Gemeente Druten

Openbaar Zaaknummer: 86754

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Realisatie Sportcentrum De Gelenberg 2024

Voorgesteld besluit
De Gemeenteraad besluit:
1. in te stemmen met de gewijzigde planning tot realisatie van Sportcentrum De Gelenberg met de opening op 1 februari 2024;
2. in te stemmen met een extra krediet van € 792.000 voor de bouw van het sportcentrum en de financiële gevolgen volgens de paragraaf Financiën verwerken in de begroting 2023;
3. dat de economische activiteit "Verhuur Sportcentrum De Gelenberg" per 1 februari 2024 plaats vindt in het algemeen belang, zoals bedoeld in artikel 25h van de Mededingingswet;
4. geen inspraak te houden over het onderwerp van beslispunt 3.

Aanleiding
We hebben een leemte in het bestemmingsplan moeten repareren. Dat heeft gevolg voor de planning en de opleverdatum. We hebben u via de Perspectiefnota op 7 juli 2022 geïnformeerd dat de bouwkosten voor het project De Gelenberg oplopen en deze beslisnota aangekondigd. Tot slot is het noodzakelijk om het sportcentrum op de lijst te zetten van economische activiteiten die ons algemeen belang dienen.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit
24-09-2020	beslisnota realisatie sportcentrum De Gelenberg / nr: 051112

Gewenst resultaat
Sportcentrum De Gelenberg realiseren volgens ons programma van eisen (Vraagspecificatie) én door aannemer Van der Horst laten opleveren uiterlijk 31 januari 2024. De verhuur van Sportcentrum De Gelenberg aan te merken als activiteit van algemeen belang.

Argumenten
1.1 Bouwplan paste net niet in het gewijzigde bestemmingsplan
We hebben in oktober 2021 een wijzigingsbesluit genomen over het bestemmingsplan zodat het sportcentrum zou passen binnen het te bebouwen oppervlak. Bij aanvraag van de Omgevingsvergunning in mei 2022 bleek dat het definitief ontwerp op drie punten de daar geldende maximale hoogte van 5 meter overschreed. Voor het grootse deel van het bebouwingsoppervlak geldt een hoogte van 10 meter. Gecharmeerd van het definitief ontwerp wilden we geen concessie doen aan de Vraagspecificatie. We hebben deze leemte in het plan met spoed gerepareerd. Gevolg is dat de aannemer de oplevering op 24 december 2023 niet haalt. We hebben uiterlijk 31 januari 2024 als nieuwe opleverdatum afgesproken. De aannemer neemt zijn eventuele meerkosten voor eigen rekening. Dat doen wij ook.

2.1 De aannemer mag zijn opdrachtsom indexeren volgens het gesloten contract
We hebben met de aannemer een UAV-GC[1] contract gesloten. Volgens dit contract mag hij tot juli 2022 via een vaste index[2] de gestegen kosten door berekenen aan de gemeente.

[1] De UAV-GC is specifiek ontwikkeld voor een geïntegreerde bouworganisatievorm. Hierbij besteedt de opdrachtgever zowel de ontwerptaak als de uitvoeringstaak uit aan één en dezelfde partij. De gemeente Druten heeft met de aannemer een "Design & Build" contract gesloten. Dit is de meest toegepaste bouworganisatie- en contractvorm.

Deze index is transparant en algemeen erkend voor veel bouwopdrachten. De aannemer claimt € 996.000 ex btw.[3] Overigens gaat dit bedrag direct richting onderaannemers, producenten en leveranciers. Volgens onze adviseur is het bedrag juist berekend. De oorzaak van de stijging met 7% op de originele opdrachtsom ligt in de grote schaarste aan grondstoffen, de hoge energieprijzen en lange levertijden.

2.2 Bij start van de bouwuitvoering is een post onvoorzien noodzakelijk
Volgens onze adviseur moeten we bij de bouwstart in september 2022 een post onvoorzien aanhouden van € 600.000. De Vraagspecificatie, waar de aannemer zijn prijs op gemaakt heeft, laat altijd ruimte voor discussie. Soms over details waarvan de gebruikers van het sportcentrum later zeggen: "had dat niet net even anders gekund?" Verder:

- kunnen tijdens de bouw tegenvallers opduiken, die we de aannemer niet eenzijdig kunnen aanrekenen;
- adviseert ons Team BGV[4] enkele extra investeringen die zich op termijn terug betalen in lagere kosten voor de instandhouding;
- verwachten we kosten in de afstemming tussen aannemer en nieuwe exploitant;
- verwachten we wat meer advieskosten door de latere oplevering.

Volgens de budgetbewaking uit augustus 2022 bedraagt de Post onvoorzien € 584.220.

3.1 We bevorderen de zwemvaardigheid, het gymnastiekonderwijs en fitheid van inwoners
De Wet Markt en Overheid verplicht de gemeente om integrale kosten in rekening te brengen als zij economische activiteiten verricht. Onder een economische activiteit wordt onder andere verstaan het ter beschikking stellen van panden of gemeentelijk vastgoed. We moeten dan de bouwkosten van het sportcentrum doorbelasten in de huursom die de nieuwe exploitant de ons gaat betalen. Maar de exploitatie van het sportcentrum dient ons algemeen belang. Namelijk de bevordering van de zwemvaardigheid en het bieden van faciliteiten voor goed bewegingsonderwijs aan de schoolgaande jeugd. Tevens biedt het sportcentrum allerlei mogelijkheden voor de binnensport door onze inwoners.

3.2 Het voorstel past in het bestaande beleid
We ondersteunen van oudsher verschillende maatschappelijke en sportieve initiatieven. Dat doen wij onder andere door het kosteloos of tegen een lage vergoeding ter beschikking stellen van het maatschappelijke vastgoed aan stichtingen en verenigingen. Om dit beleid te mogen voortzetten, moet u vaststellen dat deze economische activiteiten in het algemeen belang zijn. Door uw besluit zal de Wet Markt en Overheid niet meer van toepassing zijn op die activiteiten.

4.1 Inspraakprocedure is niet nodig omdat het bestaande beleid wordt voortgezet
Met dit besluit wordt de bestaande situatie voor verhuur van Sporthal De Heuvel bevestigd, maar dan voor het nieuwe Sportcentrum Gelenberg. Voor het huidige zwembad De Gelenberg was dit niet eerder aan de orde omdat we als gemeente het huidige zwembad zelf exploiteren. De exploitatie past wel in het bestaande beleid.

Kanttekeningen
1.1 We moeten sporthal De Heuvel en de gymzalen van Pax Christi langer laten exploiteren
Ondanks de kerstvakantie in 2023 moeten we De Heuvel en de gymzalen van Pax enkele weken langer open houden. Daar zijn kosten aan verbonden. De kosten voor de langere openstelling van het oude zwembad kunnen we wegstrepen tegen de geraamde kosten voor de nieuwe exploitant. Die start immers pas op 1 februari 2024.

1.2 Sloop oude zwembad loopt ook maximaal een maand vertraging op

---

[2] BDB levert als erkend onafhankelijk kenniscentrum specifieke bouw-(kosten)data en berekent de indexen.

[3] De BTW is in dit project geen kostenpost omdat we deze mogen aftrekken.

[4] Team BGV = Team Beheer gemeentelijk vastgoed

Gemeente Druten

Openbaar Zaaknummer: 86754

Pas na opening van Sportcentrum De Gelenberg kan de aannemer starten met de sloop van het oude zwembad. De oplevertermijn hiervoor verschuift naar 26 april 2024. Parallel aan deze periode richten we het nieuwe buitenterrein in met paden, parkeerplaatsen, verlichting en beplantingen.

Financiën
Samenvattend:

• is de werkelijke indexatie van de bouwkosten	€ 996.000
• hebben we ter indexatie al in onze begroting opgenomen	€ 204.000 -/-
• is het benodigd extra krediet :	€ 792.000

Het aanvullend krediet leidt tot een structurele uitzetting van kapitaallasten vanaf het begrotingsjaar 2025 van afgerond € 20.000. We verwerken dit in de begroting 2023.

Conform onze Nota afschrijven en investeren schrijven we af vanaf het jaar dat volgt op het jaar waarin de investering wordt afgerond. De oplevering van het sportcentrum De Gelenberg verschuift nu van het jaar 2023 naar 2024. Dat betekent dat we de opgenomen afschrijvingslasten in het begrotingsjaar 2024 van € 382.500 ook een jaar doorschuiven.

De resterende boekwaarde op het huidige zwembad en sporthal De Heuvel van in totaal € 454.428 (boekwaarde per 1 jan 2024) verschuift nu ook een jaar. We brengen dit in 2024 ten laste van de algemene reserve.

Communicatie
We informeren de betrokkenen rond 6 september 2022 over de oplevering op 31 januari 2024. We gaan in gesprek met de exploitant van Sporthal De Heuvel en de directie van Pax Christicollege.

Inwonersparticipatie
We hebben veelvuldig contact met het zwembadpersoneel, Pax Christicollege, De Kom, Turnvereniging Druturnia en Zwemvereniging De Gelenberg over alle wijzigingen tijdens de ontwperfase, de materiaalmonsters en toepassing van kleur.

Uitvoering of vervolgstappen
We hebben over de oplevering met de aannemer een vaststellingsovereenkomst gesloten, in aanvulling op het UAV-GC contract.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.

Bijlagen
Geen