Gemeente Borne

Raadsmemo

Nummer
24int04743

aan	Van	Opsteller	datum
Gemeenteraad Borne	College van B&W	G. Broekhuis	22-10-2024

betreft
Voortgangsrapportage 5 sportcentrum Borne-West

Portefeuillehouder
D. Vermorken

Geachte raadsleden,

Hierbij ontvangt u de vijfde voortgangsrapportage over de nieuwbouw van het sportcentrum Borne-West, het autonoom maken van het zwembad en het afronden van de werkzaamheden voor projectdeel 1. Ook gaat de rapportage in op de voortgang van de maatregelen die nodig zijn om te voorzien in een sociale en veilige situatie voor sportbeoefening op sportpark 't Wooldrik en de blaashal ter overbrugging van de periode tot de ingebruikname van het nieuwe sportcentrum.

Inleiding
Op 11 juli 2023 heeft de gemeenteraad besloten in te stemmen met het realiseren van een nieuw sportcomplex op de locatie Sportpark 't Wooldrik (denkrichting D) en het college van burgemeester en wethouders opdracht te geven voor het uitwerken van het ontwerp en het voorbereiden van de aanbestedingsprocedure. Daarbij is besloten het college te mandateren om over te gaan tot gunning indien de investeringskosten passen binnen het taakstellend budget.

Bovendien heeft de gemeenteraad ingestemd met het autonoom maken van het zwembad, het afronden van de werkzaamheden voor projectdeel 1 en met het treffen van tijdelijke maatregelen die nodig zijn om te voorzien in een sociale en veilige situatie voor sportbeoefening op sportpark 't Wooldrik en de blaashal ter overbrugging van de periode totdat het nieuwe sportcentrum is gerealiseerd.

Tijdens de raadsbehandeling hebben wij u toegezegd u periodiek te informeren door middel van voortgangsrapportages. Op 9 juli 2024 heeft u van ons de vierde voortgangsrapportage ontvangen. Bijgevoegd ontvangt u de vijfde voortgangsrapportage die inzicht geeft in de verrichte werkzaamheden van het afgelopen kwartaal.

Projectdoelstelling
De opgave is de realisatie van een sportcentrum met een wedstrijdhal, een multifunctionele sporthal voor onder andere bewegingsonderwijs, een zaal voor dans- en vechtsport, een indoor beachhal, een fysiotherapiepraktijk met krachthonk, sporthoreca en kantoren, inclusief terreininrichting met beachvelden. Uitgangspunt is een functioneel, duurzaam en kostenefficiënt gebouw.

Een andere projectdoelstelling is het autonoom maken van het zwembad en het treffen van maatregelen die nodig zijn om te voorzien in een sociale en veilige situatie voor sportbeoefening op sportpark 't Wooldrik en de blaashal ter overbrugging van de periode totdat het nieuwe sportcentrum is gerealiseerd.

Terugblik
Ontwerpproces
Het concept Technisch Ontwerp (TO), bestaande uit het bestek en tekeningen, is op 11 september jl. opgeleverd. Het projectteam heeft het Technisch Ontwerp getoetst en van commentaar voorzien. Onze Total Engineer werkt aan het afronden van het Technisch Ontwerp. Het Technisch Ontwerp maakt deel uit van de aanbestedingsstukken waarop aannemers een prijs mogen uitbrengen.

Sporttechnische inrichting
Er is een leverancier benaderd om mee te denken over de toekomstige sportinrichting in het sportcentrum. Deze output is verwerkt in het Technisch Ontwerp. Bij twee andere leveranciers zijn schaduwoffertes opgevraagd om prijzen te toetsen aan marktconformiteit.

Terreininrichting
Het voorontwerp voor de terreininrichting rondom het nieuwe sportcentrum en het zwembad is opgewerkt tot het niveau van Definitief Ontwerp. In een later stadium zal een civieltechnisch bureau op basis van dit ontwerp een bestek opstellen.

De concrete opdracht binnen dit project is het ontwerp van het terrein rond het nieuwe sportcentrum en het bestaande zwembad. Het programma bevat een centraal entreeplein, beachvelden, diverse sport- en spel-elementen en meer groen. Het uitgangspunt is om de bestaande parkeerplaats aan de Bornebroeksestraat in de huidige vorm te behouden. Echter de huidige parkeerplaats met volledige verharding past niet in de groene visie van het gebied. Daarom is een integrale visie ontworpen, inclusief de vergroening en transformatie van het parkeerterrein. Zo houden we rekening met de mogelijkheid om deze eventueel in een toekomstig nieuw project ook aan te pakken. De parkeerplaats aan de Bornebroeksestraat valt buiten de scope van dit project.

Verlenging huur blaashal
Op verzoek van de gemeenteraad wordt de blaashal niet gekocht, maar gehuurd voor de periode tot en met oplevering van het nieuwe sportcentrum. De huurovereenkomst met de eigenaar van de blaashal is op 18 september jl. ondertekend.

Zwembad autonoom
Het huidige zwembad wordt in de toekomst een zelfstandig functionerend gebouw. Het ontwerp voor de nieuwe entree, personeelsruimte en het peuterbad is gereed. Hierbij wordt niet meer geïnvesteerd dan strikt noodzakelijk. Immers, gelet op de verwachte levensduur van het zwembad kunnen grote investeringen niet meer worden terugverdiend. De bouwwerkzaamheden zijn inmiddels in volle gang en het peuterbad begint aardig vorm te krijgen.

Europese aanbesteding
Wij hebben een juridisch inkoopadviesbureau in de arm genomen om de gemeente te ondersteunen bij de Europese aanbestedingsprocedure voor de bouw van het sportcentrum. De selectiefase is afgerond. Er hebben zich 11 bouwkundige aannemers en 7 installateurs aangemeld. De selectiecommissie heeft uiteindelijk 5 bouwkundige aannemers en 5 installateurs geselecteerd. Deze partijen wordt gevraagd om op basis van het bestek een prijs uit te brengen. Wij besteden aan vanuit het oogpunt van de economisch meest voordelige inschrijving op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding. Naast de prijs hanteren wij de volgende criteria bij het selecteren van de aannemers:

1. planning en geld;
2. Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC);
3. Samenwerken en coördinatie.

De selectieleidraad en realisatie- en coördinatieovereenkomsten zijn inmiddels in concept gereed.

Kabels en leidingen
Op basis van het definitieve terreinontwerp hebben we bepaald waar de nutsvoorzieningen komen. Daarbij hebben we het uitgangspunt gehanteerd: 'in één keer goed'. Dit betekent dat we de kabels en leidingen op de juiste plek ingraven, zodat ze in de toekomst niet meer verlegd hoeven te worden. Op de bouwlocatie liggen verschillende kabels en leidingen naar het zwembad die eerst moeten worden verplaatst voordat we kunnen beginnen met de bouwwerkzaamheden. We hebben prijzen aangevraagd bij kabelaannemers voor het verleggen van deze kabels en leidingen.

Grootverbruikaansluiting
In de vorige voortgangsrapportage hebben wij u gemeld dat netcongestie een belangrijk risico is. Er was een overeenkomst met Enexis, maar door netcongestie was het niet helemaal duidelijk of we een grootverbruikaansluiting konden krijgen voor de elektriciteitsvoorziening van het sportcentrum. Op 29 juli jl. heeft Enexis officieel bevestigd dat het gecontracteerde vermogen is aangepast naar grootverbruik. Hiermee is een belangrijk risico geëlimineerd.

Opstartmanagement
We hebben een bureau ingeschakeld om ons te adviseren en te helpen bij het opstarten van het nieuwe sportcentrum. Het overgaan naar een nieuw complex brengt veel veranderingen met zich mee op het gebied van organisatie, beheer en exploitatie. Voordat we het nieuwe complex kunnen openen, moeten veel praktische zaken worden geregeld. In een bedrijfsplan beschrijven we hoe het sportcentrum wordt beheerd en geëxploiteerd. We beschrijven bijvoorbeeld de programmering, welke tarieven we hanteren en voor welke doelgroepen, en hoe het beheer en onderhoud wordt aangestuurd. Het bedrijfsplan zorgt voor structuur in het management van het sportcentrum.

Projectorganisatie
De regie vanuit de gemeente vindt plaats door een compact, deskundig en slagvaardig kernteam. Er zijn geen bijzonderheden.

Planning
We houden vast aan ingebruikname van het nieuwe sportcentrum in september 2026. Hierbij gaan we uit van de volgende marsroute. Wanneer een mijlpaal niet is gehaald of niet meer kan worden gehaald, wordt een nieuwe prognose gegeven.

Mijlpaal	Marsroute		Prognose
Besluit gemeenteraad	11 juli 2023	☑	
Start Europese aanbesteding total engineer	12 juli 2023	☑	
Ondertekenen overeenkomst total engineer	6 oktober 2023	☑	
Vervangen vloer blaashal	12 oktober – november 2023	☑	
Start ontwerpproces	Oktober 2023	☑	
Plaatsen sanitaire units nabij blaashal	November 2023	☑	
Sloop hal 1	November – december 2023	☑	Maart – april 2024
Ontwerp bestemmingsplan ter inzage	December 2023	☑	
Verbouwing entree en peuterbad	Januari 2024	☐	In uitvoering
Voorlopig Ontwerp (VO) gereed	Januari 2024	☑	
Vaststellen bestemmingsplan gemeenteraad	April 2024	☑	26 maart 2024
Definitief Ontwerp (DO) gereed	Mei 2024	☑	
Selectie aannemer	Mei - juli 2024	☑	
Omgevingsvergunning bouw	Juni – september 2024	☐	Ingediend op 28 juni 2024
Technisch Ontwerp (TO) gereed	September 2024	☐	18 oktober 2024
Prijs- en contractvorming	September – december 2024	☐	
Bouwvoorbereiding	Januari – maart 2025	☐	
Start realisatie sportcentrum	Maart 2025	☐	
Oplevering sportcentrum	Juni 2026	☐	
Ingebruikname sportcentrum	September 2026	☐	

Financiën
<u>Go/no-go beslissing</u>
Door uw raad is onder andere de zorg geuit voor budgetoverschrijding. Daarom kiezen we voor een aanpak waarbij scherp aan de wind wordt gezeild en het risico van kostenoverschrijdingen wordt geminimaliseerd. Dit doen we door het proces 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.

De begroting die is opgesteld voor het Definitief Ontwerp is getoetst aan het taakstellend budget. Door het kernteam wordt geconcludeerd dat de DO-begroting passend is binnen de gestelde financiële kaders. Dit betekent ‘go-beslissing’ en dat we doorgaan naar de fase van Technisch Ontwerp (besteksfase). Ook voor het TO zullen wij een begroting opstellen die wordt getoetst aan het taakstellend budget.

Gemeente Borne

Prognose

In de onderstaande tabel wordt op basis van de investeringsbedragen uit het raadsbesluit een prognose gegeven van de te verwachte investering.

Onderdeel	Totaal begroot incl. BTW	Niet verrekenbare BTW	Begroot excl. BTW	Prognose excl. BTW	Prognose -/- begroot
Sportcentrum	€ 25.040	€ 395	€ 24.645	€ 24.634	€ -11
Zwembad autonoom	€ 881	€ 14	€ 867	€ 947	€ 80
Tijdelijke maatregelen	€ 1.188	€ 19	€ 1.169	€ 1.220	€ 51
TOTAAL	€ 27.109	€ 428	€ 26.681	€ 26.642	€ 120

Bedragen x € 1.000

Bijzonderheden

- Sinds 2019 is BTW op sport niet aftrekbaar en krijgen gemeenten de kosten van BTW vergoed via de SPUK-regeling. De regeling liep in eerste instantie tot 2023 en is verlengd voor de periode van twee jaar. De regeling kent een plafond waardoor de kans bestaat dat niet alle kosten worden vergoed. De bevoorschotting vindt plaats op basis van de kosten in de afgelopen jaren. De definitieve afrekening vindt plaats op basis van de Sisa-verantwoording. In het raadsvoorstel is uitgegaan van bedragen inclusief niet verrekenbare BTW. Omdat het percentage niet verrekenbare BTW nog niet bekend is, presenteren wij in de financiële projectsturing bedragen exclusief BTW. Deze bedragen worden te zijner tijd gecorrigeerd met de niet verrekenbare BTW.
- Het hoofdlijnenakkoord van de nieuwe coalitie bevat de afschaffing van de SPUK-regelingen in 2026. De gevolgen voor de gemeente Borne die het afschaffen van de SPUK-regelingen heeft zijn op dit moment nog niet in te schatten. In het eerste kwartaal van 2025 verwachten zowel het Rijk als de VNG hier meer duidelijkheid over te kunnen verschaffen.
- Gelet op bovenstaande is er een mogelijk risico dat de BTW op de bouw van het nieuwe sportcentrum deels of geheel niet wordt gecompenseerd. Dit leidt mogelijk tot een hogere investering en bijbehorende hogere afschrijvingskosten en rentekosten van maximaal circa € 276.000 structureel.

Zwembad autonoom

- Op basis van een eerste prijsopgave van de aannemer en installateur moest worden geconcludeerd dat een onderhandse aanbesteding voor de verbouwing van het zwembad niet de meest gunstige prijs opleverde. Met name de installatiekosten vielen hoger uit dan begroot. Wij hebben financieel geoptimaliseerd om zo dicht mogelijk bij het geraamde budget te komen.
- De verwachting is dat meerkosten kunnen worden opgevangen uit de post onvoorzien.

Tijdelijke maatregelen

De kosten voor de tijdelijke maatregelen zijn hoger dan begroot. Dit kan als volgt worden verklaard:

- In de begroting was uitgegaan van een kostenefficiënte houten ondervloer. Vanwege de hoeveelheid vocht is uiteindelijk gekozen voor een epoxy ondervloer. Om de overlast voor sportverenigingen te beperken is ook gekozen een – duurdere – sneldrogende variant. Daarentegen is om kosten te besparen de keuze gemaakt om geen kleedfaciliteiten nabij de blaashal te realiseren, maar gebruik te maken van de faciliteiten bij BZSV.
- Op verzoek van de gemeenteraad wordt de blaashal niet gekocht, maar gehuurd voor de periode tot en met oplevering van het nieuwe sportcentrum. Dit leidt tot enige verzwaring van de lasten, maar heeft anderzijds minder risico's.

- De begrote kosten voor de huur van de blaashal zijn gebaseerd op de periode 2024 – 2026. De toerekening van de huurkosten op basis van de huidige huurovereenkomsten aan de periode 2023 komen hier nog bij. Dit betreft een bedrag van € 90.000,-.
- De verwachting is dat deze meerkosten nog kunnen worden opgevangen uit de post onvoorzien.

Risicomanagement
De top 5 belangrijkste risico's met beheersmaatregelen treft u hieronder aan.

#	Risico	Oorzaak	Gevolg	Beheersmaatregel
1	Kabels en leidingen binnen bouwgebied.	Kabels en leidingen niet afgestemd op nieuwe plan.	Vertraging	Verlegging kabels en leidingen naar voren halen.
2	Parkeerplaats voldoet niet aan eisen waterhuishouding en uitstraling.	Parkeerplaats niet in scope sportcentrum.	Wateroverlast bij zwembad, hittestress en negatieve uitstraling.	Extra budget voor integraal ontwerp parkeerplaats.
3	Budget ontoereikend	Te duur ontwerp, onvoldoende marktwerking.	Geen opdracht kunnen verstrekken.	▪ Opknippen ontwerpproces in fasen met directiebegroting. ▪ Ontwerpoptimalisaties
4	SPUK-regeling vervalt in 2026	Nieuw beleid Rijksoverheid	BTW niet verrekenbaar	Beleidsontwikkeling nauw volgen en lobbyen richting Den Haag.
5	Veiligheid tijdens bouwfase.	Onvoldoende focus op veiligheid door aannemer.	Menselijke of materiële schade.	Veiligheid onderdeel laten uitmaken van aannemersselectie.

Communicatie
Om de gebruikers goed bij het ontwerpproces te betrekken hebben wij maandelijks gebruikersoverleg met een afvaardiging van de toekomstige gebruikers van het sportcentrum. Daar waar nodig gaan we dieper in op (sport-)technische detailvraagstukken met bijvoorbeeld specifieke gebruikers in 1-op-1 sessies, zoals de werkgroep ervaringsdeskundigen handicap. Tussentijds worden gebruikers geïnformeerd door middel van nieuwsbrieven.

Vooruitblik
De volgende periode worden in ieder geval de volgende werkzaamheden verwacht:
- We ronden de fase van het Technisch Ontwerp (bestek) inclusief een plan voor de terreininrichting af.
- We starten in het kader van de Europese aanbestedingsprocedure de prijsvormingsfase voor de aannemers voor het sportcentrum. De 5 geselecteerde bouwkundige aannemers en 5 geselecteerde installateurs mogen een prijs uitbrengen voor de bouw van het sportcentrum.
- We verleggen kabels en leidingen zodat we tijdens de bouw hiervan geen last hebben.
- Het nieuwe peuterbad wordt in gebruik genomen.
- We geven invulling aan het opstartmanagement.
- Op 20 november 2024 organiseren wij een informatiebijeenkomst voor omwonenden.