

Onderwerp **Nacalculatie en aanvullend Krediet Renovatie Kardinge fase 2**
Registratienr. 5260365 Steller/telnr. Rob.Oorthuizen/ 60 27 Bijlagen 1

Classificatie

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

Paul de Rook

Raadscie O&W

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de nacalculatie met betrekking tot de renovatie Kardinge fase 2 vast te stellen;
- II. een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van 61 duizend euro voor het project 'Renovatie Kardinge fase 2'. Het totaal beschikbare krediet komt daarmee op 8,492 miljoen euro;
- III. de kapitaallasten van de investering van 61 duizend euro zijnde in totaal 5 duizend euro te dekken uit de exploitatie van Sportcentrum Kardinge (meeropbrengsten verhuur private partners);
- IV. de begroting 2016 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Voor de renovatie Kardinge fase 2 heeft de raad in totaal een krediet van 8,431 miljoen euro beschikbaar gesteld. De werkzaamheden zijn begin september 2015 afgerond. Het totaal van de kosten overschrijden het budget met afgerond € 61.000,- (0,7%). De overschrijding wordt gedekt uit de exploitatie van de WSR. Hiervoor wordt extra krediet aangevraagd en daarmee de ontstane onrechtmatigheid rechtgetrokken. Met de totale facelift van het front en het nieuwe voorterrein met ingang direct gekoppeld aan het hart van het recreatiegebied is de uitstraling van de grootste sportvoorziening van de stad uitdagend en uitnodigend geworden. De uitbreiding en upgradering van de publieksruimten met horecafaciliteiten op de begane grond heeft geresulteerd in een moderne, gezellige sfeer waar het goed toeven is na het sporten. Met de extra sportfaciliteiten wordt voorzien in de toenemende vraag en meer sporters zullen het sportcentrum gaan bezoeken. Ook het medegebruik door het Alfacollege zorgt voor veel extra reuring en een intensievere benutting door de week overdag. Voorts is op het gebied van duurzaamheid een grote slag geslagen. De eerste biomassa installatie van de gemeente Groningen is een feit. Het gasverbruik is met bijna een factor 10 verminderd en door het inzetten van zonnepanelen, Led-verlichting en veel detail optimalisaties is t.o.v. de oude situatie de CO²-uitstoot gehalveerd. Kortom, het Sportcentrum Kardinge is klaar om de komende 10 á 15 jaar jaarlijks weer honderdduizenden bezoekers te ontvangen.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

In 2012 is besloten het sportcentrum Kardinge – met ruim 500.000 bezoekers per jaar één van de grootste publiekstrekkingen in Noord Nederland – uit te breiden met meer sportfaciliteiten, de energievoorziening te verduurzamen en de publieksruimten, vergaderfaciliteiten en de horeca te upgraden. Daarnaast is het gehele voorterrein met tennisbanen volledig nieuw aangelegd en is de aansluiting op het recreatiegebied Kardinge logischer gesitueerd. Bij de verbeteringen en uitbreiding heeft duurzaamheid een belangrijke rol gespeeld.

Kader

Ingevolge de concernrichtlijnen dient voor projecten met een investeringsniveau van meer dan 450 duizend euro een nacalculatie te worden opgesteld. De nacalculatie volgt een voorgeschreven format en dient voor vaststelling voorgelegd te worden aan uw raad. De nacalculatie moet worden opgesteld als 95% van het uitgavniveau is bereikt. Dit niveau werd vlak voor de zomer van 2015 bereikt.

Argumenten en afwegingen

n.v.t.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Met de sterk uitgebreide sportfaciliteiten worden zowel het onderwijs (Alfacollege) als de sportclubs- en de individuele sporters beter bediend. Bij de ontwikkeling en uitvoering van de plannen zijn het Alfacollege, Smashing (exploitant racketsporten), de Bennergroep (exploitant van de horecavoorzieningen) en AV Sport (uitbater van de winkel) nauw betrokken. De verenigingen die accommodatie in het sportcentrum huren zijn tussentijds op de hoogte gehouden. Via een speciale website zijn de ontwikkelingen van de verbouw, upgradering en verduurzaming van Sportcentrum Kardinge wereldkundig gemaakt. Zo konden alle individuele sporters en geïnteresseerde burgers zich op de hoogte stellen van de voortgang. Sluiting van het Sportcentrum Kardinge is tot een minimum beperkt gebleven; alleen in de zomer van 2013 zijn de deuren gedurende 10 weken dicht geweest. Natuurlijk hebben de sporters en de verenigingen hinder ondervonden tijdens de werkzaamheden, maar over het geheel genomen is deze overlast – zeker gelet op de omvang en complexiteit van de klus – beperkt/acceptabel gebleven.

Met de verduurzaming van het Sportcentrum Kardinge is een belangrijke bijdrage geleverd aan de milieudoelstellingen van de gemeente. Het gebruik van aardgas is teruggebracht van circa 1,1 miljoen m³ naar circa 0,15 miljoen m³; een verlaging van ruim 85%. Omdat de 1,1 miljoen m³ gas ook gebruikt werd om circa 1,3 miljoen kWh te genereren met de voormalige WKK's is de netafname van de hoeveelheid kWh in de nieuwe situatie toegenomen van 1,3 miljoen naar 2,5 miljoen. Daarnaast wordt 0,3 á 0,4 miljoen kWh zelf opgewekt (zonnepanelen, windturbine). Het totaal van deze complexe installaties is pas kort in gebruik en in wordt het komende jaar gefinetuned. Als een en ander bedrijfsmatig optimaal is afgestemd, zal de beoogde reductie van de CO₂-uitstoot met 50% ruimschoots gehaald worden. Bovendien kan door het minimaliseren van het gasverbruik en de vervanging door elektriciteitsgebruik de milieubelasting verder worden gereduceerd, omdat de milieuvriendelijke productie van elektriciteit in de toekomst kan worden uitgebreid.

Financiële consequenties

Bij raadsbesluit van 4 december 2008, 24 april 2013 en 29 januari 2014 heeft de raad in totaal 8,431 miljoen euro beschikbaar gesteld. Het totaal van de uitgaven is uitgekomen op 8,492 miljoen euro. Dit betekent een overschrijding van 61 duizend euro, zijnde 0,7% van het beschikbare budget. De oorzaak van de overschrijding is dat in de staart van het project enkele tegenvallers zaten die niet meer volledig konden worden opgevangen door bijsturing en bezuinigingen op andere onderdelen. De structurele lasten van deze overschrijding bedragen 5 duizend euro. Doordat de inkomsten uit de reeds afgesloten huurcontracten met private partners hoger liggen dan geraamd, kunnen deze structurele lasten ten laste gebracht worden van de exploitatie van het Sportcentrum Kardinge. Daarmee komt het totale krediet op 8,492 miljoen euro.

Aanvullend krediet Renovatie Kardingse fase 2: duurzaam bewegen

Zoals in deze nacalculatie al is aangegeven is er in het project van Kardingse fase 2 een overschrijding ontstaan van ruim 61 duizend euro met name doordat een deel van de btw als last genomen moest worden. Omdat overschrijding van het krediet niet is toegestaan (onrechtmatig) dient een aanvullend krediet te worden aangevraagd.

Begrotingswijziging voor investeringskrediet**Nacalculatie en Aanvullend krediet Kardingse fase 2**

Betrokken directie(s)	WSR	x € 1.000,-
Soort wijziging	uittrekken investeringskredieten	
Tijdsplanning krediet	2016 - 2016	

Financiële begrotingswijziging**Uitgaven****Inkomsten****Saldo****5.1 Sportieve infrastructuur:**

Aanvullend krediet Kardingse Fase2 nacalculatie	61		-61
---	----	--	-----

Door de overschrijding van het investeringskrediet worden de structurele lasten ca. 5 duizend euro hoger. Omdat de btw die niet kan worden verhaald op de fiscus en dus in de huursomberekening wordt meegenomen wordt de huur voor dit onderdeel ook hoger. Met deze huurverhoging kan de structurele lastenverhoging van de extra rente en afschrijving die de overschrijding van 61 duizend euro met zich meebrengt worden gedekt. Daarmee wordt dan tevens de exploitatie van de WSR aangepast:

Begrotingswijziging 2016**Nacalculatie en Aanvullend krediet Kardingse fase 2**

Betrokken directie(s)	WSR
Naam voorstel	Nacalculatie en Aanvullend krediet Kardingse fase 2
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad
Incidenteel / Structureel	Str.
Soort wijziging	Exploitatie

Financiële begrotingswijziging*Bedragen x 1.000 euro***Toevoeging****Onttrekking****Naam programma****Lasten Baten Saldo****reserve****reserve****Saldo**

5 Sport en bewegen	5	5	0			0
--------------------	---	---	---	--	--	---

TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING

5	5	0	0	0	0	0
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Overige consequenties

Geen.

Vervolg

Geen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

NACALCULATIE RENOVATIE KARDINGE fase 2 UITBREIDING en VERDUURZAMING

INHOUDSOPGAVE

Vooraf	1
1. Projectbeschrijving	1
2. Kredietbesluiten	2
3. Tijdsplanning.	2
4. Aanbestedingsprocedure.	2
5. Moment van gereedkoming, ingebruikneming	2
6. Totale definitieve kosten	3
7. Verschillenanalyse	5
8. Afwikkeling meer-/minderwerk e.d.	6
9. Handelwijze t.a.v. onder-/overschrijdingen, e.d.	6
10. Fiscale aspecten	6

Bijlage: foto impressie



September 2015
VGM / SSC

Vooraf

Het sportcentrum Kardinge gebouwd in 1991/1992 is met 500.000 bezoekers per jaar de grootste publiekstrekker van onze stad. Bij de start van de bouw is destijds met de toepassing van de 'sale-lease-back'-constructie al een budget gegenereerd om zo'n 15 jaar later het sportcentrum renoveren. De eerste fase van deze renovatie heeft in 2005 en 2006 plaatsgevonden en is afgerond met de vaststelling van de nacalculatie fase 1 in 2008.

In 2010 is gestart met de voorbereidingen van fase 2. Tijdens de voorbereidingen zijn de geplande werkzaamheden aanzienlijk uitgebreid. Ten eerste omdat de tijdelijke sporthal – gezamenlijk eigendom en beheer van het Alfa College en de gemeente Groningen – moest worden vervangen door een nieuwe sporthal. Ten tweede omdat de warmtekrachtkoppeling – eigendom van Essent – verouderd was en zou worden verwijderd. Dit was aanleiding om in het verlengde van de raadsnotie 'Duurzame Sportaccommodaties' de gehele energiehuishouding van het sportcentrum te verduurzamen. Ten derde is op basis van de toekomstvisie van het recreatiegebied Kardinge een verlegging van de entree naar het hart van het recreatiegebied met herinrichting van het voorterrein opgenomen.

1. Projectbeschrijving

Het project Renovatie Kardinge fase 2: uitbreiding en verduurzaming omvat de volgende onderdelen:

a. Uitbreiding en aanpassing Sportcentrum Kardinge

De centrale hal is voor verbetering van de bezoekersstromen ca. 160 meter groter geworden, de balie en de trap naar de eerste verdieping werden verplaatst, de winkel is vergroot en er is een aantrekkelijke eigentijdse horecavoorziening op de begane grond gekomen met een directe koppeling voor bediening van het recreatiebad. Er is een nieuwe sporthal gerealiseerd opdeelbaar in 3 afzonderlijke gymzalen met bergingen. Daarnaast kwam er de beschikking over een sportzaal/dojo met een maatvoering van 14 x 19 x 3,5 (geschikt voor één wedstrijd- en één oefenmat voor judo en andere matsporten). Voorts zijn er een vijftal instructieruimten gekomen en is de kantoorruimte uitgebreid. De bestaande vier squashbanen werden uitgebreid met 5 nieuwe banen en de 3 bestaande buitentennisbanen (kunstgras) zijn vervangen door 6 gravelbanen. De aanleg van deze gravelbanen was onderdeel van de herinrichting van het voorterrein. Naast uitbreiding van het gebouw en de sportfaciliteiten is ook het hele voorterrein opnieuw ingericht. De entree werd 90 graden gedraaid – uiteraard geschikt voor de hulpverleningsdiensten – met een aantal parkeerplaatsen voor invaliden en een ruime fietsenstalling.

b. Verduurzaming Sportcentrum Kardinge.

De verwijdering van de warmtekrachtkoppeling (WKK) door Essent was aanleiding om de gehele energiehuishouding van het Sportcentrum Kardinge te verduurzamen en een reductie van 50% te realiseren in energiegebruik en CO₂-uitstoot. Er is een biomassaïnstallatie gekomen voor de warmtevoorziening en er werden zonnepanelen en enkele windturbines geplaatst voor elektriciteitsopwekking. Daarnaast werd het stroomverbruik gereduceerd onder andere door toepassing van LED-verlichting.

2. Kredietbesluiten

Bij de vaststelling van de nacalculatie van het project Kardingse fase 1 heeft de gemeenteraad op 4 december 2008 onder nummer 4d besloten een bedrag van 0,388 miljoen euro beschikbaar te stellen voor het project Kardingse fase 2.

Op 24 april 2013 heeft de gemeenteraad onder nummer 8a voor het project Kardingse fase 2 een krediet beschikbaar gesteld van 7,643 miljoen euro.

Op 29 januari 2014 heeft de gemeenteraad onder nummer 6m besloten een krediet van 0,4 miljoen euro over te hevelen van de MIP 2013 naar Kardingse fase 2.

In totaal is derhalve door de gemeenteraad voor de uitvoering van het project Renovatie Kardingse fase 2 een krediet beschikbaar gesteld van 8,431 miljoen euro. Dit totaalkrediet is exclusief btw aangezien tot nu toe alle prestaties in sportcentrum Kardingse btw plichtig waren en daarom alle inkoop btw verrekend kon worden. Dit totaalkrediet is opgesteld exclusief btw in de veronderstelling dat de investeringen in Kardingse volledig gebruikt worden voor het verrichten van belaste prestaties. In dat geval is de BTW namelijk volledig te verrekenen.

3. Tijdsplanning

Oorspronkelijk was het streven in december 2013 de werkzaamheden af te ronden behoudens de herinrichting van het buitenterrein. Dit streven bleek veel te optimistisch. In goed overleg met alle participanten zijn de tijdsplanningen bijgesteld met als uitkomst dat in het voorjaar van 2014 de meeste functionele ruimten voor gebruik beschikbaar kwamen.

De realisatie van de biomassaïnstallatie bleek vooral complex in verband met de beperkte ruimte in relatie tot de aanvoer en voeding van de verbrandingsoven met biomassa. De noodzakelijke ruimtestudie en de keuze met betrekking tot de biomassaopslag zorgde voor een uitloop van ruim een jaar.

4. Aanbestedingsprocedure

De verschillende aanbestedingsprocedures zijn overeenkomstig de regelgeving afgewikkeld.

Voor de keuze van architect is een tenzij-procedure gehanteerd, omdat het wenselijk was de architect uit 1990 van het Sportcentrum Kardingse (DeZwarteHond destijds nog bekend onder de naam Karelse van der Meer) de doorontwikkeling van het sportcentrum te laten uitvoeren.

Voor de aanbesteding van de bouwkundige en installatietechnische werken zijn nationale aanbestedingsprocedures afgewikkeld. Daarnaast zijn op onderdelen meervoudig onderhands aanbestedingsprocedures gehouden (o.a. installatieadviseur, directievoering, levering keukenapparatuur, inbouwsquashbanen, herinrichting voorterrein).

5. Moment van gereedkoming, ingebruikneming

Het sportcentrum is in de zomerperiode 2013 gedurende slechts 10 weken dicht geweest. Vanaf 16 september 2013 is een groot gedeelte van het gebouw weer voor publiek open gesteld. De maanden er na zijn geleidelijk alle publieke onderdelen gereed gekomen en op 1 april 2014 zijn de nieuwe sporthal en de 5 nieuwe squashbanen in gebruik genomen. In oktober 2014 is de nieuwe entree route in gebruik genomen. De biomassaïnstallatie is in november 2014 de warmtevoorziening van het gebouw gaan verzorgen. In verband met een aantal technisch problemen heeft de

oplevering van de biomassainstallatie pas plaatsgevonden eind september 2015. In april 2015 is op de nieuwe buitentennisbanen de eerste bal geslagen. In onderstaand overzicht is aangegeven welke onderdelen op welk moment respectievelijk bouwkundig, installatietechnisch en cultuurtechnisch zijn opgeleverd.

Data van Oplevering		Bouwkundig	Installaties	Cultuur-techniek
1.	Hal, horeca, vergaderruimten en lokalen	18-12-2013	18-12-2014	n.v.t.
2.	Sporthal en squashbanen	05-03-2014	05-03-2014	n.v.t.
3.	Biomassainstallatie	29-10-2014	30-09-2015	n.v.t.
4.	Buitenterrein (nieuwe entree/fietsenstalling)	n.v.t.	17-06-2015	15-10-2014
5.	Tennisbanen	n.v.t.	17-06-2015	17-06-2015

Eind juli 2015 was 95% van het werk gereed en is gestart met de nacalculatie.

6. Totaal definitieve kosten

Om het project goed te kunnen bewaken en sturen is het totaal van de kredieten van € 8.431.000,- verdeeld over 4 onderdelen, te weten:

- aanpassingen publieksruimten, horeca, vergaderruimten en kantoren voor een bedrag van € 1.641.000,-;
- uitbreiding sportfaciliteiten bestaande uit sporthal, squashbanen, instructie-ruimten en sportzaal/dojo voor een totaalbedrag van € 2.890.000,- miljoen;
- maatregelen voorzieningen met betrekking tot duurzaamheid voor een bedrag van € 3.000.000,- en
- de herinrichting van het terrein met onder andere de verplaatsing van de entree, fietsenstalling en gravelbanen voor een bedrag van € 900.000,-

De totale uitgaven Karding fase 2 uitbreiding en verduurzaming zijn exclusief BTW afgerond 8,367 miljoen euro. Bij de bewaking van het project is onderscheid gemaakt naar 9 bouwdelen, de duurzaamheid en de terreininrichting.

Bouwonderdeel		Oppervlakten		Bouwkosten per bouwonderdeel (excl btw)
		opp.	% van 1 t/m 9	
1.	Sporthal opdeelbaar in 3 zalen	1365	25%	1.502.959
2.	Sportzaal /dojo	325	6%	331.708
3.	Instructieruimten (5stuks), docenten- en spreekruimte	595	11%	560.674
4.	Squashbanen (5 stuks)	455	8%	540.126
5.	Vergaderruimten (uitbreiden en upgraden)	495	9%	183.899
6.	Publieksruimten (uitbreiding en upgradering centrale hal)	1010	19%	692.324
7.	Kantoren (Karding-backoffice plus WSR-organisatie)	525	10%	432.703
8.	Horeca (nieuw beneden, upgraden boven)	500	9%	411.068
9.	Winkel (gelijkvloers maken en upgraden)	150	3%	82.935
Totaal bouwdelen 1 t/m 9		5420	100%	4.738.396
Duurzaamheid (*)		0	0%	2.722.801
Totaal gebouw				7.461.197
Terreininrichting (**)				905.876
Totaal Karding fase 2 (excl. btw)				8.367.073
(*) Voor de duurzaamheidsmaatregelen inclusief de biomassainstallatie is geen oppervlakte toegekend om dat deze installaties dienstig zijn aan de diverse bouwdelen				
(**) De herinrichting is binnen het totale project als deelproject met afzonderlijk ontwerp- en aanbesteding- traject uitgevoerd en als zodanig afzonderlijk geadmineistreerd.				

De kosten zijn vervolgens toegekend aan de vier bij de kredietaanvraag onderscheiden onderdelen. In onderstaand overzicht zijn de beschikbare budgetten en de feitelijke kosten exclusief btw van deze vier onderdelen weergegeven.

Tabel: Totale kosten Karding fase 2 uitbreiding en verduurzaming exclusief af te dragen btw							
Project onderdelen		Budget o.b.v. Raadsbesluiten	Feitelijke uitgaven			Verschil	
			gedane uitgaven	nog uit te geven	totaal	bedrag	percentage
1.	Publieksruimten	1.641.000	1.802.928	-	1.802.928	-161.928	8,98%
2.	Sportfaciliteiten	2.890.000	2.930.025	5.443	2.935.468	-45.468	1,55%
3.	Duurzaamheid	3.000.000	2.702.152	20.650	2.722.801	277.199	-10,26%
4.	Terreininrichting	900.000	900.877	5.000	905.876	-5.876	0,65%
Totale excl. btw		8.431.000	8.335.981	31.093	8.367.073	63.927	-0,77%

Uitgaande van de bedragen exclusief btw is er een onderschijding van € 64.000,-. In het voorjaar van 2014 werd duidelijk dat de bouwkosten van de lokalen niet onder de te verrekenen btw vielen. Binnen de toen nog beperkte marges was het mogelijk de niet te verrekenen btw op te vangen. Met name de scherpe aanbesteding van de installatietechniek met inbegrip van de biomassa-installatie bood deze ruimte. Echter, in de laatste fase van het project zijn er bij de bouw en het in gebruik nemen van de biomassa-installatie stevige tegenvallers geweest (zie ook 7.3. bij verschillenanalyse). Als gevolg daarvan is uiteindelijk toch een overschrijding ontstaan van in totaal bijna € 61.000,-. Deze wordt gedekt uit de hoger dan vooraf geraamde huuropbrengsten van de afgesloten huurcontracten met de private partners. In onderstaand overzicht zijn de totale uitgaven gecorrigeerd met betrekking tot deze btw-component weergegeven.

Tabel: Totale kosten Karding fase 2 uitbreiding en verduurzaming met af te dragen btw						
Totale excl. btw	8.431.000	8.335.981	31.093	8.367.073	63.927	-0,77%
Toerekening btw-component lokalen		ex btw	btw			
1.	Bouwkosten lokalen 595 m2	560.674	117.742			
2.	Toerekening Biomassainstallatie (*)	28.698	6.027			
3.	Toerekening WSR-kantoren (**)	4.327	909			
Totaal af te dragen btw			124.677			
Totale incl. btw	8.431.000	8.335.981	155.770	8.491.750	-60.750	0,73%
(*) Toerekening biomassainstallatie (595 m2 x 60W/m2 x 70%) / 1.000.000 = 2,5% van € 1.147.914,-						
(**) In het kantoorgedeelte worden ten behoeve van de lokalen werkzaamheden verricht. De omvang hiervan ten opzichte van het totaal aan werkzaamheden binnen de kantoren is marginaal.						
Vandaar dat het aandeel van de kantoren t.b.v. de lokalen bepaald is op:						1%
De totale bouwsom van de kantoren bedraagt:						432.703
De toe te rekenen kosten waarover btw afdracht plaats moet vinden zijn derhalve:						4.327

Kosten per m²

Voor een beoordeling van de bouwkosten zijn de kosten per m² becijferd voor de verschillende onderdelen. De bouwkosten exclusief het pakket aan maatregelen voor duurzaamheid bedragen € 874,- per m²; inclusief de duurzaamheidsmaatregelen komt het bedrag per m² op € 1.377,-.

In onderstaande tabel zijn de bouwkosten per bouwonderdeel weergegeven.

Bouwonderdeel		Bouwkosten	Opp. m2	Kosten (*)	Kosten + DZH (**)
				per m2	per m2
1.1.	Sporthal opdeelbaar in 3 zalen	1.502.959	1365	1.101	1.603
1.2.	Sportzaal /dojo	331.708	325	1.021	1.523
1.3.	Instructieruimten (5stuks), docenten-, spreek- en PECruimte	560.674	595	942	1.445
1.4.	Squashbanen (5 stuks)	540.126	455	1.187	1.689
Sportfaciliteiten		2.935.468	2740	1.071	1.574
2.1.	Vergaderruimten (uitbreiden en upgraden)	183.899	495	372	874
2.2.	Publieksruimten (uitbreiding en upgradering centrale hal)	692.324	1010	685	1.188
2.3.	Kantoren (Kardinge-backoffice plus WSR-organisatie)	432.703	525	824	1.327
2.4.	Horeca (nieuw beneden, upgraden boven)	411.068	500	822	1.324
2.5.	Winkel (gelijkvloers maken en upgraden)	82.935	150	553	1.055
Publieksruimten		1.802.928	2680	673	1.175
Sportfaciliteiten plus Publieksruimten		4.738.396	5420	874	1.377
3.	Duurzaamheid (*)	2.722.801	n.v.t.		
Totaal gebouw		7.461.197			
4.	Terrein (herinrichting voorterrein) (***)	905.876	n.v.t.		
Totaal Kardinge fase 2 exclusief btw		8.367.073			
(*) De bouwkosten per onderdeel exclusief toerekening duurzaamheidspakket					
(**) De bouwkosten met op basis van oppervlakte toerekening van het duurzaamheidspakket (DZH)					
(***) Om aansluiting met de totaaluitgaven te houden zijn de kosten van de terreininrichting toegevoegd.					

7. Verschillenanalyse

De verschillen worden per projectonderdeel toegelicht.

7.0 Conclusie

Na de aanbesteding was er, vooral gelet op de gunstige resultaten van de installatietechnische werken, de verwachting dat het krediet voldoende zou zijn. Het totale project sluit uiteindelijk toch met een kleine overschrijding 61 duizend euro.

Het sportcentrum Kardinge is ruim 20 jaar oud. Bij een zo grote verbouwing aan een ouder pand bestaat er altijd het risico dat er onverwachte bouwkundige en installatietechnische aanpassingen gepleegd moeten worden. Bovendien was het van belang de sportvoorzieningen tijdens de bouw zo lang mogelijk beschikbaar te houden met als gevolg uitvoeringstechnische aanpassingen met financiële consequenties. De mate waarin met deze omstandigheden rekening was gehouden bleek te krap.

De kapitaalslasten van deze overschrijding worden volledig gedekt doordat de inkomsten uit de verhuur aan de private partners wat hoger uitvallen dan vooraf geraamd. Zo zijn de gerealiseerde ruimten voor het Alfa college door toerekening van de noodzakelijke verkeersruimten ruim 70 m² groter dan het programma van eisen. Deze extra vierkante meters zijn in goed overleg in de huursom verdisconteerd.

7.1 Algemeen

Omdat het Sportcentrum Kardinge slechts zeer kort kon worden gesloten (zomerperiode 2013), was het noodzakelijk een uitvoeringsstrategie te hanteren waarbij het bouwen en deels ook uitdetaileren van de biomassa installatie het sluitstuk

van het totale project werden. Juist in dat onderdeel ontstonden lastige en complexe opgaven. De zeer krappe ruimte en de benodigde hoeveelheid biomassa maakte de inpasbaarheid niet alleen lastig, maar ook kostbaar.

Bovendien moest het biomassagebouw ook goed passen in de omgeving. De na aanbesteding verwachte onderschrijding verdween door de meerkosten grotendeels. Toen vervolgens aan het eind van de rit bleek dat één onderdeel niet voor verrekening van btw in aanmerking kwam, ontstond in plaats van een beperkte onderschrijding (63 duizend) een beperkte overschrijding (61 duizend), die exploitatief dus wel is afgedekt door de hogere huuropbrengsten uit de inmiddels afgesloten contracten.

7.2. Publieksruimten

De overschrijding van bijna € 162.000,- (+9,0%) is als volgt ontstaan.

De positionering van twee grote gebouwdelen – sporthal en 5 squashbanen – volgde logistiek vrijwel rechtstreeks uit de bestaande bouw. Het gevolg zou zijn dat er een esthetisch ongewenste verspringende gevel zou ontstaan. Om toch het gewenste doorlopende front te krijgen moest er $\pm 200 \text{ m}^2$ vierkante meter extra gebouwd worden (4% meer dan geraamd). Deze extra vierkante meters en de extra investering waren verantwoord, omdat de beperkte meerkosten exploitatief gedekt konden worden. Daarvoor zijn verschillende opties aan de orde geweest Uiteindelijk is de ruimte uitstekend benut doordat met enig passen en meten en een beperkte aanpassing de gehele WSR hier gehuisvest kon worden binnen de daarvoor beschikbare gemeentelijke huisvestingsmiddelen.

7.3. Sportfaciliteiten

Bij de sportfaciliteiten is een overschrijding van ruim € 45.000,- (+1,6%). De oorzaak hiervan ligt in meerkosten op meerdere onderdelen, zoals meer bouwkundige aanpassingen om een nieuwe brandscheiding te krijgen tussen de 400 meter ijsbaan en de achterzijde van nieuwe squashbanen en uitgebreidere klimaatregeling in de dojo om ook bij zomerse temperaturen les te kunnen geven.

Voorts bleek dat bij de verhuur van instructieruimten – onderdeel van de sportfaciliteiten – aan het Alfa College geen sprake is van een belaste prestatie.

Verhuur aan het Alfa College is vrijgesteld van BTW. Dit betekent dat de BTW die drukt op dat deel van de investering die kan worden toegerekend aan de verhuurde ruimte niet in aftrek kan worden gebracht.

Het gevolg is dat de totale feitelijke overschrijding neerkomt op ruim € 170.000,- (€ 45.468,- plus € 124.677,-). Dit is een overschrijding van 5,8 % ten opzichte van het geraamde budget. Voor de exploitatie is dit geen probleem omdat de extra lasten gedekt worden uit de meeropbrengsten van het afgesloten huurcontract met Alfa.

7.4. Duurzaamheid

Bij de component duurzaamheid is er per saldo ruim € 277.000,- (-10,3%) minder uitgegeven dan geraamd. De reden hiervoor is dat er een zeer scherpe aanbesteding is geweest van het totaal van de installatietechnische werken. Aangezien het pakket duurzaamheid voor een zeer groot deel uit installatietechnische werken bestaat (deels als onderdeel van de bouw en deels zeer specifieke maatregelen als biomassa-installatie en zonnepanelen) werkt deze gunstige aanbesteding in de component duurzaamheid het hardst door. Ondanks dat er een aanzienlijke hoeveelheid meerwerk is geweest (zie ook afwikkeling meer- en minderwerk) is er ruim onder geraamde kosten gebleven.

7.5. Terreininrichting

Bij de terreininrichting is er bijna € 6.000,- (+0,6%) meer uitgegeven dan geraamd.

8. Afwikkeling meer- en minderwerk

Het project is voor de financiële bewaking onderverdeeld in 11 deelprojecten – 9 bouwdelen en daarnaast duurzaamheid en terreininrichting. De aanbestedingsresultaten en al het meer- en minderwerk is ook toebedeeld aan deze deelprojecten. Al het meer- en minderwerk is beoordeeld door de ingehuurde directievoerder op noodzakelijkheid en prijsvorming en na een extra check op onder andere financiële consequenties door de projectleider geaccordeerd door de projectgroep (wekelijks overleg).

In totaal zijn er ruim 300 afzonderlijke posten meer- en minderwerk geweest. Het merendeel betrof kleine aanpassingen. De aanpassingen met de grootste financiële consequenties waren:

1. onverwacht forse aanpassingen om de noodzakelijke brandscheiding tussen het bouwblok 'sporthal en nieuwe squashbanen' en de bestaande 400 meter ijsbaan te realiseren.
2. de nadere studie voor de positionering van de biomassainstallatie met de noodzakelijke opslagcapaciteit. De uiteindelijk gekozen oplossing met zgn. 'walking floor'-containers vergde een veel forsere investering, maar is in de bedrijfsvoering per saldo gunstiger.
3. de aanpassingen aan de bestaande technische installaties om het geheel (oud en nieuw dus) tot een goed functionerend geheel te vormen bleken veel omvangrijker dan was voorzien.
4. bij de verplaatsing van de horeca van de bovenverdieping naar de begane grond was aanvankelijk het idee de bestaande keuken deels te verplaatsen. Het inzicht ontstond dat het voor de bedrijfsvoering beter zou zijn een geheel nieuwe keuken te installeren.

9. Handelwijze t.a.v. onder- en overschrijdingen

Het project Kardingse fase 2 is een totaalproject. Alle over- en onderschrijdingen zijn vastgelegd en toebedeeld aan de verschillende deelprojecten. De toedeling naar de onderdelen had de functie om optimaal te kunnen bewaken en sturen.

10. Fiscale aspecten

Het sportbesluit is van toepassing op de onderdelen het Sportcentrum Kardingse. Dat betekent dat de betaalde btw op de investering voor het overgrote deel verrekenbaar kan worden met de belastingdienst. Twee onderdelen zijn niet verrekenbaar, te weten:

- a. de instructieruimten t.b.v. het Alfacollege
- b. de kantoren van de WSR voor zover daarin activiteiten plaatsvinden die niet toe te rekenen zijn aan gebruik en verhuur van sportaccommodaties.

