Raadsvoorstel
Openbaar

Nijmegen

Onderwerp
Hof van Holland extra budget

Opsteller	Wim Niessen	**Collegebesluit**	15 juni 2021
Programma	Sport	**Behandeldatum Raad**	22 september 2021
Portefeuillehouder	B. Velthuis	**Status**	Openbaar

Samenvatting
In november 2018 heeft de raad een bedrag van in totaal € 11.967.000 ter beschikking gesteld voor de realisatie van Sporthal Plus in Hof van Holland. Verschillende factoren hebben ertoe geleid dat het budget nu niet toereikend blijkt te zijn om de sporthal te realiseren:
Met de aannemer en andere betrokken partijen hebben we intensief samengewerkt om alle mogelijke bezuinigingen door te voeren zonder dat de functionaliteit wordt aangetast, voorbeelden hiervan zijn een verkleining van het gebouw en de keuze voor goedkopere gevelstenen en wand- en plafondafwerkingen. Ondanks dat blijft er een financieel tekort bestaan. Als we dit tekort niet oplossen, zal de bouw van de Sporthal Plus vertraging oplopen, omdat we dan geen formele opdracht aan de aannemer kunnen verstrekken.

Voorstel

1. Extra budget ad € 1.590.000 in te zetten voor het realiseren van de Sporthal Plus in Hof van Holland en de financiële effecten daarvan te verwerken in de Stadsbegroting 2022-2025.
2. Bij de stadsbegroting 2022-2025 de volgende investeringen integraal afwegen:
    2.1 Extra budget € 150.000 in te zetten voor bouwkundige aanpassingen aan Sporthal Plus als gevolg van aanvullende welstandseisen.
    2.2 Extra budget € 360.000 in te zetten voor zonnepanelen op Sporthal Plus als gevolg van gemeentelijke duurzaamheidsambities.

Aanleiding
In november 2018 heeft de raad een bedrag van in totaal € 11.967.000 ter beschikking gesteld voor de realisatie van Sporthal Plus in Hof van Holland. Verschillende factoren hebben ertoe geleid dat het budget nu niet toereikend blijkt te zijn om de sporthal te realiseren:
Met de aannemer en andere betrokken partijen hebben we intensief samengewerkt om alle mogelijke bezuinigingen door te voeren zonder dat de functionaliteit wordt aangetast, voorbeelden hiervan zijn een verkleining van het gebouw en de keuze voor goedkopere gevelstenen en wand- en plafondafwerkingen. Ondanks dat blijft er een financieel tekort bestaan. Als we dit tekort niet oplossen, zal de bouw van de Sporthal Plus vertraging oplopen, omdat we dan geen formele opdracht aan de aannemer kunnen verstrekken.

Beoogde impact
De Sporthal Plus wordt gerealiseerd in samenhang met een Gezondheidscentrum en huisvesting voor STIP en de buurtteams. Alle voorzieningen komen in één pand. Oplevering en ingebruikname van alle voorzieningen is gepland en toegezegd voor de zomer van 2022. Indien we niet tijdig kunnen starten met de bouw heeft dat de volgende impact:

- De sportfaciliteiten van de Sporthal Plus komen niet tijdig (medio 2022) beschikbaar, hetgeen onder andere betekent dat de schoolkinderen niet hun gymnastieklessen kunnen volgen. Dit is een wettelijke verplichting. Ook de sportverenigingen kunnen de hal dan niet gebruiken.
- De overige functies, zoals STIP, Gezondheidscentrum en de buurtteams kunnen niet starten op het voorziene moment, hetgeen in strijd is met de gemaakte afspraken
- De kostenoverschrijding zal nog verder toenemen bij verdere vertraging.

Argumenten

De voornaamste oorzaken van het onvoorziene tekort van het budget ten behoeve van de bouw van Sporthal zijn:

- Prijsstijging bouwmaterialen en loonkosten. Ten opzichte van de vaststelling van het budget begin 2018 tot heden zijn, met name de laatste 1,5 jaar, de prijzen van de bouwmaterialen, loonkosten (en kosten externe adviseurs) explosief gestegen. Dit was niet in die mate te voorzien.
  Landelijk wordt de BDB index gebruikt om bouwkostenstijging te monitoren. In de hiervoor genoemde periode van 3,5 jaar zijn de bouwkosten (tot april 2021) met 7,1 % gestegen. De stijging in de afgelopen maanden is zo extreem dat er voor het komende jaar met 10% moet worden gerekend tot het werk volledig is afgerond. Op basis van de oorspronkelijke € 8,6 miljoen komt dat neer op € 860.000 extra kosten.
- BTW compensatie. Bij het vaststellen van het budget is er conform de toen geldende regelgeving vanuit gegaan dat de BTW volledig gecompenseerd zou worden. Omdat de regeling is overschreven en het budget van de regeling niet toereikend is wordt niet 100% maar nog slechts 80% gecompenseerd. Deze wijziging leidt tot een tekort van ca. € 400.000.
- Aanvullende brandveiligheidsinstallaties. De parkeervoorziening wordt onder het gebouw gerealiseerd, maar wel als een semi open voorziening (dus geen gesloten gebouw, maar open gevels). Bij de raming van het budget is uitgangspunt geweest dat er alleen een brandscheiding tussen het gebouw en de parkeervoorziening moest worden gerealiseerd. Door de latere toevoeging van het gezondheidscentrum aan de bouwopgave, moet er beduidend meer programma op de begane grond gerealiseerd worden dan eerder was voorzien. De parkeervoorziening onder het gebouw heeft hierdoor nog maar twee open zijdes. Tijdens de uitwerking is gebleken dat ten gevolge hiervan een sprinklerinstallatie is vereist. Dit is ondanks de inzet van een installatieadviseur tijdens het bouwproces pas bij de toetsing van het finale ontwerp begin 2021 aan het licht gekomen. De meerkosten van deze voorziening zijn ca. € 300.000.
- Aanvullende welstandseisen. De locatie waar de sporthal wordt gerealiseerd is qua ontwikkelgebied meerdere keren veranderd. In de definitieve situatie komt de sporthal op een prominente locatie aan de voet van de Oversteek, waardoor er hoge beeldkwaliteitseisen worden gesteld aan architectuur en materialen. Daarnaast gaf het RKT eind 2020 het advies het ‘daklandschap’ aan te passen. Dit vanwege nog te realiseren hoge bebouwing in de omgeving van de sporthal (zowel in Hof van Holland als in Dijkzone) en het zicht vanuit de gebouwen op het dak van de sporthal. De voor de sporthal benodigde installaties moesten hierdoor volledig inpandig worden ondergebracht en het dak moest zo worden ontworpen

dat dit visueel aantrekkelijk is, onder meer door een groen sedumdak toe te voegen.
De aanpassingen als gevolg van deze extra eisen (met name de inpassing van de installaties inpandig) leiden tot een hogere investering van ca. € 150.000. Indien deze middelen niet ter beschikking worden gesteld dan zal het ontwerp moeten worden aangepast en getoetst. Als gevolg van proceduretijd zal het bouwproces verder worden vertraagd met als gevolg verdere toename van kostenoverschrijding en latere beschikbaarheid van de sportfaciliteiten.

- Duurzaamheidsambities. De gemeente heeft hogere duurzaamheidsambities dan wettelijk zijn vereist. Dit vertaalt zich in een sedum-dak en de uitbreiding van de zonnepanelen tot wat er maximaal mogelijk is op het dak van de sportaccommodatie. Het sedumdak is dus niet alleen meegenomen vanwege beeldkwaliteit maar ook vanuit het beleid voor klimaatadaptatie (waterberging en voorkomen hitte-eilanden). De zonnepanelen kunnen gebruikt worden om stroom op te wekken, bijvoorbeeld voor andere (gemeentelijke) gebouwen. De gemeentelijke ambitie leidt tot extra kosten, ook in bouwkundige zin, waarvoor de bestaande budgetten onvoldoende zijn. De kosten voor het sedum-dak bedragen € 60.000 en de kosten voor de extra zonnepanelen ca. € 300.000. In totaal daarmee ca. € 360.000.

Deze vijf posten samen leiden tot een onvoorzien tekort ten opzichte van de oorspronkelijke begroting. Al met al liggen de kosten voor de bouw van de Sporthal Plus ca. € 2.100.000 hoger dan het oorspronkelijk geraamde budget.

Kanttekeningen

Om de sporthal met de vastgestelde ambities (o.a. een hal t.b.v. bewegingsonderwijs, breedtesport en hoogste nationale competitieniveau) te kunnen realiseren, is aanvullend krediet nodig. Met het beschikbare budget is het op die locatie en met de huidige marktomstandigheden niet mogelijk een sporthal te realiseren. Dit betekent dat de aannemingsovereenkomst niet gesloten kan worden en de bouw vertraging oploopt. De gemeente komt hiermee zijn afspraken niet na. Hiervan worden verschillende partijen de dupe.
Binnen Hof van Holland, waar vlek 1 en de daarin gelegen sporthal onderdeel van uit maken, is al geruime tijd sprake van een tekort aan bouwstroom. Ondanks dat de bouwstroom voor de sporthal tijdig is aangevraagd (sep 2020) kan Alliander deze voorlopig niet leveren. Naar het zich laat aanzien zal de bouwstroom voor de sporthal pas rond oktober-november van dit jaar geleverd kunnen worden. Op dit moment wordt onderzocht of en welke alternatieven er zijn.
Vertraging als gevolg van het niet kunnen sluiten van een aannemingsovereenkomst en het ontbreken van bouwstroom kan als effect hebben dat de gemeente extra door de aannemer in rekening te brengen kosten krijgt.

Financiën

In eerste instantie is er een verzoek om aanvullend budget voorgelegd dat zou worden meegenomen bij de integrale afweging in oktober 2021. Bij een toets begin dit jaar vanwege geconstateerde tekorten in het budget bleek er op basis van de kostenraming voor het definitieve ontwerp wel voldoende budget om opdracht te geven voor een

sporthal die voldeed aan de opdracht van de raad uit 2018, hoewel sober uitgevoerd. Voor de kosten die niet gedekt kunnen worden in het budget, zoals voor het sedumdak en de aanvullende zonnepanelen, was op dat moment een aanvraag om aanvullend budget in voorbereiding voor het koersdocument. Hiermee zou de bouw niet worden vertraagd, omdat die onderdelen van het gebouw volgens de bouwplanning pas in de loop van 2022 zouden worden gerealiseerd. Daarover kon dus later besloten worden.
Echter, door de extreme marktomstandigheden en de tegenvaller dat er tegen de eerdere verwachtingen in een sprinklerinstallatie nodig bleek, is het tekort in enkele maanden verder opgelopen. Zonder extra budget voor deze kosten kan nu geen opdracht worden verstrekt aan de aannemer om de bouw van de sporthal te starten, omdat deze kosten (in tegenstelling tot de zonnepanelen en het sedum dak) integraal onderdeel uitmaken van het ontwerp van de sporthal.
Elke vertraging in de start van de bouw leidt tot fors verder oplopen van de kosten en risico dat door de krapte op de markt de benodigde materialen niet tijdig meer beschikbaar zijn, waarvan extra vertragingen en kostenstijgingen het gevolg zijn. Om de bouw van de Sporthal Plus in Hof van Holland niet te vertragen, is het belangrijk dat de benodigde financiële middelen op zo kort mogelijk termijn beschikbaar zijn. Dit is de overweging geweest om de besluitvorming over aanvullend budget naar voren te trekken en niet mee te nemen in de integrale afweging in oktober.

Vervolg
Na instemming met dit voorstel kan de definitieve aannemersovereenkomst worden afgerond en het bouwproces verder opgestart worden. Waar mogelijk binnen het budget zijn er reeds een aantal werkzaamheden verricht t.b.v. de start bouw. Dit alles om de sporthal conform planning medio 2022 te kunnen openen.

Bijlagen
Er zijn geen bijlagen.