

Onderwerp: Nieuwbouw MFSC Elst

Ons kenmerk: 2021-013239

Nummer.

Elst, 14 februari 2023

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Kennis te nemen van het voornemen van het college de opdracht voor het ontwerp, ontwikkeling en realisatie van het MFSC te gunnen aan Burgland Bouw B.V.
2. Het college in staat te stellen tot definitieve gunning over te gaan door het beschikbaar stellen van een extra structurele jaarlast van € 94.365,- vanaf 2026
3. Dit bedrag als volgt te dekken:
 - a. Een extra structurele last van € 55.849 vanaf 2026 ten laste te brengen van de exploitatiebegroting van het MFSC
 - b. Een extra structurele last van € 38.516 vanaf 2026 te dekken uit het budget Prijsinflatie
4. € 1.250.000 van het totale investeringskrediet in 2023 beschikbaar te stellen om de ontwerpfase te kunnen opstarten

2. Inleiding

Op 5 oktober 2021 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de nieuwbouw van het Multifunctioneel Sportcentrum (MFSC) Elst, inclusief kaders en randvoorwaarden, waaronder het Programma van Eisen en de aanbestedingsstrategie. Het project heeft volgens een niet-openbare Europese aanbesteding (aanbesteding met voorselectie en op basis van het Design & Build principe) plaatsgevonden. Via een selectieprocedure zijn vijf partijen geselecteerd. Op 21 december 2022 sloot de inschrijvingstermijn.

Na beoordeling van de inschrijvingen is geconcludeerd dat twee inschrijvers niet voldeden aan het taakstellende budget. Beide inschrijvingen zijn daarmee conform het gestelde in §4.6.5 van de gunningsleidraad ongeldig verklaard en zijn daarmee uitgesloten van verdere deelname. De beoordelingscommissie heeft vervolgens op 18 januari de twee geldige inschrijvingen op basis van een drietal gunningscriteria kritisch beoordeeld.

1. Ontwerp en functionaliteit;
2. Architectonische, stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit;
3. Duurzaamheid & kwaliteit.

Het proces van beoordelen tot gunningadvies is ondersteund en bewaakt door de adviseur aanbesteding (Synarchis) en de inkoop adviseur van de gemeente Overbetuwe en heeft geleid tot de volgende definitieve beoordeling en rangorde:

1. Burgland Bouw B.V.

2. OLCO Holland Bouw B.V.

Op basis van de gunningmethodiek is de inschrijving van Burgland Bouw B.V. de winnende inschrijving op deze aanbesteding. In de bijlage treft u het gunningadvies aan.

3. Doel en beoogd effect

Een zorgvuldig afwegings- en besluitvormingsproces en een geslaagde aanbesteding met als resultaat een overeenkomst met de winnende inschrijver voor het ontwerp en bouw van het MFSC Elst, dat moet resulteren in een duurzame en multifunctionele voorziening voor de inwoners van Overbetuwe.

Het doel van dit voorstel is definitieve besluitvorming over de gunningfase door het beschikbaar stellen van het budget zodat overgegaan kan worden tot de ontwerp- en realisatiefase.

4. Argumenten

1.1 Burgland Bouw B.V. is de inschrijving met de beste prijs-kwaliteit verhouding

Conform de aanbestedingsleidraad (en de door de raad vastgestelde aanbestedingsstrategie en taakstellende budget) kan de opdracht worden gegund aan de inschrijving die voor het taakstellende budget de meeste kwaliteit van het ontwerp biedt, conform drie gunningcriteria.

De winnende inschrijving onderscheidde zich o.a. op de aspecten functionaliteit en duurzaamheid. Zo biedt Burgland Bouw B.V. bijvoorbeeld een groot aandeel bio-based en cradle to cradle materialen. Ook besteedt Burgland Bouw veel aandacht aan natuurinclusief en klimaatadaptatief bouwen (o.a. rekening houden met flora en fauna). Door de functionele en ruimtelijke koppeling van horeca en receptie wordt een ruime ontvangstruimte gecreëerd waardoor het gebouw als toekomstbestendig is beoordeeld.

1.2 De winnaar is unaniem gekozen door een brede beoordelingscommissie

De beoordelingscommissie was unaniem in haar beslissing. Een vertegenwoordiging namens de sportverenigingen en De Helster heeft plaats genomen in de beoordelingscommissie.

1.3 De kwaliteit is verzekerd

De geldige inschrijving is getoetst en voldoet aan de gevraagde kwaliteit zoals in de Vraagspecificatie is aangegeven. De Vraagspecificatie is gebaseerd op het Programma van Eisen die de gemeenteraad op 5 oktober 2021 heeft vastgesteld. Er is dus niet het risico dat wordt ingeboet op kwaliteit.

1.4 Het college is het bevoegd orgaan om overeenkomsten aan te gaan

De bevoegdheid om overeenkomsten aan te gaan van deze omvang en met dit belang, is een bevoegdheid van het college. Het college laat de overeenkomst pas in werking treden na goedkeuring raad voor het benodigde budget. Er is dus door het college *voorlopig gegund*. Door de voorlopige gunning alvast te versturen, kon de opschortende termijn van 20 kalenderdagen vast gestart worden voor de afgewezen partijen, zodat na goedkeuring raad direct het ontwerptraject gestart kan worden.

1.5 Door over te gaan tot definitieve gunning is opening van het MFSC in de 2^e helft van 2025 haalbaar

Door de aanbesteding voort te zetten met de definitieve gunning en start van het ontwerptraject wordt de planning gehaald (oplevering september 2025, ingebruikname november 2025). Kiezen voor een ander scenario, bijvoorbeeld door een nieuwe aanbestedingsprocedure, leidt in alle gevallen tot vertraging (zie kanttekeningen).

2.1 De extra kredietaanvraag is verklaarbaar en proportioneel

Op 22 november bent u geïnformeerd over de marktomstandigheden. De werkelijke loon- en prijsstijgingen lagen de afgelopen maanden een stuk hoger dan geraamd. Het was daarom proportioneel en billijk om het budget te herijken op basis van de werkelijke index.

Hierover is juridisch advies ingewonnen bij huisadvocaat Nysingh om zowel aanbestedingsrechtelijk als privaatrechtelijk zorgvuldig te handelen. De gemeente is verantwoordelijk om de opdracht proportioneel op de markt te zetten (dus een haalbare vraag). Het was derhalve proportioneel om het budget te herijken op basis van de werkelijke prijsindex. Het taakstellende budget is derhalve verhoogd.

Dat twee van de vier marktpartijen niet aan de voorwaarde van het taakstellende budget hebben kunnen voldoen, illustreert de uitdagende marktsituatie maar ook dat we de benodigde extra middelen doelmatig en realistisch hebben bepaald ('vastgeklikt') met het oog op het resultaat.

2.2. De extra kredietaanvraag kan niet opgevangen worden met bezuinigingen zonder de functionaliteit van het gebouw ernstig aan te tasten

Inschrijvers zijn op voorhand gevraagd om bij hun aanbieding een vijftal kansen en bezuinigingsmogelijkheden op te nemen bij hun inschrijving. Deze zijn nu nog op hoofdlijnen door de winnende partij uitgewerkt en zijn qua financiële waarde (in relatie tot de bouwsom) bescheiden. De gemiddelde waarde van een bezuiniging en kans bedraagt per stuk ongeveer € 50.000,-. Om een bezuiniging van € 1,5 miljoen te behalen, dienen dus drastischere keuzes gemaakt te worden die de functionaliteit van het gebouw gaan aantasten.

Bijvoorbeeld het laten vervallen van ruimten e/o zaaldelen. Dit vraagt minimaal goed overleg met de toekomstige gebruikers. Er is in het voortraject een zorgvuldig participatieproces doorlopen. Resultaat was een gedragen Programma van Eisen (vertaald in een Vraagspecificatie voor de aanbesteding) die voldeed aan de eisen en wensen van de gebruikers. Dat herzien, houdt in dat gebruikers teleurgesteld gaan worden maar ook dat de functionaliteit van het nieuwe gebouw ernstig wordt beperkt.

In de ontwerpfase worden de kansen en bezuinigingen nader verkend en uitgewerkt. Deze ontwerpoptimalisaties en kansen kunnen opgevangen worden in het budget door de post kansen en bezuinigingen.

3.1. Het is aannemelijk dat de bedrijfsvoering verbetert en de inkomsten gaan stijgen

Het nieuwe MFSC krijgt een moderne, gastvrije en uitnodigende sfeer en uitstraling wat een positief effect kan hebben op de bezoekersaantallen (en dus inkomsten). De beoogde combinatie van horeca en receptie maakt de personeelsinzet efficiënter. Dit heeft een positieve invloed op de bedrijfsvoering en daarmee exploitatiebegroting van het nieuwe MFSC. Met een groter en up-to-date gebouw zullen de inkomsten gaan stijgen. Ook kan gekeken worden naar de kostendekkendheid van tarieven, die nu uit de pas lopen met de regio

(momenteel onder het gemiddelde). Het nieuwe gebouw wordt daarnaast zuiniger qua energie en waterverbruik. Het verbruik van de huidige Helster is flink met 350.000 kWh elektra, 150.000 m³ gas en 7.000 m³ water. Het MFSC wordt een energie neutraal gebouw wat een aanzienlijke bijdrage aan onze duurzaamheidsaspecten heeft ten opzichte van de huidige exploitatie van De Helster.

Kanttekeningen en risico's

1.1. Door het niet beschikbaar stellen van budget kan het college niet tot gunning overgaan en wordt de aanbesteding afgerond

Door geen budget beschikbaar te stellen, kan er niet gegund worden door het college. Partijen worden in dat geval geïnformeerd dat de gemeente niet overgaat tot definitieve gunning en daarmee is ook de aanbesteding afgerond. Wil de gemeente later opnieuw aanbesteden, dient er een wezenlijk gewijzigde aanbesteding de markt op te gaan. Dezelfde aanbesteding nogmaals uitvoeren, is aanbestedingsrechtelijk niet mogelijk.

Een wezenlijke wijziging is bijvoorbeeld om de scope en/of kwaliteit van de opdracht aan te passen. Dit kan bijvoorbeeld inhouden dat het Programma van Eisen tegen het licht wordt gehouden en dat er bezuinigingen worden doorgevoerd in de Vraagspecificatie zodat weer wordt aangesloten bij het oorspronkelijke taakstellende budget. Zoals eerder aangegeven, zijn drastische ingrepen in het Programma van Eisen nodig (de kaasschaaf biedt geen soelaas).

Daarnaast kan gekozen worden voor een andere bouworganisatievorm. Bijvoorbeeld een traditionele aanbesteding waarbij dus eerst een ontwerpteam (architect en adviseurs) aanbesteed wordt en pas later de aannemer. Opnieuw opstarten, zorgt sowieso voor een vertraging van minimaal 12 tot 18 maanden. Het is echter de vraag of er bij deze vorm een lagere prijs e/o beter resultaat uitrolt.

1.2 Consequentie van niet gunnen, is De Helster (langer) openhouden

Zoals bekend voldoet De Hester niet meer aan de huidige eisen ten aanzien van bedrijfseconomische en duurzaamheidsaspecten. Bouwkundig, installatietechnisch en energetisch is het gebouw de leeftijd waarbij de maximale levensduur van de sportaccommodaties al ruimschoots voorbij (zwembad dateert uit 1974 en sportzaal uit 1971). In 2012 is een renovatie gedaan waarmee het gebouw 10 jaar vooruit kon. Met opening van het nieuwe gebouw in 2025 gaan we over die termijn heen. Langer openhouden, is nagenoeg onmogelijk en niet wenselijk. Het gebouw vraagt dan opnieuw om aanzienlijke investeringen. Het risico op onderbrekingen van de bedrijfsvoering wordt dan ook steeds groter. Zo hebben we de deuren afgelopen jaar zelfs al een aantal keer (dagen) moeten sluiten i.v.m. storingen aan de sterk verouderde stookinstallatie en schade aan de constructieve onderdelen van het pand.

Ook vraagt aanstaande zwemwater wet- en regelgeving vanaf 2026 om forse aanpassing aan installaties (voor zowel water als lucht). Voor het huidige pand is er een overgangsregeling maar die is wel eindig waarna – zonder forse en noodzakelijke investeringen- sluiting een reëel risico wordt. Tot slot voldoen zowel zwembad als sportzaal ook niet meer aan de huidige eisen van de zwem- en sportbonden zoals KNZB en NOC*NSF en dienen zwem- en binnensportverenigingen dispensatie aan te vragen voor wedstrijden en toernooien.

1.3. Aan een aantal randvoorwaarden om te kunnen starten met de bouw is nog niet voldaan

De planologische basis voor het MFSC moet nog gelegd worden, dat wordt nu voorbereid. In het najaar wordt het bestemmingsplan voor het MFSC vastgesteld.

Tegelijkertijd wordt momenteel een andere locatie gezocht voor de noodlokalen zodat begin 2024 gestart kan worden met de bouw. Hiervoor is inmiddels een realistische optie in beeld.

2.1. De ontwikkeling van de bouwprijzen is moeilijk te voorspellen maar de stijging lijkt te stabiliseren

Er is in de raming rekening gehouden met een prijsstijging van de bouwkosten van 6,5% per jaar tot en met start bouw (begin 2024). Dit is gebaseerd op prognose van de BDB index (Bouwkostendata index). Op dit moment is een afvlakking van de prijsstijgingen in de bouwkosten te zien, maar 6,5% is nog altijd hoger waar oorspronkelijk mee was gerekend (3%). De prijsstijgingen zijn onder de huidige omstandigheden lastig te voorspellen. Mogelijk kunnen bouwprijzen hoger of lager uitvallen dan waarmee nu rekening is gehouden.

5. Financiën

De financiën betreffende de realisatie van het MFSC te Elst bestaat uit een investeringskostenraming en een exploitatiebegroting. In de investeringskostenraming oftewel de stichtingskosten zijn de kosten opgenomen voor realisatie van het gebouw, het bijbehorende parkeerterrein en de aankoop van de grond. De kapitaallasten die hieruit volgen, zijn opgenomen in de jaarlijkse exploitatiebegroting van het MFSC.

Bij een design & build opdracht wordt gewerkt met een vast taakstellend budget, gebaseerd op de bouwkosten. De bouwkosten zijn alle kosten die nodig zijn om een gebouw daadwerkelijk te bouwen. De stichtingskosten bestaan uit de totale kosten van het bouwproject, oftewel de bouwkosten maar ook advieskosten, leges, onvoorzien, grondkosten, overige gemeentelijke kosten etc.

Binnen de budgettaire kaders is het taakstellende budget voor de bouwkosten gedurende de aanbesteding twee maal verhoogd. Bij de start van de aanbesteding van circa 18,5 naar 20 miljoen euro en bij de gunningfase van 20 naar 21,5 miljoen euro. De eerste verhoging paste binnen de budgettaire kaders. Over de tweede verhoging heeft u de raad middels een informatiememo op de hoogte gesteld. In dat informatiememo heeft u volledigheidshalve ook aangegeven dat er een kredietaanvraag en taakstellende budgetverhoging aan de raad ter goedkeuring zal worden voorgelegd.

Raming en dekking investeringskosten

In 'Tabel 1. Stichtingskosten MFSC' geven we de stichtingskosten van het raadsvoorstel 2021 ex- en inclusief de aangenomen amendementen weer. In de laatste kolom staat de actuele stichtingskostenraming op basis van de huidige aanbesteding. De actuele stichtingskostenraming bedraagt € 28.074.000 inclusief Btw/Spuk en grond. Ten opzichte van het raadsvoorstel in 2021 (21rv000056) zijn de stichtingskosten toegenomen met € 3.749.000 inclusief Btw/Spuk en grond.

<i>Tabel 1: Stichtingskosten MFSC</i>	Investering 2021	Investering 2021	Investering 2023
bedragen excl.BTW	scen. 2	inclusief amendementen	na aanbesteding
Kosten gemeente			
projectbegeleiding	375.000	375.000	442.000
bijkomende kosten	215.000	215.000	253.000
interieur	252.000	252.000	297.000
overige	0	0	0
Totale kosten gemeente	842.000	842.000	992.000
Kosten marktpartijen			
Bouwkosten	15.692.000	16.202.000	16.702.000
Honoraria	1.014.000	1.014.000	1.014.000
Infrastructuur	962.000	962.000	962.000
bijkomende kosten	251.000	251.000	251.000
prijsstijgingen	2.070.000	2.070.000	4.945.000
Marktwerving	176.000	176.000	0
Kansen en bezuinigingen	0	0	100.000
kosten marktpartijen	20.165.000	20.675.000	23.974.000
onvoorzien 5%	1.050.000	1.076.000	1.248.000
Totale investering excl. grond	22.057.000	22.593.000	26.214.000
Grondkosten:	871.000	871.000	871.000
bijkomende kosten	29.000	29.000	29.000
totale kosten grond	900.000	900.000	900.000
Totale investering incl. grond excl. BTW	22.957.000	23.493.000	27.114.000
Niet compensabele BTW/Spuk	813.000	832.000	960.000
Totale investering incl. grond en BTW	23.770.000	24.325.000	28.074.000

De toegenomen stichtingskosten zijn als volgt te verklaren:

<i>Bedrag in €</i>	<i>Toelichting</i>
2.875.000	In de stichtingskostenraming wordt rekening gehouden met prijsinflatie. De prijsinflatie is gebaseerd op de meest actuele cijfers van het BDB. Deze cijfers laten zien dat de prijsinflatie t/m inschrijving gestegen is van 5,44% destijds in 2021 naar 17,90% nu. De prijsstijgingen t/m startbouw stonden voorheen op 3% en nu op 6,5%. Daarnaast kent de ontwikkeling van het MFSC vanwege de complexiteit van de markt en aanbestedingsprocedure een langere doorlooptijd van twee maanden.
500.000	Bouwkosten nemen toe aangezien de besparing van het zwembad op maaiveldniveau niet haalbaar is gebleken.
172.000	De post onvoorzien stijgt als gevolg van de stijging van de kosten marktpartijen.
150.000	De kosten voor de gemeente nemen navenant toe als gevolg van het prijsinflatie (looncompensatie).
128.000	Stijging van de Btw/Spuk kosten door de stijgende bouwkosten.
100.000	De netto kosten voor het honoreren van kansen en bezuinigingen
-176.000	Geen marktwerking aangezien de aanbesteding is afgrond.
3.749.000	Totale stijging stichtingskosten

Op basis van het actuele stichtingskostenraming à € 28.074.000 bedraagt de bijbehorende kapitaallast € 905.639. Ten opzichte van de raming in 2021 inclusief amendementen zijn de kapitaallasten met € 125.387 toegenomen.

Conform het raadsvoorstel uit 2021 is bij de Kadernota 2022 een structurele last opgenomen vanaf 2026 van € 780.000. In deze last zat een ruimte van € 31.022 voor eventuele extra structurele lasten. De extra structurele jaarlast bedraagt € 94.365 vanaf 2026. Voorgesteld wordt € 55.849 te dekken uit de exploitatiebegroting van het MFSC 2026 e.v. en € 38.516 uit het budget Prijsinflatie. Met een groter en up-to-date gebouw zullen de inkomsten stijgen en kunnen optimalisaties in de bedrijfsvoering gerealiseerd worden. Ook kunnen tarieven meer kostendekkend gemaakt worden. De concrete uitwerking hiervan volgt later bij de realisatie.

Subsidies

Het intergemeentelijk subsidiebureau is gevraagd onderzoek te doen naar de subsidiemogelijkheden. Deze zijn beperkt, los van de regelingen SDE/ISDE (duurzame energieproductie/investeringssubsidie duurzame energie). Dit zal verder verkend worden.

Fonds Bovenwijken

Naast subsidiemogelijkheden zullen ook de mogelijkheden voor het afdekken van een deel van de investeringen uit het fonds bovenwijkse voorzieningen worden onderzocht bij de actualisatie van de Nota.

Verloop

Op basis van de liquiditeitsprognose gemaakt door Synarchis is er in 2023 € 1.250.000 nodig om de ontwerpfase op te starten. Vooruitlopend op het beschikbaar stellen van de totale investering is een gedeelte al nodig in 2023. Dit heeft geen financieel effect op het begrotingssaldo. De afschrijving van het totaalkrediet, waar de € 1.250.000 onderdeel van uitmaakt, begint pas na de definitieve afronding van de realisatie. Dit is naar verwachting

vanaf 2026. Welk gedeelte van de totale investering er in 2024 en 2025 nodig is, zullen wij aan u voorleggen middels de reguliere P&C-cyclus.

7. Duurzaamheid

In het Programma van Eisen zijn meerdere duurzaamheidseisen gesteld aan het MFSC Elst, zoals vastgesteld door de gemeenteraad. Deze zijn te vinden in de raadsstukken van 5 oktober 2021. De inschrijvers zijn uitgedaagd een zo duurzaam mogelijk MFSC te realiseren. Door Burgland Bouw B.V. maakt is daar ruim invulling aan gegeven. Door het volgen van de trias energetica is het concept vanuit de goede basis opgebouwd. Een hoogwaardige schil met een hoge isolatiewaarde om warmteverlies te beperken, triple beglazing, toepassing van energiezuinige installaties, het beperken van het gebruik van fossiele brandstoffen (gasloos dus all-electric) en het maximaal zelf opwekken van energie middels 1.200 zonnepanelen zijn daarvan de meest sprekende voorbeelden. Ook naar de toekomst toe is er gedacht aan mogelijkheden voor verdere verduurzaming door constructief rekening te houden met de plaatsing van extra zonnepanelen. Het meetbare resultaat daarvan is dat gemiddelde GPR score 8,5 bedraagt. Burgland Bouw B.V. heeft daarnaast ook veel aandacht besteed aan natuur inclusiviteit en klimaatadaptie, zowel in het gebouwwontwerp als in hun visie op de inrichting van de omgeving.

8. Vervolg

Planning

De oorspronkelijke planning ging uit van ingebruikname van het MFSC in september 2025, dat wordt nu november 2025.

2023	Ontwerpfase
2024 - zomer 2025	Realisatiefase
Najaar 2025	Ingebruikname

Communicatie

Na een akkoord van het college wordt het voorgenomen gunningbesluit (met een voorbehoud) op 15 februari 2023 schriftelijk bekend gemaakt aan de winnende partij.

Gebruikers (verenigingen, onderwijs en collega's van De Helster) worden regelmatig door de gemeentelijke projectmanager geïnformeerd over de voortgang van de aanbesteding (mondeling, mail etc.). Ook heeft een vertegenwoordiging plaats genomen in de beoordelingscommissie. Hun betrokkenheid zal ook in het ontwerptraject gecontinueerd worden.

Burgland Bouw B.V. heeft een open ontwerp- en engineeringproces voor ogen waar veel inbreng is voor gebruikers, exploitant en omgeving.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De gemeente is initiatiefnemer, opdrachtgever en eigenaar en daarmee eindverantwoordelijk voor het ontwerpen en bouwen het MFSC Elst.

Evaluatie

Niet van toepassing.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

1. Raadsbesluit Nieuwbouw MFSC Elst ,18 april 2023
2. Gunningadvies Design & Build Multifunctioneel Sportcentrum Elst, 18 januari 2023
3. Raadsvoorstel Nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum Elst 21 RV000056, 24 augustus 2021

Portefeuillehouder: Wethouder Wijnte Hol

De behandelend ambtenaar is R.J.E. Peet. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl