

RAADSVOORSTEL

Gemeenteraad	:	Bergen
Raadsvergadering	:	30 januari 2020
Zaaknummer	:	BB19.00628
Voorstelnummer	:	RAAD190234
Commissie	:	Algemene raadscommissie
Commissie	:	16 januari 2020
Soort agendering	:	Ter bespreking
Agendapunt	:	
Team	:	Beleid en Vastgoed
Opsteller(s)	:	Carla Laan
Telefoonnummer	:	088 909 7332
Bijlagen:	:	plan nieuwe Beeck

Onderwerp: – toekomst de Beeck

Voorgesteld besluit

Uw raad besluit:

1. een krediet van € 2.500.000,- beschikbaar te stellen voor de vervanging van de fundering en zwembadbassins van De Beeck en een aanvullend krediet van € 127.000,- om herbouw van De Beeck conform de vastgestelde kaders mogelijk te maken;
2. bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

Geheimhouding

- Nee
 Ja

RAADSVORSTEL

INLEIDING

In uitvoering van uw raadsbesluit van 4 oktober 2018 inzake de herbouw van De Beeck, is eind 2018 gestart met een Europese aanbesteding voor de herbouw van De Beeck. Het Programma van Eisen en de aanbestedingsstukken zijn opgesteld en er heeft een selectie procedure in het 1^e kwartaal van 2019 plaatsgevonden. In april 2019 is de aanbesteding op Tendersnet gepubliceerd. Eind juni sloot de inschrijvingstermijn en werd duidelijk dat er slechts één inschrijving was zonder prijsopgave, die daarmee ongeldig werd. Op basis van advies van de afdeling inkoop en een externe aanbestedingspecialist is een onderhandelingsprocedure gestart waarover het college voor het laatst geïnformeerd is op 8 oktober 2019.

De onderhandelingsprocedure is succesvol afgerond en heeft geleid tot een aanbieding die op 26 november 2019 aan het college is gepresenteerd. De aanbieding betreft een plan voor de herbouw van De Beeck, conform de door uw raad vastgestelde functionele kaders (variant 4). Als gebruik gemaakt wordt van de huidige fundering en bassins zou herbouw binnen deze financiële kaders kunnen plaatsvinden.

Door voortschrijdend inzicht is echter duidelijk geworden dat er grote risico's kleven aan het hergebruik van de bestaande fundering en bassins van 30 jaar oud. Dit risico wil de aannemer die het plan heeft ingediend niet nemen en zij adviseren (zoals alle andere partijen die interesse hebben getoond) dit risico geheel weg te nemen door een volledig nieuwe fundering, vloeren en bassins te maken. Door een nieuwe fundering kan ook maximale duurzaamheid mogelijk worden bij de herbouw. Hieraan zijn € 2,5 miljoen extra kosten verbonden.

Door herijking van het plan is er daarnaast geconstateerd dat er € 127.000,- extra nodig is voor de vervanging van de inventaris van met name de sporthal/gymnastiekzalen.

KEUZERUIMTE

Op 4 oktober 2018 heeft uw gemeenteraad besloten tot de herbouw van De Beeck, in de vorm van een multifunctioneel gebouw met volwaardige sporthal, zwembad, raadszaal met commissiekamers, een multifunctionele zaal, jongerencentrum, biljartcentrum, sport- en zorg gerelateerde ruimtes en een horecadeel (variant 4).

TOELICHTING OP HET ADVIES

Fundering

Het hergebruik van de bestaande fundering en bassins was het uitgangspunt bij de uitvraag in de aanbesteding en gebaseerd op experts van de verzekeraar die aangaven dat de fundering geen schade had opgelopen.

De aannemer raadt ten zeerste aan geen gebruik te maken van de bestaande funderingsresten en bassins zoals ze zijn overgebleven na de brand, ongeacht of deze schade hebben opgelopen of niet. Hieraan zijn namelijk risico's verbonden die nu niet in kaart zijn te brengen. De bassins en de kelders staan onder water en zijn niet zomaar leeg te pompen zonder ballast vanwege kans op scheurvorming door opwaartse druk van het grondwater. Dit maakt een degelijke inspectie pas mogelijk op het moment dat wordt aangevangen met sloopwerk.

Bovendien zullen er door veranderende wetgeving per 1/1/2020 strengere eisen gaan gelden aan constructies en duurzaamheid (BENG-norm) waar de oude constructie niet aan kan voldoen. Door een nieuwe fundering wordt voldaan aan deze nieuwe normen.

Bovendien is de gemeente dan verzekerd van een volledig nieuw gebouw zonder risico's en de daaruit voortvloeiende kosten.

Samengevat: Een geheel nieuwe constructie elimineert alle risico's, geeft meer ontwerp- en bouwvrijheid en leidt tot een ontwerp met een minimale levensduur van 50 jaar. Dit vergt echter een extra investering van afgerond € 2,5 miljoen. Hiervoor is een raadsbesluit voor aanvullend krediet noodzakelijk.

Indien de gemeente desondanks geen nieuwe fundering en bassins wenst, ligt het risico volledig bij de gemeente. De aannemer neemt dit risico niet voor zijn rekening.

OVERWEGINGEN VAN HET COLLEGE

Focusagenda formatieakkoord 2019-2020

Tijdens de raadsvergadering van 29 oktober 2019 is er een Focusagenda formatieakkoord 2019-2022 geagendeerd en vastgesteld. Daarin zijn een aantal extra kaders meegegeven voor de herbouw van De Beeck. Deze kaders zijn afhankelijk gesteld aan een overschrijding van het budget. Nu het college voorstelt om de extra investering te dekken door een bijdrage te verplichten uit de omliggende woningbouwprojecten wordt het budget niet overschreden. Heel formeel zouden de extra kaders daardoor niet in werking treden toch is de impact en uitvoerbaarheid van de deze extra kaders betreffende De Beeck voor zover mogelijk onderzocht. Dit leidt tot de volgende conclusies:

1. Zwembad uit de opgave halen en aansturen op een regionale samenwerking

- In de bestuurlijke contacten met de gemeente Heiloo en Alkmaar is aangegeven dat deze gemeenten niet voornemens zijn om mee te werken aan een regionaal zwembad. In Alkmaar is men tevreden met de huidige locatie van de Hoornse Vaart en zijn er geen plannen voor (onderzoek naar) verplaatsing daarvan. In Heiloo heeft de gemeenteraad onlangs besloten het contract met de huidige exploitant van zwembad Het Baafje met 6 jaar te verlengen en heeft men besloten het zwembad te renoveren. De gemeenteraad van Castricum heeft recent besloten om een nieuw binnenzwembad te bouwen in deze gemeente.
- Het zwembad maakt grofweg voor meer dan 50% deel uit van de investeringskosten. Bij een regionaal zwembad, buiten de grenzen van de gemeente Bergen, vervalt het recht op een uitkering voor de herbouw van een zwembad. Dit is nogmaals door de verzekeringsmaatschappij bevestigd. De uitkering vanuit de verzekeraar zal dan met meer dan € 6 miljoen omlaag worden gebracht. De bijdrage aan een regionaal zwembad buiten de gemeentegrenzen zal geheel uit eigen middelen moeten worden bekostigd.
- Een nieuwe Beeck zonder zwembad, zal leiden tot een nieuwe aanbestedingsprocedure, waarin De Beeck opnieuw moet worden aanbesteed, ontworpen en uitgewerkt in overleg met de gebruikers. Daardoor wordt het onmogelijk om de bouw alsnog in oktober 2020 te starten. De door de verzekering gestelde deadline voor de start van de bouw in oktober 2020 kan niet worden gehaald, waardoor de uitkering van de verzekeringsgelden in gevaar komt.
- Gebruikers, verenigingen, participanten (waaronder Holland Sport) en de potentiële huurders hebben na de diverse krantenberichten en de raadsvergadering contact gezocht met leden van het projectteam en hun verbazing en ongenoegen kenbaar gemaakt. Men wacht al lange tijd op de herbouw van De Beeck en dat deze alsnog ter discussie komt te staan is een veel geuit verwijt.

Raadszaal uit de opgave halen en elders realiseren:

- Het is onmogelijk een vereenvoudigde Beeck zonder raadzaal in kort tijdsbestek opnieuw aan te besteden, te ontwerpen en uit te werken zodat de bouw alsnog in oktober 2020 kan starten. Daarmee zal de gemeente de uitkeringsgelden mislopen.

- In 2016 heeft de gemeenteraad na uitgebreid onderzoek besloten om de raadszaal in de Beeck te verbouwen en deze niet naar de Jan van Ligthartstraat te verhuizen. Plan was om de raadszaal in De Beeck te verbouwen, waardoor die ook voor andere maatschappelijke en culturele activiteiten zou kunnen worden gebruikt. Door de brand is de verbouwing niet uitgevoerd.
- Aan een alternatieve locatie voor de raadszaal in bijvoorbeeld de ruinekerk kleven een aantal praktische bezwaren. Door gezamenlijk gebruik van deze kerk moet de raadszaal iedere keer volledig worden ingericht en afgebouwd. Er is echter geen opslagruimte voor alle geluids- en videoapparatuur en meubilair. Parkeerruimte is rondom de kerk erg schaars en de vraag is of de ruimte ook op vergaderdagen geclaimd kan worden. Door de beperkte ruimte kunnen daar ook geen separate commissiezalen worden gemaakt.
- De raadszaal in het plan voor de nieuwe Beeck is flexibel inzetbaar. Het is altijd nog mogelijk om de ruimte naderhand om te vormen tot muziekschool, vergaderruimte etc. mocht er alsnog elders een raadzaal komen door een veranderende organisatie of behoefte.

Samengevat leidt uitvoering van bovengenoemde denkrichtingen tot het opknippen van de Beeck in deelprojecten die een lange periode van overleg en afstemming vergen, zeker in het geval van regionale samenwerking. Het resultaat is onzeker, maar heeft veel invloed op de looptijd van het project, de uitkering van de verzekeringsgelden en zal leiden tot onrust onder inwoners, gebruikers en verenigingen.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Uit zowel de bestuurlijke contacten met de omliggende gemeenten als de recent genomen besluiten in deze gemeenten blijkt dat er geen draagvlak is voor onderzoek naar een regionale zwemvoorziening.

RISICO'S

Uitkering verzekeraar

De verzekeraar vergoedt een bedrag van in totaal afgerond € 12 miljoen. Hiervan is afgerond € 1 miljoen voor inventaris van het sportcomplex en bijkomende kosten.

Aan deze vergoeding is een aantal voorwaarden gesteld in de verzekeringsvoorwaarden:

- Op hoofdlijnen dienen dezelfde functies als bestaand teruggebouwd te worden;
- Het plan dient vooraf goedgekeurd te worden door de verzekeraar (het richtinggevend ontwerp is reeds goedgekeurd door de verzekeraar);
- De omvang van de nieuwbouw in vierkante meters dient gelijk te zijn aan de oude omvang, bij minder terugbouwen wordt naar rato minder uitgekeerd;
- De bouw dient uiterlijk in oktober 2020 aangevangen te zijn, dit betreft een reeds verlengde termijn.

Middels het bereikte resultaat in de onderhandelingsprocedure voldoen we aan alle hierboven gestelde voorwaarden. Het niet voldoen aan de gestelde voorwaarden leidt tot het niet (geheel) uitkeren van de verzekeringsgelden.

FINANCIËN

1. Extra krediet fundering

Het project zou in principe passend zijn binnen de financiële kaders van het raadsbesluit van 4 oktober 2018, als gebruik zou worden gemaakt van de oude fundering, begane grond vloeren en bassins. Door de fundering, begane grondvloeren en bassins echter geheel nieuw te bouwen is een extra krediet van €2,5 miljoen at (afschrijvingstermijn) 40 jaar benodigd. We rekenen met een verwachte rente van 1%. De extra kapitaalslasten die hieruit voortvloeien zijn vanaf 2022 circa € 87.000,-, Dit krediet wordt toegevoegd aan het opstal krediet in 2021.

Omschrijving Investering	Jaar in gebruikname	Netto krediet	A 2021	Kap. last 2021	Kap. last 2022	Kap. last 2023	Kap. last 2024
Extra krediet fundering	2021	2.500.000	0	0	87.500	86.875	86.250

2. Herijking krediet inventaris en opstal

Naast het extra benodigde krediet zijn ook de andere investeringen herijkt ten opzichte van het raadsbesluit op 4 oktober 2018. Bij de opstal was een bedrag van € 164.000,- (at 40 jr) aan opbrengsten in 2021 vanuit de verzekeraar nog niet opgenomen. Verder was op basis van een globale inschatting van de benodigde inventaris geconcludeerd dat de verzekering voldoende was om de kosten te dekken. Uit een nieuw in 2019 opgesteld concreet plan blijkt dat dit niet het geval is. Hiervoor is een extra krediet in 2021 van € 291.000,- (at 10 jr) noodzakelijk. Per saldo is er een krediet van € 127.000,- nodig. We rekenen met een verwachte rente van 1%. De kapitaalslasten die hieruit voortvloeien leveren vanaf 2022 een nadeel van circa € 26.000,- op.

3. Begrotingssaldo

De extra kapitaalslasten als gevolg van de investeringen leveren onderstaand nadeel op voor het begrotingssaldo. In bijgevoegde begrotingswijziging is dit verwerkt.

De Beek 30 januari 2020	2021	2022	2023	2024	
Kapitaals lasten krediet fundering	0	0	87.500	86.875	86.250
Kapitaals lasten herijking inventaris en opstal	0	26.270	26.020	25.770	
Verschil ten laste van het begrotingssaldo	0	0	113.770	112.895	112.020

Totaal de Beek begrotingssaldo.

In het raadsbesluit van 4 oktober 2018 is een netto krediet voor de bouw van 2,7 miljoen beschikbaar gesteld (uitgaven van 13,1 miljoen minus verzekeringsgelden van € 10,4 miljoen). In bijgaand raadsvoorstel wordt voorgesteld om een aanvullend krediet van circa 2,6 miljoen beschikbaar te stellen. In totaal wordt dan een netto krediet van 5,3 miljoen inclusief BTW beschikbaar gesteld. Uiteindelijk komen de totale jaarlijkse kosten uit op onderstaande. De kosten van het raadsbesluit 4 oktober 2018 zijn al in de begroting opgenomen.

Totaal dekking de Beek tlv het begrotingssaldo	2020	2021	2022	2023	2024
raads besluit 4 oktober 2018	-7.000	-31.000	117.000	116.000	115.000
raads besluit 30 januari 2020			113.770	112.895	112.020
Totaal tlv begrotingssaldo	-7.000	-31.000	230.770	228.895	227.020

Het college is voornemens het tekort op het investeringskrediet van De Beek te dekken door bijdragen te vragen/ verplichten vanuit omliggende projecten die profiteren van de

ontwikkeling Van De Beeck. Dit op basis van een structuurvisie conform artikel 6.24 Wro. Verdere uitwerking hiervan is onderdeel van het in de Begroting 2020-2023 opgenomen plan voor een integrale benadering van Bergen-Oost. Wij verwachten de raad hierover medio 2020 te kunnen informeren.

Nb. Gelden die vrijkomen vanuit een art. 6.24 Wro verplichting zouden anders niet naar de gemeente vloeien maar onderdeel uitmaken van de winst van ontwikkelaars.

Herinrichting omgeving de Beeck

De herinrichting van de omgeving van De Beeck hangt samen met het gehele gebied en de ontwikkeling van de naastgelegen nieuwe woonwijk. Dit wordt in een separaat gevormde projectgroep integraal opgepakt. In dit plan zal dubbelgebruik van parkeerplaatsen plaatsvinden. Bezoekers van het sportcomplex kunnen op drukke tijden voor een gedeelte ook uitwijken naar de woonwijk en andersom. De hiermee samenhangende kosten zijn geen onderdeel van dit voorstel, maar worden in een separaat voorstel te zijner tijd aan uw raad voorgelegd.

COMMUNICATIE, PARTICIPATIE EN SAMENSPEL

Afgestemd met: afdeling communicatie.

Dinsdagavond 3 december 2019 was er een informatieavond voor alle gebruikers en betrokkenen bij de herbouw van De Beeck. Daarin zijn zij geïnformeerd over de stand van zaken inzake de herbouw van De Beeck en de planning.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

- 11 november 2019 : Akkoord vanuit college om gedetailleerde aanbidding met uitgewerkt ontwerp, open begroting en uitvoeringsplanning op te stellen en in te dienen.
- 26 november 2019 : Aannemer presenteert aanbidding en ontwerp aan college
- 3 december 2019 : Informatiebijeenkomst verenigingen en gebruikers.
- 17 december 2019 : Collegebesluit en intentieovereenkomst (herroepbaar, onder voorbehoud goedkeuring raad) met aannemer
- 30 januari 2019 : Raadbesluit extra krediet van € 2.627.000,-
- Juli 2020 : Ontwikkelings- en vergunningentraject afgerond.
- Oktober 2020 : Start bouw

BIJLAGEN

Aanbidding plan herbouw De Beeck

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

De heer mr. M.N. Schroor
secretaris

Mevrouw drs. H. Hafkamp
burgemeester