

Aan de fractie van D66 en overige leden van de gemeenteraad.

Uw brief van 28 maart 2023	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum 31 maart 2023	Verzonden d.d.
Onderwerp: Beantwoording technische vragen D66 Vorbereidende vergadering Nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum Elst		Behandeld door C. van der Biezen en R. Peet	Telefoonnummer 14 0481	Bijlage(n)

Geachte fractie D66 en overige leden van de gemeenteraad,

Bijgevoegd is de beantwoording van uw technische vragen van 28 maart inzake de politieke avond van 4 april met als onderwerp 'Vorbereidende vergadering Nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum Elst Grondkosten de Woongaard tbv MFSC'.

Vraag 1: In het raadsvoorstel op blz 3 wordt gesproken over "Een extra structurele last van € 55.849 vanaf 2026 ten laste te brengen van de exploitatiebegroting van het MFSC. Een extra structurele last van € 38.516 vanaf 2026 te dekken uit het budget Prijsinflatie"

Op pagina 3 staat ook: "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"

Hoe zit het met die "kostendekkendheid van tarieven"? Over welke tarieven gaat het precies? Verhuur zalen? Prijskaartje zwembad?

Antwoord 1: Het gaat hier de tarieven van de diverse aqua activiteiten/ vrij zwemmen en zwemlessen, deze lopen uit de pas met de regio.

Vraag 2: Op blz 4 wordt gesproken over: "Er kan gekozen worden voor een andere bouworganisatievorm. Een traditionele aanbesteding waarbij 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." Is hier advies over gevraagd? Zo ja, hoe luidt dit advies? Zo nee, waarom niet?



Antwoord 2: In de raadsvergadering van 5 oktober 2021 zat het adviesdocument 'Aanbestedingsstrategie Multifunctioneel Sportcentrum Elst, juni 2021'. Hierin zijn diverse contractvormen en aanbesteding strategieën tegen elkaar afgewogen. Op basis van een aantal thema's is toen afgewogen welke vorm het meest passend is bij de bouw van een zwembad/sporthal. Die thema's waren: kennis en expertise, rol gemeente in proces, prijszekerheid, participatie en risicoverdeling. Aan die weging is feitelijk niets veranderd. We hebben nog steeds eerder prijszekerheid ten opzichte van een traditioneel contract, de aanneemsom is alleen verhoogd. De index waarmee destijds gerekend was, is door de bijzondere situatie op de markt niet reëel gebleken.

Naast de extra bouwkosten als gevolg van 12 tot 18 maanden extra loon- en prijsstijgingen (5 tot 10%) die bij de vertraging behoren, zien we in de huidige markt bij de andere contractvormen (als bv traditioneel) veel hogere kostenoverschrijdingen. In de huidige markt zijn de Design & Build aanbestedingen voor sportaccommodaties momenteel het meest succesvol. De huidige contractvorm vinden wij derhalve nog steeds goed passend bij de bouw van een zwembad/sporthal.

Vraag 3: Op blz 5 staat: "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."

Wat zijn de risico's als het plan uitgesteld wordt door bijvoorbeeld bezwaar en/of beroep op het bestemmingsplan? En wat is het risico als wij als raad uiteindelijk niet instemmen?

Antwoord 3: Er was aanvankelijk bedoeld om de bestemmingsplanprocedure al bijna gereed te hebben (oorspronkelijke planning ging uit van Q2 2023) maar de gronddeal met de VOF is vertraagd. Ook moet de financiële paragraaf voor het bestemmingsplan (dekking) goed onderbouwd zijn, vandaar de kredietaanvraag die nu voor ligt.

Er wordt nu een parallelle procedure gelopen. De aannemer is voornemens om in december 2023 een omgevingsvergunning aan te vragen die uiterlijk in maart 2024 verleend moet zijn (start bouw). Net als bij Rijnstate kan de afronding van de bestemmingsplanprocedure en de aanvraag van de omgevingsvergunning gelijk oplopen. Op het moment dat het bestemmingsplan is vastgesteld, kan dan direct de vergunning verleend worden.

Mocht er onverhoopt iets misgaan in deze procedure dan is op het volgende geanticipeerd. Grofweg komt het erop neer dat de gemeente het werk kan stilleggen of stopzetten bij tegenwind.

In de overeenkomst met de aannemer is een artikel opgenomen over vertraging. Dit artikel voorziet in:

- in een regeling, dat de gemeente het Werk na Acceptatie van het DO (gepland december 2023) stil kan leggen; in dat geval betaalt de gemeente een beperkte stagnatievergoeding van euro 7.500 ex btw per maand, alsmede de loon- en prijsstijgingen obv de BDB-index voor de vertraging;*
- in een regeling dat het Werk kan worden beëindigd vóór Acceptatie van Uitvoering Ontwerp (gepland februari 2024); dat kan aan de orde zijn als er een definitieve kink in de kabel komt in de planologische procedure of de benodigde vergunningen etc. Dan moet de gemeente wel de aanneemsom betalen naar de*

stand van het Werk (waarbij de gemeente de rechten verkrijgt met betrekking tot de al geleverde producten, die de gemeente ook in de toekomst mag gebruiken) en een beëindigingsvergoeding van euro 100.000 exclusief BTW minus betaalde stagnatievergoedingen tot een bedrag van euro 45.000 ex BTW.

In de gunningleidraad is bovendien opgenomen dat de gestanddoeningstermijn van de inschrijving 6 maanden bedraagt. De definitieve gunning dan derhalve ook uitgesteld worden tot maximaal 21 juni 2023. De loon- en prijsstijgingen o.b.v. de BDB-index moeten dan wel verrekend worden met de aannemer.

De oorspronkelijke planning kan nagezien worden in het raadsvoorstel van 5 oktober 2021. Er is gekozen voor een parallel proces om de ingebruikname van het MFSC in Q3 2025 te halen. Vervanging van de Helster is hard nodig.

Er zijn dus weliswaar risico's verbonden aan het gegeven dat de gemeente een aanbestedingsprocedure en een planologische procedure nu parallel laat lopen en niet achtereenvolgens. Maar die risico's zijn in de D&B overeenkomst voorzien, en bij een verwezenlijking van die risico's weet de gemeente welke financiële consequenties dat (maximaal) kan hebben richting de aannemer. Dit is bevestigd door Nysingh.

In principe hebben we nog een jaar voor het afronden van de bestemmingsplanprocedure. Normaliter moet dit afdoende zijn, zeker gezien het gegeven dat het concept gereed is.

Vraag 4: Ook op blz 5: "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." Deze zin lijkt uit het niets te komen, over welke noodlokalen gaat het hier precies? Door wie zijn deze noodlokalen in gebruik, is er overleg met de gebruikers over een nieuwe locatie en wat is deze nieuwe locatie?

Antwoord 4: De noodlokalen betreffen de gebouwen die nu gesitueerd zijn op De Woongaard waar straks het MFSC gebouwd moet gaan worden. Op onderstaand plaatje is globaal de omtrek van het MFSC te zien en in de ondergrond zijn de noodlokalen zichtbaar.



De noodlokalen zijn in gebruik door het Lyceum in Elst. Deze lokalen staan er al een aantal jaar. De verplaatsing is zeker besproken met de gebruikers en wordt tot de dag van vandaag nog met hun afgestemd. De beoogde nieuwe locatie is nog

niet rond en zal in een apart college- en raadsvoorstel ter besluitvorming worden aangeboden.

Vraag 5: Op blz 6, in de tabel, wordt gesproken over “grondkosten: Totale kosten grond 900.000.” Waar zijn die kosten precies voor? Want in de Koopovereenkomst De Woongaard betalen we al €1.034.250 en daar moet ook nog 4 ton extra bij (dat is bij agendapunt 4 zelfde vergadering)

Antwoord 5: *De berekening kan nagelezen worden in het raadsstuk behorende bij de raadsvergadering van 5 oktober 2021 “Memo investeringskostenraming en exploitatiebegroting MFSC Elst’ pagina 3 (passage over taxateur Gloudemans). De totale marktwaarde van de grond is bepaald door het aantal m2 bvo van het MFSC te vermenigvuldigen met de grondprijs t.b.v. sport.*