

Nieuwbouw De Welle – Realisatie



Inhoud presentatie

1. Aanleiding
2. Inkoop procedure realisatie
3. Scenario's
4. Uitwerking scenario 1
5. Financiën
6. Risico's
7. Thema's vervolg onderzoek
8. Planning
9. Communicatie
10. Vragen



Besluit gemeenteraad mei / sept 2020



De context

1. Gemeente Smallingerland investeert
2. Sportbedrijf exploiteert
3. Totaal beschikbaar jaarlijks budget = 1.821.000,- all-in
4. Locatie Sportlaan
5. Topsport langebaanzwemmen en waterpolo
6. Bovenregionaal recreatief zwemmen
7. Provincie geeft subsidie van 10 miljoen
8. Multifunctioneel bassin
9. Spraypark op ligweide
10. Energieneutraal = EPG 0

→ **Wat is ontwikkeling sinds mei 2020?**

Stappen proces na Raadsbesluit

De stappen sinds het Raadsbesluit

1. 2020 Mei Raadsbesluit nieuwbouw zwemcentrum De Welle
2. 2020 September Raadsbesluit locatie zwemcentrum De Welle
3. 2020 November Presentatie afronding Programma van Eisen zwemcentrum De Welle
4. 2021 Maart Presentatie Ontwerp concept Architect Hooper
5. 2021 Juni Raadsbesluit 2e voorbereidingskrediet
6. 2021 December Raadsinformatiebrief afronding Definitief Ontwerp
7. 2022 Mei Presentatie afronding Technisch Ontwerp
8. 2022 Augustus (geheime) Presentatie uitkomst aanbestedingen & routekaart
9. 2022 September Raadsinformatiebrief voortgang aanbestedingen realisatie
10. 2022 Oktober Raadsinformatiebrief start onderhandeling bouwkundig perceel

→ **Uitwerking Raadsvoorstel realisatie in transparantie**

Inkoop procedure

Drie percelen realisatie (EU aanbesteding)

21 februari 2022 start selectiefase van 3 procedures.

Na vaststelling Technisch Ontwerp start fase gunning in mei.

1. Bouwkundig: inschrijving juli (fors boven budget) en aanbesteding uiteindelijk op 28 sept gestaakt.
2. Elektrotechniek: inschrijving 2 partijen op 8 augustus en binnen TCO kader. Voorlopige gunning Pranger-Rosier op 28 september
3. Werktuigbouw: inschrijving 2 partijen op 8 augustus en binnen TCO kader. Voorlopige gunning Pranger-Rosier op 28 september

30 augustus onder geheimhouding uitkomsten gepresenteerd & voorstel aan raad voor opheffen (10 januari 2023)

Gesprek 4 oktober met inschrijver bouwkundig, Dijkstra Draisma, en op verzoek start van onderhandelingsprocedure en in Raadsinformatiebrief de start van onderhandeling

Inkoop procedure

Onderhandeling: Doelstelling fors reduceren van kostprijs van de inschrijving en hernieuwde inschrijving (BAFO)

Protocol onderhandeling vastgesteld tussen partijen:

1. Geen wezenlijke wijziging mogelijk (wettelijk gegeven)
2. Planning realisatie reëel en als vast kader
3. Elke week fysiek overleg tussen gemeente & inschrijver
4. Inzet ontwerpteam voor vraagpunten en optimalisaties
5. Beoordeling risico's en onduidelijkheden
6. Heldere contractvoorwaarden

Uitkomst is verlagen van risico's en uitklaren onduidelijkheden met een hernieuwde definitieve BAFO op 2 december. Inschrijving is incl. optie voor prijsvaste afspraak (indexatie risico blijft bij opdrachtnemer)

Procedures

Drie scenario's

1. Scenario 1 – accepteren van de BAFO en akkoord realisatie van het project o.b.v. het inkoop resultaat van de drie percelen
2. Scenario 2 – de BAFO niet accepteren en op een later moment opnieuw aanbesteden van het bouwkundige perceel
3. Scenario 3 – de BAFO niet accepteren en het programmatische kader (fors) aanpassen en vervolgens opnieuw aanbesteden

Procedures

Scenario 1 (voorkeur College) - accepteren van de BAFO en akkoord realisatie van het project o.b.v. het inkoop resultaat van de drie percelen

1. Opdrachtverstrekking inschrijver Dijkstra Draisma
2. Def. opdrachtverstrekking installaties elektrotechniek en werktuigbouw
3. Vertraging ca. 9 maanden t.o.v. Raadsbesluit
4. Effecten onder financiën toegelicht
5. Geen wezenlijke wijziging

Invulling beleidsdoelen Raadsbesluit en geen risico subsidie Provincie

Procedures

Scenario 2 - BAFO niet accepteren en op een later moment opnieuw aanbesteden van het bouwkundige perceel

1. Marktsituatie blijft ongewis en een risico, waarbij geen zekerheid is op meer concurrentie of betere inschrijvingen
2. Kostprijs van elementen blijft onverminderd hoog en kan zelfs nog stijgen (bv lonen)
3. Minimaal een vertraging van ca. 1,5 jaar t.o.v. Raadsbesluit
4. De huidige staat van De Welle is dusdanig dat forse risico's en extra kosten worden verwacht
5. De energiekosten zijn een enorm risico in de lopende exploitatie. De nieuwbouw is een van de beste beheersmaatregelen

Er wordt niet verwacht tot een beter resultaat te komen.

Procedures

Scenario 3 – de BAFO niet accepteren en programmatisch kader (fors) aanpassen en vervolgens opnieuw aanbesteden

1. Minimaal een vertraging van ca. 2 jaar t.o.v. Raadsbesluit
2. De punten van scenario 2 gelden hierbij ook, echter door meer vertraging met meer negatief effect. Dat leidt tot een groter financieel risico.
3. Aanpassing van het programma zal de subsidie van de Provincie in gevaar brengen en zou kunnen worden ingetrokken
4. Bezuinigingen op de investering zullen ook effect hebben op de exploitatie en inkomsten. Het reduceren van programma leidt in de TCO dus niet direct tot een beter resultaat
5. Draagvlak alle stakeholders een groot risico bij reductie programma en ook het daadwerkelijk gebruik van De Welle

Dit betekent een nieuw ontwerp proces met grote aanpassingen. Er wordt niet verwacht dat dit een acceptabel resultaat zal opleveren, zowel op financieel vlak als inhoudelijk.

Doorlopen routekaart

Op 30 augustus is een routekaart gepresenteerd

Thema 2: interne herijking

1. Analyse en 2nd opinion kostenraming → verwachte kosten niveau (incl. effect Oekraïne) zonder planaanpassingen
2. Opties tot planaanpassingen en effect op TCO
 - Bezuinigingen
 - Kapitaalslasten berekening
 - Dekkingsmogelijkheden binnen TCO / investering
3. Inventarisatie extra kosten t.g.v. vertraging voor lopende contracten en bestaande instandhouding De Welle
4. BTW risico: op basis projectplanning en verwacht kostenniveau herijking. Uitwerking beheersmaatregelen en scenario's.

→ Wat is het vertrekpunt en kader?

Financieel - kader

Onderdeel TCO Overzichten:		Raadsbesluit 2020 en TCO van Technisch Ontwerp		
OPBRENGSTEN		2020*	2022	Opmerkingen
1	Inkomsten bezoekers	€ 1.353.000	€ 1.391.000	340.000 bezoekers nu
LASTEN		2020*	2022	Opmerkingen
1	Kosten exploitatie	€ 2.052.000	€ 2.200.000	
2	Kapitaalslasten	€ 937.000	€ 872.000	
3	TCO terrein	€ 104.000	€ 114.000	
4	BTW schade	€ 81.000	€ 81.000	
TCO RESULTAAT PROJECT		€ 1.821.000-	€ 1.876.000-	€ 55.000-

* Incl. besparingen van pakket duurzaamheid

Toelichting Technisch Ontwerp

1. Bezoekers ca. 340.000 per jaar in PvE en vaststelling inkomsten
2. Kapitaalslasten TO fase o.b.v. 0,7% rekenrente lineair
3. Ingebruikname in 2^e kwartaal 2024

→ Tekort TCO was excl. effect prijsontwikkeling op investering door Oekraïne & risico's bouwsector aanbesteding

Financieel – investering & krediet

Investering zwemcentrum	Raadsbesluit 2020	Na inkoop 2022
Totale investeringslast zwemcentrum (excl. BTW)	€ 27.825.000,-	€ 39.600.000,-
BTW	€ 5.843.000,-	€ 8.316.000,-
Bijdrage in dekking		
Toegekende subsidie Provincie	-€ 10.000.000,-	-€ 10.000.000,-
Bijdrage SPUK regeling o.b.v. 81,7%	-€ 4.774.000,-	-€ 6.795.000,-
A - Totaal investering incl. BTW schade	€ 18.897.000,-	€ 31.121.000,-

Toelichting krediet

1. Resultaat investering is incl. dekking risico's en indexatie. Risico's afgedekt bij Dijkstra Draisma (o.a. prijsvast)
2. Overschrijding van ca. 11,1 miljoen ex BTW
3. BTW risico is als 'schade' conform raadsvoorstel opgenomen. Totaal investeringskrediet is 12,2 miljoen hoger
4. Ingebruikname in januari 2025

→ Krediet aanvraag volledig en daarna aftrek Subsidie en BTW bijdrage SPUK

2nd Opinion investering

1. Bevestigt de enorme invloed van Oekraïne en energiecrisis
2. Ca. 2 miljoen lager dan BAFO van inschrijver, echter niet prijsvast en zonder marktprijzen op o.a. beton- en tegelwerken

Financieel – TCO na inkoop

Onderdeel :		Overzicht TCO incl. splisting		
OPBRENGSTEN		Sportbedrijf	Gemeente	Opmerkingen
1	Inkomsten bezoekers	€ 1.390.000	€ -	340.000 bezoekers
LASTEN		Sportbedrijf	Gemeente	Opmerkingen
1	Exploitatie Sportbedrijf	€ 1.540.000	€ -	
2	Kosten zwembad Gemeente	€ -	€ 583.000	
3	Energie elektra	€ 178.000	€ -	elektra 9 ct / kwh
SUBTOTAAL LASTEN		€ 1.718.000	€ 583.000	
6	Afschrijvingslast jaar 1 t/m 20	€ -	€ 903.000	
7	Rentelast gemiddeld 20 jaar		€ 161.000	0,8% rente
8	TCO terrein	€ -	€ 130.000	
9	BTW schade	€ 30.000	€ 59.000	
TCO RESULTAAT PROJECT		€ 358.000-	€ 1.836.000-	€ 2.194.000-
Beschikbaar stelling budget / subsidie				€ 1.821.000
Saldo				€ 373.000-

Toelichting TCO

1. Exploitatie saldo Sportbedrijf is gelijk conform Raadsbesluit en betreft subsidie van gemeente voor exploitatie
2. Exploitatie saldo gemeente is hoger en betreft subsidie zwemcentrum
3. Onderhoud o.b.v. inschrijvingen en MJOB en gemiddelde 20 jaar
4. Energie apart risico (onderdeel onderzoek)
5. Kapitaalslasten 0,8% rekenrente lineair gemiddeld.
6. Bouwkundig 50 jaar en installaties 20 jaar
7. BTW schade gelijk principe als raadsbesluit

→ Tekort TCO is niet direct tekort op begroting

Financieel – TCO na inkoop

Effect begroting Smallingerland	Gemiddelde jaar 1 t/m 20
Vastgesteld financieel kader	€ 1.821.000,-
Extra kosten TCO o.b.v. uitkomst aanbestedingen	€ 2.192.025,-
Aftrek stijging OZB opbrengsten (budgetneutraal uitgangspunt)	- € 200.000,-
Saldo totaal aanvullend begroting gemeente	€ 171.025,-

Toelichting effect begroting

1. Gemiddelde tekort op de begroting is € 171.000,- voor 20 jaar
2. Aftrek OZB betekent dat het OZB saldo (huidig vs nieuw saldo) van de kosten is afgetrokken. De hogere OZB zijn inkomsten voor de gemeente. Dit saldo is budgetneutraal verwerkt
3. Jaar 1 van de exploitatie is t.a.v. de kapitaalslast hoger. De aflossing is elk jaar gelijk echter rente daalt per jaar door de aflossingen. Betekent ca. 75.000,- extra voor jaar 1.

Risico's project

Vier hoofdrisico's vanuit financieel perspectief

1. Energiekosten: de energiekosten zijn voor 9 ct / kwh opgenomen in de TCO (conform Raadsbesluit). De stijging is een project overstijgend risico en onderdeel businesscase verduurzaming
2. Herinvestering na 20 jaar: de methodiek van de huidige TCO betekent na jaar 20 een herinvestering die dan apart behandeld moet worden met passende dekking. Onderdeel TCO onderzoek is om stabiliteit over de levensduur van 50 jaar te organiseren.
3. Bestaande PVT (zonnepanelen): deze worden in tegenstelling tot bij het TO niet in de nieuwbouw gebruikt. Risico is de boekwaarde als geen een andere bestemming gevonden wordt.
4. BTW risico: de SPUK regeling eindigt na 2023. Het is onduidelijk hoe de regeling wordt vervolgd vanuit overheid. De SPUK bijdrage zou kunnen wijzigen in methode of hoogte.

Thema's vervolg onderzoek

A - Businesscase verduurzaming

Project heeft zonnepanelen, water- en luchtbehandeling zijn zeer zuinigen alle passende technieken zijn toegepast. Niet eenvoudig te verbeteren. Hoofdpunten:

1. Risico op lopende exploitatie De Welle ca. 1 miljoen in 2024
2. Energieprijsstijging beheersen door reductie energieverbruik elektra
3. Andere / grotere technische maatregelen rendabel door hogere elektra prijs
4. Onderzoek is lopende en urgent

B – Versterking TCO

Doelstelling screening op alle TCO aspecten vanuit brede context van maatschappelijk vastgoed & verantwoordelijkheid. Behoedzaam en zorgvuldig, waarbij huidige stabiliteit en zekerheid versterkt wordt.

1. Directe koppeling afschrijving en onderhoud over gehele levensduur gebouw in MJOB (onderhoudsprognose)
2. Kostprijs dekkende huursystematiek optimaliseren met Sportbedrijf
3. Organisatie vraagstuk en project overstijgend

Projectvoortgang

Planning & voortgang besluitvorming project

1. 3 Januari 2023 College besluit
2. 16 Januari Informatie sessie Gemeenteraad
3. 24 Januari Ronde Tafel
4. 7 Februari 2023 behandeling Gemeenteraad
5. Ntb beroep bestemmingsplan (wel afgifte WABO)

Planning realisatie & ingebruikname

1. Opdracht verstrekking na 7 februari 2023
2. Overdracht bouwkaavel 1 maart 2023
3. Oplevering voor kerst 2024
4. Ingebruikname januari 2025

Aanvullende raadsbehandeling

1. Aanvraag bouwkrediet terrein na inkoop (na zomer)
2. Voorstel businesscase verduurzaming t.a.v. energie (zsm)
3. Uitkomst versterking TCO (begrotingsbehandeling 2024)

Communicatie - participatie

Communicatie → Start bouw handeling en tijdens realisatie div. Rib

Stakeholders omgeving

1. Januari 2023: Informatie moment algemeen met stakeholders project Sportlaan Breed
2. Februari 2023: informatie start bouw
3. Gedurende bouw: div. momenten t.a.v. impact omgeving

→ Belangrijke stap: uitwerking bouwterrein en bouwlogistiek.
Uitgangspunt is toegang vanaf Zuiderhogeweg

Stakeholders zwembad

1. Januari 2023: Informatie moment terugkoppeling opdracht & planuitwerking UO met stakeholders
2. Februari 2023: aanpak realisatie fase & betrokkenheid proces
3. Gedurende bouw: div. momenten t.a.v. voortgang en overdracht voor ingebruikname

→ **Sportbedrijf: intensief betrokken bij elke stap en uitwerking ontwerp en project aanpak**

