

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuidoost

Sector Maatschappelijke Ontwikkeling

Notitie stand van zaken Bijlmer Sportcentrum

Aan Stadsdeelraad Amsterdam Zuidoost

Van Dagelijks Bestuur

Datum 25 mei 2010

In het najaar van 2008 is het Bijlmer Sportcentrum opgeleverd en in gebruik genomen. Echter, rond de afwikkeling van de bouw spelen juridisch/financiële dossiers, die nog niet opgelost zijn. In deze notitie wordt u nader geïnformeerd, nadat de raad in een eerder stadium daarover al vertrouwelijk is geïnformeerd. Het Bijlmer sportcentrum is in 2009 voor het eerst een volledig jaar geëxploiteerd door Optisport, waarover u in deze notitie geïnformeerd wordt.

Afwikkeling bouw

Bij de start van het project is er door de stadsdeelraad een krediet beschikbaar gesteld voor de bouw van het nieuwe Bijlmer Sportcentrum. Dit is het krediet zoals oorspronkelijk in het Definitief Ontwerp (DO) is omschreven. Voor afwikkeling van de bouw van het Bijlmer Sportcentrum is nog een restkrediet beschikbaar.

Dakliggers

In oktober 2008 bleek dat de dakliggers van het Bijlmer Sportcentrum tordeerden. Vrij snel na de oplevering bleek de oplegdruk van de middenkolommen in het zwembadgedeelte te hoog. Dit resulteerde in een sluiting van het zwembad gedeelte van 3 weken om een tijdelijke en definitieve oplossing van het probleem mogelijk te maken. De oplossing werd gevonden in het vergroten van het contactoppervlak tussen de dakliggers en kolom. Hiermee komt de oplegdruk binnen de norm en voldoet de dakconstructie aan het Bouwbesluit, zonder de schoonheid van het zwembad geweld aan te doen. De aannemer wordt aansprakelijk gesteld voor de schade als gevolg van de herstelkosten voor de dakliggers. De werkelijk gemaakte kosten voor herstel zijn uit de algemene middelen voorgefinancierd. Daar tegenover staat een vordering op de aannemer. Het dossier is een verzekeringskwestie en er is nog geen uitsluitsel over het risico te geven.

Kolommen

In juli 2009 bleken er bij visuele inspectie scheurtjes in de even kolommen in de zwemzaal te zitten. Een constructeur heeft een en ander onderzocht, echter de oorzaak is in het rapport niet besproken, en dus nog onduidelijk. De tijdelijke oplossing maakt de constructie voldoende sterk. Toch is een definitieve oplossing nodig zodat de tijdelijke voorzieningen verwijderd kunnen worden en de constructie functioneert conform de uitgangspunten. Omdat deze kosten geclaimd worden bij de aannemer is er hier geen financiering geregeld. In het geval de aannemer weigert de herstelkosten te betalen, wordt de claim meegenomen in de juridische procedure.

Restpunten

Ten aanzien van het conflict met de aannemer over de restpunten is er een arbitragevonnis geweest waarin bepaald is dat het stadsdeel gerechtigd is de bankgarantie te trekken voor het herstel van de restpunten bij oplevering. Vooralnog heeft het stadsdeel de bankgarantie getrokken voor de functionele restpunten (technisch noodzakelijk, (brand)veiligheid en gezondheid).

Aanpassingen voortvloeiend uit het ontwerp en praktisch gebruik

Het ontwerp van het Bijlmer Sportcentrum leidt tot hoge temperatuur in de fitnessruimte en mogelijk een hoge temperatuur in de zomer in delen van het pand. Op dit moment wordt het temperatuuronderzoek uitgevoerd. Ook aanpassing van de keuken, de kromtrekkende beplating en het vermaken van trappen in verband met brandweereisen zijn veiligheidsgerelateerde kosten die noodzakelijk gemaakt moeten worden..

Bovendien blijkt wat betreft gebruikseisen en hygiëne een aantal zaken aangepast te moeten worden om onwenselijke bijeffecten tegen te gaan. Hier is geen geld voor begroot. Voorbeelden zijn: aanschaf waterontharder, lambrisering van de gestuukte witte gang bij de kleedkamers sporthal en vervanging van het lockersysteem, met gratis sleutels, door een pandsysteem.

Restkrediet

Een robuuste raming voor de nog uit te voeren werkzaamheden, voortvloeiend uit de nieuwbouw is niet te geven. In de voorjaarsnota 2010 is opgenomen dat na afwikkeling van alle juridische dossiers duidelijk zal worden in hoeverre het restkrediet toereikend is. Als dat niet het geval is, zal aanvullend krediet aan de Stadsdeelraad gevraagd moeten worden. De hoogte van dit bedrag zal afhankelijk zijn van de afwikkeling van de juridische procedure.

Exploitatie

Op 6 juli 2009 is het contract tussen Optisport en het Stadsdeel getekend. In het contract is afgesproken dat Optisport met behulp van een exploitatiebijdrage het Bijlmer Sportcentrum runt voor eigen rekening en risico. Het contract bestaat uit de Mantelovereenkomst, het Beleidsplan en het Beheerplan en is voor 10 jaar gesloten.

Subsidie

Het subsidiebedrag dat het stadsdeel als bijdrage in de exploitatie aan Optisport beschikt bedraagt € 1.050.000,- waarvan Optisport € 600.000,- betaalt aan het stadsdeel als huur voor het sportcentrum. De exploitatiebijdrage is vastgesteld op € 450.000,- en wordt jaarlijks geïndexeerd.

Twee componenten uit de subsidie zijn aannames geweest in 2009 en worden conform de contractsafspraken aangepast aan de hand van werkelijke uitgaven. Dit betreft de huurderonderhoudskosten en de energiekosten.

De energiekosten voor 2009 zijn € 90.000,- hoger dan geraamd. In de oorspronkelijke raming is geen rekening gehouden met het zogenaamde vastrecht (€ 70.000,-). De overige € 20.000,- zijnde een meer dan voorziene verhoging van de variabele kosten, bespreekt het stadsdeel met Optisport om te bezien of en in hoeverre dit teruggebracht kan worden.

De extra energiekosten van € 90.000,- zijn opgenomen in de voorjaarsnota 2010.

In de onderhandelingen over het contract is uitgegaan van de gegevens van het in 2007 opgestelde onderhoudsplan. In het kader van het “opschonen”, respectievelijk op hardheid controleren van het totale vastgoed, zijn er een nieuwe onderhoudsplannen voor alle stadsdeelpanden opgesteld. De cycli van onderhoud en de termijnen van vervanging zijn hierin aangepast aan de reële situatie voor een zwembad. Dit zou ten opzichte van het oude plan leiden tot extra huurderkosten voor onderhoud en een structurele verhoging van de exploitatiebijdrage. Echter, door te kiezen voor het oormerken van de rentevrijval van de kapitaalslasten voor het Bijlmer Sportcentrum en een specifieke onderhoudspot voor het Bijlmer Sportcentrum te vormen voor de nu gereserveerde € 100.000,- huurderonderhoud en € 100.000,- verhuurderonderhoud, zijn de in het Meerjaren Onderhoud Plan (MOP) verwachte kosten te dekken. Het oorspronkelijke financieringsschema op basis waarvan tot de investering is besloten, is op dit principe gebaseerd. Voor het treffen van een dergelijke voorziening wordt een raadsvoordracht voorbereid.

In het beleidsplan is vastgelegd welke maatschappelijke doelen als prestatie van exploitant Optisport verwacht worden. Hierover rapporteert Optisport drie keer per jaar aan het stadsdeel.

De rapportage waarin 2009 als heel jaar is bekeken en voor het eerst het gehele beleidsplan is meegenomen, heeft half mei plaatsgevonden.

Belangrijkst te melden resultaat is, dat het recreatief zwemmen sterk achterblijft bij de verwachtingen. De wachtlijst voor het leszwemmen is het afgelopen jaar gedaald van 1 jaar naar 9 maanden. Afgesproken doelstelling is om de wachtlijst voor leszwemmen terug te brengen naar 3 tot 6 maanden.