

Analyse budget Raadsbesluit 2020 in relatie tot huidige kostenopzet (SO-fase)

In de eerste plaats zijn de investeringskosten bepaald op basis van de bouwkosten nieuwbouw met daarover een percentage voor ontwerp- en advieskosten en 10% onvoorzien (e.e.a. als uitgelegd in paragraaf 4.1.2 van de 'Eindrapportage Nadere Uitwerking Voorkeursvariant'.

De investeringskosten zijn nog geen stichtingskosten. Bij stichtingskosten komen, afhankelijk van de organisatiestructuur, nog diverse aanvullende kosten. Zo zijn drie belangrijke onderdelen niet opgenomen (specifiek uitgesloten):

- Kosten afkoop erfpacht niet opgenomen
- Kosten ambtelijke uren niet opgenomen
- Indexering: niet opgenomen (prijspeil januari 2020). Niet correct/RD

In de investeringskostenopzet van 2020 is de overkapping van de 400-meter en wielervedbaan één op één overgenomen van het plan van LSV/Stichting Wielervedbaan Geleen overgenomen (€ 3,2M), ook al was bekend dat dit exclusief verlichting, fundering, verdere aanpassing installaties etc. was: dit is als zodanig opgenomen (verzoek) omdat het een herkenbaar bedrag voor de Gemeenteraad was.

Voor de nieuwbouw (ijshal en 50 meter bad) is gebruik gemaakt van een ruimtestaat, welke is opgenomen in Bijlage 6 van het rapport (Nieuwbouw Scenario). De oppervlaktes zijn daar uit voortgekomen (waaronder de ijshal 4.217 m²). In werkelijkheid betekent het Programma van Eisen een behoorlijke vergroting van de benodigde oppervlaktes (bijvoorbeeld ijshal 7.674 m²), Waardoor de kosten exponentieel toenemen.

Er is een percentage van nieuwbouw genomen (bijv. 75% nieuwbouwkosten totale zwembadfunctie = € 13.702.500). Dit bedrag is dan ter beschikking voor de nieuwbouw inclusief de renovatie. Omdat de kosten voor nieuwbouw eenvoudig te bepalen zijn, betekent dit dat het renovatiebudget (bestaand zwembad) het restbedrag is van de totale post. Conclusie is dat dit percentage van 75% (van totaal) te weinig is, als je het grootste deel (oppervlakte) voor 100% moet gebruiken (nieuwbouw).

Algemeen: n.a.v. PvE (gesprekken verenigingen) geen één op één vervanging, maar uitgebreid ruimtelijk programma (feitelijk zijn dit ambities). In de Programma fase zijn diverse wensen en eisen toegetreden, welke een sterk kostprijsverhogende factor hebben (bijv. SMART building), waarvan in de oorsprong niet is uitgegaan.

Vierkante meterprijs per gebouwfunctie is te laag aangehouden (bijvoorbeeld € 2.000,- voor renovatie sporthal en dan maar 30% meegeteld = € 600,-/m²). Deze prijzen niet realistisch: in 2020 niet, in 2021 niet en zeker niet zonder indexatie tot en met 2024.

Samengevat:

- Enkele posten zijn uitgesloten (grondkosten, afkoop erfpacht, ambtelijke kosten, indexering)
- Opgegeven zijn de 'investeringskosten', bestaande uit bouwkosten en advieskosten. Overige kosten zijn additioneel;
- Op enkele onderdelen een te laag % aangehouden voor de renovatiekosten;
- Op enkele onderdelen een te laag kengetal aangehouden voor nieuwbouw;
- Enkele onderdelen zijn nu groter (ambitie) ten opzichte van de uitgangspunten in 2020, dit naar aanleiding van nadere uitwerking wensen en eisen verenigingen.

Bij de kengetalkosten (en het wegingspercentage) dient een aantekening gemaakt te worden. Vanuit de second opinion en de aanbesteding van het ontwerpteam is niet naar voren gekomen dat deze niet marktconform zouden zijn.

Synarchis

12/10/21

