Gemeente Borger-Odoorn

64328-2023:771670

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Behandelend ambtenaar: M. Hoving
Afdeling/cluster: P&P
Portefeuillehouder: A. van Tongeren

Registratienummer: 64328-2023:771670

Onderwerp:
Sportpark Odoorn

Voorgestelde wijze van afdoening:
Ter vaststelling

Beslispunten:

1. *Instemmen met het verhogen van het projectbudget voor de realisatie van het sportpark in Odoorn;*
2. *en brengt de benodigde incidentele investering, a € 538.000,- ten behoeve van het clubgebouw, ten laste van knop 2 in de BERAP 2023-2.*

Inleiding
Afgelopen jaar heeft uw gemeenteraad ingestemd met de kaders voor het realiseren van een nieuw sportpark in Odoorn. Een uniek project waarbij we werken aan het centraliseren van 3 sportcomplexen naar 1 en met 1 gezamenlijk clubgebouw voor de tennis- en voetbalvereniging. De verenigingen staan voor een aanstaande fusie waardoor het mogelijk is dat men als 1 vereniging het sportcomplex gaat gebruiken.

Na instemming van uw gemeenteraad is samen met de verenigingen gelijk gestart met de werkzaamheden voor het realiseren van het hele sportpark. De gesprekken zijn voortgezet met de architect en andere adviseurs. Alle gebouwen van de voetbal- en tennisvereniging zijn gesloopt, de tennisvelden zijn aangelegd en de voetbalvelden zijn voorbereid voor de laatste fase. Het clubgebouw en de overige terreininrichting, waaronder padelbanen, dienen nog te worden gerealiseerd.

De verenigingen kregen opdracht om het programma van eisen voor het gebouw te gaan uitwerken naar een definitief ontwerp. Daarbij kregen zij ondersteuning van een extern projectleider. De kosten voor de inzet van deze projectleider zijn ten laste van het project gebracht.
De verenigingen hebben meegekregen dat zij binnen de gestelde kaders (o.a. normen KNVB) en het geraamde budget moeten blijven. In dit proces hebben zij de plannen samen met een architect verder uitgewerkt. Vervolgens is het definitieve ontwerp aangeboden aan geselecteerde marktpartijen om een prijsaanbod te doen voor het bouwen van een clubgebouw voor de verenigingen.

Er zijn drie partijen die, net voor de zomervakantie, een aanbieding hebben gedaan. Alle drie de offertes vielen ruim buiten het beschikbaar gestelde projectbudget. Dat was een grote teleurstelling waardoor de verenigingen de gemeente hebben laten weten, gezien het verschil, niet tot gunning over te kunnen gaan.

De hogere aanneemprijs kent verschillende oorzaken. Hieronder staan een aantal oorzaken die de prijs hebben beïnvloed:

- Inflatie op de kosten van personeel en bouwmaterialen;
- Er zijn enkele aanpassingen gedaan in het ontwikkelen van het schetsontwerp naar het technische ontwerp. Deze waren noodzakelijk voor het plaatsen van technische installaties. Hierdoor zijn de m2's in het gebouw toegenomen;
- De pm-post voor de binneninrichting is hoger uitgevallen dan vooraf voorspeld;
- Er is achteraf gezien gerekend met een te lage m2 prijs in de raming voor het projectbudget.

De inschrijvingen op de aanbesteding bevestigen dat er een marktconforme prijs is uitgekomen. Doordat het bedrag het beschikbare projectbudget ruim overschrijdt, zijn de verenigingen vervolgens met aannemer Brands Bouw BV, als beste geselecteerd uit de aanbesteding, in gesprek gegaan. Samen is gekeken of aanpassingen binnen het ontwerp kunnen leiden tot een lagere aanneemsom, dat beter aansluit bij het projectbudget.

Er zijn daarvoor enkele scenario's onderzocht die het schetsontwerp in stand hebben gelaten zodat er geen nieuw ontwerpproces opgezet hoeft te worden. Immers het schets- en definitief ontwerp voldoen aan de kaders die zijn vastgesteld door uw gemeenteraad in september '22. Het uitstellen van het proces zorgt voor hogere kosten waarbij de druk op de verenigingen toeneemt.

De verenigingen hebben een grote inspanning geleverd om wezenlijke aanpassingen te doen binnen het ontwerp waardoor het plan zo dicht mogelijk bij het schetsontwerp is gebleven. Helaas is het niet gelukt om binnen de financiële kaders te blijven.
Dit komt voornamelijk door de hogere loon- en bouwkosten waar we mee te maken hebben. Daarnaast zijn er in de ontwikkeling van het schetsontwerp naar het definitief ontwerp noodzakelijke bouwkundige aanpassingen aangebracht. Deze aanpassingen brengen extra kosten met zich mee.

De gemeenteraad wordt daarom, gelet op haar budgetrecht, gevraagd om extra budget beschikbaar te stellen zodat plan uitgevoerd kan worden. De verenigingen vragen de gemeente een aanvullend budget van € 538.000,-.

Veld- en terreininrichting
Het budget voor de veld- en terreininrichting lijkt toereikend te zijn voor het realiseren van deze opdracht, maar staat wel onder druk. De laatste fase van de opdracht is niet makkelijk te calculeren omdat het enkele stelposten betreft m.b.t. de werkzaamheden rondom het clubgebouw. Onderweg zijn enkele wensen van de verenigingen geschrapt uit de opdracht om binnen het budget te blijven. Zo is bijvoorbeeld hekwerk en verlichting rond een tweede veld komen te vervallen.

Beoogd effect
Volgend jaar is het nieuwe sportpark in Odoorn gerealiseerd.

Argumenten

1.1 Het plan wordt uitgevoerd volgens bestaande beleidskaders

Het concentreren van de buitensportvoorzieningen voor de dorpen Exloo, Odoorn en Valthe in een sportpark bij Odoorn is een onderdeel van het beleid 'leefgebied en buitensport'. De gestelde kaders voor de realisatie zijn op basis van dit beleid en de normen van de sportbonden opgesteld.

1.2 De gebruikers (verenigingen) stemmen in met het aangepaste ontwerp

De betrokken verenigingen staan achter de voorgestelde aanpassing op het ontwerp. Ze zijn vanaf de start vorig jaar enthousiast om de plannen tot uitvoering te brengen en kunnen instemmen met een gewijzigd plan. Als het project stil komt te liggen zal dit tot grote teleurstelling van alle betrokken verenigingen leiden.

1.3 Aanpassingen binnen het schetsontwerp is het beste alternatief

Er zijn enkele scenario's onderzocht om binnen het projectbudget te blijven. De voorgestelde aanpassing sluit het meeste aan bij de vastgestelde kaders van eind vorig jaar. Het ontwerp is soberder geworden na de aanpassingen van het ontwerp, maar voldoet nog aan de normen van de bonden en de wensen van de verenigingen.

2.1 Aanvulling financiering is noodzakelijk

Om het nieuwe sportpark volledig te kunnen realiseren is extra budget nodig. Na aanbesteding van de opdracht voor het clubgebouw is gebleken dat het beschikbaar gestelde budget niet toereikend is. Er is een incidenteel bedrag van € 538.000,- nodig om de plannen voor het clubgebouw daadwerkelijk te kunnen uitvoeren.

Kanttekeningen

1.1 Stilleggen van het project zorgt voor verhoogde kosten

Eventueel stilleggen van het project zorgt voor verhoogde kosten of eventueel een desinvestering in het sportpark. Daarnaast legt het vertraging op mogelijke ontwikkelingen van de vrij te komen sportcomplexen in Exloo en Valthe en dienen deze twee sportcomplexen te worden onderhouden.

2.1 De bijdrage van de verenigingen is tot het maximum opgenomen

Er is geen extra ruimte om vanuit de verenigingen bij te dragen in de benodigde investering. Er hebben veelvuldig gesprekken plaatsgevonden na de aanbesteding om te verkennen wat er haalbaar is vanuit de verenigingen. Het eerder voorgelegde bedrag is het maximum van wat de vereniging financieel kan dragen.

Financiën
De offerte van de aannemer voor de realisatie van het clubgebouw is uitgekomen boven het beschikbaar gestelde projectbudget van 1.700.000,-.

De verenigingen hebben vervolgens aanpassingsvoorstellen uitgewerkt en zodoende het tekort met zo'n € 450.000,- naar beneden bij kunnen stellen. Doordat enkele kosten uit het project in 2022 zijn gedekt is er nu nog een tekort van € 538.000,- om het clubgebouw te realiseren.

INVESTERINGSBEGROTING	BEDRAG (EXC. BTW) SEPT '22	BEDRAG (EXC. BTW) SEPT '23	EXTRA BENODIGD BUDGET
Raming kosten clubgebouw	€ 1.700.000	€ 2.328.000	€ 628.000
Raming kosten aanleg veld- en terreininrichting	€ 1.940.000	€ 1.940.000	-
Inrichting groen / omgevingsaanpassing (*aangevuld in juni '23 – BERAP-1)*	€ 100.000	€ 100.000	-
Bijkomende projectkosten	€ 135.000	€ 135.000	
Subtotaal	**€ 3.875.000**	**€ 4.503.000**	**€ 628.000**
Projectkosten verwerkt in 2022			*- € 90.000*
TOTAAL BENODIGD BUDGET			**€ 538.000**

Voorgesteld wordt om;
- Het tekort voor het clubgebouw van € 538.000,- incidenteel ten laste te brengen van knop 2 van de BERAP-2.

Bouwen in deze tijd blijft spannend!
Het is mogelijk dat de bouwkosten gedurende het project kunnen afwijken. De verenigingen mogen opdracht geven voor het beschikbare projectbudget. Wanneer zij tijdens het bouwen van het clubgebouw aanpassingen doen, naar eigen wens, die buiten het aanbestede werk vallen dan dienen zij deze kosten zelf te dragen.
Pas na oplevering is daadwerkelijk te zeggen wat de volledige bouwkosten zijn geweest.

Participatie
De verenigingen hebben zelf initiatief genomen om aanpassingen te doen in het ontwerp en hebben de gemeente hierover goed op de hoogte gehouden.

Communicatie
Veelvuldig gesprekken gevoerd met de vereniging en aannemer Brands Bouw bv.

Uitvoering
Met instemming van de gemeenteraad is het voor de verenigingen mogelijk om de aannemer opdracht te geven voor realisatie van het clubgebouw.

Bijlagen
-

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. K. Speekhout	mr. J. Seton