

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Registratienummer: Z-12519/138175
Datum collegebesluit: Woensdag 5-6-2019
Datum commissievergadering: Dinsdag 2-7-2019
Datum raadsvergadering: Dinsdag 16-7-2019

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Realisatie sporthal Dr. Mansveltkade.
Portefeuillehouder: Wethouder Schokker
Programma: sociaal domein

Kernboodschap: Aan de Dr. Mansveltkade op de huidige locatie van de tennishal van De Kieviten een nieuwe combisporthal te realiseren ter vervanging van de bestaande tennishal en sporthal De Schulpwei.

Bijlagen: Bijl.1. Rapport BBN 6 december 2018;
Bijl.2. BBN aanvullend onderzoek 3 december 2018;
Bijl.3. Rapport 'onderzoek sporthallen Wassenaar';
Bijl.4. Begrotingswijziging 2019, nr. 13;
Bijl.5. Intentieovereenkomst De Kieviten, Sporthalcommissie en gemeente Wassenaar.

Stukken ter inzage: Ja

Beslispunten:

1. Te besluiten tot een taakstellend budget van €7,4 miljoen incl. btw (€6,12 miljoen excl. btw) voor de nieuwe combisporthal inclusief een kantine;
2. Alle varianten overwegend te kiezen voor een nieuwe combisporthal op de huidige locatie van de tennishal en kantine van De Kieviten aan de Dr. Mansveltkade ter vervanging van deze tennishal, kantine en sporthal De Schulpwei;
3. Het college opdracht te geven om:
a: in gezamenlijkheid met De Kieviten en de sporthalcommissie de onderzoeksrapporten van BBN en Leo Kroon Architect/sporthalcommissie verder uit te laten werken in een functioneel en technisch programma van eisen en overige benodigde aanbestedingsdocumenten;
b: binnen de gestelde financiële en kwalitatieve kaders zo spoedig mogelijk tot zorgvuldige aanbesteding van de combisporthal over te gaan en de gemeenteraad te informeren over de uitkomsten.
4. Voor de onder beslispunt 3 genoemde werkzaamheden een aanvullend voorbereidingskrediet te voteren van €70.000 incl. btw (€57.850 excl. btw);
5. De kosten onder 4. te dekken uit de reserve 'Ondersteuning grote projecten';
6. De programmabegroting 2019 te wijzigen conform de bij dit besluit behorende begrotingswijziging;
7. Conform bijgevoegde intentieovereenkomst dagelijks beheer en exploitatie van de combisporthal bij De Kieviten te beleggen binnen een op te richten exploitatie B.V. (of andere rechtsvorm) en als gemeente verantwoordelijk te zijn voor groot onderhoud en overige jaarlijkse eigenaarslasten van naar verwachting €250.000,- tot €350.000,-.

Relatie met:

- ☐ Toezegging:
- ☐ Amendement/motie:
- ☐ Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Voorstel realisatie nieuwe combisporthal Dr. Mansveltkade locatie De Kieviten.

Samenvatting

De gemeenteraad wordt verzocht te besluiten tot de realisatie van een nieuwe combisporthal aan de Dr. Mansveltkade. De nieuwe combisporthal zal worden gerealiseerd op de huidige locatie van de bestaande tennis- en hockeyhal (hierna: tennishal) en kantine van De Kieviten. De combisporthal vervangt de tennishal en kantine van De Kieviten en sporthal De Schulpwei welke aan het einde van hun levensduur zijn. De nieuwe combisporthal zal een grote kwaliteitsimpuls geven aan de binnensportfaciliteiten van de gemeente Wassenaar. De gemeenteraad wordt verzocht in te stemmen met de gemaximeerde investeringskosten van €7,4 miljoen incl. btw (€6,12 miljoen excl. btw) hetgeen aansluit bij eerdere in 2017 met de gemeenteraad gedeelde ramingen. Na besluitvorming kan het college de planvoorbereiding en detaillering in nauwe samenwerking met alle stakeholders vervolgen en nog dit jaar over gaan tot aanbesteding. Ingebruikname van de combisporthal is, bij een succesvolle aanbesteding en afgezien van onvoorziene omstandigheden, voorzien over ongeveer 2 jaar.

Toelichting

De gemeenteraad heeft op 21 november 2017 besloten de 2 sporthallen gelegen aan de Dr. Mansveltkade - De Schulpwei en De Kieviten - te vervangen door een nieuw te bouwen sporthal op de locatie van sporthal De Kieviten (Ontwerpplan C). De raad heeft hierbij het college opdracht gegeven om de resterende onderzoeksvragen uit het rapport 'Onderzoek Sporthallen Wassenaar' uit te werken. Het college heeft als volgt invulling gegeven aan het verzoek van de Raad.

Na marktconsultatie en een aanbesteding is medio mei 2018 bureau BBN in samenwerking met bureau Drijvers en Partners opdracht verstrekt. De opdracht luidde het ondersteuning bieden bij het uitvoeren van een studie naar het optimale proces voor realisatie van een nieuwe sporthal. Gevraagd is om een rapportage, waarbij 'goede passende sportfaciliteiten', 'duurzaamheid', 'kostendekkende huur', 'waarborg professionaliteit beheer en onderhoud' kernwaarden zijn. De rapportages zijn 3 en 6 december 2018 opgeleverd.

Ontwerpplan C is door BBN i.o.m. de gemeente, de Kieviten, de sporthalcommissie en met de wensen van de verenigingen vertaald in een massastudie met 3 varianten. De investeringskosten hiervan bedragen, exclusief de gymzaal aan de Burmanlaan, ongeveer 12,1 miljoen euro incl. btw. (€10,0 miljoen excl. btw). Afgezet tegen de in het raadsvoorstel van 17 oktober 2017 genoemde raming van €7,26 tot 8,47 miljoen incl. btw¹ (€6,0 tot €7,0 miljoen excl. btw) en de buiten de wintermaanden nog beperkte bezetting van de combisporthal oordeelt het college dat een dergelijke uitgave voor de combisporthal niet wenselijk is.

Het college heeft BBN verzocht inzichtelijk te maken welke omvang van de sporthal mogelijk is, uitgaande van een maximaal budget van €7,26 tot €8,47 miljoen incl. btw¹. Hierin dient ook te zijn aangegeven welk sportprogramma hiervoor gerealiseerd kan worden. Ook is als alternatief verzocht te onderzoeken of op een centrale locatie aan de Burmanlaan een sporthal gebouwd kan worden, zodat de bouw van een gymzaal achterwege kan blijven, ingeval de locatie de Kieviten afvalt. Geconcludeerd kan worden uit het aanvullend onderzoek dat de beperking van het budget leidt tot een aanzienlijk kleiner oppervlakte van de combisporthal. BBN rekent een sloop- en nieuwbouw variant op locatie de Kieviten (variant 4) door met als afmetingen 30,8 x 44 x 9 meter

¹ Betreft maximaal budget inclusief realisatie nieuwe gymzaal aan Burmanlaan.

en €6,68 miljoen euro incl. btw (€5,52 miljoen excl. btw) aan investeringskosten. Ter beeldvorming de Schulpwei kent als afmetingen 35 x 44 meter en de oorspronkelijke ontwerpvariant C uit het 'onderzoek sporthallen Wassenaar' gaat uit van een vloeroppervlakte van 45 x 65 meter.

Na afronding van de onderzoeken heeft een periode van intensief overleg met De Kieviten en sporthalcommissie gevolgd. Als resultaat van deze samenwerking geldt dat gezamenlijk draagvlak en enthousiasme bestaat over de realisatie van een nieuwe combisporthal op de huidige locatie van de tennishal en kantine van de Kieviten aan de Dr. Mansveltkade. Ook is er draagvlak om het dagelijks beheer en de exploitatie te beleggen bij de Kieviten. Gedeelde zorgen bestaan er over de gewenste afmetingen van de nieuwe sporthal in relatie tot de maximale investeringskosten en sterk gestegen bouwkosten. Iedereen onderkent de unieke kans die de nieuwe combisporthal biedt voor in elk geval de volgende binnensporten: tennis, hockey, handbal, voetbal, batminton, volleybal, tafeltennis en turnen.

Beoogd effect

Realisatie van een nieuwe duurzame combisporthal aan de Dr. Mansveltkade ter vervanging van sporthal De Schulpwei en de tennishal van De Kieviten die beide aan het einde van hun levensduur zijn. Hiermee een geweldige kwaliteitsimpuls te geven aan de binnensportfaciliteiten van de gemeente Wassenaar.

Argumenten

De investeringskosten te maximeren op €7,4 miljoen incl. btw (aangaande beslispunt 1)

De investeringskosten dienen maatschappelijk verantwoordbaar en redelijk te zijn. Zoals in het raadsvoorstel van 17 oktober 2017 was aangegeven op basis van kentallen is een inschatting gemaakt wat een nieuwe combisporthal zou gaan kosten. Dat zou een bedrag van €7,26 tot €8,47 miljoen incl. btw² (€6-€7 miljoen excl. btw) zijn. Nu uit nader onderzoek blijkt dat de nieuwbouw minimaal ca €12,1 miljoen incl. btw (10,0 miljoen excl. btw) zou gaan kosten is heroverweging van ambities op zijn plaats. De investeringskosten van €7,4 miljoen incl. btw voor de bouw van de combisporthal is een verantwoorde uitgave en financieel haalbaar. De minimaal voorziene bezetting bedraagt, uitgaande van huidig gebruik van de beide sporthallen, iets meer dan 1300 uur per jaar. Bij een goed bezette combisporthal is er sprake van gebruik van 2000 uur bezetting in een jaar. In de wintermaanden is de combisporthal volledig bezet. In de zomermaanden is dit, afgaande op het huidig gebruik van de tennishal en de Schulpwei, niet het geval.

Sloop- en nieuwbouw combisporthal op locatie De Kieviten (aangaande beslispunt 2)

Deze variant is qua sportprogramma de meest optimale oplossing en kan rekenen op draagvlak van De Kieviten en sporthalcommissie. Deze variant sluit aan bij de oorspronkelijke ontwerpvariant C. Doordat aangesloten wordt bij een bestaande sportvereniging zijn voordelen te behalen in de exploitatie bijvoorbeeld door gedeeld gebruik van materiaal en personeel. Andere varianten vallen af om de volgende redenen:

- De Dr. Mansveltkade biedt een uitstekende infrastructuur voor sportend Wassenaar;
- Een andere locatie zoals aan de Burmanlaan past niet binnen bestemmingsplan waardoor realisatie vanwege ruimtelijke procedures vele jaren kan vertragen en een grote parkeeropgave dient te worden opgelost;
- Behoud oude opstallen op complex De Kieviten is niet wenselijk kijkend naar toekomstige exploitatielasten en onderhoudskosten en daarmee verbonden complexe exploitatiestructuur en lastige inpassing op de kavel;
- Herbouw van de Schulpwei vraagt om kostbare tijdelijke sportvoorzieningen en biedt geen exploitatievoordelen zoals bij De Kieviten.

Vervolgstappen: opstellen programma van eisen en realiseren aanbesteding (aangaande beslispunt 3 en 4)

Voor opstellen technisch programma van eisen en begeleiding aanbesteding is externe expertise noodzakelijk. De opdracht voor - en het opstellen van het functioneel en technisch programma van eisen en overige aanbestedingsdocumentatie zal ongeveer 2 tot 3 maanden in beslag nemen

² Betreft maximaal budget inclusief realisatie nieuwe gymzaal aan Burmanlaan.

inclusief besluitvorming. Vervolgens kan de aanbesteding volgen. De aanbesteding zal, uitgaande van een design & build uitvraag, zal ongeveer 4 maanden vergen waarna besluitvorming volgt. Gevraagd wordt aan de gemeenteraad om hiervoor een benodigd krediet van €70.000 incl. btw (€57.850 excl. btw) beschikbaar te stellen. De aanbesteding moet voldoen aan alle beleidsdoelen van de gemeente. Tenminste BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en volgens 'total cost of ownership' ontwerpen en bouwen, reduceert de beheer-, exploitatie- en onderhoudskosten over de gehele economische levensduur en voorkomt risico's in het algemeen en in het onderhoud. Bij een succesvolle aanbesteding zal de raad worden geïnformeerd over de uitkomsten. Indien noemenswaardig afgeweken moet worden van de gestelde kwalitatieve eisen of financiële kaders zal hierover besluitvorming moeten plaatsvinden in de gemeenteraad. Begin 2020 is afronding van de aanbesteding voorzien.

Exploitatie onderbrengen bij De Kieviten sluit aan bij gemeentelijk beleid en wensen Sporthalcommissie (aangaande beslispunt 7)

In de gemeentelijke sportnota wordt benoemd: 'Passend bij de terugtrekkende rol van de overheid zal de verantwoordelijkheid voor het beheer, het onderhoud en de vervanging bij de sportverenigingen worden gelegd. De gemeente wil daar waar mogelijk het beheer en onderhoud van de sportaccommodaties overdragen aan de verenigingen'. De Sporthalcommissie verwoordt in het rapport 'Onderzoek sporthallen Wassenaar' (bijlage 3) hun standpunt als volgt: 'Beheer van een nieuw complex zou bij De Kieviten gelegd kunnen worden. In een bestuursvorm aangevuld met zeggenschap van de sportverenigingen die eveneens gebruik maken van het complex. Het exploitatiemodel is nog een van de onderzoeksvragen die resteren.'

Intentieovereenkomst met De Kieviten (aangaande beslispunt 7)

De afgelopen periode heeft intensief overleg plaatsgehad met De Kieviten en de sporthalcommissie. Dit heeft onder andere geleid tot bijgevoegde intentieovereenkomst. De Kieviten wordt verantwoordelijk voor het dagelijks beheer en de exploitatie van de nieuwe combisporthal. De gemeente draagt verantwoordelijkheid voor groot onderhoud en overige eigenaarslasten. Er zal een nieuwe exploitatie B.V. of stichting door De Kieviten worden opgericht. De gekozen beheerconstructie dient maximaal btw-voordeel mogelijk te maken en de gemeente transparantie in- en grip op de exploitatie te bieden. Het enkelvoudig onderhands gunnen van de exploitatieopdracht aan de Kieviten is mogelijk indien de gemeente niet meer dan totaal €750.000,- bijdraagt aan de exploitatiekosten van De Kieviten over vier jaar. Doelstelling is uiteraard dat er geen sprake is van exploitatietekorten en een bijdrage aan de exploitatiekosten vanuit de gemeente. Hier is echter in deze fase nog geen duidelijkheid over te bieden. Voor de Kieviten geldt dat de nieuwe combisporthal de continuïteit van de vereniging niet in gevaar brengen. De gemeente zal een initiële opdracht verstrekken aan De Kieviten voor het dagelijks beheer en exploitatie binnen de genoemde financiële kaders gedurende vier jaar. De gemeente stuurt op het beheer en de exploitatie van de combisporthal door De Kieviten op basis van het vooraf vaststellen van een jaarlijkse begroting en na afloop controleren van een door een accountant goedgekeurde jaarrekening en verslaglegging. Ook tussendoor zal een periodiek overleg plaatsvinden tussen gemeente en De Kieviten over de lopende exploitatie. In de contractperiode van vier jaar moet de exploitatie van de sporthal door De Kieviten geoptimaliseerd worden. Bij een tenminste voldoende invulling van de inspanningsverplichting door De Kieviten op basis van vooraf bepaalde objectieve criteria zal continuering van het contract volgen. Bij aantoonbaar onvoldoende presteren door De Kieviten of bij een noodzakelijk hogere bijdrage aan de exploitatiekosten dan €750.000,- over vier jaar mag de gemeente tot aanbesteding van de exploitatie en het beheer van de sporthal overgaan. Zie bijlage 5 voor de intentieovereenkomst welke na positieve besluitvorming in de gemeenteraad getekend zal worden.

Kanttekeningen

- 1 Gewenst sportprogramma van de nieuwe combisporthal staat onder druk van het gemaximeerd investeringsbudget vooral door fors gestegen bouwkosten. Of een succesvolle aanbesteding mogelijk is binnen het gemaximeerde investeringsbudget is absoluut niet zeker. Zie ook kopje risico's. De uitkomsten van de aanbesteding inclusief eventuele financiële consequenties zullen aan uw raad worden voorgelegd.

- 2 Het perceel waarop de tennishal en kantine van De Kieviten staat is geen eigendom van de gemeente. De gemeente heeft dit perceel in erfpacht. Bij wijziging van de opstallen wordt de eigenaar geïnformeerd. De erfpacht voor het perceel van De Kieviten is in oktober 2017 verlopen en stilzwijgend verlengd. Overleg zal worden gevoerd over de erfpachtcanon of over aankoop van het perceel. De genoemde maximaal te investeren kosten zijn exclusief erfpacht en eventuele aankoopkosten van het perceel.
- 3 Op het terrein bij De Kieviten ligt een waterduiker tussen de huidige kantine en tennishal. Hier zal rekening mee gehouden moeten worden bij de gewenste nieuwbouw wat kan leiden tot hogere nu niet begrote kosten. Dit zal als aandachtspunt in de aanbesteding worden betrokken. Ook is de locatie wat weggestopt achterop het sportcomplex. De harde plangrenzen (bijvoorbeeld met de volkstuinen) zijn complicerend bij het realiseren van de gewenste ruimtelijke en functionele kwaliteit. Alternatieve locaties bijvoorbeeld direct aan de parkeerplaats tussen het hockeyveld en het voetbalveld zouden wellicht betere mogelijkheden bieden om een sporthal met de gewenste ruimtelijke kwaliteit en uitstraling te realiseren. Deze locaties zijn echter afgefallen vanwege een te grote complexiteit in beheer en exploitatie voor De Kieviten in relatie tot de overige sporten welke De Kieviten aanbiedt.
- 4 Renovatie of herbouw van de Schulpwei is niet onderzocht en ook niet verder in beschouwing genomen. Dit is echter nog wel een optie wanneer de locatie bij De Kieviten niet uitvoerbaar of niet haalbaar blijkt.

Burgerparticipatie

Dit advies is in samenwerking met de Sporthalcommissie, als vertegenwoordiger van de betrokken sportverenigingen, en De Kieviten tot stand gekomen. Beide stakeholders hebben uitzonderlijk veel tijd en energie gestoken in de planvorming voor de nieuwe combispthal.

Communicatie

Na het besluit van de gemeenteraad worden de sporthalcommissie en De Kieviten persoonlijk geïnformeerd. Direct daarna worden overige stakeholders (via e-mail, een publicatie op de website en social media) en de pers (via een persbericht) op de hoogte gesteld. De uitkomsten kunnen tijdens het reguliere persgesprek worden toegelicht. Een andere optie is het organiseren van een afzonderlijk persgesprek. Via informatiebijeenkomsten worden overige stakeholders in het verdere proces over de planvorming geïnformeerd. Deze communicatie komt in overleg met de sporthalcommissie en De Kieviten tot stand. Al gaande het proces zullen stakeholders online en / of persoonlijk van de ontwikkelingen op de hoogte worden gehouden.

Financiën

De lasten van dit voorstel bedragen incidenteel €70.000 inclusief btw (€57.850 excl. btw) en kunnen niet worden gedekt binnen de begroting van 2019. Vooruitlopend op besluitvorming over de Kadernota 2020 stellen wij voor de kosten te dekken uit de reserve 'Ondersteuning grote projecten', die gevormd is met het vaststellen van de begroting 2019.

De investeringskosten voor de sporthal €7,4 miljoen incl. btw (€6,12 miljoen excl. btw) én het voorbereidingskrediet van €70.000 inclusief btw (€57.850 excl. btw) worden meegenomen in de integrale afweging van het meerjareninvesteringsprogramma in de Kadernota 2020.

De bruto kapitaallasten voor de sporthal inclusief energiemaatregelen en inclusief btw bedragen circa €250.000 tot €350.000 per jaar. Deze zullen als onderdeel van de kadernota worden meegenomen. Een nadere begroting van kapitaallasten, reserveringen en lasten voor dagelijks onderhoud en beheer kan na aanbesteding worden opgesteld.

Voor de investeringskosten is de SPUK-regeling (specifieke uitkering stimulering sport) van toepassing. Een subsidie is beschikbaar ter hoogte van maximaal 17,5% van de gerealiseerde uitgaven voor realisatie van de gymzaal. Omdat bij overschrijving van het jaarlijks beschikbare bedrag van €152 miljoen (peil 2019) de subsidie naar rato wordt verdeeld over alle inschrijvers is op voorhand geen zekerheid te geven over de hoogte van deze subsidie.

Risico's

Alle betrokken partijen onderkennen dat voor het gestelde maximaal investeringsbudget realisatie van de door de sportverenigingen gewenste combisporthal niet volledig mogelijk is. Tegelijk is een groot risico, vooral door de fors gestegen bouwkosten, dat de nieuwe combisporthal te klein wordt waardoor onacceptabel veel offers nodig zijn in het sportprogramma. Voorgesteld wordt zo spoedig mogelijk tot aanbesteding over te gaan om duidelijkheid te krijgen over haalbaarheid van inpassing van het gewenste sportprogramma in een nieuwe combisporthal binnen het gestelde maximaal investeringsbudget. De uitkomsten zullen vervolgens aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Er is op voorhand geen zekerheid over de realiteit van een kostendekkende exploitatie van de nieuwe combisporthal. De Kieviten kan en wil dit exploitatierisico niet voor haar rekening nemen. Partijen stellen voor, conform de als bijlage 5 bijgevoegde intentieovereenkomst, het exploitatierisico in een nieuw op te richten exploitatie B.V. of stichting onder te brengen. De Kieviten zal zich uiteraard tot het uiterste inspannen voor een gezonde exploitatie en de gemeente zal hier toezicht op houden. Eventuele exploitatietekorten zullen echter in de toekomst aan uw raad worden voorgelegd. Bepaald is dat een bijdrage vanuit de gemeente aan De Kieviten voor de exploitatiekosten niet hoger mag worden dan totaal €750.000 over vier jaar. Uiteraard blijft de ambitie een kostendekkende exploitatie en zal in geval van dreigende exploitatietekorten overleg plaatsvinden tussen De Kieviten en de gemeente. Zie ook de paragraaf over de intentieovereenkomst onder het kopje argumenten in dit voorstel en bijlage 5.

Duurzaamheid

In 2019 dienen de te realiseren gebouwen volgens de regelgeving te voldoen minimaal aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De gemeente streeft ernaar in 2040 CO2 neutraal oftewel energieneutraal te zijn. In de investeringskosten is hiervoor een 6% hogere investering t.o.v. BENG begroot. In de aanbesteding zal de haalbaarheid van energieneutraal moeten blijken met als minimale ambitie BENG. Verder worden de gebouwen ontworpen voor een zo laag mogelijke 'total cost of ownership'. Tijdens het ontwerp wordt gekeken naar de totale kosten tijdens de realisatie, exploitatie en sloop. Gekeken wordt naar aspecten als milieueigenschappen, levensduur, onderhoudskosten, gebruikskosten, afvalkosten en leveringstermijn. Door bijvoorbeeld bij ontwerp duurzame materialen te kiezen, wordt bespaard op onderhoudskosten. De exploitatie kosten kunnen op deze wijze vooraf zo laag mogelijk gehouden worden.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

H.I.P. Oppatja,
gemeentesecretaris

J.F. Koen,
Burgemeester