

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
xx-xx-2016

Onderwerp
Oplossing installatietechnische gebreken Omnisport

Voorstel nr

Datum
xx-xx- 2016

Portefeuille
Mark Sandmann

Aan de gemeenteraad

Voorstel (concept-besluit)

Een budget beschikbaar te stellen van € 650.000,-- ten laste van de post voor onvoorziene uitgaven voor het verhelpen van de installatietechnische gebreken van Omnisport en hiertoe een begrotingswijziging vast te stellen (concept-raadsbesluit en begrotingswijziging bijgevoegd).

Toelichting

1. Inleiding

In onze brief van 3 oktober 2014 hebben wij u geïnformeerd over de nog resterende gebreken van Omnisport. Daarin gaven wij aan dat in overleg met de hoofdaannemer de meeste bouwkundige gebreken op dat moment reeds waren opgelost. De resterende gebreken betreffen voornamelijk installatietechnische gebreken. Zeer complexe problematiek waarbij de achterliggende oorzaken en werkende oplossingen niet eenvoudig te vinden waren.

In de PMA van 11 december 2014 heeft u besloten ons tijd te geven om te zoeken naar pragmatische en kostenbewuste oplossingen voor de resterende gebreken. Dat is na intensief onderzoek en in constructieve afstemming met de exploitant gelukt. De opbrengst van dit traject treft u in dit raadsvoorstel aan.

Aanleiding

Een optimale exploitatie van Omnisport is tot op heden niet mogelijk. Daarvoor dienen nog enkele – hoofdzakelijk installatietechnische – gebreken verholpen te worden en discussiepunten met de exploitant opgelost te worden.

Bestuurlijk belang

Het mogelijk maken van een optimale exploitatie van Omnisport die voldoet aan alle eisen en verwachtingen die aan een topsportaccommodatie worden gesteld.

Centrale vraag

Is uw raad bereid budget vrij te maken om de resterende gebreken te verhelpen en de discussies met de exploitant te beslechten?

2. Kader

- De afgelopen jaren zijn er meerdere gebreken aan het licht gekomen die een optimaal gebruik van Omnisport verhinderen. In overleg met de hoofdaannemer en de exploitant zijn de meeste bouwkundige gebreken in de loop der tijd verholpen. De resterende gebreken betreffen voornamelijk installatietechnische gebreken. Zeer complexe problematiek, die niet eenvoudig op te lossen is en waarmee hoge kosten gemoeid zijn.
- In de PMA van 11 december 2014 hebben wij u een collegevoorstel ter consultatie voorgelegd. In dit voorstel is de stand van zaken rondom het verhelpen van de resterende gebreken (niet zijnde de wielersbaan) toegelicht. Daarbij werd een bedrag van € 725.000,- als globale kostenindicatie genoemd. In dit collegevoorstel was een besluit opgenomen om de mogelijkheden tot kostenreductie te onderzoeken.
- In de PMA-bespreking van 11 december 2014 heeft u geconcludeerd dat het voorstel van het college om de mogelijkheden tot kostenreductie te onderzoeken uw goedkeuring kan hebben. Aan deze kaderstelling vanuit de raad heeft het college vervolgens invulling gegeven.
- Om u een volledig overzicht te geven van alle mogelijke kosten rondom Omnisport, hebben wij u op 7 juli 2015 een brief gestuurd. In deze brief hebben wij u geïnformeerd over het lopende onderzoek naar de mogelijkheden tot kostenreductie. Wij hebben daarbij onze eerdere inschatting van € 725.000,- als gemeentelijk aandeel in de kosten gestand gedaan.
- Het voorstel tot het vervangen van de toplaag van de wielersbaan is door u behandeld in de PMA van 29 oktober 2015. Tijdens deze PMA hebben wij u toegezegd in het voorjaar van 2016 met een voorstel te komen inzake de resterende gebreken van Omnisport.

3. Beoogd (maatschappelijk) resultaat

Het beoogde resultaat is een Omnisportgebouw waarin de resterende gebreken adequaat en kostenbewust zijn verholpen en een oplossing voor de langjarige discussiepunten met de exploitant. Door in te zetten op kostenbewuste oplossingen en een gedegen uitonderhandeling met de exploitant, is beoogd de gemeentelijke kosten zoveel als mogelijk te beperken.

4. Argumentatie

Door het verhelpen van de resterende gebreken en het beslechten van de discussie met de exploitant wordt een optimale exploitatie van Omnisport mogelijk.

Op korte termijn (31/12/2017) loopt de huur- en exploitatieovereenkomst af. Indien de gebreken niet verholpen worden en de discussie met de exploitant aanhoudt zijn de uitgangspunten voor een exploitatie van Omnisport na afloop van de eerste huurtermijn onduidelijk. Dit bemoeilijkt het maken van vervolgafspraken met de huidige of een nieuwe exploitant.

5. Maatschappelijk draagvlak

Met het verhelpen van de resterende gebreken en het slechten van de discussie met de exploitant wordt Omnisport definitief gerealiseerd zoals het oorspronkelijk was bedoeld: een topsportaccommodatie die voldoet aan alle eisen en verwachtingen op nationaal en internationaal topsportniveau.

De gemeente ziet erop toe dat de eigenaren en gebruikers van alle gebouwen binnen de gemeentegrenzen voldoen aan wet- en regelgeving omtrent het gebruik daarvan. Met het aanpassen van de brandblus- en ontruimingsinstallatie wordt tevens bereikt dat deze gemeentelijke accommodatie voldoet aan die wet- en regelgeving.

6. Risico's

Na acht jaar gebruik van Omnisport lijken alle resterende gebreken en discussiepunten met de exploitant in beeld. Het risico is aanwezig dat er in de toekomst eventuele nieuwe – op dit moment onvoorziene – gebreken en discussiepunten naar voren komen.

Het risico op nieuwe gebreken wordt – na acht jaar gebruik van Omnisport – klein geacht. Het risico op nieuwe discussiepunten met de exploitant wordt geminimaliseerd door de huur- en exploitatieovereenkomst aan te vullen met een demarcatielijst. In deze demarcatielijst worden de verantwoordelijkheden tussen de gemeente en de exploitant op detailniveau uitgewerkt.

Bij het sluiten van een nieuwe huur- en exploitatieovereenkomst (ingaaend op 1/1/2018) zal overigens gestuurd worden op het onderbrengen van het eigenarenonderhoud bij de gemeente. Dit conform het besluit 'Vastgoed in één hand' uit 2012.

7. Financiële paragraaf

Voor het verhelpen van de resterende gebreken van Omnisport en het slechten van de discussiepunten met de exploitant was in een eerder stadium een bedrag van € 725.000,-- geraamd. De inspanningen om tot kostenreductie te komen hebben ertoe geleid dat hiermee nu een bedrag gemoeid is van € 650.000,--. Een specificatie van het benodigde budget is opgenomen in **bijlage 1** (niet openbaar).

Wij stellen u voor om ten laste van de post onvoorziene uitgaven een budget van € 650.000,-- beschikbaar te stellen. Omdat de post voor onvoorzien hiertoe niet toereikend is, wordt deze zoals gebruikelijk aangevuld uit de algemene reserve. De betreffende begrotingswijziging treft u bijgaand aan.

8. Communicatie van het besluit

Op het moment dat het college het raadsvoorstel bij de PMA indient wordt het collegebesluit met de pers gedeeld.

9. Realisatie van het besluit

- Besluitvorming gemeenteraad tot toekenning budget.
- Aangaan van een aannemingsovereenkomst met een installateur voor het verhelpen van de installatietechnische gebreken.
- Sluiten van de vaststellingsovereenkomst met de exploitant ter beslechting van de discussiepunten.
- Overeenkomen van een demarcatielijst met de exploitant ter voorkoming van toekomstige discussiepunten.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

de burgemeester,