

RAADSVORSTEL GEMEENTE SOEST

**Portefeuillehouder:**

Harrie Dijkhuizen

Zaaknummer:

129218

Onderwerp:

Krediet nieuwe sporthal

Voorgesteld raadsbesluit

1. Een aanvullend krediet te verlenen van € 4.335.000, incl. btw en de daaruit voortvloeiende hogere nettolasten ad. € 115.000 vanaf het begrotingsjaar 2024 te laste te brengen van de algemene middelen.
2. Een deel van het onderhoudsbudget van de sportboulevard de Engh ad. € 285.000 te storten in de dekkingsreserve.



Samenvatting

Voor de realisatie van de nieuwe sporthal is het beschikbaar gestelde krediet in 2019 niet meer toereikend. In de afgelopen 2 jaren zijn de bouwkosten enorm gestegen. Hierdoor is behoefte aan extra middelen om de opdracht te kunnen verlenen aan de aannemer die een voorstel heeft ingediend dat hoger is dan het beschikbare krediet.

Aanleiding

Begin 2021 is het aanbestedingsproces voor de bouw van de nieuwe sporthal achter sportboulevard de Engh gestart. Op 27 oktober 2021 is de gemeenteraad met een raadsmail geïnformeerd over de voortgang, de mogelijke kostenstijging en het proces van deze aanbesteding.

De bijgestelde deadline voor het indienen van de voorstellen was 2 december 2021. De aanbiedingsbrief van de aannemer komt op een hoger bedrag uit dan de kostenraming uit 2019. De inschrijving van de aannemer geldt tot 1 maart 2022. Ook past de hogere aanneemsom niet in het huidige krediet. Reden om nu een verhoging van het krediet aan te vragen.

Samenhang met andere sportaccommodaties en ontwikkelingen

De gemeenteraad heeft in 2019 het besluit voor de nieuwe sporthal genomen door een afweging te maken op basis van de aspecten die direct gerelateerd zijn aan de nieuwe sporthal. Dit zijn o.a.:

De nieuwe sportzaal is een volwaardige sporthal met twee zaaldelen waarin de zaalsporten mogelijk zijn. De nieuwe hal voldoet aan de huidige NOC*NSF criteria. Met de bouw van deze nieuwe sportzaal wordt de capaciteit van Beukendal en Paulus Potter opgevangen en kunnen deze locaties in aanmerking komen voor herontwikkeling t.b.v. woningbouw waaraan veel behoefte is.

Beukendal; Een volwaardige grondige renovatie van deze hal uit 1968 is zeer kostbaar en de huidige afmetingen voldoen niet aan de NOC*NSF criteria om 2 volwaardige zalen te realiseren. Daarnaast wordt met de bouw van de nieuwe sporthal achter Sportboulevard De Engh op de locatie van Beukendal ruimte vrijgespeeld als woningbouwlocatie. Het maakt om die reden onderdeel uit van de nieuw te vormen visie op het Dalweggebied.

Orlando: In 2020 is de sportzaal Orlando uit 1975 afgestoten aan Cocon Wonen om woningen te realiseren. De sportactiviteiten die in deze zaal plaatsvonden zijn nu verdeeld over sportzaal Willaert en de overige sportzalen in Soest.

Paulus Potter: Deze gymzaal uit 1976 is sterk verouderd en met de komst van de nieuwe sporthal wordt de capaciteit van deze gymzaal eveneens opgevangen in de nieuwe sporthal. Ook deze locatie komt hierdoor vrij voor herontwikkeling.

Bovendien geldt voor alle drie de genoemde accommodaties dat wanneer deze overeind gehouden zouden worden, zeer grote investeringen nodig zijn voor renovaties, om ze te laten voldoen aan de huidige normen.

Beoogd resultaat

De raad te vragen in te stemmen met een aanvullend krediet van € 4.335.000 incl. btw om de nieuwe sporthal te kunnen realiseren.

Argumenten

- 1.1 De kostenraming van 2019 is al achterhaald door de prijsstijgingen in de bouw.
Hierdoor is het krediet dat destijds beschikbaar is gesteld niet meer toereikend voor de realisatie van de nieuwe sporthal.
 - 1.2 De nieuwe sporthal is onderdeel van de sportboulevard De Engh.
De nieuwe sporthal is bedoeld voor onderwijsgebruik en breedtesportactiviteiten van verschillende sportaanbieders. Door de huidige (grote) sporthal van De Engh en de (compacte) nieuwe sporthal als één sportvoorziening te zien bij programmering van activiteiten wordt een meer optimale invulling van de (sport)activiteiten in de gemeente Soest mogelijk.
 - 1.3 De nieuwe sporthal is multifunctioneel en combineert functies.
De nieuwe situatie van de Sportboulevard De Engh leidt tot synergie. Dit zorgt ervoor dat niet alleen activiteiten in beide sporthallen plaatsvinden, maar dat gekeken is naar een goede verdelingen van takken van sport, trainingen en wedstrijden en benodigde tribunecapaciteit. Vanuit beheer- en exploitatieperspectief zal er één horecavoorziening beschikbaar zijn voor de gebruikers.
 - 1.4 Realisatie van de nieuwe sporthal biedt de mogelijkheid van woningbouw op locatie Beukendal en de Paulus Potter-gymzaal.
 - 2 Door te investeren in een nieuwe sporthal worden onderhoudslasten bespaard. Deze besparing van € 285.000 gebruiken we om de netto lasten te reduceren. Zie hiervoor bij Kosten, baten, dekking.
-

Kanttekeningen

- De realisatie van de sporthal is pas mogelijk als de omgevingsvergunningen onherroepelijk zijn. De bezwarenprocedure kan de planning van realisatie mogelijk vertragen.
- Bij de totstandkoming van het ontwerp en de inrichting van de nieuwe sporthal heeft een lang participatietraject plaatsgevonden. Elke wijziging in het bestek of het ontwerp betekent afwijking van het participatietraject, met als gevolg dat we voor de aanpassingen wederom terug moeten naar de samenleving. Hiermee kost de planvorming nog meer tijd en geld, en de bouwkosten van een nieuwe sporthal worden wellicht nog hoger i.v.m. de stijgende bouwkosten.
- Aangezien maar één partij een bieding heeft gedaan, wordt een toetsing gemaakt van het aangeboden voorstel.
- In de begroting van 2022 is in de risicoparagraaf rekening gehouden met meerkosten voor de sporthal.
- Renovatie van Beukendal en Paulus Potter zijn zeer kostbare investeringen. (Ter vergelijking; renovatie Banninghal ca. 7 jaar geleden heeft destijds bijna 3 miljoen gekost. Bovendien golden toen niet de duurzaamheidseisen van nu en de bouwkosten waren veel lager.). Daarnaast betekent renovatie van Beukendal en de Paulus Potter dat de herontwikkeling op deze locaties niet mogelijk wordt.
- Uiterlijk februari 2022 definitieve opdracht verstrekking naar de aannemer, want daarna vervalt de gestanddoening van zijn aanbidding. Daarna worden de bouwkosten geïndexeerd volgens de bouwkostenindex-stijging voor de periode dat de opdracht is vertraagd.
- Sporthal Beukendal en gymzaal Paulus Potter langer in gebruik houden geeft als risico dat de sporthallen weken niet kunnen worden gebruikt door grote onderhoudswerkzaamheden die noodzakelijk moeten worden uitgevoerd.
- Voorkomen groot onderhoud; met de realisatie van de nieuwe sporthal wordt voorkomen dat groot onderhoud en vervangingsinvesteringen moeten worden gedaan aan Beukendal en de Paulus Potter.

Kosten, baten, dekking

Kosten

In 2019 heeft u ingestemd met een totaal krediet van € 7.150.000,- (incl. btw) voor de bouw van de sporthal. Nu de inschrijfstaat bekend is en uit voortschrijdend inzicht blijkt dat enkele kosten te laag waren ingeschat, is het totaal benodigd krediet € 11.485.000 incl. btw (afgerond). Naast de enorme kostenstijging in de bouw voor staal, hout en andere materialen zijn de kosten voor de nutsvoorzieningen, planvormingskosten en de buitenruimte de andere veroorzakers van de verhoging van het budget.

Door te investeren in nieuwbouw worden de onderhoudslasten bespaard. Deze besparing, in totaal € 285.000, wenden we aan als gedeeltelijk dekking van de stijgende kapitaallasten. Dit doen we door dit bedrag te storten in de dekkingsreserve.

Rekening houdend met deze gedeeltelijke dekking en het feit dat de btw kan worden verrekend met de SPUK-uitkering, stijgen de (netto) lasten van € 207.000,- met € 115.000,- vanaf het begrotingsjaar 2024.

Baten

In het hogere krediet zit een btw component van ruim € 750.000. Dit bedrag kan verrekend worden met de SPUK-uitkering.

Dekking

Dekking van de hogere (netto) lasten ad. € 115.000 vanaf 2024 vindt plaats uit de algemene middelen.

Aanpak (specifiek voor de raad)

Aanpak/evaluatie

De verdere uitwerking voor de uitvoering van de nieuwbouw en interne verbouwing van de bestaande sporthal vindt plaats in een Total Engineering Team (TET) met de architect/aannemer en gemeente.

Hierdoor kan voortdurend monitoring plaatsvinden en beter worden ingespeeld op onvoorziene ontwikkelingen die zich voordoen.

De gemeente is hierdoor ook meer betrokken bij tussentijdse beslissingen die genomen moeten worden m.b.t. duurzaamheid, kwaliteit en voorzieningsniveau.

Communicatie

We hebben een heel participatietraject doorlopen met alle belanghebbenden en de gemeenteraad periodiek op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. De laatste informatiemail is van 27 oktober jl.

(Uitkomsten) advies en inspraak

n.v.t.

Wettelijke grondslag en/of kader:

n.v.t.

Beleidsevaluatie

n.v.t.

Referendum

n.v.t.

Ondertekening

Soest, 17 januari 2022

Burgemeester en wethouders van Soest,

De secretaris,

de burgemeester

Leontine Vermond

Rob Metz
