

Raadsvoorstel



Onderwerp **Nacalculatie herinrichting Sportpark Corpus den Hoorn**

Registratienr. 5531214 Steller/telnr. Albert Houwer/ 60 38 Bijlagen 1

Classificatie

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

De Rook

Raadscommissie

OenW

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit :

- I. de nacalculatie met betrekking tot de upgradering en herschikking sportpark Corpus den Hoorn vast te stellen;
- II. de onderschrijving van € 334.484,- te verdisconteren in de huursom aan FC Groningen;
- III. de gemeentebegroting 2016 op programmaniveau te wijzigen.

Samenvatting

Na jarenlang van intensief bescpelen van de velden door verschillende sporttakken was sportpark Corpus den Hoorn toe aan een grootschalige upgradering. De herinrichting van het sportpark moest meer ruimte realiseren voor de breedtesport alsook voor de jeugdteams en de selectie van FC Groningen.

Na aanvankelijke problemen bij de verplaatsing van SC Gronitas, zijn alle partijen waaronder ook voornoemde club, zeer tevreden over het uiteindelijke resultaat.

Door de realisering van kunstgrasvelden kunnen verenigingen (voetbal, rugby, american football en scheidsrechtersvereniging) ook in de winter gebruik maken van kwalitatief goede velden. Voorheen waren de (oefen)velden in de winter niet altijd in goede staat. Daarnaast is de uitstraling van het park sterk verbeterd door uniformiteit en strakkere lijnen. Dit kan nog versterkt worden door de realisering van het TopsportZorgcentrum door upgradering van de grens tussen parkeerterrein, TopsportZorgcentrum en het park.

Voor de herschikking van het sportpark Corpus den Hoorn heeft de raad in totaal een krediet van € 5.876.000,- beschikbaar gesteld. Hiervan is € 1.019.200,- het gemeentelijk aandeel. Deels bestaat dit bedrag uit middelen die gereserveerd waren voor de vervanging van de velden 6, 8 en 4 (deels) en deels een bijdrage vanuit de erfpachtcanon te betalen door FC Groningen voor de fietsbrug (zie raadsbesluit d.d. 24 juni 2015). Deze velden moesten al gerenoveerd worden. Het andere deel € 4.856.800,- is het deel dat in de huursom van FC Groningen is verwerkt. De werkzaamheden zijn grotendeels in september 2015 afgerond. De totale kosten van de realisatie van de upgradering en herinrichting, zijn binnen het beschikbaar gestelde krediet gebleven. De kosten van de herinrichting zijn verdisconteerd in de huursom die FC Groningen betaalt voor de realisatie en het exclusieve gebruik van haar velden en de daarvoor benodigde aanpassingen van het sportpark.

B&W-besluit d.d.: 8 maart 2016

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Na jarenlang van intensief bespelen van de velden door verschillende sporttakken was sportpark Corpus den Hoorn toe aan een grootschalige upgradering. De herinrichting van het sportpark moest meer ruimte realiseren voor de breedtesport als ook voor de jeugdteams en de selectie van FC Groningen. Na aanvankelijke problemen bij de verplaatsing van SC Gronitas zijn alle partijen, waaronder ook voornoemde club, zeer tevreden over het uiteindelijke resultaat.

Voor de herschikking van het sportpark Corpus den Hoorn heeft uw raad in totaal een krediet van € 5.876.000,- beschikbaar gesteld. De werkzaamheden zijn in september 2015 afgerond. De totale kosten van de realisatie van de herinrichting zijn binnen het beschikbaar gestelde krediet gebleven. De kosten van de herinrichting zijn verdisconteerd in de huursom die FC Groningen betaalt voor de realisatie en het exclusieve gebruik van haar velden en de daarvoor benodigde aanpassingen van het sportpark.

Het volgende is gerealiseerd :

- De aanleg van 3 natuurgrasvelden voor FC Groningen
- De aanleg van een kunstgrasveld voor voetbal / rugby
- De renovatie van twee kunstgrasvelden (nieuwe toplaag) waarvan 1 veld voor voetbal / American Football
- De aanleg van een kunstgrasveld met track en trace systeem
- De realisatie van nieuwe kleedkamers
- De verplaatsing van tijdelijke huisvesting voor jeugd FC Groningen
- De realisatie van een tijdelijke oplossing 1e elftal van FC Groningen
- De realisatie van een fietsbrug
- De realisatie van een kunstgrasveld sportpark Stadspark
- De realisatie van opslagruimte voor onderhoudsmateriaal voor FC Groningen
- De realisatie van nieuwe energie voorziening voor het sportpark
- Diverse sloopwerkzaamheden (tunnel, kleedkamers)

De beoogde grootschalige upgradering voor de breedtesport, is daarmee gerealiseerd.

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.

Argumenten en afwegingen

N.v.t.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Bij de realisatie van dit project zijn alle verenigingen op het sportpark betrokken geweest. Niet alleen de voetbalverenigingen maar ook scheidsrechtervereniging, wielervereniging, rugby en American Football clubs. Intensief is de aanpak en de voortgang besproken tijdens en buiten de zogenaamde sportpark overleggen. Daarnaast zijn er vele bilaterale overleggen geweest. Tijdens de realisatie heeft dat er onder andere toe geleid dat verenigingen met elkaar in overleg gingen over het delen van de tijdelijke beperkte capaciteit van velden en gebouwen.

Daarnaast is een zeer intensief traject gevolgd met FC Groningen. Zij dragen immers een groot deel van de kosten. Op alle relevante momenten in het (uitvoerings) proces zijn zij geïnformeerd over de stand van zaken en betrokken bij besluitvorming.

Financiële consequenties

Voor de realisatie is de gemeente opdrachtgever geweest. Met FC Groningen is afgesproken om de kosten van de realisatie te verdisconteren in een jaarlijkse huursom te betalen door FC Groningen (zie raadsbesluit d.d. 19 februari 2014). Zij betalen de meerkosten van de benodigde aanpassingen als gevolg van de komst van de FC op het complex. Vanuit FC Groningen is gedurende het traject dan ook gestuurd om de kosten zo laag mogelijk te houden.

Het project is nu afgesloten. Uit de nacalculatie blijkt dat er € 339.534,- minder is uitgegeven dan verwacht. Dit heeft geen betrekking op het gemeentelijke aandeel van € 1.019.200,- want dit bedrag is vrijwel geheel, op € 5.050,- na, voor het beoogde doel uitgegeven.

De kosten voor de velden en advies/algemeen wijken (sterker) af van de begroting. De kosten voor de velden zijn lager omdat er sprake is geweest van een gunstige aanbesteding en scherpe aansturing op de kosten door gemeente en FC Groningen. Voor de post Advies/Algemeen was een post opgenomen van 12% voor onvoorzien, projectkosten e.d. De projectkosten zijn deels direct geboekt op de velden en de gebouwen. Dat geeft een beter beeld van de kosten die voor deze onderdelen zijn gemaakt. Dit was ook mogelijk omdat de aanbestedingen van de velden meevielen. Onvoorzien is door de gunstige aanbestedingen te hoog ingeschat.

Deze onderschrijding leidt tot lagere kapitaallasten. Doordat dit verdisconteerd wordt in de huurprijs, worden de inkomsten ook lager waardoor er geen financieel voordeel voor de gemeente ontstaat.

Zoals gezegd is er een onderschrijding op het gedeelte dat de FC Groningen bekostigt ad € 334.000,-. Dat leidt dus tot een verlaging van lasten (minder kapitaallasten) en baten (lagere huurvergoeding FC Groningen) op het programma 5.1 Sportieve infrastructuur van € 30.000,-.

Begrotingswijziging 2016 Nacalculatie herinrichting Sportpark Corpus den Hoorn

Betrokken directie(s)	WSR
Naam voorstel	Nacalculatie herinrichting Sportpark Corpus den Hoorn
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad
Incidenteel / Structureel	Str.
Soort wijziging	Exploitatie

Financiële begrotingswijziging Programma	Bedragen x 1.000 euro			Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
	Lasten	Baten	Saldo			
05 Sport en bewegen	-30	-30	0			0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING	-30	-30	0	0	0	0

Overige consequenties

Op 24 juni 2015 heeft u besloten het krediet Herinrichting Sportpark Corpus den Hoorn van € 5.364.000,- te verhogen tot € 5.876.000,-. Tijdens het traject was een extra investering nodig voor het Track en Trace systeem voor FC Groningen. Dit zat niet in de oorspronkelijke begroting. Daarnaast is er € 112.000,- beschikbaar gesteld als bijdrage voor de fietsbrug. De kosten van de fietsbrug waren opgenomen in de begroting voor de realisering van het Topsport Zorgcentrum. Door uitstel van deze realisatie en het feit dat de fietsbrug wel aangelegd moest worden, is dit in het raadsbesluit van 24 juni 2015 opgenomen.


Vervolg

N.v.t.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Nacalculatie

Herinrichting sportpark Corpus den Hoorn



Inhoudsopgave

1. Achtergrond
2. Projectbeschrijving
3. Kredieten
4. Tijdsduur
5. Aanbestedings- en inkoopprocedures
6. Moment van oplevering en ingebruikgeving
7. Definitieve kosten
8. Verschillen analyse
9. Handelwijze t.a.v. onder-/overschrijdingen
10. Fiscaal aspect

1. Achtergrond

Na jarenlang van intensief bespelen van de velden door verschillende sporttakken was Sportpark Corpus den Hoorn toe aan een grootschalige upgrading. De herinrichting van het sportpark moest meer ruimte realiseren voor de breedtesport. Daarnaast zocht FC Groningen ruimte voor haar jeugdteams en de selectie.

Reeds lange tijd was FC Groningen daarom op zoek naar een trainingsaccommodatie. Een accommodatie waar alle elftallen van de club kunnen trainen. Daarbij is gekeken naar ruimte binnen de gemeente Groningen als ook daarbuiten. Uiteindelijk is gekozen om een integrale accommodatie op het sportpark Corpus den Hoorn te realiseren.

Op het sportpark Corpus den Hoorn traint al een deel van de jeugd van FC Groningen en werkt zij samen met de verenigingen op dit sportpark. Door de herinrichting, renovatie en aanpassing van het park in samenhang met de realisatie van een Topsportzorgcentrum ontstaan er randvoorwaarden om te komen tot optimale sportprestaties voor breedte en topsport.

Bij aanvang van het project was er de intentie om het Topsportzorgcentrum gelijktijdig met de algehele renovatie van het sportpark te realiseren. Echter, de ontwikkeling van het Topsportzorgcentrum was nog niet zover dat deze ontwikkeling meegenomen kon worden. Besloten is om eerst de renovatie van de velden en kleedaccommodaties te doen. Het totale project is dus geknipt in een deel renovatie sportpark Corpus den Hoorn en een deel realisatie Topsportzorgcentrum.

Het hele ontwikkeltraject stond onder druk van de ontwikkeling van de nieuwe sporthal bij de Euroborg. Immers, besloten is om op het huidige trainingsveld van FC Groningen een nieuwe sporthal te bouwen. Dat betekende dat er eerst trainingsvelden voor FC Groningen gerealiseerd moesten worden voordat zij bij de Euroborg weg kon. Daarmee was er urgentie om de velden tijdig te realiseren. Aanvang van de aanleg aan het begin van het groeiseizoen speelt daarbij een belangrijke rol. Gezien de destijds geplande aanvang van de bouw van de sporthal (medio 2016) en de rusttijd van een jaar, was het cruciaal begin 2014 te starten.

2. Projectbeschrijving

Doel van het project was de algehele renovatie van het sportpark Corpus den Hoorn ten behoeve van de breedtesport (verenigingen) op het sportpark en de komst van FC Groningen mogelijk te maken op het sportpark. Na uitstel van de realisatie van het Topsportzorgcentrum, hield het project het volgende in :

- De aanleg van 3 natuurgrasvelden voor FC Groningen
- De aanleg van een kunstgrasveld voor voetbal / rugby
- De renovatie van twee kunstgrasvelden (nieuwe toplaag) waarvan 1 veld voor voetbal / American Football

- De aanleg van een kunstgrasveld met track en trace systeem
- De realisatie van nieuwe kleedkamers
- De verplaatsing van tijdelijke huisvesting voor jeugd FC Groningen
- De realisatie van een tijdelijke oplossing 1^e elftal van FC Groningen
- De realisatie van een fietsbrug
- De realisatie van een kunstgrasveld sportpark Stadspark
- De realisatie van opslagruimte voor onderhoudsmateriaal
- De realisatie van nieuwe energie voorziening voor het gehele sportpark
- Diverse sloopwerkzaamheden (tunnel, kleedkamers)

3. Kredieten

Voor de realisatie van deze werkzaamheden heeft uw raad krediet beschikbaar gesteld :

1. Bij raadsbesluit van 19 februari 2014 is € 5.364.000,- beschikbaar gesteld. Dit krediet is beschikbaar gesteld voor de herinrichting van het sportpark voor de amateurverenigingen en voor de inhuizing van FC Groningen.
2. Bij raadsbesluit van 24 juni 2015 is € 512.000,- beschikbaar gesteld. Dit krediet is beschikbaar gesteld voor het realiseren van een Track en Trace systeem voor FC Groningen en een bijdrage voor de fietsbrug.

In totaal is er afgerond een beschikbaar krediet van € 5.876.000,- beschikbaar.

4. Tijdsduur

Omdat het project onder grote tijdsdruk stond zijn, vooruitlopend op de beschikbaarstelling van de kredieten, de voorbereidende werkzaamheden eind 2013 op eigen risico van deelnemende partijen begonnen. Dit had vooral te maken met de planning van de bouw van de sporthal op het huidige trainingsterrein van FC Groningen.

Realisatie velden

Cruciaal voor de start van de werkzaamheden voor de realisatie van de velden waren de tijdige sloop en/of verplaatsing van een aantal gebouwen. Door het combineren van sloopwerkzaamheden van tunnel, kleedkamers, transformatorhuisje en accommodatie Gronitas, zijn deze werkzaamheden efficiënt en volgens planning verlopen. Ook de tijdelijke trainingsaccommodatie van FC Groningen is in samenwerking met de gemeente voor aanvang werkzaamheden aan de velden, verplaatst naar een andere locatie op het sportpark. Daardoor kon in maart 2014 met de aanleg van de velden gestart worden. In september 2014 zijn de werkzaamheden aan de velden 4, 6, 7, 8 en de natuurgrasvelden 1 tot en met 3 (FC Groningen) tijdig opgeleverd aan ons. Gedurende de realisering van de natuurgrasvelden heeft FC Groningen alsnog besloten om kunststofvezels in het natuurgras aan te laten brengen. Ook deze werkzaamheden zijn binnen de gestelde tijd gerealiseerd en opgeleverd.

Realisatie accommodaties

De in de planning opgenomen kleedkamers en nieuwe energievoorziening zijn binnen de daarvoor gestelde tijd gerealiseerd. Tijdens het traject zijn er enkele deelprojecten bijgekomen, onder andere door het (nog) niet realiseren van het Topsportzorgcentrum. Dat geldt voor de opslagloods en voor de tijdelijke huisvesting van het eerste elftal. Ook deze werkzaamheden zijn afgerond voor de ingebruikname van de velden.

5. Aanbestedings- en inkoopprocedures

Voor het realiseren van de herinrichting sportpark Corpus den Hoorn hebben de meeste inkoopprocedures conform de gemeentelijke richtlijnen plaatsgevonden. Dat geldt onder andere voor de velden 6 en 8, veld 7, veld 4, de sloop van diverse gebouwen en de fietsbrug. Voor een paar aanbestedingen was het noodzakelijk om via een Tenzij formulier af te wijken van het gemeentelijk inkoop en aanbestedingsbeleid.

Voor de aanbesteding van de velden die exclusief voor FC Groningen zijn gerealiseerd, is besloten om deze meervoudig onderhands aan te besteden. Reden daarvan was dat het traject was ingegaan op basis van een raming van een adviesbureau waarbij een openbare aanbesteding niet noodzakelijk was. Gedurende het verdere ontwerptraject kwamen er aanvullende eisen en wensen van FC Groningen waardoor het aanbestedingsbedrag hoger werd. Om de procesgang niet te verstoren en de harde deadline van 1 maart 2014 te halen (noodzakelijk i.v.m. groeiseizoen velden) is besloten door te gaan met de onderhandse aanbesteding.

In het onderhandelingstraject met de verenigingen en FC Groningen is relatief laat bekend geworden hoeveel kleedkamers er gerealiseerd moesten worden. Omdat deze kleedkamers uiterlijk 15 augustus 2014, maar liever eerder nog, gerealiseerd moesten worden vanwege de start van de trainingen en competitie in het nieuwe seizoen is gekozen om de kleedkamers enkelvoudig onderhands aan te besteden. De doelmatigheid werd geborgd doordat de offerte is vergeleken met eerdere aanbestedingen van gelijksoortige kleedkamers.

In eerste instantie is de gehele realisatie van de grasvelden van FC Groningen gegund aan Antea. Bij de contractering is besloten om het onderdeel Grassmaster er uit te laten. De reden hiervoor is dat FC Groningen, als betaald voetbal organisatie, standaard hogere kortingen van de fabrikant ontvangt voor Grassmaster dan de gemeente Groningen. Deze korting wilden we ten goede aan FC Groningen laten komen waardoor een lagere huurprijs van het trainingscomplex ontstaat.

6. Moment van oplevering en ingebruikgeving

De oplevering van gebouwen en velden voor de verenigingen stond gepland op 1 september 2014. Dit in verband met de start van de competitie en de trainingen. De gebouwen en velden die bestemd zijn voor de verenigingen zijn tijdig opgeleverd. Het betreft onder andere de velden 4, 6,7 en 8 alsmede de kleedkamers.

Oplevering van de velden 1 tot en met 3, bestemd voor exclusief in gebruik door FC Groningen, hadden 1 september 2015 als oplevertermijn. Deze natuurgrasvelden moesten nog een jaar langer rust hebben in verband met de benodigde groeitijd. Gedurende het traject heeft FC Groningen besloten om een kunstgrasvezel te implanteren in deze velden. In verband met de verantwoordelijkheid hierover en de wens van FC Groningen om het onderhoud eerder te willen verzorgen, is de verantwoordelijkheid (onderhoud en beheer) over deze velden eerder overgedragen aan FC Groningen. Ingebruikname heeft plaats gevonden in juli 2015.

7. Definitieve kosten

Bijgaand het overzicht van het door u beschikbaar gestelde krediet en de definitieve kosten van het project.

Krediet				Realisatie
€ 5.364.000,00				
	Velden	€ 3.791.000		€ 3.676.475
	Opstallen	€ 1.118.080		€ 1.131.145
	Advies/algemeen	€ 454.920		€ 192.550
€ 512.000,00				
	Track en trace	€ 400.000		€ 388.765
	Brug	€ 112.000		€ 147.529
Totaal		€ 5.876.000		€ 5.536.466
			Verschil	+ € 339.534

8. Verschillen analyse

De kosten voor de realisatie van de opstallen en het "track en trace" systeem zijn vrijwel gelijk aan de begrote kosten en het beschikbaar gestelde krediet. De realisatiekosten voor de fietsbrug zijn opgenomen bij de post "Brug". De kosten van de realisatie zijn hoger dan het vermelde krediet (112.000 euro) omdat een deel van het benodigde krediet aanwezig is in de post "Opstallen".

De kosten voor de velden en advies/algemeen wijken (sterker) af van de begroting. De kosten voor de velden zijn lager omdat er sprake is geweest van een gunstige aanbesteding en scherpe aansturing op de kosten door gemeente en FC Groningen. Voor de post Advies/Algemeen was een post opgenomen van 12% voor onvoorzien, projectkosten e.d. De projectkosten zijn deels direct geboekt op de velden en de gebouwen. Dat geeft een beter beeld van de kosten die voor deze onderdelen

zijn gemaakt. Dit was ook mogelijk omdat de aanbestedingen van de velden meevielen. Onvoorzien is door de gunstige aanbestedingen te hoog ingeschat.

9. Handelwijze t.a.v. onder-/overschrijding

De kosten voor het realiseren van de herinrichting van het sportpark Corpus den Hoorn worden grotendeels gedekt door jaarlijkse huurbijdragen van FC Groningen en deels door een bijdrage van de gemeente. De bijdrage van de gemeente bestaat uit regulier budget dat beschikbaar is voor de reguliere vervanging van velden. Het betreft vooral de kosten van veld 6 en veld 8. Deze velden waren aan renovatie toe en daarvoor was geld opgenomen in de meerjarenplanning. Het beschikbare budget is hiervoor vrijwel geheel uitgegeven (positief saldo van 5.050 euro). Doordat er, ten opzichte van het beschikbaar gestelde krediet voor FC Groningen, een positief resultaat is geboekt, kan de huur voor FC Groningen afgestemd worden op de kosten van de realisatie. Op deze wijze betaalt FC Groningen de meerkosten van het herinrichten van het sportpark als gevolg van de komst naar het sportpark.

10. Fiscaal aspect

Fiscale aspecten spelen geen rol.