldt niet voor het kindcentrum, aangezien Brigantijn bouwheer is.