

Aanvullende informatie raadsvoorstel zwembad Blokweer, 27 september 2022

Tijdens de commissievergadering Samenleving van 20 september 2022 zijn er door de portefeuillehouder vier toezeggingen gedaan.

1. *Inzicht in de exploitatielast voor en na investering scenario C*
2. *Tabellen van raadsvoorstellen 21 juni 2022 en 27 september 2022 qua omschrijvingen op elkaar te laten aansluiten*
3. *Inzicht in de oorzaken van de stijging in de investering tussen de raadsvoorstellen van mei en september*
4. *Beschrijving van de bestuurlijke risico's met eventuele maatregelen om deze zo klein mogelijk te maken*

1. Inzicht in de exploitatielast voor en na investering scenario C

De onderstaande exploitatielast bij scenario C is sterk afhankelijk van onbekende factoren zoals inflatie en inkomsten BSSA.

Begrotingsposten zwembad Blokweer			
	Begroting 2022	Scenario C	Opmerking
Kosten:			
Subsidie	€ 485.000	€ 485.000	Excl. energiebesparing ivm onzekere energieprijzen
Storting onderhoudsvoorziening	€ 33.000	€ 33.000	
Afschrijving en rente	€ 191.500	€ 191.500	
Afschrijving en rente		€ 89.843	Investering scenario C
Afschrijving en rente		-€ 24.750	Desinvestering scenario C
Afschrijving en rente		€ 12.004	Investering duurzaamheid
Heffingen	€ 15.100	€ 15.100	
Verzekeringen	€ 3.700	€ 3.700	
Overige	€ 44.000	€ 44.000	
		€ 5.233	Aanvullende beheerkosten
Opbrengsten:			
Huur	-€ 216.000	-€ 216.000	
Saldo	€ 556.300	€ 638.630	
Verschil exploitatielast		€ 82.330	

Aandachtspunt: Het subsidiebedrag (€ 485.000) zal veranderen als er andere afspraken worden gemaakt over het beheer en onderhoud van het zwembad.

2. Tabellen van raadsvoorstellen 21 juni 2022 en 27 september 2022 qua omschrijvingen op elkaar te laten aansluiten

De op het raadsvoorstel van 21 juni 2022 afgestemde tabel behorende bij het raadsvoorstel van 27 september 2022.

Scenario	Investing	Beheer jaarlijks incl. uren	Duurzaamheid	Resterend afschrijvings termijn	Kapitaallasten (afschrijving en rente)		Eenmalige investering (Incidenteel)	Af te waarden boekwaarde bestaande bassin (32 jaar rest)	Vrijval kap. Lasten (restlevensduur 32 jaar)	Structureel jaarlijkse lasten
					Herstel	Duurzaamheid				
A: Herstellen	€ 1.894.000	€ 11.367	€ 79.000	32	€ 0	€ 3.259	€ 1.894.000			€ 14.625
C: vervangen door beton	€ 2.178.000	€ 5.233	€ 291.000	32	€ 89.843	€ 12.004		€ 600.000	-€ 24.750	€ 82.330

3. Inzicht in de oorzaken van de stijging in de investering tussen de raadsvoorstellen van mei en september

Onderstaand is door IV Consult een inzicht gegeven rondom de oorzaken van de stijging in de investering.

Fase 2 naar Fase 3 vergelijk:

Vooropgesteld moet worden dat IV Consult in Fase 2 enkel naar de oplossingsrichting heeft gekeken van het zwembaddeel dat niet voldoet. Dit betrof de wand, de ventilatie en een indicatie van de onderhoudskosten. Deze kosten zijn primair gebruikt om een vergelijk te kunnen maken, een eerste verwachting te hebben. In dit kader is in Fase 2 een disclaimer toegevoegd onder het kostenoverzicht op pagina 7 van het Fase 2 rapport. (Ref: COPA210368-R102-v.2 Onderzoek herstel zwembad Blokweer - fase 2 versie 2 TNO.pdf).

Onderdeel	Scenario A - RVS Fase 2	Scenario A - RVS Fase 3	Scenario C - Beton Fase 2	Scenario C - Beton Fase 3
1a Indirecte kosten	€ 139.444	€ 279.000	€ 156.079	€ 316.000
1b Directe kosten	€ 545.615	€ 1.177.000	€ 610.707	€ 1.347.000
1c Risico reservering	€ 288.784	€ 252.000	€ 302.177	€ 289.000
Totaal 1	€ 973.843	€ 1.708.000	€ 1.068.963	€ 1.952.000
2 Indexatie tot aan start	€ -	€ 186.000	€ -	€ 226.000
Totaal 1+2	€ 973.843	€ 1.894.000	€ 1.068.963	€ 2.178.000
3 Onderhoudskosten 30 jaar	€ 200.129	€ 251.000	€ 65.024	€ 121.000
Totaal 1+2+3	€ 1.173.972	€ 2.145.000	€ 1.133.987	€ 2.299.000
4 Duurzaamheidsopties	€ -	€ 79.000	€ -	€ 291.000
Totaal 1+2+3+4	€ 1.173.972	€ 2.224.000	€ 1.133.987	€ 2.590.000

Disclaimer Fase 2 kosten:

“Bovenstaande kosten en hersteltijd zijn globale inschattingen bedoeld voor vergelijk en bestaan voornamelijk uit aannemerskosten. Er zit een relatief grote bandbreedte in nauwkeurigheid op deze kosten. Het is geen raming op gemeentelijk stichtingskostenniveau, er ontbreken (deels) kosten voor voorbereiding, toeslagen, directievoering en toezicht (VDT). De bedragen zijn exclusief BTW. Daarnaast is er (nog) geen financieringsmodel afgesproken en verwerkt in deze kosten.”

In Fase 3 is naar de totale stichtingskosten gekeken en zijn meer kostenaspecten meegenomen. Hieronder is per item globaal aangegeven waar de verschillen primair door worden veroorzaakt.

1a Indirecte kosten

- Er is een uitbreiding doorgevoerd op de indirecte kosten voor de aannemer, gemeente en adviseur om voldoende aandacht en begeleiding voor uitvoering van het project te kunnen geven.
- Percentages zijn verhoogd in relatie tot de complexiteit van het werk.
- Percentages gelden over een groter direct bedrag.

Dit heeft globaal gezien tot een verdubbeling van de indirecte kosten geleid.

1b Directe kosten

De globale ontwerpen van Fase 2 zijn in Fase 3 verder ontwikkeld. Er is nauwkeuriger en vollediger bepaald wat nodig is voor herstel.

- Kosten aangepast en toegevoegd voor herstel van tegelwerk, PVC liner, scheuren en overige constructiedelen en het beitsen en passiveren van de aangetaste delen. (A)
- Kosten opgenomen voor buitendienst stellen van de installaties. (A & C)
- Relatief grote toename en aanpassing in de hoeveelheden van materialen, zoals aantallen bouten en te vervangen RVS onderdelen, steunconstructies, betonhoeveelheden (A), wapening en te behandelen en te betegelen oppervlaktes. Dit komt met name voort uit een nauwkeuriger ontwerp en hieruit volgend inzicht. (C)
- Aanpassing van de eenheidsprijzen naar de meer actuele situatie, complexiteit en naar aanleiding van een dialoog en toetsing van een extern kostenbureau. (A & C)
- Aanpassing van de eenheidsprijzen gebaseerd op verwachte doorlooptijd en inspanning van personeel bij de diverse activiteiten. (A & C)
- Een nieuwe post voor een grondige revisie van de huidige beweegbare vloer. (A & C).
- Toevoeging chemicaliën ruimte, (Scenario A & C) verzaging zwembadrand (A)

Feitelijk zit de grootste afwijking van Fase 2 naar Fase 3 in de directe kosten. De directe kosten zijn als gevolg van meer complete, nauwkeurige en op onderdelen gecorrigeerde waarden toegenomen tot ongeveer een verdubbeling van het oorspronkelijke bedrag. De kosten voorkomend uit afgeleide percentages verdubbelen hiermee echter ook. Het is in dat opzicht een gevoelige samenhang. De aanpak is echter extern getoetst en sluit aan op de fase van het project. Met een aanscherping van de gehanteerde percentages en door met risicoreserveringen te werken is de onzekerheid redelijkerwijs afgedekt.

1c Risicoreservering

- Vanuit de probabilistische analyse is een betrouwbaarheid van ca. 70% opgesteld, waarbij een onder- en bovengrens is bepaald bij het 70% Interval met een variatiecoëfficiënt van 9%. Als risicoreservering is de bovengrens opgenomen. Dit is een bovengrens van hogere directe kosten en dat schaalt mee.
- De onder- en bovengrenzen van de verwachtingswaarden van de afzonderlijke posten zijn in Fase 3 op onderdelen bijgewerkt.

Doordat het ontwerp nauwkeuriger is uitgewerkt en de scope vollediger is opgenomen in de ramingen, is de reservering op het totaalbedrag in Fase 3 afgenomen.

Engineeringkosten, geldend voor beide scenario's

In tegenstelling tot de eerder opgestelde variantenstudie, waar de engineeringkosten op basis van de tot dan toe voorziene kosten waren opgenomen, zijn in het Fase 3 ontwerp de totale engineeringkosten over alle projectfasen heen beschouwd en herzien.

- Percentuele opslagpercentage opdrachtnemer is ordentelijk ingeschat.
- Percentuele opslagpercentage ingenieursbureau is ordentelijk ingeschat.
- Percentuele opslagpercentage opdrachtgever is bij navraag ordentelijk ingeschat.
- Post toegevoegd voor externe toetsing (TNO).

2 Indexatie tot aan start

In overleg met de externe kostentoetsers is een percentage indexatie toegevoegd in Fase 3. Dit betreft een reservering voor kostentoename als gevolg van marktwerking en inflatie. Dit leidt tot een toename van de kosten in de orde van 11%.

3 Onderhoudskosten

Deze kosten zijn in Fase 3 voor beide scenario's nauwkeuriger op onderdelen en activiteiten uitgewerkt. De onderhoudsscope is daardoor in zijn totaliteit wat toegenomen en er zijn ook reserveringen voor onvoorziene vervangingen toegevoegd.

4 Duurzaamheidsopties

Deze opties zijn in Fase 3 pas nader bepaald en toegevoegd.

4. Beschrijving van de bestuurlijke risico's met beheermaatregelen

In overleg met de BSSA bepaalde bestuurlijke risico's en de daarbij de beheermaatregelen.

Risico	Beheermaatregel
Geen personeel	Op tijd starten met werving en opleiden nieuw personeel
Sterke terugloop leden zwemvereniging	Ondersteunen in het actief werven van leden gedurende de werkzaamheden
Vertragingseffect aanmeldingen	Extra jaar om te overbruggen en tijdig werven en promoten
Schoolzwemmen keert niet terug	In gesprek blijven met de scholen over toezending naar zwembles
Inflatie, i.v.m. energie en effect op draagkracht. Leven wordt duurder, bezuiniging op leszwemmen, leskaarten en/of lidmaatschap	Nader te bepalen
Tarieven te hoog	Nader te bepalen
Geen inschrijvingen op aanbesteding	Heroverweging vorm aanbesteding en opstellen plan B
Juridische procedures vanuit omgeving	Goede communicatie met direct omwonenden, meenemen in herbouwproces
Onvoorziene vertraging herbouw	Strak bouwteam, raad periodiek bijpraten over voortgang en eventueel aanvullende besluitvorming
Effecten politiek bestuurlijke besluitvorming begroting 2023 en 2024 t.a.v. maatschappelijke voorzieningen	Huidige besluitvorming ontkoppeld houden van andere zaken BSSA / sportcomplex