



Aan de leden van de gemeenteraad

Raadsinformatiebrief 115

Helmond, 12 september 2023
Onderwerp: Campus De Braak - Voortgang Fase 1

Zaaknummer: 51636031

Geachte leden van de gemeenteraad,

Graag nemen wij u in deze Raadsinformatiebrief mee in de ontwikkelingen binnen Fase 1 van Campus De Braak. Wij gaan in op de voortgang van de bouw van de nieuwe Multifunctionele Sportaccommodatie (MFSA), de aanleg van de Buitenruimte, de financiële uitdagingen die hierbij spelen en de noodzaak het krediet op te hogen. Ook besteden we aandacht aan de actualisatie van het krediet en de manier waarop wij maximaal inzetten op het beheersen van de kosten.

De bouw van de MFSA is in volle gang

In april van dit jaar is de bouw van de nieuwe MFSA begonnen. Inmiddels is de bouw in volle gang. Intensieve samenwerking met onze partners en de aannemers zorgt ervoor dat we flink vooruitgang boeken. De realisatie van MFSA verloopt vooralsnog conform planning en binnen het beschikbare budget. De verwachting is nog steeds dat de MFSA medio 2024 door de aannemers wordt opgeleverd. Vervolgens zullen onze partners aan de slag gaan en het gebouw inrichten. Naar verwachting nemen onze partners de MFSA eind 2024 in gebruik.

Voor de Buitenruimte is door prijsstijgingen meer budget nodig

Zoals bekend wordt de Buitenruimte van de nieuwe campus in verschillende fasen aangelegd. Een substantieel deel is inmiddels gerealiseerd, denk daarbij aan de aanleg van vier sportvelden, het bouwrijp maken voor de realisatie van de MFSA alsmede het noordelijk deel van de Campus en de aanplanting van de eerste bomen. Het grootste deel staat op de planning voor 2024 en 2025, omdat dat deel pas kan worden aangelegd als de MFSA is opgeleverd en het oude stadion is gesloopt. Momenteel wordt de aanbesteding van deze opdracht voorbereid. Naar verwachting wordt de opdracht begin 2024 gegund. Deze opdracht heeft betrekking op de aanleg van de parkeer- en groenvoorziening aan de noordzijde, de aanleg van de groenvoorziening aan de oost- en westzijde van de MFSA, de aanleg van de parkeervoorziening en het hoofdveld in de MFSA, een groot deel van de omloop rond de MFSA en de verschillende sportvoorzieningen. Als laatste zullen vervolgens in 2025 de velden die voorzien zijn op de plek van het huidige stadion van Helmond Sport worden aangelegd.

Bij de aanleg van de Buitenruimte staan wij voor grote financiële uitdagingen, als gevolg van de prijsstijgingen in de civiele sector. Deze hebben wij al eerder benoemd in de 2^e berap 2022, bij de Raadsspecial van 20 oktober 2022 en in Raadsinformatiebrief 3 van 11 januari 2023. Inmiddels is duidelijk dat het niet reëel is de Buitenruimte binnen de beschikbare budgetten te realiseren. Ten opzichte van het prijspeil 2021 is immers sprake van prijzen die fors hoger zijn. Dit geldt voor materialen, maar ook voor arbeidskosten. De aanvankelijk in 2017 opgenomen bedragen zijn om die reden dan ook verre van afdoende. Op een totaalbudget van ruim € 10 miljoen komen wij naar de huidige inschatting een bedrag van € 2 miljoen tekort.



Er is kritisch gekeken naar het ontwerp

Om de kostenstijgingen op te kunnen vangen is allereerst gekeken naar het kwaliteitsniveau van de te realiseren Buitenruimte. Dat heeft geleid tot het opnemen van kleinere bomen, een soberder bestrating (andere klinkers dan oorspronkelijk voorzien) en minder/kleinere vakken voor vaste planten. Wij zijn van mening dat we met het beoogde plan een bij de campus passend niveau realiseren. Dit niveau ligt tussen dat van de reguliere openbare ruimte in de wijken en dat van het recent gerealiseerde Burgemeester Geukerspark. Wij willen dit niveau handhaven, juist vanuit de maatschappelijke opgaven die we met de campus voor ogen hebben. Het zijn immers juist de wijk en de omwonenden die veelvuldig gebruik gaan maken van de openbare ruimte op de campus.

Een deel van de kostenstijging dekken wij uit het krediet

Van de circa € 2 miljoen die naar onze inschatting extra benodigd is, kan circa € 400.000 binnen het krediet worden opgevangen. Dit heeft te maken met een aantal substantiële mee- en tegenvallers. Dit bedrag is het resultaat van een algehele actualisatie van het krediet. In de bijlage bij deze Raadsinformatiebrief nemen wij u hierin verder mee. Voor de resterende € 1,6 miljoen vragen wij u via de Programmabegroting 2024 om het krediet voor Campus De Braak op te hogen.

We zetten maximaal in op kostenbeheersing

Naast een algehele actualisatie van het krediet hebben wij de afgelopen periode ook benut om te toetsen hoe we de kans op verdere overschrijdingen binnen het project zo klein mogelijk kunnen houden. Hiervoor hebben we de algehele projectstructuur tegen het licht gehouden, waarbij wij ook onze ervaringen in andere grote projecten (in het bijzonder het Huis voor de Stad) hebben betrokken. Een aantal leerpunten die wij daaruit hebben toegepast zijn: bewaken financieel dashboard MFSA op regelniveau en spiegelen met boekingen in ons financieel systeem (ERP), wekelijkse afstemming tussen bouwmanager en directievoerder (met name over meer- en minderwerken) en zeer actief sturen van onze partners op nieuwe inzichten en wijzigingen.

Het is onze inzet én verwachting – behoudens geheel onvoorziene omstandigheden – dat voor de aanleg van Fase 1 na de nu voorgestelde ophoging geen aanvullend krediet meer benodigd zal zijn. De gemeentelijke inspanningen zijn hier maximaal op gericht.

Tot slot

De komende maanden werken wij verder aan de realisatie van onze plannen op Campus De Braak. Daarbij verandert de focus van het project steeds meer van een bouwproject naar een sociaal-maatschappelijk project. Het inrichten van parkmanagement om ervoor te zorgen dat het een schone, opgeruimde en veilige campus is en blijft. Het vormgeven van het programma gericht op duurzame samenwerking tussen de hoofdgebruikers van de campus en maatschappelijke partners (onder meer JIBB+ en LEV-groep). En het actief betrekken van de direct omwonenden en bewoners van Helmond door het organiseren van activiteiten gericht op het stimuleren van beweging, gezondheid en ontmoeting. De Campus wordt immers een bruisende plek voor jong en oud!

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Helmond,

mevr. P.J.M.G. Blanksma-van den Heuvel
burgemeester

H.J. de Ruiter
secretaris



Bijlage

Uitkomsten Actualisatie Krediet Sport- en Beleefcampus De Braak

Uitkomsten Actualisatie Krediet Sport- en Beleefcampus De Braak

Voor de realisatie van onze ambities op Campus De Braak (fase 1) beschikken we over een krediet van in totaal € 49,5 miljoen euro. Sinds 2017 geven we hier middelen op uit. Per einde juli 2023 was een bedrag van ruim € 10,5 miljoen besteed. We verwachten de laatste middelen van dit krediet te besteden medio 2025.

Het krediet is ingesteld op basis van een raming die in 2017 is opgemaakt. Vervolgens heeft op enkele momenten nog een bijstelling van het krediet plaatsgevonden, onder meer in 2020 en in 2022. In deze jaren heeft de gemeenteraad om verschillende redenen het krediet verhoogd. Daarnaast zijn afspraken met partners uitgewerkt, die hebben geleid tot het toevoegen van bedragen aan het krediet en is en wordt aanspraak gemaakt op subsidies.

Sinds 2017 zijn er op verschillende vlakken wijzigingen opgetreden. Dat is ook gangbaar: een algemeen plan moest immers worden uitgewerkt in een concreet ontwerp (van SO naar VO en DO), waarbij alle relevante partijen inspraak moesten hebben. Bij de aanvraag voor een aanvullend krediet in 2020 is voor de laatste keer het gehele krediet tegen het licht gehouden en bezien welke kosten vanuit het krediet gedragen kunnen worden. Vervolgens is specifiek voor de MFSA in 2022 gekeken welke bedragen – gezien de grote stijging van de bouwkosten – nodig zijn voor realisatie van de MFSA. Een totaalanalyse van het krediet heeft op dat moment niet plaatsgevonden.

In de afgelopen maanden is voor alle belangrijke onderdelen uit het krediet van in totaal bijna € 50 miljoen getoetst of deze afdoende zijn voor het realiseren van de plannen. Dat heeft geleid tot een aantal mee- en tegenvallers. Conform geldende spelregels hebben we de mee- en tegenvallers toegevoegd en onttrokken aan de Post Onvoorzien. Als startmoment houden we daarbij aan de stand van de Post Onvoorzien (€ 1 miljoen) op het moment van de laatste actualisatie van het gehele krediet eind 2020.

In deze bijlage gaan we in op toevoegingen aan- of onttrekkingen uit de Post Onvoorzien. Conclusie is dat om de Post Onvoorzien op het gewenste niveau van € 1 miljoen te houden, aanvullend budget nodig is. Via de Programmabegroting 2024 wordt de gemeenteraad gevraagd dit aanvullend budget toe te kennen.

Toevoegingen aan de Post Onvoorzien

Onttrekking Reserve Grondbedrijf (+ € 1 miljoen)

Bij de instelling van het krediet ([Raadsvoorstel 79](#), 31 oktober 2017) is besloten om ten behoeve van de campus voor een bedrag van € 1 miljoen een onttrekking te doen uit de Algemene Reserve Grondbedrijf. Deze middelen waren bestemd voor enerzijds de aanvullende eisen voor een sporthal, om deze aan de normen van NOC*NSF te laten voldoen (€ 700.000), en anderzijds voor de “ontwikkeling op De Braak” (€ 300.000). Binnen het ontwerp en budget voor de MFSA is het gelukt om te voldoen aan de NOC*NSF-normen. Hierdoor vallen de middelen vanuit het Grondbedrijf vrij binnen het budget voor de realisatie van de campus. Ook de middelen van € 300.000 hebben geen specifieke bestemming gekregen. Bij de 2^e Berap 2023 worden deze middelen vanuit het Grondbedrijf toegevoegd aan het krediet De Braak.

Afsluiten Deelkredieten (+ € 1,7 miljoen)

Voor een aantal belangrijke onderdelen van het krediet geldt dat deze inmiddels kunnen worden afgesloten. Het gaat dan om kosten voor vertraging (ingesteld in 2020), sanering, en overnames. We zien dat bij al deze deelkredieten een substantieel bedrag overblijft, nu alle hiervoor bestemde kosten inmiddels gemaakt zijn. Voor het deelkrediet vertraging geldt dat zich in de praktijk minder vertragingkosten hebben voorgedaan, dan wij in 2020 voorzagen. Ook voor de overnames van de achterblijvende gebouwen op de campus was



meer begroot dan in de praktijk nodig bleek te zijn. Tot slot geldt dat het budget voor de saneringen voor een groot deel niet is aangesproken.

Onttrekkingen uit de Post Onvoorzien

Prijsstijgingen Buitenruimte (- € 2 miljoen)

De meest reële inschatting van de kosten die voor de Buitenruimte in totaal uitgegeven moeten worden, kunnen we op dit moment maken door de meest recente doorrekening (DO) van april 2021 te indexeren conform de prijsstijgingen die zich sindsdien hebben voorgedaan. Deze opgestelde indexatiebegroting laat nu een tekort zien van zo'n € 2 miljoen.

Veiligheidsmaatregelen MFSA (- € 150.000)

Bij de afronding van het DO in 2021 bleek dat er vanuit de partijen die een rol hebben in de Veiligheidsorganisatie rondom wedstrijden van Helmond Sport (politie, brandweer, veiligheidsorganisatie Helmond Sport en gemeente) hogere eisen gesteld werden, dan eerder waren gedeeld en opgenomen. Dit heeft geleid tot een wijziging in het ontwerp, waarmee ook meerkosten gemoeid zijn.

Lichtmasten (- € 500.000)

Bij de opstelling van het krediet is voor de lichtmasten van het stadion een stelpost van € 250.000 opgenomen. Al enige tijd is duidelijk dat dit bedrag niet zal volstaan. Hierover is de gemeenteraad in december 2021 ook geïnformeerd ([RIB 143](#), 7 december 2021). Na de aanbesteding van de lichtmasten (eind 2022, begin 2023) is het definitieve bedrag vast komen te staan. Bovenop de € 250.000 is nog eens € 505.000 nodig voor de realisatie van de lichtmasten.

Interne en externe capaciteit (- € 850.000)

Bij aanvang van het project is uitgegaan van een substantiële inzet aan gemeentelijk personeel voor dit project. In de praktijk blijkt dat om het project op schema te houden, om de integrale afstemming met betrokken medewerkers en adviseurs te organiseren, om de afstemming met individuele partners goed te laten verlopen en om de samenwerking tussen partners te stimuleren aanzienlijk meer inzet nodig is, dan vooraf kon worden voorzien. Zonder deze inspanningen ontstaan er grote risico's en vermindert de grip/control op het totale project.

Daarbij komt ook nog eens dat vanuit communicatie, strategisch advies en financiën dermate veel inzet nodig is, dat deze niet zonder meer vanuit de staande organisatie kan worden geleverd. De extra inzet die hiermee gemoeid is, wordt ten laste van het budget gebracht.

Ook geldt dat sinds 2022 er strakker wordt gestuurd op het toerekenen van kosten aan projecten. Dit houdt in dat meer dan voorheen de inzet vanuit de gemeentelijke organisatie ten laste wordt gebracht van het projectbudget. Tot slot wordt – gezien de noodzakelijke inzet in alle fases – gewerkt met een aanvullende reservering op de personeelskosten. Hiermee zorgen we ervoor dat in geval van nieuwe vraagstukken, dit niet leidt tot een tekort op het budget.

Nieuwe ramingen deelposten (- € 800.000)

Bij het nalopen van alle posten is bezien in hoeverre de nog resterende bedragen afdoende zijn om de gehele campus te kunnen realiseren. Dit heeft op de volgende posten tot bijstellingen geleid:

- Er resteren onvoldoende middelen voor de sloop van het oude stadion (€ 100.000). Ook hier geldt dat de prijsstijgingen leiden tot hogere kosten. Bovendien hanteren we als gemeente sinds enkele jaren het principe van circulair slopen, waarmee in de oorspronkelijke raming geen rekening is gehouden.
- Zowel in de uitwerking van de MFSA als in de uitwerking van de Buitenruimte is oorspronkelijk geen rekening gehouden met een adequate aansluiting van deze onderdelen op elkaar. Kosten voor keerwanden en fundering zijn derhalve niet goed meegenomen. Hiervoor is een budget nodig van € 150.000.
- Oorspronkelijk hebben we rekening gehouden met een subsidie voor klimaatadaptatie van de provincie Noord-Brabant van in totaal € 250.000. Door de opgetreden vertraging kunnen we helaas op een groot deel van deze subsidie (€ 200.000) geen aanspraak maken, aangezien het werk hiervoor in 2023 gerealiseerd had moeten zijn.



- Gezien ervaringen uit andere projecten reserveren wij een aanvullend bedrag van € 250.000 voor kosten voortkomend uit aanvullende vragen. Hiermee voorkomen we dat in geval van onverwachte vragen, we direct te maken krijgen met een tekort aan budget.
- Met SV De Braak zijn afspraken gemaakt over een bijdrage in de inrichting van hun ruimten in de MFSA. Oorspronkelijk was hiervoor rekening gehouden met een bedrag van € 50.000. Hiervoor zijn echter meer middelen nodig. In totaal gaat het om een aanvullend bedrag van € 100.000.

Startbedrag Post Onvoorzien € 1.000

Toevoegingen aan de Post Onvoorzien

Onttrekking Reserve Grondbedrijf € 1.000

Afsluiten Deelkredieten € 1.700

Totaal toevoegingen € 2.700

Onttrekkingen uit de Post Onvoorzien

Prijsstijgingen Buitenruimte € -2.000

Veiligheidsmaatregelen MFSA € -150

Lichtmasten € -500

Interne en externe capaciteit € -850

Nieuwe ramingen deelposten € -800

Totaal onttrekkingen € -4.300

Stand Post Onvoorzien na Actualisatie € -600

Benodigde omvang Post Onvoorzien € 1.000

Benodigd aanvullend budget € -1.600

Bedragen * 1.000