

Voorstel aan college en raad

Numer:	02430000128901
Datum:	19 december 2022
Opsteller:	E. Kolk
Portefeuillehouder:	Wethouder M.E. Companjen
Onderwerp:	Verzoek aanvullende financiering Nieuwbouw Sypel

Het college van B&W besluit de raad voor te stellen:

1. Extra krediet beschikbaar te stellen voor de voortgang van de nieuwbouw van de Sypel voor een bedrag van € 1.130.000,= excl. btw, met kapitaallasten van ca. € 28.250,= per jaar.
2. De btw hiervan terug te vorderen via de SPUK/sport.
3. Dit krediet toe te voegen aan het huidige krediet voor de Nieuwbouw Sypel.
4. Dekking van de kapitaallasten te laten plaatsvinden ten laste van het begrotingssaldo en dit bedrag als bestuurlijke verplichting vanaf 2024 in de kadernota op te nemen..
5. Naar aanleiding van een evaluatie in het eerste kwartaal 2025 te besluiten of de entree van het sportcomplex de Sypel vergroot moet worden en dit te betrekken in de Kadernota 2026 – 2029. Op dit moment wordt ingeschat dat hiermee een investering van € 429.000 benodigd is, hetgeen aan kapitaallasten een bedrag van ca. € 16.000 per jaar tot gevolg heeft.

Inleiding

De bouw van het nieuwe zwembad is in volle gang. Het nieuwe zwembad zal in het eerste kwartaal 2023 gefaseerd in gebruik worden genomen. Vervolgens zal het bestaande binnenbad worden gesloopt en wordt gestart met de bouw van de derde sporthal in Sportcomplex de Sypel. In het eerste kwartaal van 2024 is de sporthal gereed.

Ontwikkelingen markt

Sinds de start van de aanbesteding (eind 2020) heeft een aantal niet voorziene ontwikkelingen in de wereld plaatsgevonden. Deze ontwikkelingen hebben grote gevolgen gehad voor dit project, financieel zoals aangegeven in de tabel bij het kopje financiën.

Allereerst de gevolgen van de corona-crisis. Begin 2021 zijn wereldwijd de prijzen voor grondstoffen explosief gestegen, met name van hout, staal en kunststof. Door de drukte in de markt waren ook aanzienlijk minder onderaannemers en personeel beschikbaar. Hierdoor viel de onderlinge concurrentie weg en stegen de prijzen. Na de aanbesteding in januari 2021 bleek dan ook dat de uitwerking van het ontwerp niet binnen het taakstellend budget te realiseren was.

Op basis hiervan kon de uitvoeringsovereenkomst niet afgesloten worden. Deze prijsstijgingen waren geheel tegen de prognoses in. Bij het starten van de aanbesteding eind 2020 was zelfs een prijsdaling geprognostiseerd. Het bedrag wat uiteindelijk extra benodigd was bleek ruim €900.000,=. Dit verschil is opgevangen binnen de post onvoorzien, binnen het beschikbare krediet. De raad is hierover geïnformeerd in de raadsbrief d.d. 25-8-2021.

Vanaf maart 2022 zijn wij geconfronteerd met de oorlog in Oekraïne. Dit zorgde opnieuw voor enorme verdere prijsstijgingen, niet alleen voor grondstoffen, maar ook voor energie. De aannemers hebben hiervoor een claim neergelegd bij de gemeente, voor zowel de bouw van het zwembad als de te voorziene prijsstijgingen voor de bouw van de sporthal. Hoewel wij een vaste prijs voor het project hebben afgesproken, kan de aannemer volgens de uitvoeringsovereenkomst aanspraak maken op prijscompensatie in geval van onvoorziene omstandigheden. Op de uitvoeringsovereenkomst is de UAV 2012 van toepassing. Extreme prijsstijgingen zijn over het algemeen niet voorzienbaar en daardoor niet in de kostenbegroting en aanneemsom verdisconteerd. De raad is hierover geïnformeerd in de raadsbrief d.d. 18-10-2022.

Alternatieven

Beslispunt 1 t/m 4 - Als er geen extra krediet beschikbaar komt voor de voortgang van het project, lopen we het risico dat de aannemer niet verder zal gaan met de bouw van de sporthal. Het zal verder juridisch onderzocht moeten worden wat de gevolgen hiervan zijn, maar het levert in ieder geval vertraging op.

Beslispunt 5 – Met het voorstel om na een jaar na oplevering het vergroten van de entree aan de raad voor te leggen, lopen we het risico dat we de eerste jaren na oplevering te maken hebben met knelling in de entree ruimte. Het alternatief is om het vergroten van de entree meteen mee te nemen in het bouwproject en hiervoor krediet beschikbaar te stellen in 2024.

Beoogd effect

Voortgang van het project borgen.

Argumenten

- 1.1. Om de voortgang van het project te borgen is extra krediet noodzakelijk van € 1.130.000,= excl. btw, met kapitaallasten van ca. € 28.250,= per jaar.
De kapitaallasten vallen relatief laag uit omdat er voor 2023 nog gerekend wordt met een rente van 0%. De afschrijvingen zijn berekend conform de uitgangspunten zoals beschreven in de Nota Waarderen en Afschrijven waarbij de afschrijvingstermijn 40 jaar is.
Het aanvullende benodigd krediet bestaat uit een aantal onderdelen, t.w. claims aannemers (€590.000,= zie 1.3), overige extra kosten (€ 300.000,= zie 1.5) en aanvullen post onvoorzien (€240.000,= zie 1.6).
- 1.2. Zonder de hierboven genoemde marktontwikkelingen zou de post onvoorzien ruim voldoende zijn om het project zonder extra financiering te kunnen afmaken. Bij de start van het project was er binnen het krediet Nieuwbouw Sytel een post onvoorzien beschikbaar van €1.400.000,=.
Door de marktontwikkelingen zoals hierboven beschreven, is in juli 2021 ruim € 900.000 besteed aan compensatie van extreme prijsstijgingen. Tot nu toe is er aan overige onvoorziene kosten tijdens de bouw 500.000,= uitgegeven.
Hierdoor is de oorspronkelijke post onvoorzien geheel uitgenut. In eerdere management rapportages is hiervan melding gemaakt.
- 1.3. Beide aannemers, van der Horst en Hellebrekers, hebben een claim neergelegd voor de extreme prijsstijgingen als gevolg van de oorlog in Oekraïne. De gemeente heeft hiervoor juridisch advies gevraagd bij een aanbestedingsspecialist. Volgens dit advies is het op basis van de overeenkomst juridisch gezien niet houdbaar om de kostenstijgingen volledig voor rekening van de aannemers te laten. De overeenkomst geeft niet aan hoe hoog de bijbetaling moet zijn, maar zou het naar redelijkheid en billijkheid in overleg onderhandeld moeten worden. Daarbij moet er niet alleen gekeken worden naar

de inmiddels genomen kostenverhogingen, maar ook naar de toekomstige kostenverhogingen. Op basis van dit advies is de aannemers gevraagd een onderbouwing te geven van de geclaimde bedragen. Dit hebben zij gedaan, waarbij de gemeente en de aannemers in onderling overleg hebben voorgesteld volgens een verdeling van 50/50 de kosten te delen.

De compensatie aan de aannemers bedraagt in totaal € 590.000,=, dit bestaat uit:

- € 260.000,= compensatie van de extreme prijsstijgingen van het zwembad voor van der Horst.
- € 255.000,= compensatie van de extreme prijsstijgingen van de sporthal voor van der Horst.
Dit bedrag is inclusief afkoop van het risico voor toekomstige prijsstijgingen tot het einde project.
- € 75.000,= compensatie van de extreme prijsstijgingen voor de sporthal voor Hellebrekers.
Dit bedrag is inclusief afkoop van het risico voor toekomstige prijsstijgingen tot het einde project.

1.4. Voor beide aannemers geldt dat de compensatie van de prijsstijgingen eenmalig is, in het kader van de UAV. Zij kunnen hierna geen aanspraak meer maken op de UAV a.g.v. de huidige omstandigheden. Dit zal ook schriftelijk worden vastgelegd. Deze schriftelijke bevestiging wordt juridisch gecheckt om er zeker van te zijn dat er geen latere claims als gevolg van extreme prijsstijgingen meer kunnen volgen.

1.5. Er zijn nog een aantal kostenposten, die normaal gesproken vanuit de post onvoorzien waren bekostigd. Omdat deze post door de marktontwikkeling is uitgenut, worden deze posten meegenomen in de aanvraag.

Dit betreft een aantal posten die vooraf niet voldoende voorzien en doorgerekend waren. De bouw van het zwembad en de sporthal is complex. Wij bouwen en slopen naast bestaande bouw en tegelijkertijd moet de bedrijfsvoering doorlopen. Daarbij proberen wij de overlast voor personeel en bezoekers zoveel mogelijk te beperken. Gaandeweg het project blijkt er een aantal dingen anders te lopen of uit te zien dan we vooraf gedacht hadden of hadden kunnen weten. Dit heeft ook mede te maken met het feit dat de sporthal en de leslokalen van Landstede later toegevoegd zijn. Deze waren bij contractvorming nog niet doorgewerkt naar een uitvoeringsgereed ontwerp. Hierdoor is er nog een aantal onvoorziene posten ontstaan. Vanwege de aanspraak op de post onvoorzien bij contractvorming in juli 2021, kunnen deze posten niet meer vanuit de post onvoorzien betaald worden.

Hierbij een toelichting op deze posten;

Sporthalbegroting

De sporthal is na besluitvorming in zomer 2020 toegevoegd aan het ontwerp van de nieuwbouw van het zwembad. Bij de contractvorming in juli 2021 was de sporthal nog niet in detail uitgewerkt van een technisch ontwerp naar een uitvoeringsgereed ontwerp. Dat is de afgelopen periode gedaan. Deze nieuwe begroting kijkt op een aantal punten af van de begroting van juli 2021. Daarbij is een inspanningsverplichting gedaan met aanpassingen in het ontwerp, om zoveel mogelijk binnen het budget te blijven. Ondanks dat, is er toch extra krediet benodigd met name door een aantal posten, zoals voor een upgrade van de sportvloer (in afstemming met de wensen van de gebruikers) en aanpassingen in de verbinding met Landstede. Daarnaast zijn er kosten ten gevolge van de technische uitwerking. De grootste post hierin is de benodigde brandwerende voorzieningen die vanuit het brandrapport noodzakelijk zijn. Voor de sporthal is een extra bedrag benodigd van € 160.000,=.

Faseringskosten – fase 3B

De faseringsperiode 3B omvat de periode nadat de nieuwbouw van het zwembad gereed is. In deze periode moet de personeelsruimte gesloopt worden en opnieuw gebouwd, wordt het buitenhorecapunt omgebouwd tot buitendouches, wordt de balie aangepast en wordt het oude zwembad gesloopt. In deze periode moeten er veel werkzaamheden plaatsvinden in een beperkt gebied. Dit brengt een aantal constructieve werkzaamheden met zich mee, om er voor te zorgen dat we de nieuwbouw kunnen openen. Doorgangsroutes en verbindingen moeten gerealiseerd worden om bezoekers en personeel veilig naar de nieuwbouw te leiden

Er zullen tochtsluizen worden aangebracht bij de entree naar het buitenbad en bij de entree naar het zwembad. Dit ook om verlies aan energie te voorkomen. Deze tijdelijke periode duurt naar waarschijnlijkheid 6-8 maanden en brengt €60.000,= aan extra kosten met zich mee.

Sloop

Er zijn in 2020 afspraken gemaakt met de sloper voor zowel het eerste als het tweede deel van de sloop. Het eerste deel van de sloop is al afgerond en betrof de sloop van kleedkamers, technische

ruimte en het ondiepe recreatiebad. Het tweede deel van de sloop betreft de personeelsruimte en het huidige wedstrijdbad en doelgroepenbad. Voor het tweede deel is de slooplijn berekend op basis van de oorspronkelijke tekeningen. Nu blijkt dat dat dit aan de binnenkant van de wanden (tegen Landstede, sportcafé en centrale gang) is. Uit onderzoek is gebleken dat het handhaven van deze wanden niet mogelijk is. Het slopen van deze wanden is risicovol en vraagt daarom ook om extra stutwerk en veiligheidsmaatregelen. De geschatte meerkosten bedragen € 80.000,=.

- 1.6. Vanwege de grote initiële uitgave vanuit de post onvoorzien voor de prijsstijgingen als gevolg van de corona-crisis, is er voor de voortzetting van het project geen post onvoorzien meer beschikbaar. Om het project voortgang te laten vinden en eventuele tegenvallers of aanpassingen op te kunnen vangen, is het gewenst de post onvoorzien weer aan te vullen. Bij de start van het project was er een post onvoorzien opgenomen van 8% van het bouwbedrag. Omdat het aantal risico's binnen het project afgenomen is en het werk reeds is gecontracteerd, is voor het vervolg een risico van 4% van het resterende bouwbedrag aangehouden. Dit betekent een bedrag van € 240.000,=. Het grootste risico ligt nu nog in de sloop van het oude zwembad. Dit bedrag wordt uitsluitend besteed indien het nodig is. Wat niet nodig is zal aan het eind van het project terugvloeien in de algemene middelen.
2. De btw zal worden teruggevraagd via de SPUK / sport, waarbij wordt opgemerkt dat deze SPUK in 2023 zeker doorloopt, maar dat er voor 2024 nog op landelijk niveau een besluit tot instandhouding van deze SPUK genomen moet worden. Dit betekent dat voor investeringen die in 2024 gedaan worden er nog geen absolute zekerheid is dat de btw gecompenseerd zal worden. Aangezien de afronding van de sporthal in het eerste kwartaal van 2024 zal plaatsvinden, zal het overgrote deel gefactureerd worden in 2023.
3. Het krediet zal worden toegevoegd aan het bestaande krediet van het totale project.
4. Dekking van de kapitaallasten vindt plaats ten laste van het begrotingssaldo. Hierbij wordt opgemerkt dat Harderwijk momenteel geen sluitend meerjarenperspectief vanaf 2026 heeft, voornamelijk als gevolg van een daling van het accres vanaf 2026. Het is nog onbekend hoe het Rijk hiermee wil omgaan en daarmee is het meerjarenperspectief onzeker, zoals gemeld in de Meerjarenbegroting 2023-2026. Het honoreren van dit voorstel kan leiden tot het vergroten van de opgave vanaf 2026.
- 5.1 De sporthal is later toegevoegd in het project. Er bestaan zorgen dat de huidige entree in de nieuwe situatie niet groot genoeg is. Binnen het project is vanwege de bouw van het nieuwe zwembad wel een aanpassing van de balie opgenomen, maar geen vergroting van de entree. Maar als gevolg van een toename van het aantal bezoekers door de extra sporthal is mogelijk het entreegebied te klein, waardoor opstoppen kunnen ontstaan.

Huidige situatie

In de huidige situatie komen alle bezoekers binnen via het tourniquet in het midden van de entree. Na binnenkomst gaan de bezoekers naar de verschillende gebouwdelen (horeca, binnenbad, buitenbad en sporthallen). Over het algemeen gaat dit goed en kunnen bezoekers gemakkelijk de verschillende gebouwdelen bereiken. Echter op momenten dat meerdere bezoekers voor de balie staan, wordt de doorgang geblokkeerd. Dit is met name een probleem tijdens de zwemlessen. De doorloop in de entree raakt dan snel geblokkeerd, als gevolg van de beperkte afstand tussen de tourniquet en de receptiebalie.

Toekomstige situatie

Bij de bouw van het nieuwe zwembad en de sporthal zal ook de balie in het entree-gebied worden aangepast. Naast de huidige receptiebalie zal een extra receptiebalie voor het binnen zwembad worden gerealiseerd. Door deze aanpassing is vanuit de receptie beter zicht op de toegang naar het zwembad.

Door het verbeteren van het recreatieve aanbod worden tijdens het recreatief zwemmen gelijktijdig enkele honderden bezoekers verwacht. Door de extra sporthal, die later is toegevoegd, zal het aantal actieve sporters ook aanzienlijk toenemen. Een combinatie hiervan zal de druk op de entree verder doen toenemen en mogelijk zullen er op verschillende momenten opstoppen ontstaan.

- 5.2 Synarchis heeft samen met Slangen + Koenis een aantal varianten uitgewerkt en besproken met de medewerkers van de Sypel. Hieruit is een voorkeursscenario ontwikkeld. In dit voorkeursscenario wordt de entree met 44m² vergroot, waardoor er voldoende ruimte is voor doorstroming. Door het naar voren zetten van het tourniquet met extra schuifdeuren kunnen grote groepen snel worden toegelaten via de schuifdeuren. Tevens kan via de schuifdeur aan de rechterzijde een separate toegang tot het buitenbad worden gecreëerd. Hierdoor blijft het gehele complex, op warme dagen met veel bezoekers voor het buitenbad, goed bereikbaar. Door het toepassen van de tourniquet wordt op koude dagen tocht in de entree voorkomen. De geraamde investeringskosten van het vergroten van entree bedragen €429.000,=. De kapitaalslasten voor deze investering bedragen €16.000,= per jaar. De kapitaallasten vallen relatief hoog uit omdat er vanaf 2024 voor het eerst in jaren gerekend wordt met een renteomslag, voor 2024 naar verwachting ca. 2%.
- 5.3 De kosten voor het vergroten van de entree zijn hoog. Hoewel in de huidige situatie het knelpunt bij de entree voorzien wordt, is het tegelijkertijd nog onduidelijk hoe dit uit gaat pakken in de nieuwe situatie. De balie wordt aangepast, waardoor de bezoekersstroom voor het binnenbad zich gaat verplaatsen. Daarnaast wordt er vanuit de Sypel gewerkt aan het implementeren van een online reserveringssysteem. Dit kan ook gevolgen hebben voor de bezoekersstromen. Het advies is om gedurende het eerste jaar na opening van de sporthal de bezoekersstromen te monitoren. In het eerste kwartaal van 2025 moet er een advies komen richting de raad of het wenselijk is om het voorgestelde voorkeursscenario uit te voeren.

Financiën

In onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in de opbouw van de post onvoorzien.

Verloop post onvoorzien

Stand per start van de aanbesteding	1.400.000
Tegenvallende aanbesteding	
a.g.v. sterk stijgende prijzen a.g.v.	
Covid-19 crisis	-900.000 zie 1.2

Ten laste van onvoorzien gebracht		
tijdens de bouw	-500.000	zie 1.2
Stand per heden	0	
Gevraagde uitbreiding krediet	1.130.000	
Contractuele compensatie excessieve prijsstijging a.g.v.		
Oekraïne / energiecrisis	-590.000	zie 1.3
Resteert	540.000	
Benodigd voor heden bekende		
kosten voor bouw	-300.000	zie 1.5
Resteert onvoorzien tot		
einde project	240.000	zie 1.6

Bijlagen

Memo entree Sytel Harderwijk