

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
28 maart 2023

Agendapunt

Nummer
23int01150

Onderwerp
Project 't Wooldrik

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel

Op 20 januari jl. heeft de aannemer een definitieve prijs afgegeven voor de realisatie van project 't Wooldrik. De projectkosten vallen aanzienlijk hoger uit dan de door uw raad beschikbaar gestelde financiële middelen. Op basis van de oorspronkelijke planning zou op 3 februari 2023 een aannemingsovereenkomst met de aannemer worden gesloten, waarna de sloop en bouw van start zou kunnen gaan. De huidige begroting heeft echter onvoldoende dekking om de geoffreerde projectkosten op te vangen. Wij vinden doorgaan op de huidige voet financieel onverantwoord. Doorgang betekent de instandhouding van het huidige ontwerp en is de snelste weg naar nieuwbouw, maar de risico's zijn te groot. Met dit voorstel wordt u geïnformeerd over de ontstane situatie en worden diverse denkrichtingen aan u voorgelegd hoe nu verder. Tevens vragen we u in te stemmen met het niet verder gaan met het project op basis van het nu voorliggende Technisch Ontwerp en hiervoor geen extra krediet beschikbaar te stellen.

1 Inleiding

Borne is een groeiende gemeente met een uitgebreid verenigingsleven. Sportbeoefening in verenigingsverband leeft in Borne. Wij willen, mede gelet op onze woningbouwambities, een aantrekkelijke vestigingsgemeente zijn voor (nieuwe) inwoners. Daarbij zijn goede voorzieningen essentieel. Daarnaast zijn een tweetal basisscholen in Borne-West, te weten Jan Ligthart en 't Oldhof, aan vervanging toe. Beide scholen zijn gehuisvest in oude gebouwen, die zowel technisch als functioneel niet meer voldoen aan de eisen van hedendaags onderwijs. De scholen zijn gedateerd en vragen veel onderhoud. Er is bovendien een wens deze scholen samen met een kinderopvangorganisatie en samen-naar-school-klas om te vormen tot een kindcentrum.

Sinds 2016 werkt de gemeente Borne aan het strategisch project 't Wooldrik. In december 2018 heeft uw raad een masterplan vastgesteld waarbij middelen beschikbaar zijn gesteld voor de uitvoering van projectdeel 1 (zwembad en energiebesparende maatregelen) en de uitwerking van projectdeel 2 (sport en onderwijs/kinderopvang). Projectdeel 2 bestaat uit de (vervangende) nieuwbouw voor sportcomplex 't Wooldrik en de vervangende school voor de scholen Jan Ligthart en 't Oldhof, met kinderopvang. Bewegingsonderwijs, wedstrijdsport, beachsport, dans- en vechtsport, fysiotherapie, krachthonk, kantoren, kinderopvang en

onderwijs, ook voor kinderen met een lichamelijke beperking, worden samengevoegd met het zwembad in het hart van sportpark 't Wooldrik. Projectdeel 1 is inmiddels opgeleverd, waarbij de realisatie van een nieuw peuterbad is doorgeschoven naar projectdeel 2, evenals enkele andere werkzaamheden die sterk samenhangen met de uitvoering van projectdeel 2.

Op 29 juni 2021 heeft uw raad de benodigde financiële middelen beschikbaar gesteld ter voorbereiding van projectdeel 2 van project 't Wooldrik. Na het beschikbaar stellen van deze financiële middelen is verder gegaan met de voorbereidingen van projectdeel 2. Het afgelopen jaar is door alle betrokken partijen keihard gewerkt aan het opstellen en afronden van het Technisch Ontwerp en Bestek voor projectdeel 2. Het Technisch Ontwerp en Bestek zijn de basis voor de af te sluiten aannemingsovereenkomst met de aannemer.

Op 26 september 2022 heeft de aannemer het Technisch Ontwerp opgeleverd. Uit de toetsing bleek dat het Technisch Ontwerp nog niet aan het door gemeente gestelde kwaliteitsniveau voldeed en nog onduidelijkheden bevatte. Met name de integratie tussen het bouwkundige en installatietechnische deel benodigde nog enige aanpassing. Bovendien heeft de aannemer aangegeven een langere rekenperiode nodig te hebben om tot een gedegen prijsstelling te komen. Onder de toenmalige marktomstandigheden bleek het voor de aannemer onmogelijk om binnen de afgesproken periode tot een goede prijsvorming te komen. De markt kon op korte termijn niet aan de vraag (voor wat betreft bouwmaterialen en beschikbaarheid van toeleveranciers en personeel) van de aannemer voldoen.

In overleg met de aannemer is besloten om de rest van het jaar 2022 te gebruiken voor het afronden en uitontwikkelen van het Technisch Ontwerp en het opstellen van het bestek. Ook is afgesproken dat de aannemer op 1 november 2022 een financiële tussenstand gaf. Dit betrof een voorlopige financiële raming op basis van de op dat moment beschikbare informatie. Voor de raadsvergadering van 8 november 2022 bent u geïnformeerd over deze financiële tussenstand.

Op 23 december 2022 heeft de aannemer het Technisch Ontwerp en Bestek conform planning opgeleverd. Op 20 januari jl. heeft de aannemer een definitieve prijs afgegeven voor de realisatie van project 't Wooldrik. Onder andere als gevolg van de sterk gestegen bouwkosten vallen de projectkosten significant hoger uit dan de door u als raad beschikbaar gestelde middelen.

Op basis van de oorspronkelijke planning zou op 3 februari 2023 een aannemingsovereenkomst met de aannemer worden afgesloten, waarna de bouw van start zou kunnen gaan. Gezien de hierboven geschetste financiële situatie is dit tot nader order opgeschort. Met dit voorstel worden diverse denkrichtingen voorgelegd hoe nu verder.

Visie op sport en bewegen, landelijke ontwikkelingen en visie achter project 't Wooldrik

Ongeacht het vervolg, is het goed de door uw raad vastgestelde "Visie sociaal domein" (oktober 2021) en de vastgestelde "Visie op sport en bewegen, herijking 2022" (mei 2022) als uitgangspunten en vastgesteld beleid hierbij te betrachten. Ook recente landelijke ontwikkelingen spelen een belangrijke rol zoals het Landelijke Preventieakkoord, het Lokale Preventieakkoord, het Landelijke sportakkoord, Gezond en actief leven akkoord, Integraal zorgakkoord en de nieuwe ontwikkelingen waarbij sport en bewegen, gezondheid en sociale basis met elkaar worden verbonden om o.a. gezondheidsachterstanden terug te dringen en overgewicht en obesitas aan te pakken.

Een goed en adequaat geoutilleerd sportpark is een belangrijke voorwaarde om uitwerking te kunnen geven aan bovengenoemde visies en ontwikkelingen.

Integraal HuisvestingsPlan

In het Integraal HuisvestingsPlan is vastgelegd dat Borne vijf instroompunten voor onderwijs kent, naast het onderwijs in Zenderen en Hertme. Door middel van deze instroompunten (Stroom Esch, Wensinkhof, Flora/Letterveld, Bornsche Maten en Reuvekamp) zijn er gelijkwaardig verdeelde en compacte instroompunten binnen de kern Borne. Reuvekamp (Borne-West) is één van deze vijf instroompunten. Dit is een randvoorwaarde voor de uitwerking van mogelijke denkrichtingen.

Visie project 't Wooldrik

De visie en ambitie is dat Sportpark 't Wooldrik een plek is voor sport, ontwikkeling, beweging, ontmoeting, verbinding en participatie. Het is een plek waar dagelijks vele sporters, recreanten en vrijwilligers samenkomen. De faciliteiten van 't Wooldrik dienen geschikt te zijn voor zowel de wedstrijd- als de breedtesport, van getalenteerde sporter tot en met de sporter met een beperking. Ook is er aandacht voor de gebieden binnen het Sociaal Domein zoals welzijn, zorg, onderwijs, inburgering en sociale activering. Deze visie is samen met alle verenigingen, het onderwijs en andere partners tot stand gekomen, waarbij gedurende het gehele traject brede participatie heeft plaatsgevonden.

Deze visie en ambitie zijn de uitgangspunten die hebben geleid tot het huidige ontwerp van het te realiseren gebouw binnen project 't Wooldrik. Ongeacht de diverse denkrichtingen en toekomstige uitwerkingen, de visie en ambitie blijven actueel en gehandhaafd. We staan op goede voet met onze samenwerkingspartners, blijven hierin investeren en blijven de samenwerking en verbinding zoeken.

2 Beoogd resultaat

1. Informatie gedeeld met gemeenteraad over de ontstane situatie met betrekking tot project 't Wooldrik.
2. Niet verder gaan met het huidige Technische Ontwerp en Bestek.
3. Diverse denkrichtingen gedeeld met gemeenteraad.

3 Argumenten

1.1 Projectkosten zijn significant hoger dan de door uw raad beschikbaar gestelde middelen

Onder andere de oorlog in Oekraïne, maar ook COVID, hadden en hebben nog steeds zéér grote gevolgen voor de bouwwereld. Ook het project 't Wooldrik staat zwaar onder druk als gevolg van risico's op het gebied van financiën, tijd en kwaliteit. Door de situatie in de wereld hebben we te maken met sterk oplopende bouwkosten vanwege de extreme stijging van energiekosten en verstoringen in de aanlevering en beschikbaarheid van bouwmaterialen. Onder andere de kosten van staal, hout, beton, isolatiemateriaal, aluminium en energie zijn sterk gestegen.

In 2021 heeft uw raad een krediet afgegeven van € 23,7 miljoen voor project 'Wooldrik. Bij de begrotingsbehandeling 2023 heeft uw raad extra budget beschikbaar gesteld om de prijsindexatie, leidend tot een hogere kapitaallast, te kunnen dekken. In het najaar van 2022 bedroeg de verwachte investering, gebaseerd op de voorlopige financiële tussenstand van de bouwkosten € 33,8 miljoen. Dit was op basis van een niet volledig Technisch Ontwerp.

Als gevolg van de hoge bouwkosten zijn na november diverse optimalisaties in het Technisch Ontwerp doorgevoerd, zoals het vereenvoudigen van de fundatie, betonvloeren en vloerafwerkingen, een kleinere lift en een optimalisatie van akoestische materialen. Anderzijds zijn ook extra wensen doorgevoerd, zoals een kind- en klimaatvriendelijk schoolplein, extra duurzaamheidsmaatregelen, extra wandcontactdozen, aansluitingen voor een scorebord en TV-aansluitingen, voorzieningen voor digiborden, voorzieningen om te voldoen aan het

Frisse Scholen beleid en een voorziening voor ondergrondse afvalinzameling. Het oorspronkelijke programma van eisen voorziet hierin niet.

De prijsopgave door de aannemer van 20 januari 2023 is significant hoger dan de door uw raad beschikbaar gestelde middelen. Ook is deze prijsopgave hoger dan die in het najaar van 2022 als tussenstand is afgegeven. Geconcludeerd moet worden dat de na november 2022 gedane optimalisaties in het ontwerp, zoals het vereenvoudigen van de fundatie en de betonvloeren, niet hebben geleid tot significant lagere bouwkosten.

De aanneemsom van de aannemer, aangevuld met vanuit de gemeente gecalculeerde bijkomende kosten (tijdelijke huisvesting, inrichtingskosten, begeleidingskosten, directievoering en toezicht, vergunningen en leges, aansluitkosten, aanloopkosten, schoonmaakkosten etc.), leidt tot onderstaande overzicht:

Onderdeel	Begroet 2021	Najaar 2022	Huidig 2023	Verschil
Sport	€ 17.334	€ 24.022	€ 24.928	€ 7.594
Kindcentrum	€ 6.415	€ 9.863	€ 10.949	€ 4.534
TOTAAL	€ 23.749	€ 33.885	€ 35.877	€ 12.128
				51%

Bedragen x € 1.000 incl. BTW

1.2 De risico's zijn te groot

Gelet op de aard en omvang van het project zijn de risico's te groot. Het college heeft het Technisch Ontwerp, het bijbehorend bestek en de door de aannemer aangeboden offerte, door een extern bureau laten toetsen. Op basis van de ingediende documenten kan worden gesteld dat het Technisch Ontwerp op hoofdlijnen voldoet aan de door de gemeente gestelde eisen. Echter er zijn nog een flink aantal zaken die binnen het Uitvoeringsgereed Ontwerp (fase UO) – na het sluiten van de aannemingsovereenkomst – nog verder moeten worden uitgewerkt. Het is onvoldoende bekend of voor deze aanpassingen en/of hiaten voldoende financiële dekking is. Dit is een groot risico voor de uitvoeringsfase.

Een groot risico is ook dat het nieuwe complex op een kwalitatief goede wijze moet worden geïntegreerd met het bestaande zwembad en sporthal 2. Niet alleen bouwkundig, maar ook installatietechnisch moet het straks als één gebouw functioneren. Aangezien niemand weet hoe het huidige complex exact in elkaar zit brengt deze integratie grote risico's met zich mee.

De aannemer heeft aangegeven het restant van de werkzaamheden uit projectdeel 1 (peuterbad), niet contractueel in projectdeel 2 te willen regelen. Er zijn gereede twijfels of de integratie binnen het daarvoor gestelde budget kan worden uitgevoerd en of de installaties na oplevering wel goed functioneren. Te meer omdat bij projectdeel 1 bij de oplevering veel opleverpunten zijn geconstateerd waarvan enkele nog niet zijn opgelost.

Op 16 januari 2023 hebben wij het advies van de brandweer ontvangen dat in het kader van de vergunningverlening is uitgebracht. Hieruit volgt dat het aspect brandveiligheid nog onvoldoende is uitgewerkt. Er zijn vragen over de dakopbouw van het gebouw. Ook zou een andere brandmeldinstallatie noodzakelijk zijn. Onze verzekeraar stelt mogelijk strengere eisen op het gebied van dakbedekking ter voorkoming van brand.

Andere risico's zijn onder andere het aantreffen van asbest in de fundatie bij de sloopwerkzaamheden en het aantreffen van bodemverontreiniging.

Uitgangspunt van de aannemingsovereenkomst is 'prijsvast' tot en met einde werk. Het is echter de vraag of het project, gelet op de risico's en de situatie in de wereld, wel binnen een 'prijsvast' budget kan worden gerealiseerd. Op verzoek van de gemeente voorziet de aanbieder van de aannemer in stelposten om een

aantal risico's zo goed mogelijk op te vangen, maar de aanbidding bevat ook een aantal voorbehouden over de prijsvastheid. Gelet op de complexiteit en omvang van het project blijft het echter de vraag of deze stelposten voldoende zijn. Vanuit een realistische projectbeheersing is het noodzakelijk om voor risico's een post onvoorzien van minimaal 10% van de bouwkosten te alloceren. De huidige financiële middelen zijn hiervoor onvoldoende.

1.3 Huidige begroting heeft onvoldoende dekking om projectkosten op te vangen

De kapitaallasten van de investering gaan een jaar na oplevering van het project lopen. Boven op het bestaande krediet (voor kapitaallasten) van € 1.056.000 dient vanaf 2025 structureel voor minimaal € 744.000 aan aanvullende dekking voor extra benodigde kapitaallasten te worden gevonden.

De kapitaallasten (afschrijving + rente) als gevolg van de thans voorliggende investeringen en de daarvoor benodigde dekkingsmogelijkheden zijn weergegeven in de onderstaande tabel:

Exploitantiebegroting	Begroot 2021	Najaar 2022	Huidige prognose
Te begroten kapitaallasten	€ 1.056	€ 1.425	€ 1.800
Dekking:			
Bestaand krediet fase 2	€ 1.056	€ 1.056	€ 1.056
Stelpost prijscompensatie		€ 350	€ 350
Besparing energielasten			€ 50
Stelpost nieuw beleid			€ 300
Resterend deel (nog te dekken)	€ 0	€ 19	€ 44

Bedragen x € 1.000

In de begrote kapitaallasten is rekening gehouden met een post onvoorzien ter grootte van 10% van het investeringsbedrag.

In de begroting 2023 is voor de prijscompensatie van projecten budget beschikbaar gesteld op de stelpost prijscompensatie. Het gaat hierbij om een oplopend structureel bedrag van € 300.000 in 2023 tot uiteindelijk € 835.000 in 2026. Deze aanvullende budgetten zijn beschikbaar gesteld voor alle projecten. Uw raad heeft de ambitie uitgesproken om alle andere projecten naast project 't Wooldrik te realiseren. Het is daarom niet reëel om het volledige bedrag uit deze stelpost te dekken. De uitvoering van de andere projecten kan hiermee immers in de knel komen. Het is reëel om uit deze stelpost vanaf 2025 een structureel bedrag van € 350.000 te onttrekken.

Op de nieuwbouw wordt de volledige dak-capaciteit benut voor PV-panelen (zonnepanelen). Door deze investering kunnen de begrote energielasten van het gehele complex structureel met € 50.000 omlaag. Dit bedrag kan ingezet worden om de kapitaallasten gedeeltelijk te dekken.

Om het project door te laten gaan is er vanaf 2025 nog aanvullend een structureel budget van minimaal € 344.000 nodig. Deze structurele middelen zouden kunnen worden gevonden in de stelpost Beleidsontwikkeling. De stelpost Beleidsontwikkeling wordt vanaf 2023 structureel met € 100.000 per jaar gevuld tot € 400.000 in 2026. In 2025 ontstaat er een tekort van € 44.000, dat maakt doorzetten van het project mede onverantwoord.

Gezien de grote risico's en onzekerheden die dit project met zich meebrengt kunnen geen garanties worden gegeven dat het project binnen de huidige financiële middelen kan worden uitgevoerd. Bij het optreden van de additionele risico's zal de dekking uit de stelpost Beleidsontwikkeling onvoldoende zijn. Uitputting dan wel overschrijding van deze stelpost heeft als gevolg dat Borne meerjarig niet meer op toekomstige structurele beleidsontwikkelingen kan inspelen, haar toekomstige nieuwe taken niet meer kan uitvoeren en het gemeentelijk huishoudboekje niet op orde is.

1.4 Stichting Brigantijn maakt zich ernstige zorgen over de voortgang van het project

De basisscholen Jan Ligthart en 't Oldhof zijn nodig aan vervanging toe. De situatie begint ondertussen nijpend te worden. De huidige gebouwen voldoen zowel technisch als functioneel niet meer aan de eisen van hedendaags onderwijs. De afgelopen jaren heeft Brigantijn constructief met de gemeente samengewerkt om te komen tot een nieuw kindcentrum.

Om de bouwkosten te drukken heeft Brigantijn concessies gedaan op de voorwaarden die gelden vanuit het Frisse Scholen beleid. Onder andere de plafondhoogte is verlaagd. Brigantijn is hiermee akkoord gegaan om de voortgang in het proces niet te frustreren. Tot nu toe heeft de aannemer, ondanks herhaaldelijk aandringen, nog niet bevestigd te voldoen aan de oplevereisen vanuit het Frisse Scholen beleid. Voor Brigantijn is het opnemen van deze oplevereisen in de realisatieovereenkomst een essentiële voorwaarde.

Brigantijn heeft tijdens de stuurgroepvergadering aangegeven zich ernstig zorgen te maken over een goede afloop van het project. Zij hebben aangegeven dat het opnieuw opschuiven van de opleverdatum onacceptabel is. Nog verdere vertraging in tijd levert grote problemen op in de voorgenomen fusie van de scholen, in het continueren van de bedrijfsvoering op de schoollocaties, alsmede de fysieke instandhouding van beide panden. De afgelopen jaren heeft Brigantijn al veel moeten investeren om beide locaties open te houden.

1.5 Samenvattend: doorgaan op de huidige voet is financieel onverantwoord

Gezien bovenstaande aspecten zal het project 't Wooldrik een dusdanig beslag leggen op de financiën van de gemeente dat doorgaan op de huidige voet niet verantwoord is. Doorgang betekent de instandhouding van het huidige ontwerp en is de snelste weg naar nieuwbouw, maar de risico's zijn te groot. Tijd is nodig om alle risico's te mitigeren en beheersbaar te krijgen, voor zover dat mogelijk is. Daarbij zullen besparingen moeten worden doorgevoerd die ten koste gaan van kwaliteit, waarbij de uiteindelijke aanneemsom onzeker blijft. Op basis van de huidige stand van zaken is het onmogelijk om de garantie af te geven dat het project binnen budget zal worden opgeleverd zonder dat later in het traject nog aanvullende financiële middelen noodzakelijk zijn.

2.1 Diverse overwegingen en denkrichtingen

In dit onderdeel worden overwegingen en denkrichtingen op hoofdlijnen geschetst over hoe nu verder met project 't Wooldrik.

Overwegingen

Gelet op de huidige ontstane situatie is het belangrijk dat de gemeente grip krijgt op de kosten en dat (financiële) risico's worden beheerst. Doorgaan met hetzelfde ontwerp betekent dat de bouwkosten met een significant bedrag omlaag moeten. Besparingen in de functionaliteit, kwaliteit van de afwerking van het gebouw en duurzaamheidsaspecten zullen onvoldoende soelaas bieden om tot een significante besparing te komen. Door een lager afwerkings- en kwaliteitsniveau zullen onderhouds- en vervangingskosten zich eerder openbaren. Bovendien kost optimalisatie van het ontwerp wederom veel tijd en is het onzeker of het financiële probleem daarmee is opgelost. In het verleden is het project door optimalisaties reeds meerdere malen uitgesteld. Daarnaast heeft de laatste optimalisatieronde niet tot een significante reductie in kosten geleid. Zoals we nu kunnen inschatten bedragen de kosten bijna € 15 miljoen meer dan oorspronkelijk geraamd.

Vanuit de totaalvisie is er voor gekozen om op 't Wooldrik één integraal sportcomplex met kindcentrum te realiseren. Een groot risico zit echter in de fysieke integratie van de nieuwbouw met het bestaande zwembad en sporthal 2. Niet alleen bouwkundig, maar ook installatietechnisch moet het straks als één gebouw functioneren. Bovendien kent de bestaande bebouwing een kortere levensduur dan de nieuwe bebouwing, waardoor op de middellange termijn weer ingrijpende verbouwingen aan het complex nodig zijn.

Gelet op bovenstaande zijn er gerede twijfels of doorgaan met het huidige ontwerp verstandig is. Tegelijkertijd hebben we niet de luxe om ons verdere vertraging te kunnen veroorloven. Daarom stellen we voor om voor de zomer een keuze te maken voor een van de drie genoemde denkrichtingen.

Inleiding denkrichtingen

Voor een (financieel) beheersbaar project is het noodzakelijk dat het project teruggaat naar de tekentafel. Vanwege de urgentie is het wenselijk dat het project wordt opgeknipt in drie fysiek van elkaar te onderscheiden, behapbare deelprojecten. Uitgangspunt hierbij blijft de visie en ambitie van het project, zoals eerder in dit voorstel beschreven. Verbinding en samenwerking tussen diverse disciplines, gebruikers en professionele organisaties blijft het kader.

De drie deelprojecten waaraan wordt gedacht zijn:

1. autonoom maken van het zwembad en sporthal 2;
2. een kindcentrum inclusief basisschool, kinderdagverblijf, samen-in-de-klas-lokaal en kind- en klimaatvriendelijk schoolplein en
3. (vervangende) nieuwbouw voor het sportcomplex.

Ad 1. Autonoom maken van het zwembad en sporthal 2

De situatie bij het zwembad en sporthal 2 is nijpend. De renovatie van het zwembad is nog niet afgerond. Het peuterbad moet nog worden verbouwd, de receptie zit in een keet voor het gebouw en de gasketel staat voor het gebouw. Sporthal 2 heeft geen eigen entree, beschikt niet over voldoende bergruimte en voor bezoekers zijn er geen toiletten. Ook is het sportcafé gesloten.

Een goede en adequate zwem- en sportvoorziening in Borne is van groot belang. Zowel om het zwemonderwijs en het recreatief zwemmen te kunnen blijven aanbieden als ook om voldoende mogelijkheden voor de diverse sporten te kunnen blijven behouden. Deze basisvoorzieningen zijn nodig om de doelstellingen uit de Visie op sport én alle nieuwe ontwikkelingen, waarbij sport en bewegen, gezondheid en sociale basis met elkaar worden verbonden om o.a. gezondheidsachterstanden terug te dringen, te kunnen realiseren.

Er dient een plan te worden gemaakt voor het autonoom maken van het zwembad en sporthal 2 en de sloop van de grote sporthal.

Ad 2. Realisatie van een kindcentrum

De basisscholen Jan Ligthart en 't Oldhof zijn nodig aan vervanging toe. De situatie is ook hier ondertussen nijpend. De huidige gebouwen voldoen zowel technisch als functioneel niet meer aan de eisen van hedendaags onderwijs en zijn aan het einde van hun levensduur. De afgelopen jaren heeft Brigantijn al veel moeten investeren om beide locaties open te houden.

Gelet op de nu ontstane situatie heeft Brigantijn onlangs tijdens een stuurgroep vergadering aangegeven zich ernstig zorgen te maken over een goede afloop van het proces. Daarom heeft Brigantijn de sterke voorkeur uitgesproken de voorbereiding en bouw van het nieuwe kindcentrum zelf te willen uitvoeren. Het kindcentrum

moet tevens plaats bieden voor kinderopvang Duimelot en de samen-in-de-klas van Stichting KidsVooruit. Daarmee blijven de bestaande partners vanuit het project onderdeel van de nieuwe planvorming en wordt ook voor hen passende huisvesting gefaciliteerd.

Ad 3. (Vervangende) nieuwbouw sportcomplex

Voor het verenigingsleven is bovendien ook sprake van een nijpende situatie. De blaashal op Twickel is immers tijdelijk en wordt gedoogd. Nieuwbouw van het bestaande sportcomplex is belangrijk om sportverenigingen te kunnen blijven bedienen en om bewegingsonderwijs te kunnen voortzetten. Door het nieuwe sportcomplex los van het zwembad en sporthal 2 te bouwen wordt het grote risico van integratie van de bouw en installatie gemitigeerd. Immers het is eenvoudiger een nieuw autonoom sportcomplex te realiseren, dan een nieuw complex te integreren met de bestaande situatie. Uitgangspunt is het vastgestelde Programma van Eisen, te weten een wedstrijdhall, een sporthal voor bewegingsonderwijs, een zaal voor dans- en vechtsport, een indoor Beach hal, een krachthonk, een sportcafé, fysiotherapie en kantoren. Naast dat er buiten Beachvelden zijn.

Denkrichtingen

Op basis van de hierboven genoemde deelprojecten is een drietal denkrichtingen mogelijk:

- a. 't Wooldrik met zwembad, sport en kindcentrum;
- b. 't Wooldrik met zwembad, sport met alternatief programma en kindcentrum en
- c. zwembad en sport op 't Wooldrik, kindcentrum op een alternatieve locatie.

Denkrichting a. 't Wooldrik met zwembad, sport en kindcentrum

Gedacht wordt aan een opzet waarbij zwembad, sport en kindcentrum in een ruimtelijke ensemble worden gesitueerd. Dit sluit het beste aan bij de oorspronkelijke visie, met uitzondering dat het concept niet in één groot gebouw is gesitueerd, maar in drie fysiek van elkaar te onderscheiden gebouwen.

Vanwege de onderlinge samenhang en relaties tussen de gebouwen vereist de opzet een zorgvuldige positionering van de gebouwen. Een stedenbouwkundige Quickscan dient hieraan richting te geven. Hierbij dient tevens aandacht te worden besteed aan de gewenste architectonische vormgeving, alvorens architecten te selecteren voor het ontwerpen van het sportcomplex en het kindcentrum.

Aan te bevelen is voor het uitwerken van het sportcomplex een architect te selecteren die veel ervaring heeft met het ontwerpen van sportcomplexen. Immers het wiel hoeft niet opnieuw uitgevonden te worden. Idem voor het uitwerken van het kindcentrum.

Denkrichting b. 't Wooldrik met zwembad, sport met alternatief programma en kindcentrum

Deze denkrichting is een variant op de eerste denkrichting onder a, waarbij keuzes worden gemaakt in het programma. Keuzes waarbij aan gedacht kan worden zijn: wel of geen wedstrijdsporthal, wel of geen fysiotherapiepraktijk, een kleiner sportcafé, wel of geen krachthonk, wel of geen sponsoruimte, etc. Voor het maken van deze keuzes is een maatschappelijk debat nodig.

Denkrichting c. Zwembad en sport op 't Wooldrik, kindcentrum op een alternatieve locatie

De afgelopen jaren heeft Brigantijn constructief met de gemeente samengewerkt om te komen tot een nieuw kindcentrum op 't Wooldrik. Gelet op de nu ontstane situatie heeft Brigantijn tijdens de stuurgroepvergadering aangegeven zich ernstig zorgen te maken over een goede afloop van het proces. Brigantijn heeft zich uitgesproken sterk de voorkeur te hebben voor een kindcentrum op een alternatieve locatie. Voorwaarde is dat de locatie past binnen het gebied zoals is vastgelegd in het Integraal HuisvestingsPlan (Reuvekamp, Borne-West). Kanttekening hierbij is dat dit eventueel andere gewenste ontwikkelingen in Borne-West kan blokkeren.

Indien het kindcentrum niet op de locatie 't Wooldrik wordt gesitueerd dan biedt dat meer mogelijkheden voor de sport. De totale kavel kan beter en efficiënter worden ingericht en gesitueerd. Zo kan bij de situering van de Beachvelden beter rekening worden gehouden met de bezonning en kan de relatie horeca, Beach en wedstrijdhal beter worden vormgegeven. Omdat het ruimtebeslag van de kavel wordt beperkt kan er zelfs worden gedacht aan het realiseren van padelbanen, zonder dat dit overlast veroorzaakt voor de omwonenden. Wellicht is er ook ruimte om de skatebaan in te passen. Daarmee kan de locatie een thuis bieden voor meer sportgerelateerde functies.

Voorgesteld wordt de drie denkrichtingen door het college van B&W te laten uitwerken en op korte termijn een concreet voorstel aan de gemeenteraad voor te leggen.

4 Kanttekeningen

1.1 Forse historische kosten

Voor het project 't Wooldrik zijn al kosten gemaakt voor het ontwerp, de projectorganisatie en voorbereidende kosten zoals het plaatsen van een trafo, het omzetten van gas en elektra, het plaatsen en huren van de blaashal, het kappen van bomen, het opruimen van het terrein en het verhuizen van sportclubs. De balans dient nog te worden opgemaakt, maar een voorlopige inschatting geeft aan dat de historische kosten tussen de circa € 4 - € 4,6 miljoen bedragen. In welke aard of omvang het project ook doorgaat en ongeacht voor welke denkrichting wordt gekozen, een deel van deze kosten is echter toe te wijzen aan voorbereidende werkzaamheden op locatie, die per definitie noodzakelijk zijn voor herontwikkeling. Daarmee zijn deze kosten niet voor niets gemaakt. Daarom onderzoeken we welke van deze kosten geactiveerd moeten worden.

1.2 Afspraak Belastingdienst

De gemeente heeft een afspraak met de Belastingdienst in het kader van de overgangsregeling sportvrijstelling, hetgeen inhoudt dat ten aanzien van alle sport-gerelateerde investeringen de btw (voor het grootste deel) geen kostenpost vormt. De afspraak kent geen harde einddatum, zolang geen sprake is van significante wijzigingen in het programma/bouwplan. Indien wordt overgegaan tot een nieuw ontwerp (hetgeen als significante wijziging in het programma kan worden aangemerkt), dan vervalt de afspraak met de Belastingdienst. We zullen vervolgens terugvallen op de SPUK-regeling. De SPUK-regeling loopt voor zover nu bekend tot 31 december 2023. Onder de SPUK-regeling is het onzeker hoeveel btw kan worden teruggevorderd. Over de voortzetting van SPUK-sport is door de Rijksoverheid nog geen definitief besluit genomen.

1.3 Gebruik grond blaashal is tijdelijk

De blaashal staat op grond dat in eigendom is van Twickel en wordt gedoogd. Het gebruik van deze blaashal is tijdelijk. Hetzelfde geldt voor de beachvelden.

1.4 Financiële consequenties van drie denkrichtingen niet aan te geven

Op dit moment kunnen geen uitspraken worden gedaan ten aanzien van de financiële consequenties van de drie denkrichtingen of welke investeringen nodig zijn. Ook niet of het uiteindelijk goedkoper wordt. Voor een gerichte kostenindicatie, die tevens realistisch is, is veel meer informatie nodig over de verschillende denkrichtingen. Vanuit de markt wordt op dit moment enigszins een stabilisatie in bouwkosten gezien, maar veel aannemers hebben nog een volle portefeuille. Daarbij wordt ook nog veel gewerkt met reeds ingekochte materialen, zodat een eventuele prijsstijging of -daling niet direct te vertalen is naar een ander investeringsniveau. De markt is op dit moment dusdanig grillig, zeker qua installatietechniek, dat we hierover geen uitspraken kunnen doen.

2.1 Enkele andere denkrichtingen zijn maatschappelijk niet acceptabel

Een mogelijkheid zou kunnen zijn om uitsluitend een zwembad en kindcentrum met gymzaal voor het bewegingsonderwijs op de locatie 't Wooldrik te bouwen. De sport is aangewezen op alternatieve locaties, bijvoorbeeld de Veste of in andere gemeenten. De Veste en andere gemeentelijke accommodaties kennen echter nauwelijks tot geen vrije ruimte om dit op te vangen. Dit staat ver af van de oorspronkelijke visie en ambitie zoals voor project 't Wooldrik geformuleerd en waarvan we eerder in dit voorstel hebben aangegeven dat deze ook naar de toekomst toe het uitgangspunt blijven. Ook staat dit haaks op het vigerend beleid en de landelijke ontwikkelingen, waarbij samenwerking, verbinding, sport en bewegen uitermate belangrijk zijn om gezondheidsbevordering te stimuleren. Dit betekent dat de mogelijkheden voor sportbeoefening in de gemeente Borne ernstig worden beperkt wegens onvoldoende capaciteit in bestaande sportaccommodaties.

Een andere mogelijkheid is om alleen een kindcentrum met gymzaal voor het bewegingsonderwijs op 't Wooldrik te bouwen. Vanuit kostenoverwegingen wordt hierbij het zwembad gesloten, ook komen er geen sportvoorzieningen meer. Er wordt alleen een kindcentrum met gymzaal gerealiseerd. Voor zwemlessen, baantjes trekken en recreatief zwemmen moeten onze inwoners naar Hengelo of andere zwembaden in de regio. Dit geldt tevens voor de sporters. Dit staat heel erg ver af van de oorspronkelijke visie en ambitie zoals voor project 't Wooldrik geformuleerd en waarvan we eerder in dit voorstel hebben aangegeven dat deze ook naar de toekomst toe het uitgangspunt blijven. Ook staat dit haaks op het vigerend beleid en de landelijke ontwikkelingen, waarbij samenwerking, verbinding, sport en bewegen uitermate belangrijk zijn om gezondheidsbevordering te stimuleren. Dit betekent tevens dat de mogelijkheden voor sportbeoefening in de gemeente Borne zeer ernstig worden beperkt wegens onvoldoende capaciteit in bestaande sportaccommodaties. Aangegeven wordt nog dat het zwembad recent is verbouwd voor circa € 3 miljoen. De boekwaarde à € 3,5 miljoen van het zwembad moet in één keer worden afgeboekt.

5 Kosten, baten en dekking

Verwezen wordt naar de argumenten in paragraaf 3 en de kanttekeningen in paragraaf 4.

Zoals eerder vermeld merken we op dat de financiële afwikkeling op een later moment volgt. Bij de uitwerking van concrete voorstellen worden tevens voorstellen voor financiering meegenomen, inclusief de kosten die nodig zijn om tot uitvoering te kunnen komen.

6 Vervolg na besluitvorming

Na uw besluitvorming werkt het college van B&W op hoofdlijnen drie denkrichtingen uit en legt voor het zomerreces een concreet voorstel van de voorkeursdenkrichting ter besluitvorming aan uw gemeenteraad voor.

Voor het afwikkelen van de historische kosten ontvangt u op een later moment een separaat voorstel.

Voorstel

Omdat wij het niet verantwoord vinden door te gaan op de huidige voet, wordt aan de raad voorgesteld:

1. Niet verder te gaan met het project op basis van het nu voorliggende Technische Ontwerp en hiervoor geen extra krediet beschikbaar te stellen.
2. Het college van B&W opdracht te geven op hoofdlijnen drie denkrichtingen uit te werken en voor het zomerreces een concreet voorstel van de voorkeursdenkrichting ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen.

Bijlage(n)

23int00923 Bestuurlijke planning project 't Wooldrik



Borne, 14 maart 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,

de secretaris,

de loco-burgemeester,

E.S.I. ter Koele

M. Geerdink