

Informatiebrief aan de Raad

108

Zaaknummer: Z - 24/091385
Documentnummer: Z/24/091385/414488
Datum: 17 oktober 2024
Onderwerp: Financiën Sporthal De Duinpan
Bijlage(n): *Geen*

Geachte Raad,

Via deze informatiebrief informeren wij u over een drietal onderwerpen, in relatie tot de financiën van de nieuwe sporthal:

1. verwachte totale overschrijding van het investeringskrediet van de sporthal De Duinpan met 6,6% o.b.v. eerdere gemelde overschrijdingen;
2. gemeentelijke exploitatielasten vanwege instandhoudingsvergoeding voor 2024 en voor 2025 en verder;
3. stand van zaken motie 238.

1 Verwachte overschrijding investeringskrediet sporthal De Duinpan met 6,6 %

De afgelopen jaren is er al in de diverse P&C-producten en via raadsinformatiebrieven -en voorstellen melding gemaakt van zaken, die niet waren voorzien binnen het bouwkrediet voor de nieuwe sporthal. Na de ingebruikname en op basis van verrichte onderzoeken zijn de nog te verrichten (herstel- en correctie)werkzaamheden duidelijker en kan nu het beeld worden opgemaakt van de nog te verwachten kosten en risico's tot aan de eindafrekening. Het college vindt het belangrijk om het overzicht te verstrekken nu vrijwel alle zaken in kaart zijn gebracht en het project in de afrondende fase komt na de mooie opening in mei jl. Toegewerkt wordt naar een definitieve oplevering van de herstelwerkzaamheden aan de sporthal en het sluiten van de boeken per 31 december 2024.

Op basis van het actuele beeld is per september 2024 sprake van een overschrijding van het krediet met € 309.000. De te verwachten extra lasten en risico's, die samenhangen met de nog uit te voeren (herstel-) werkzaamheden, worden geraamd op € 180.000. Daarom is het noodzakelijk

het krediet met € 489.000 te verhogen. Bij de Najaarsnota zal de raad dit ter besluitvorming worden voorgelegd.

Hieronder wordt ingegaan op de huidige overschrijding en de nog te verwachten kosten

Overschrijding krediet sporthal € 7.411.000 per september 2024	
Extra infrastructurele maatregelen: duiker en watercompensatie incl. ecologische maatregelen	71.000
Extra infrastructurele maatregelen: elektrotechnische voorzieningen, afsluiten gas en diverse werkzaamheden buitenruimte	120.000
Bestrating terrein	29.000
Keuken en bar gemeentelijke bijdrage	76.000
Openingsfestiviteiten	13.000
Totaal	309.000

Nog te verwachten afrondings- en hersteluitgaven	
Restant gemeentelijke bijdrage keuken en bar	35.000
Aanpassingen als gevolg van wet- en regelgeving/eisen sportbonden en vereisten sportverenigingen	40.000
Gevolgen gebruikerstest en schadeherstel (w.o. belijning, deuren en wanden)	45.000
Risico: Geschil facturen directievoering	60.000
Totaal nog te verwachten kosten en inschatting risico's	180.000

Bovenstaande tabel geeft aan welke herstelwerkzaamheden tot en met de kerstvakantie nog zullen plaatsvinden en welke risico's er zijn. Deze kosten kunnen lager uitpakken indien de verzekering tot uitbetaling overgaat van de schade en/of de gemeente in het gelijk wordt gesteld in het geschil met de directievoerder. Vanzelfsprekend wordt hier actief op ingezet.

Toelichting bij de posten in beide tabellen

Extra infrastructurele maatregelen: duiker en watercompensatie incl. ecologische maatregelen

In de raadsinformatiebrief van februari 2021 is reeds melding gemaakt van deze onvoorziene kosten. Doordat de sporthal deels boven bestaand water gerealiseerd is moest ook water gecompenseerd worden om vergunning van het Hoogheemraadschap te krijgen. Daarnaast moest er ook een duiker vervangen en verplaatst worden op kosten van de gemeente. Deze maatregelen waren niet voorzien.

Extra infrastructurele maatregelen: elektrotechnische voorzieningen, afsluiten gas en diverse werkzaamheden buitenruimte

Om te komen tot de afronding van de bouw en inpassing van het pand in de omgeving was het noodzakelijk om nog een aantal aanpassingen te doen aan de elektrische infrastructuur en bleek ook het afsluiten van het gas tot een onvoorziene kostenpost te leiden. Bij de werkzaamheden op het terrein was ook civieltechnisch toezicht noodzakelijk door middel van externe inhuur.

Bestrating terrein

In de raadsinformatiebrief van februari 2021 is ook reeds melding gemaakt van deze onvoorziene post in het bouwkrediet. Deze werkzaamheden hebben mede de nu ontstane overschrijding bepaald.

Keuken en bar gemeentelijke bijdrage

De gemeentelijke bijdrage aan de keuken en bar was onvoorzien. Hoewel in eerste instantie ingeschat werd deze bijdrage binnen het gestelde bouwkrediet mogelijk te maken, is gebleken dat dit toch tot een overschrijding leidt van het krediet. Een bedrag van in totaal € 111.000 voor keuken en bar wordt beschikbaar gesteld. Dat is lager dan was voorzien en gemeld in de raadsinformatiebrief van februari 2021. Hiervan is reeds € 76.000 overgemaakt en is nog € 35.000 noodzakelijk voor de eindafrekening van de keuken en bar, zoals verwerkt in bovenstaande tabellen.

Openingsfestiviteiten

In de Voorjaarsnota 2024 is reeds aangegeven dat voor de openingsfestiviteiten van de sporthal het krediet niet toereikend zou zijn. Om voor de opening alle Wassenaarders uit te nodigen en dit feestelijke moment enig luister bij te zetten, zijn extra kosten gemaakt. De opening werd door enkele honderden bezoekers en sporters bijgewoond.

Aanpassingen als gevolg van wet- en regelgeving/eisen sportbonden en vereisten sportverenigingen

In de Voorjaarsnota 2024 is eveneens al melding gemaakt van extra benodigde investeringen in de sporthal, waarbij als gevolg van de vereisten van de sportbond(en) en verenigingen extra investeringen noodzakelijk zijn. Deze kosten worden nu ingeschat op € 10.000.

Op 7 oktober jl. is het laatste keuringsrapport opgeleverd ten aanzien van de normen van de NOC-NSF. Of op basis van dit rapport benodigde correctieve maatregelen gaan leiden tot extra overschrijdingen van het krediet en met welke omvang, is voorsnog niet te overzien. Het rapport en de maatregelen vragen nog nader onderzoek en overleg en zal in de komende maanden pas duidelijk worden. Ook moet bezien worden in hoeverre de nog benodigde aanpassingen (met betrekking tot toegankelijkheid en op basis van het keuringsrapport) voorzienbaar waren bij het ontwerp. Voor onderzoek en aanpassingen is € 30.000 geraamd.

Gevolgen gebruikerstest en schadeherstel (w.o. belijning, deuren en wanden)

In de Voorjaarsnota 2024 is eveneens melding gemaakt van schade als gevolg van de eerste gebruikerstesten. Daarbij is geconstateerd dat de deuren niet bestand waren voor indoorhockeyballen en de ballen met een te grote snelheid terugkaatsen van de muren van de hal. Omdat het hier ook veiligheidsaspecten betreft voor de gebruikers, is direct opdracht gegeven tot het aanbrengen van bekleding op de wanden. Deze werkzaamheden zijn inmiddels uitgevoerd, zodat bij de indoorhockeyactiviteiten op een veilige wijze doorgang kunnen vinden.

Risico: Geschil facturen directievoering

Over de eindafrekening van de directievoering is een meningsverschil tussen de gemeente en de directievoerder. Indien de gemeente genoodzaakt is deze meerkosten te vergoeden, dan betekent dit eveneens een overschrijding van het krediet.

Aanpassingen toegankelijkheid

In augustus heeft commissielid van der Nat van de PvdA het rapport van de Stichting Gehandicapten Wassenaar over de sporthal aangekaart. Het rapport bevatte de toetsing van de nieuwe sporthal met betrekking tot toegankelijkheid voor mensen met een beperking. De geconstateerde knelpunten worden nader onderzocht en offertes zijn opgevraagd om mogelijke verbeteringen aan te brengen. Binnen de gemeentelijke begroting is nog een inclusiebudget, waarvan € 10.000 beschikbaar, dat hiervoor kan worden ingezet.

2 Instandhoudingsvergoeding (€ 210.000 in 2024 en € 125.000 in 2025 e.v.)

In de intentieoverkomst (gemeenteraad 16 juli 2019) en ook de concessieovereenkomst is aangegeven dat de nette instandhoudingsvergoeding, op basis van de toenmalige inzichten, € 50.000 zou moeten zijn, en, indien een aanvullend tekort zou blijken, de instandhoudingsvergoeding opgehoogd zou kunnen worden tot een maximum van € 750.000 over een periode van 4 jaar.

Er is hierbij sprake van een netto instandhoudingsvergoeding, omdat deze exclusief de bijdrage is voor kostprijs dekkende huur is en de huur die de B.V. ook weer aan de gemeente moet betalen. Voor de gemeente is bedrag dus "vestzak-broekzak".

In de begrotingen voor 2024 en 2025 van de exploitatie B.V. vallen de uitgaven hoger uit en de inkomsten lager dan van de initiële ramingen. Om de begrotingen van de exploitatie B.V. te beoordelen heeft de gemeente een second opinion laten uitvoeren met betrekking tot een groot deel van de kostenposten. Uit deze second opinion van mei 2024 en de daaropvolgende analyse blijkt dat de ramingen in de begroting van exploitatie B.V. reëel zijn en ophoging van de instandhoudingsvergoeding passend is om een negatief exploitatieresultaat te voorkomen. Uit de begrotingen van 2024 en 2025 van de exploitatie B.V. volgt dat in 2024 een netto instandhoudingsvergoeding van € 210.000 noodzakelijk is en vanaf 2025 een instandhoudingsvergoeding van € 121.000 per jaar. In eerdere begrotingen was nog geen budget voor een instandhoudingsvergoeding opgenomen, daarom is een bedrag van € 125.000 nu verwerkt in de begroting 2025 en verder, omdat de kosten structureel van aard zijn. Het jaar 2025 is het eerste volledige jaar van de exploitatie van de sporthal. Op basis van het jaarresultaat kunnen de eerste conclusies worden getrokken. Mogelijk kan dat leiden tot bijstellingen en optimalisatieslagen. Tijdens de periodieke overleggen met de exploitatie B.V. zal hierop gestuurd worden. Het streven is en blijft dat het exploitatietekort en de gemeentelijke instandhoudingsvergoeding tot een minimum beperkt gaat worden.

3 Stand van Zaken motie 238

Motie 238 verzoekt het college:

- 1. Om de accountant een onderzoek te laten doen vanaf het moment van het accorderen van het voorbereidingskrediet van 70.000 tot en met dit laatste kredietvoorstel, waarbij alle kosten inzichtelijke worden gemaakt, waaronder grondaankoop, transitievergoeding, etc. en ook duidelijk wordt waar de financiële overschrijdingen aan zijn besteed.*
- 2. Een rechtmatigheidsuitspraak te doen over de verwerking van de meevallers en tegenvallers in de najaarsnota 2022, om voor toekomstige projecten niet weer met deze situatie te maken te krijgen.*
- 3. Inzicht te geven in de manier waarop de Exploitatie BV straks als energieleverancier inkomsten boekt ten laste van de huurder van het clubhuis en na 1 jaar een evaluatie te geven over de inkomsten van de energielevering.*

We gaan puntsgewijs in op de stand van zaken met betrekking tot de motie.

Motie punt 1

De accountant is verzocht een offerte uit te brengen voor de beoordeling, overeenkomstig het eerste punt van de motie. Vooralsnog schatten we de kosten in op € 40.000 voor de accountant en het, indien nodig, betrekken van onze externe adviseurs en projectleider bij het onderzoek. Pas na de eindafrekening, die wordt verwacht per 31 december 2024, kan dit project definitief worden gesloten. Daarna kan een eventuele totaalevaluatie door de accountant worden opgemaakt. Verwacht wordt dat die werkzaamheden in dat geval niet eerder dan in april 2025 kunnen starten. Gegeven het feit dat alle kosten in beeld zijn gebracht en verklaarbaar zijn en een onderzoek de nodige kosten en inzet met zich meebrengt, zou het college de raad in overweging willen geven om de motie als afgedaan te beschouwen met deze raadsinformatiebrief.

Motie punt 2

De Najaarsnota 2022 is in 2022 in de gemeenteraad behandeld en de accountant heeft bij de jaarrekening 2022 geen onrechtmatigheden geconstateerd.

Motie punt 3

Meerdere tussenmeters zijn aangebracht in het pand. Op basis hiervan kunnen gemaakte energiekosten in rekening worden gebracht bij de juiste gebruiker(s). Daarbij worden de opbrengsten vanuit de zonnepanelen overeenkomstig de afspraken verrekend. Dit zal worden verwerkt in de jaarrekening van de B.V..

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. K.D. Handstede,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.