Besluit raad

Nummer

C.13

Portefeuillehouder

M.M.J. van Gent

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
13 oktober 2022	27 september 2022

Onderwerp
Financiering sportcomplex en kindcentrum Campus de Terp

Kern van het voorstel
Voor de realisatie van Campus de Terp is meer geld nodig. Door de internationale en economische ontwikkelingen is het al toegekende krediet voor het kindcentrum als ook de garantstelling en de toegekende exploitatiesubsidie voor het sportcomplex niet langer toereikend. Om Campus de Terp te kunnen realiseren ontvangt u dit voorstel voor een extra garantiestelling voor het sportcomplex en een aanvullend krediet voor het kindcentrum. Ook worden alternatieve scenario's geschetst mocht u anders besluiten.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: 1. een extra garantie van € 3.400.000 aan de kredietverlener te verstrekken voor de realisatie van het sportcomplex met ingang van 14 oktober 2022; 2. kennis te nemen van de gemeentelijke index systematiek ten aanzien van het indexeren van het subsidiebedrag van € 520.000,- gerekend vanaf 2020. Hierbij wordt rekening gehouden met de consumentenprijs index (CPI). De indexering van de gemeentelijke begroting is hierbij leidend. 3. het eerder toegekende krediet van € 8.735.492,- voor het kindcentrum van Campus de Terp te verhogen met € 1.688.000 incl. btw. Totale nieuwe krediet € 10.423.492,- inclusief € 803.688,- aan overheadskosten en onvoorzien. Hiervoor vanaf 2024 budget beschikbaar te stellen voor de

bijbehorende kapitaallasten van € 42.200. Welke ingaan na het jaar van oplevering van het kindcentrum.

Wettelijke grondslag
2.Wet Primair Onderwijs

Openbaarheid documenten
Het voorstel bevat niet-openbare documenten
Op grond van: ☑ financieel belang gemeente

De gemeenteraad besluit: conform
Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 13 oktober 2022. Griffier Martine Klaassen Bos 24-10-2022 Voorzitter A. van Dam 24-10-2022

Aanleiding
Voor het te realiseren sportcomplex op Campus de Terp is een samenwerkingsovereenkomst met Stichting Sport en Welzijn Wieringermeer (SSWW) aangegaan. Hierbij is SSWW opdrachtgever voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de sportvoorzieningen. De gemeente staat daarbij garant voor een door SSWW aangetrokken lening ter grootte van € 13.250.000. U heeft dit op 1 oktober 2020 besloten. Voor de vervangende nieuwbouw van de basisscholen obs De Triangel, rkbs Don Bosco en cbs Het Baken in het te realiseren kindcentrum is met de schoolbesturen (de bouwheer) in juni 2021 een realisatieovereen-komst afgesloten met een taakstellend krediet van € 7.932.092 incl. btw volgens de destijds gehanteerde VNG-normkostenvergoeding. U heeft dit op 28 januari 2021 besloten.

Zowel SSWW als de schoolbesturen hebben een aanbestedingsprocedure doorlopen om voor respectievelijk het sportcomplex en het kindcentrum een bouwkundige en installatietechnische aannemer te selecteren. De uitkomst van beide procedures is dat er een overschrijding is van de voor beide partijen beschikbare budgetten en zij op dit moment geen opdracht kunnen verstrekken aan de beoogde aannemers. Wat exact voorafging aan de aanbesteding leest u hieronder.

Ontwikkelfase Sportcomplex

In het fasebeslisdocument van 25 mei 2021 (bijlage 1), heeft SSWW het Voorlopig Ontwerp (VO) aan de stuurgroep Campus de Terp voorgelegd. Inhoudelijk zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd die een positieve bijdrage leveren aan de functionaliteit van het complex.
Ook is aangegeven dat de begroting van het VO binnen de financiële investeringsruimte van de genoemde € 13.250.000 ligt. Op grond van dit gegeven heeft de stuurgroep ingestemd met het VO en is SSWW gestart met de volgende fase: het Definitief Ontwerp (DO).

Op 17 september 2021 is het fasebeslisdocument voor het DO (bijlage 2) aan de stuurgroep voorgelegd. Ook toen is gerapporteerd dat er enkele inhoudelijke aanpassingen in het project zijn doorgevoerd die een positieve bijdrage leveren aan de functionaliteit van het complex. Financieel is gerapporteerd dat het project nog steeds binnen het beschikbare budget gerealiseerd kan worden. Wel met de notitie dat prijsstijgingen die zich toen al in de markt lieten zien, gedekt konden worden uit de post onvoorzien. Vervolgens is SSWW gestart met de aanbestedingsprocedure.

Ontwikkelfase Kindcentrum

De bouwheer heeft op basis van het Programma van Eisen een Voorlopig Ontwerp (VO) gemaakt. In het fasebeslisdocument d.d. 7 juni 2021 (bijlage 3) dat door de bouwheer aan de stuurgroep Campus de Terp is overlegd, is aangegeven dat de bij het ontwerp behorende begroting past binnen het beschikbare budget. De stuurgroep heeft ingestemd met het VO waarna de bouwheer gestart is met de volgende planfase: het maken van een Definitief Ontwerp (DO).

In de stuurgroep van 2 december 2021 heeft de bouwheer het fasebeslisdocument voor de DO-fase (bijlage 4) overlegd. Daarin is aangegeven dat er een beperkte overschrijding verwacht wordt doordat de marktpartijen een indexering van circa 5% toepassen waar geen rekening mee is gehouden. Het tekort werd toen geraamd op circa € 200.000. Niettemin heeft de stuurgroep ingestemd met het DO en daarbij geoordeeld dat pas ná inschrijving van de marktpartijen zal blijken of, en zo ja, in hoeverre er een tekort ten opzichte van het budget is.

Conclusie
Tijdens de ontwikkelfase van het sportcomplex en het kindcentrum hebben beide partijen zich gehouden aan de inhoudelijke randvoorwaarden (Programma van Eisen). Er is geen sprake van kostenverhogende elementen die toe te rekenen zijn aan SSWW of aan de schoolbesturen. Het nu geraamde tekort voor zowel het sportcomplex als het kindcentrum is in zijn geheel toe te schrijven aan de huidige extreme marktomstandigheden.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect
• Realisatie van het sportcomplex voor verbetering van de leef-, sport-, vermaak-, en werkomgeving. • Realisatie van vervangende toekomstbestendige nieuwbouw van basisscholen obs De Triangel, rkbs Don Bosco, en pcbs Het Baken.

Motivering per voorgesteld besluit
1.1 Aanbesteding sportcomplex Voor de aanbesteding van het installatietechnische werk heeft SSWW gekozen voor een bouwteampartner, waarbij het installatiebureau contractueel verantwoordelijk is voor het ontwerp binnen het budget. De inschrijfsom op dit deel van het werk past binnen het beschikbare budget van het project. SSWW is dan ook voornemens om dit onderdeel te gunnen aan de beoogde installateur. Voor de inkoop van inrichtingsonderdelen buiten de aanneemsom van een aannemer (directieleveringen) is een deel uitgevraagd. Op dit moment is er geen sprake van een overschrijding van dat deel van het beschikbare krediet. Voor het bouwkundige deel was de aanbesteding teleurstellend met slechts één inschrijvende partij met een veel hogere inschrijfsom dan het beschikbare budget. SSWW heeft vervolgens een kostencalculatie laten opstellen door een bouwkundig aannemer om een beeld te krijgen van een actuele marktconforme prijs (actualisatie van de directiebegroting). Daaruit bleek dat de marktconforme prijs aanmerkelijk lager zou liggen dan de door de inschrijvende partij afgegeven prijs. Maar ook dat die marktconforme prijs hoger lag dan de directiebegroting van het DO uit september 2021. Op basis van deze actualisatie heeft SSWW een bouwkundige aannemer geselecteerd uit de wervingsfase van de aanbestedingsprocedure, die destijds vanwege capaciteitsgebrek niet heeft ingeschreven. Na een onderhandelingsperiode heeft deze aannemer op 9 september 2022 een prijs tot einde werk opgegeven. Deze is weliswaar hoger dan de geactualiseerde directiebegroting, maar wel marktconform.

SSWW kan de bouwkundige aannemer en het installatiebedrijf contracteren onder de (opschortende) voorwaarde van goedkeuring van dit raadsbesluit.

2.1 Subsidie

Bij de opening van het sportcomplex (medio 2024) ontvangt SSWW subsidie van de gemeente voor

- de financieringskosten van de lening van € 13.250.000;
- het instandhouden van het sportcomplex (beheer, onderhoud en vervangingsinvesteringen).

Deze subsidie is na het raadsbesluit van 1 oktober 2020 bepaald op € 520.000. Voor het bepalen van dit subsidiebedrag is in oktober 2021 gerekend met een indicatief rentepercentage van 1% (40 jaar rentevast), een geraamd exploitatietekort van € 20.000 per jaar en een jaarlijkse indexatie van 1,5% per jaar.
Op 10 november 2021 is de lening van € 13.250.000 gesloten met een rentepercentage van 0,63% (40 jaar rentevast). Dat geeft een rentevoordeel van 0,37% (afgerond € 32.000 per jaar).

De lening van € 13.250.000 is gesloten voordat het sportcomplex was aanbesteed en de definitieve bouwsom bekend was. De aanneemsom is € 3.400.000 hoger dan voorzien. Hiervoor is een aanvullende lening nodig.
De jaarlijkse kosten voor rente en aflossing van de aanvullende lening van € 3.400.000 bedragen afgerond € 150.000 op basis van een indicatief vast rentetarief van 3% voor 40 jaar. Onder aftrek van het rentevoordeel op de lening van € 13.250.000 (€ 32.000) zijn de jaarlijkse aanvullende kosten € 120.000.
Vanaf oktober 2020 is gerekend met een indexatie van 1,5% op de exploitatiesubsidie. In werkelijkheid is de indexatie vanaf 2020 en de prognose vanaf 2023 als volgt:

	2020	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
index	1,5%	2,70%	5,50%	2,50%	2,50%	2,50%
exploitatiebijdrage	520.000	534.000	563.000	577.000	592.000	607.000

De gehanteerde index is gebaseerd op de gemeentelijke systematiek voor de indexatie binnen de begroting, waarbij rekening wordt gehouden met de Consumenten Prijs Index (CPI).

Door het hanteren van deze indexering (niet structureel 1,5% maar de feitelijke indexering op grond van de CPI-index) en de aanname van 2,5% vanaf 2023 is er voor SSWW voldoende ruimte om de jaarlijkse kosten van de aanvullende lening te dekken.

Door toepassing van bovenstaande indexatie op de exploitatiesubsidie kan SSWW voldoen aan de betalingsplicht van:

- de financieringskosten van de lening van € 13.250.000

- de instandhoudingskosten van het sportcomplex
- het geraamde exploitatietekort van € 20.000 uit 2021
- de financieringskosten van de aanvullende lening van € 3.400.000

3.1 Aanbesteding Kindcentrum

De bouwheer heeft een Europese Openbare Aanbesteding gehouden om voor dit project zowel een bouwkundig aannemer als een aannemer voor het installatietechnische werk te selecteren. Het aantal inschrijvingen voor het installatietechnische werk bedroeg drie en voor het bouwkundige werk slechts één. Het aanbestedingsresultaat levert een financieel tekort op.

De inschrijvende partijen hebben de gestanddoeningstermijn voor hun aanbiedingen op verzoek van de bouwheer verlengd zodat wij als gemeente ons interne besluitvormingstraject kunnen doorlopen. Voor kinderopvang Kappio blijft de financiering van haar deel in het kindcentrum van kracht, ook al valt de investering hoger uit dan eerder was aangenomen.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

Sportcomplex

- Er moet nog inkoop plaatsvinden van diverse directieleveringen

Voor de directieleveringen van sporthalinrichting en beweegbare zwembadbodem zijn offertes ontvangen, maar er volgen nog meer. Voor de directieleveringen van het sportcomplex is gerekend met prijscorrecties die binnen budget worden doorgevoerd.

- Atletiekbaan/ multifunctioneel veld/ overige buitenvoorzieningen

De uitwerking van deze projectonderdelen wordt de komende maanden opgepakt. Hiervoor is een redelijk budget opgenomen, dat als taakstellend wordt gehanteerd.

- Prijsstijgingen tijdens de bouw (boven 'normale' aannemersrisico)

Extreme prijsstijgingen tijdens de bouw kunnen contractueel niet afgedekt worden.

- Renteontwikkeling

De lening van € 3.400.000 waarvoor de gemeente gevraagd wordt garant te staan, is gebaseerd op het rentetarief van 3,00% op peildatum 13 september 2022 voor een rentevast periode van 40 jaar.

Na besluitvorming van de Raad kan de werkelijke rente worden vastgelegd. Hier kan nog een afwijking plaatsvinden en dit bestempelen wij nog als een risico gezien huidige rentemarkt.

- Onvoorziene omstandigheden/ kosten

Zoals gebruikelijk, is er rekening gehouden met een budget voor onvoorziene omstandigheden.

- Subsidieregeling BOSA

De subsidieregeling voor Stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties (BOSA) eindigt op 31 december 2023. SSWW maakt van deze regeling gebruik. De verwachting is dat deze subsidie over de investering tot en met de oplevering medio 2024 aan SSWW wordt uitgekeerd. Afhankelijk van het fiscale beleid van de rijksoverheid is onbekend of en in welke vorm de BOSA-subsidie in 2024 wordt gecontinueerd of vervalt. Als de BOSA-subsidie vervalt, zonder vorm van btw-compensatie, loopt SSWW het risico dat zij de btw over de exploitatie van het beheer en het onderhoud niet kan terugvorderen.

Alternatieven (incl. argumenten)
Verder versoberen en uitstellen van de plannen heeft juridische consequenties en is ook maatschappelijk niet realistisch en wenselijk. Ook uitstel van de realisatie dan wel stopzetten van het project Campus de Terp is geen reële optie omdat het college niet verwacht dat de bouwkosten de komende jaren substantieel dalen en dat grote risico's met zich meebrengt. Stopzetten van het project betekent bovendien: • Afbreuk aan het vertrouwen in de reeds gemaakte afspraken tussen partijen en de gemeente(-raad). • Afbreuk aan de unieke wijze van organiseren en het stimuleren van participatie vanuit en vertrouwen i de kracht van de samenleving. • Stopzetten betekent dat de huidige exploitatie van de bestaande voorzieningen (drie basisscholen, zwembad en sporthal) doorloopt met de daarbij behorende (vervangings-)investeringen. • Volledige afschrijving van de gemaakte voorbereidingskosten die betrokken partijen gezamenlijk hebben gemaakt.

Financiële gevolgen	
Kosten	Een aanvullend krediet ter hoogte van € 1.688.000 incl. btw voor het kindcentrum. Vanaf 2024 verhoging van de kapitaallasten met € 42.200.
Dekking binnen begroting	Programma: Vitaliteit Cluster: Sport en Educatie
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel:
Fiscale gevolgen	Niet van toepassing.

Toelichting:

Sportcomplex

De totale nieuwe stichtingskosten die nu door SSWW geraamd worden, komen uit op een totaalbedrag van € 20.241.000 incl.btw.

onderdeel	was	wordt
sportcentrum	€ 9.600.000	€ 13.500.000
atletiekbaan	€ 600.000	€ 700.000
buitenplein en multifunctioneel veld	€ 150.000	€ 150.000
subtotaal bouwkosten	**€ 10.350.000**	**€ 14.350.000**
bijkomende kosten	€ 2.900.000	€ 2.400.000
stichtingskosten, exclusief btw	**€ 13.250.000**	**€ 16.750.000**
stichtingskosten, inclusief btw	**€ 16.007.000**	**€ 20.241.000**

Rekening houdend met subsidie voor Stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties (BOSA) van afgerond € 850.000 is het verschil ten opzichte van het raadsbesluit van 1 oktober 2020 € 3.400.000. Hiervoor wil SSWW extra financiering aantrekken en doet daarom aan de gemeente het verzoek om voor dit bedrag garant te staan.

Kindcentrum

De totale inschrijfsom op het installatietechnische werk en op het bouwkundig deel inclusief alle bijkomende kosten vormen de stichtingskosten. Dit bedraagt € 11.147.380 incl. btw. Het aan kinderopvang Kappio toe te rekenen deel bedraagt € 1.295.218 incl. btw. Per saldo is de inschrijfsom op het onderwijsgedeelte van het project dus € 9.852.162 incl. btw.

Met inachtneming van uw besluit over het integraal huisvestingsplan primair onderwijs van 14 juli 2022 bedraagt het nieuwe krediet voor de nieuwbouw van de drie basisscholen € 9.619.643 incl. btw. Hierdoor bedraagt het aanvullend benodigd krediet afgerond € 1.688.000 incl. btw (= nieuwe krediet van € 9.619.643 minus het toegekende krediet van € 7.932.092. De bouwheer ziet in beperkte mate mogelijkheden voor planoptimalisaties, waarmee het nu gedane aanvullende kredietvoorstel taakstellend is.

Het aanvullend krediet zorgt voor verhoging van de kapitaallasten met € 42.200, waarmee het totaal aan kapitaallasten voor het kindcentrum € 383.363 bedraagt.

Krediet incl. onvoorzien en overhead	**Kapitaallasten**	**Raadsbesluit**
4.065.140	127.950	22-11-2016
4.670.352	213.213	28-01-2021
1.688.000	42.200	13-10-2022
10.423.492	**383.363**	

Deze kapitaallasten zijn van toepassing na het jaar van oplevering van het kindcentrum.

Communicatie
SSWW en de schoolbesturen worden schriftelijk geïnformeerd over uw besluit.

Bijlagen niet-openbaar
1. fasebeslisdocument 21 mei 2021 2. fasebeslisdocument 17 september 2021 3. fasebeslisdocument 7 juni 2021 4. fasebeslisdocument 2 december 2021

Digitally signed by Zynyo B.V.
Date: 2022.10.24 12:58:05 CEST
Document ID:
c278939f-d02f-4d70-b4ee-ac9fe32dbd92