

**Faserapportage initiatieffase
totstandkoming nieuw zwembad
Gemeente Nijkerk**

2 april 2015

Inhoudsopgave

pagina:

1	Inleiding	5
2	Samenvatting	6
3	Bestuurlijke historie	16
3.1	Raadsbesluit december 2013	16
3.2	Raadsinformatiebrief 7 juli 2014	18
3.3	Coalitieakkoord	19
4	Relevant beleid	20
4.1	Nota Maatschappelijk Vastgoed	20
4.2	Milieubeleid	20
4.3	Nota aanbestedingsbeleid	21
5	Projectorganisatie	22
6	Participatie tijdens initiatieffase	25
6.1	Gemeente Amersfoort	25
6.2	Zwemvereniging Flevo	26
6.3	KNZB	27
6.4	Health Club Nautilus	28
6.5	Korfbalvereniging Sparta Nijkerk	28
7	Marktconsultatie	30
8	Programma	32
8.1	Basiszwembad	32
8.2	Variant Functioneel bad (naar voorbeeld 2521 Gewoon Zwemmen)	33
8.3	Minimaal zwembad	34
8.4	Basisvariant plus	34
8.5	Standhouding Bad Bloemendal	35
8.6	Geen zwembad	37
9	Bezoekverwachtingen	38
10	Duurzaamheid	40
10.1	Gemeentelijk beleid	40
10.2	Landelijk beleid	40
10.3	Duurzaamheid in rapport Drijver en Partners	40
10.4	Nieuw besluit zwemwater	41
10.5	Duurzaamheid in project zwembad	41
11	Locatie	42
11.1	Locatieonderzoek in rapport Drijver en Partners	42

11.2	Spoorkamp 1	43
11.2.1	Aan de voorkant bij de entree tussen Relitech en Alpha	43
11.2.2	Langs de spoorlijn	44
11.2.3	Het zwembad aan de voorkant, en het parkeerterrein langs de spoorlijn.	45
11.3	Spoorkamp 2	45
11.4	Overzicht voor- en nadelen locaties en locatiekeuze	46
12	Aanbestedingsvoorstel	48
12.1	Mogelijke aanbestedingsvormen	48
12.2	Aanbestedingsvoorstel Design Build Maintain Operate	49
12.3	Aanbestedingsbeleid	49
12.3.1	Europees aanbesteden	49
12.3.2	Duurzaam inkopen	50
12.3.3	Social Return On Investment (SROI)	50
13	Financiën	51
13.1	Financiële samenvatting Raadsbesluit 2013	51
13.1.1	Investeringskosten en kapitaallast	51
13.1.2	Grondkosten	51
13.1.3	Kosten en opbrengsten huidige locaties	51
13.2	Fiscale gevolgen	52
13.3	Investeringskosten	53
13.4	Instandhouding Bad Bloemendal	54
13.5	Kapitaallast	54
13.6	Onderhoudskosten	55
13.7	Exploitatiekosten	56
13.8	Eigenaarslasten	57
13.9	Totale jaarlast	58
13.10	Financieel kader	58
14	Alternatieve dekkingsmogelijkheden	60
14.1	Toerekenen van grondopbrengsten huidige locaties	60
14.1.1	De Slag Hoevelaken	60
14.1.2	Bad Bloemendal Nijkerk	61
15	Haalbaarheid van varianten	63
15.1	Voor- en nadelen varianten	63
15.2	Varianten in combinatie met dekkingsmiddelen en financieel kader	65
16	Planning	66
17	Communicatie	67
18	Risicoanalyse	68
Bijlage 1	Ruimtestaat basisvariant	69
Bijlage 2	Ruimtestaat functionele variant	70
Bijlage 3	Ruimtestaat minimale variant	71

Bijlage 4	Ruimtestaat basisvariant plus	72
Bijlage 5	Overall planning	73

1 Inleiding

De gemeente Nijkerk heeft plannen voor de totstandkoming van een nieuw zwembad ter vervanging van de bestaande twee zwembaden. Na het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek door Drijver en Partners in 2013 heeft de raad in december 2013 besloten:

1. tot de bouw van een nieuw zwembad centraal gelegen in de gemeente Nijkerk;
2. het exploitatievoordeel van 509.000 euro als richtinggevend mee te geven bij de verdere uitwerking;
3. de bestaande twee zwembaden te sluiten als het nieuwe zwembad is gerealiseerd en geopend.

Daarop zijn tussen december 2013 en juli 2014 gesprekken gevoerd met diverse marktpartijen, met zwemvereniging Flevo en de nationale zwembond en zijn in verschillende gemeenten initiatieven voor nieuwe zwembaden bezocht. Ook is de gemeente naast de marktconsultatie in overleg getreden met de gemeente Amersfoort, om de mogelijkheden van een samenwerking te onderzoeken gericht op uitbreiding van het zwembad met een recreatief gedeelte.

De uitkomsten van die gesprekken en het overleg met Amersfoort en de kansen die hieruit volgen voor realisatie van het zwembad gevoegd bij de doelstellingen van het coalitieakkoord van de gemeente Nijkerk, maakte dat de gemeente meer tijd wilde besteden aan een gedegen vergelijking van de verschillende concepten en het betrekken van maatschappelijke partijen. De raad is hierover in juli 2014 geïnformeerd.

Vervolgens zijn in de 2^e helft van 2014 de mogelijke zwembadconfiguraties verder uitgewerkt, alsmede de mogelijke wijze van projectorganisatie en aanbesteding. Om meer inzicht te krijgen in de mogelijkheden van verschillende zwembadconfiguraties heeft het College eind oktober enkele zwembaden bezocht. De resultaten van die werkzaamheden zijn in een eerste versie van dit faserapport d.d. 22 januari 2015 samengevat en gepresenteerd aan het college. Op 3 februari 2015 heeft het college hierover een eerste besluit genomen, waarin zij heeft ingestemd met het houden van een besloten raadsbijeenkomst waarin de conclusies uit het faserapport worden gedeeld en mogelijkheden worden besproken om de ruimte te zoeken voor een variant die mogelijk meer past bij de ambities van Nijkerk. Op 5 maart 2015 heeft vervolgens deze besloten bijeenkomst plaatsgevonden.

Naar aanleiding van de behandeling in het college en de gehouden besloten bijeenkomst zijn aldus mogelijkheden besproken om ruimte te zoeken voor een meer passende variant. Dit heeft geleid tot extra varianten en dekkingsmogelijkheden. Deze zijn verwerkt in de eerste faserapportage, hetgeen heeft geleid tot onderliggende faserapportage d.d. 31 maart 2015.

Op basis van de inhoud van dit faserapport wordt besluitvorming uitgewerkt voor besluitvorming in het college van B&W en in de gemeenteraad. Besluitvorming is nodig om de gewenste variant verder uit te kunnen werken in een gedetailleerd programma van eisen inclusief duurzaamheidsmaatregelen, alsmede het project vervolgens aan te besteden en te realiseren, zodat het tijdig in gebruik genomen kan worden.

De door de Raad benodigde besluitvorming is:

- Het beschikbaar stellen van de voor het nieuwe zwembad benodigde middelen;
- Het definitief besluiten over de zwembadconfiguratie (programma van eisen op hoofdlijnen);

Vervolgens kan het College van B&W zorgdragen voor:

- De besluitvorming over de locatie van het nieuw te realiseren zwembad;
- Het vaststellen van eventuele wijze van aanbesteding, eigendom en financiering;
- Het vaststellen van eventuele aanbestedingsdocumenten (voor realisatie en/of exploitatie);
- De besluitvorming over aanbestedingsresultaten en vervolgens gunning aan marktpartijen.

2 Samenvatting

Voor u ligt de faserapportage initiatieffase totstandkoming nieuw zwembad te Nijkerk. Hierin zijn de resultaten samengebracht van het werk van de afgelopen periode.

Raadsbesluit 2013

De raad heeft op 19 december 2013 besloten:

1. tot de bouw van een nieuw zwembad centraal gelegen in de gemeente Nijkerk;
2. het exploitatievoordeel van 509.000 euro als richtinggevend mee te geven bij de verdere uitwerking;
3. de bestaande twee zwembaden te sluiten als het nieuwe zwembad is gerealiseerd en geopend;

Projectorganisatie

Inmiddels is een projectorganisatie opgezet, die de initiatieffase heeft begeleid, bestaande uit onder andere een stuurgroep en een projectgroep.

Uitgangspunten

Belangrijke uitgangspunten die zijn gehanteerd, zijn het raadsbesluit van december 2013, het huidige coalitieakkoord alsmede vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld de nota maatschappelijk vastgoed, de financiële verordening, het milieubeleid en het aanbestedingsbeleid.

Communicatie

In de afgelopen periode zijn verdere gesprekken gevoerd met verschillende mogelijke partners. De gesprekken hebben niet geleid tot aanvullend programma t.o.v. de basisvariant, weergegeven in de rapportage van Drijver en Partners, waarop het raadsbesluit is gebaseerd. Hierna volgt een korte samenvatting van de gespreksresultaten.

Gemeente Amersfoort

Nader overleg met de gemeente Amersfoort heeft de afgelopen periode plaatsgevonden. In het coalitieakkoord in Amersfoort is opgenomen om in gesprek te gaan met Nijkerk om te bezien of er mogelijkheden zijn om samen te participeren in een nieuw zwembad. De volgende zaken zijn onderzocht:

- a. Nagaan of er meer wijzigingen (te verwachten) zijn in de omliggende gemeenten;
- b. Nagaan wat de gevolgen zijn van het sluiten van 2 baden in Nijkerk voor bezoekers uit Amersfoort;
- c. Nagaan wat de kosten zijn van participatie van Amersfoort in extra water in Nijkerk.

Naar aanleiding van de resultaten is geconcludeerd dat er voor de inwoners uit Amersfoort in Nijkerk niets wezenlijks wijzigt en dat om die reden geen uitbreiding van zwemwater noodzakelijk is. Amersfoort heeft er vervolgens over nagedacht of er behoefte is aan extra recreatiewater voor de inwoners van Amersfoort. Uiteindelijk heeft de gemeente Amersfoort aangegeven dat zij niet in staat is te participeren in het zwembad in Nijkerk vanwege met name de financiële consequenties voor de gemeente Amersfoort.

SRO

Met SRO heeft overleg plaatsgevonden over de vraag wat de gevolgen zijn van het sluiten van 2 baden en deze vervangen door 1 bad voor de huidige bezoekers. Hieruit blijkt dat de huidige bezoekersaantallen van 2 baden met uitzondering van recreatief zwemmen passen in het nieuwe bad in Nijkerk.

Zwemvereniging Flevo

Zwemvereniging Flevo geeft aan open te staan voor zelfwerkzaamheid en ziet volop kansen om 'het zwemmen' meer op de kaart te zetten, het bad beter te benutten, de activiteiten van de vereniging uit te breiden en door inzet van vrijwilligers het zwembad van grotere waarde te laten zijn. '2521 gewoon zwemmen' heeft in opdracht van de gemeente de mogelijkheden van zelfwerkzaamheid van Flevo onderzocht en komt tot de conclusie, dat Zwemvereniging Flevo gekwalificeerd kan worden tussen scenario 2 "meewerkend huurder" en scenario 3 "meewerkende huurder/exploitant". Meer in detail komt het er op neer, dat Zwemvereniging Flevo in staat is om op de uren dat Zwemvereniging Flevo gebruik maakt van het zwembad, zij ook het toezicht, beheer en schoonmaak van het zwembad op zich kunnen nemen. Dit betreft daarmee een uitbreiding van taken en verantwoordelijkheden op het moment dat Zwemvereniging Flevo gebruik maakt van het zwembad. Ook is Zwemvereniging Flevo in staat om vervolg te geven aan de zwemlessen op woensdagmiddag, die reeds in de huidige situatie daar haar worden georganiseerd. Zwemvereniging Flevo is niet in staat de volledige exploitatie te verzorgen. Er zal altijd een situatie ontstaan waar naast zwemvereniging Flevo een professionele exploitatie actief is. Zwemvereniging Flevo opteert voor een 8 baans wedstrijdbad met aanvullend een doelgroepenbad. Reden hiervoor is dat de toevoeging van een doelgroepenbad aan het wedstrijdbad de enige oplossing is om het gehele wedstrijdbad beschikbaar te hebben voor Flevo. Indien geen doelgroepenbad wordt toegevoegd moeten immers ook andere doelgroepen die nu op hetzelfde tijdstip gebruik maken van Bad Bloemendal of De Slag in hetzelfde bad worden ondergebracht.

KNZB

Ten aanzien van het wedstrijdbad wijst de KNZB op haar handboek zwembaden. Hierin staat voor regionale zwembaden, waartoe het zwembad in Nijkerk gerekend kan worden, dat voor zowel wedstrijd-zwemmen als waterpolo minimaal een 6 baans wedstrijdbad met een afmeting van 25 meter lang bij 15,4 meter nodig is. Vervolgens wijst zij op het concept "2521 gewoon zwemmen", gebaseerd op een 8 baans wedstrijdbad met een afmeting van 25 meter lang bij 21 meter breed, dat voor de zwemsport nog iets meer mogelijkheden biedt. De KNZB ziet echter ook de voordelen van een doelgroepenbad voor andere doelgroepen, zoals peuterzwemmen en bewegen voor ouderen. In een apart doelgroepenbad kan eenvoudiger een hogere watertemperatuur worden gerealiseerd. Omdat het huidige Bad Bloemenbad een dergelijke voorziening ook heeft kan de KNZB het belang van een dergelijke voorziening begrijpen, wanneer de gemeente van mening is dat het huidige gebruik uit de oude zwembaden ondergebracht moet kunnen worden in het nieuwe bad. De KNZB is van mening dat de gemeente op basis van het beoogd gebruik van het nieuwe bad een afweging moet maken tussen de verschillende zwembadconcepten.

Verder wijst de KNZB op haar Masterplan, waarmee zij de betrokkenheid van zwemverenigingen in de exploitatie van zwembaden probeert te stimuleren. De KNZB is blij te horen, dat er hierover overleg wordt gevoerd met zwemvereniging Flevo en dat de gemeente heeft laten onderzoeken wat de zelfwerkzaamheid van Zwemvereniging Flevo kan zijn na realisatie van een nieuw zwembad.

De KNZB heeft op 18 februari 2015 een brief gericht aan de gemeente Nijkerk, waarin zij aangeeft van mening te zijn, dat de realisatie van een 8-baans wedstrijdbad de meeste mogelijkheden biedt voor de gemeente Nijkerk.

Nautilus

Nautilus heeft eerder aangegeven eventueel haar huidige locatie te willen verlaten en vervolgens te willen participeren in het nieuwe zwembad en een rol te kunnen / willen spelen in de realisatie van eigen ruimten, alsmede de exploitatie van het gehele complex. In nader overleg met Nautilus heeft Nautilus aangegeven dat zij op korte termijn niet in staat is zekerheid te bieden over investering in vastgoed. Hiervoor zijn zij afhankelijk van het eventueel verkopen van de huidige locatie. Daarbij komt dat de planningshorizon van 1 januari 2018 voor een commerciële partij te lang is om nu over te beslissen.

Korfbalvereniging Sparta Nijkerk

Sparta Nijkerk heeft aangegeven graag een eigen sporthal te willen realiseren. Dit vanwege het beleid van de vereniging om in 2020 op hoog niveau korfbal te willen spelen. Hierbij past het hebben van een eigen sporthal. Sparta Nijkerk opteert in eerste instantie voor het realiseren van een sporthal bij haar huidige accommodatie. Mogelijk is de realisatie van een sporthal bij het nieuwe zwembad een optie. Sparta Nijkerk heeft aangegeven dat een eigen sporthal alleen gewenst is in combinatie met hun buitenaccommodatie. Indien de sporthal gerealiseerd zou worden bij het zwembad is dat daarmee alleen bespreekbaar indien de volledige accommodatie van Sparta Nijkerk wordt verplaatst naar de locatie van het zwembad. Een globale doorrekening van de financiële consequenties van een verplaatsing van de korfbalaccommodatie in combinatie met een nieuwe sporthal heeft inmiddels uitgewezen dat deze optie niet haalbaar is.

Marktconsultatie

Er is een marktconsultatie georganiseerd, met als doel na te gaan welke mogelijkheden er in de markt zijn om het eigendom en/of financiering over te nemen, eventueel in combinatie met beheer en exploitatie van de accommodatie. De conclusie is dat eigendom en financiering door de marktpartijen alleen realistisch is met 100% gemeentegarantie. Echter ook in dat geval is de financiering duurder dan wanneer de gemeente zelf financiert bij de BNG. Wij zijn vervolgens uitgegaan van zelf financieren door de gemeente.

Omdat uit de gesprekken geen aanvullend programma is gekomen, hebben wij de basisvariant, alsmede twee alternatieven daarop (de minimale en de functionele variant) verder uitgewerkt.

Programmatistische varianten

In eerste instantie zijn 3 varianten uitgewerkt. Het programma van de drie varianten is op hoofdlijnen als volgt:

- De basisvariant heeft een 6 baans wedstrijdbad met een 15 x 10 meter doelgroepenbad.
- De functionele variant heeft een 8 baans wedstrijdbad
- De minimale variant heeft een 6 baans wedstrijdbad.

Zowel het college als de raad zijn begin 2015 geïnformeerd dat binnen het financieel kader dat de raad heeft gesteld in 2013 geen passende variant te realiseren is. De kaders moeten mogelijk worden aangepast. Om die reden zijn ook de variant "basisvariant plus", "instandhouding Bad Bloemendaal" en "geen zwembad" toegevoegd aan de faserapportage.

De basisvariant biedt goede mogelijkheden voor alle doelgroepen (m.u.v. recreatief zwemmen). In de basisvariant kan niet alleen het verenigingszwemmen (dat in alle varianten goed kan worden bediend), maar ook het leszwemmen en doelgroepen zwemmen (met name baby peuter zwemmen en bewegen voor ouderen) goed worden ondergebracht, omdat een separaat doelgroepenbad is voorzien met continu warmer water en omdat deze in een aparte zwemzaal ligt een betere akoestiek.

De functionele variant biedt, wanneer een keerwand wordt gerealiseerd ook de mogelijkheid om op momenten warmer water te creëren. Echter de akoestiek van deze variant is altijd minder. Deze variant is voor de hierboven benoemde doelgroepen daarom minder. De zwemvereniging heeft daarentegen meer mogelijkheden in deze variant omdat het wedstrijdbad 2 banen meer heeft. Deze staan echter indien de huidige roosters van de bestaande baden 1 op 1 worden overgezet naar de nieuwbouw niet volledig ter beschikking van de vereniging. Gelijktijdig kunnen doelgroepenactiviteiten gehuisvest worden in een deel van het bad.

In de minimale variant kan geen warmer water worden gerealiseerd. Dit heeft daarmee minder mogelijkheden voor de beschreven doelgroepen (baby peuters en ouderen). Vanwege het kleinere wateroppervlak kunnen in deze variant ook minder activiteiten worden gepland, hetgeen leidt tot lagere bezoekersaantallen.

De basisvariant plus biedt optimale mogelijkheden voor alle doelgroepen (m.u.v. recreatief zwemmen). In de basisvariant kan niet alleen het verenigingszwemmen (dat in alle varianten goed kan worden bediend), maar ook het leeszemmen en doelgroepenzwemmen (met name baby peuter zwemmen en bewegen voor ouderen) goed worden ondergebracht, omdat een separaat doelgroepenbad is voorzien met continu warmer water en omdat deze in een aparte zwemzaal ligt een betere akoestiek. Daarbij heeft de vereniging op verenigingsuren de beschikking op 8 banen, zonder dat in het bad gelijktijdig andere doelgroepen moeten worden gehuisvest.

In stand houden van Bad Bloemendal biedt mogelijkheden voor zowel de vereniging als voor andere doelgroepen vanwege het zowel hebben van een wedstrijdbad als een doelgroepenbad. Het bestaande wedstrijdbad is echter slechts 5 banen breed hetgeen voor de vereniging minder mogelijkheden biedt dat alle nieuwbouwvarianten. Hierbij komt dat het in stand houden van Bad Bloemendal een korte termijn variant is met een gepland in stand houden tot 2030. Verder wordt met deze variant geen duurzaamheidsambitie bereikt en is de locatie niet centraal gelegen in de gemeente Nijkerk. Uiteraard is het ook mogelijk om Bad Bloemendal voor een kortere periode open te houden. In dat geval zal aanvullend onderzoek nodig zijn naar de exacte onderhoudskosten en daarmee de jaarlast die daarbij hoort. De verwachting is dat het openhouden gedurende een kortere periode in ieder geval niet duurder is dan openhouden tot 2030.

De laatste optie betreft geen zwembad. Deze optie spreekt voor zich. Deze variant heeft de grootste bezuiniging tot gevolg voor de gemeente. Een zwembad wordt tot op heden door de gemeente Nijkerk gezien als basisvoorziening. Door te kiezen voor geen zwemvoorziening zijn inwoners van de gemeente Nijkerk vanaf het moment van sluiting voor zwemmen aangewezen op de zwemvoorzieningen in omliggende gemeenten.

Bezoekverwachting

De bijbehorende bezoekverwachtingen zijn:

Variant	Bezoekersaantal
Basiszwembad	100.000 – 105.000
Functioneel zwembad	90.000 – 95.000
Minimaal zwembad	80.000 – 85.000
Basiszwembad plus	100.000 – 110.000
Instandhouden Bad Bloemendal	90.000 – 95.000
Geen zwembad	0

Duurzaamheid

In lijn met het klimaatplan van de gemeente zal voor het project zwembad het uitgangspunt worden gehanteerd dat 20% energiebesparing en 20% duurzame energieopwekking moet worden toegepast. De resterende 60% zal worden gecompenseerd (bijvoorbeeld door inkoop van groene energie). We hebben daarom rekening gehouden met de meerkosten t.o.v. rapportage Drijver en Partners voor het realiseren van 20% duurzame energieopwekking.

Locatie

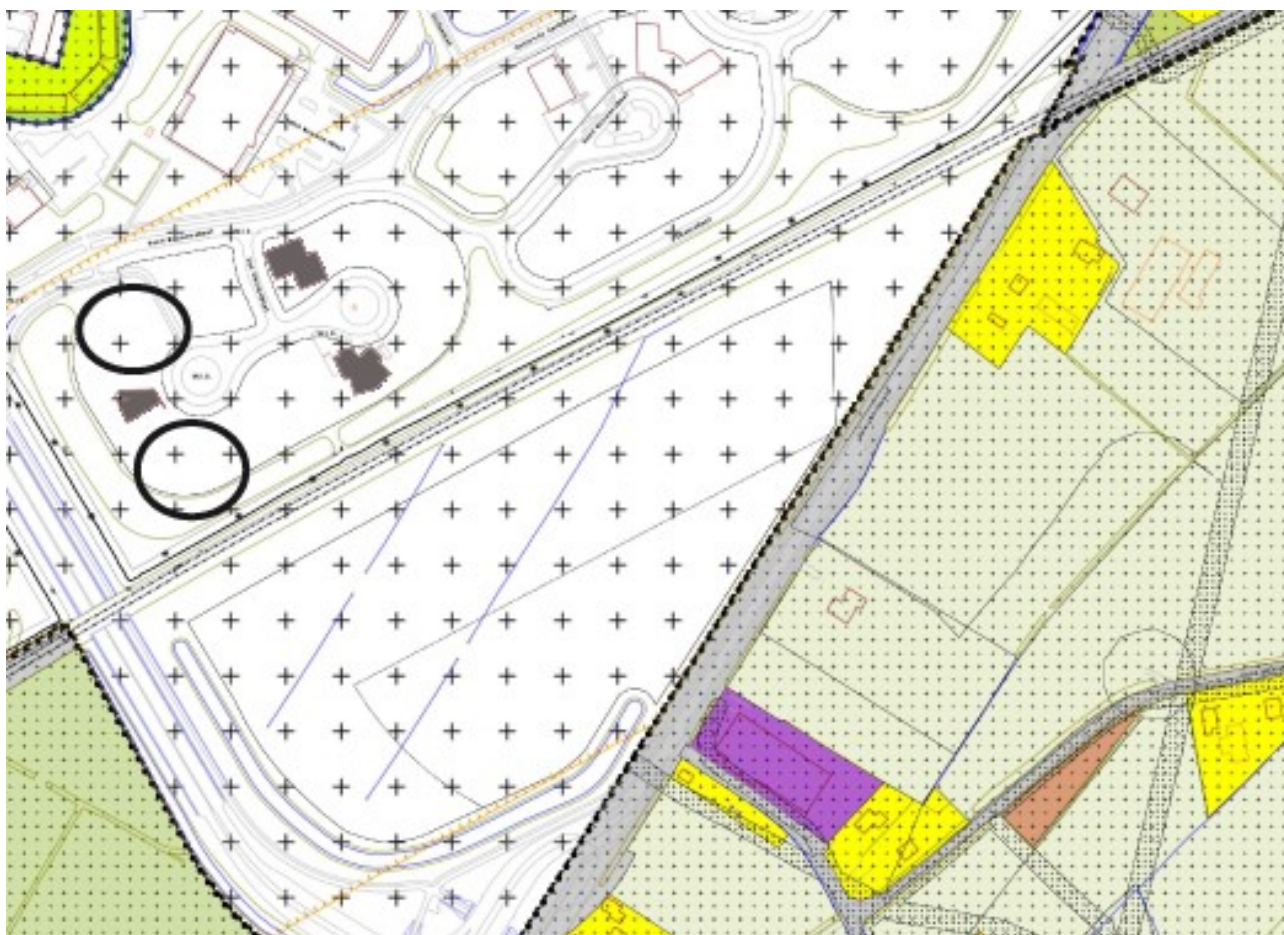
Bekeken is of er op andere locaties in de gemeente, centraal gelegen, mogelijkheden zijn voor gebruik van restwarmte uit bedrijfsprocessen. Centraal in de gemeente is een dergelijke locatie niet voorhanden. De aanwezigheid van mogelijkheden voor gebruik van restwarmte is daarmee van geen invloed op de locatiekeuze.

Belangrijk aspect voor de keuze voor Spoorkamp 1 of 2, is tevens dat de gemeente juist deze locaties heeft bestemd voor de realisatie van gebouwen, zoals een zwembad. Het is vanuit dat oogpunt niet logisch nu een keuze te maken voor een andere locatie. De gemeente zou daarmee afwijken van haar eigen beleid.

De mogelijkheden van realisatie van het zwembad op Spoorcamp 1 en 2 zijn verder uitgewerkt. Hierna volgende de voor- en nadelen. Besluitvorming hierover is nodig i.v.m. de voortgang van het project.

	Spoorkamp 1	Spoorkamp 2
Bouwrijp maken locatie	+	-
Zichtbaarheid	+	+
Flexibiliteit naar de toekomst	-	+
Stedenbouwkundige inpasbaarheid	+	+
Architectonische mogelijkheden	+	+
Mogelijke conflictsituaties met bestaande gebouwen	0	+
Vervolmaking Spoorcamp 1	+	-

Binnen Spoorcamp 1 zijn drie locaties bekeken. Alles afwegende heeft realisatie van het zwembad op Spoorcamp 1 de voorkeur. Op beide locaties is het zwembad prima architectonisch inpasbaar op een goede zichtlocatie. Voordeel van Spoorcamp 1 is dat deze locatie al in ontwikkeling is en reeds bouwrijp gemaakt is. Op Spoorcamp 1 zijn diverse locaties mogelijk. In de faserapportage zijn de voor- en nadelen van de diverse varianten uitgebreid beschreven. Alles overwegende kiest het college voor de locatie op Spoorcamp naast Relitech, waarbij het zwembad zelf gesitueerd is aan de voorkant bij de entree (dus een zichtlocatie) en het parkeerterrein wordt ingericht naast de spoorlijn.



Aanbestedingsvorm

Rekening houdende met het resultaat van de marktconsultatie lijkt de meest passende wijze van aanbesteden voor het project zwembad te Nijkerk een Design Build Maintain Operate aanbesteding te zijn. Hierin kan de gemeente zo veel mogelijk haar regierol voeren.

Financieel kader

In het raadsbesluit 2013 is aangegeven dat het exploitatievoordeel t.o.v. de instandhouding van de 2 huidige baden 509.000 euro moet bedragen. Op basis van dit gegeven is (rekening houdende dat er in het nieuwe zwembad geen schoolzwemmen plaats zal vinden, een bedrag van 499.000 euro beschikbaar voor de realisatie van het nieuwe zwembad.

Op basis van de huidige begroting is echter slechts 983.000 euro beschikbaar in 2018. Met aftrek van het exploitatievoordeel is daarmee sprake van een budget van 474.000 euro. In het vervolg baseren wij ons op dit bedrag.

Jaarlast o.b.v. begroting	
Beschikbare middelen	983.000
Exploitatievoordeel	-509.000
Beschikbare jaarlast	474.000

Alternatieve dekkingsmogelijkheden

Mede naar aanleiding van de besloten bijeenkomst, lijkt ons de volgende alternatieve dekkingsmiddelen realistisch, te weten:

- Toerekenen grondopbrengsten aan nieuwbouw zwembad

Voor- en nadelen varianten

In de vorige paragrafen zijn de effecten (bezoekersaantallen, financiële consequenties) van de varianten in beeld gebracht.

In de hieronder gepresenteerde afwegingsmatrix zijn de aspecten opgenomen die een rol spelen bij de keuze tussen de varianten.

Programma variant	Bezoekersaantal	Aantal banen wedstrijdbad	Badwater	Bezoekers per m2 badwater
Minimaal zwembad	80.000-85.000	6 banen	385 m2	220 bez./m2
Functioneel zwembad	90.000-95.000	8 banen	525 m2	180 bez./m2
Basisvariant zwembad	100.000-105.000	6 banen	535 m2	200 bez./m2
Basisvariant plus zwembad	100.000-110.000	8 banen	675 m2	163 bez./m2
Instandhouding Bad Bloemendal	90.000-95.000	5 banen	500 m2	190 bez./m2
Geen zwembad	0	0 banen	0 m2	n.v.t.

Ter informatie: het aantal bezoekers in de huidige baden bedroeg op basis van het rapport van Drijver en Partners inclusief schoolzwemmen en recreatief zwemmen circa 145.000 per jaar. Het verschil tussen de huidige situatie en de prognose voor de basisvariant is terug te vinden in:

- het lager verwachte aantal bezoekers in het zwembad voor recreatief zwemmen, ten gevolge van het ontbreken van recreatiewater in het nieuwe zwembad (circa 15.000 bezoeker);
- het vervallen van het schoolzwemmen (circa 30.000 bezoekers).

Programma variant	Investerings- kosten	Jaarlast o.b.v. financiële verordening (bij 4% rekenrente)
Minimaal zwembad	6.150.000 euro	520.000 euro
Functioneel zwembad	7.000.000 euro	590.000 euro
Basisvariant zwembad	7.850.000 euro	655.000 euro
Basisvariant plus zwembad	8.700.000 euro	730.000 euro
Instandhouding Bad Bloemendal	pm	430.000 euro
Geen zwembad	0	0 euro

Tot slot hebben wij de voor- en nadelen van de verschillende varianten op een rij gezet.

	Minimale variant	Functionele variant	Basisvariant	Basisvariant plus	Instandhouding Bad Bloemendal	Geen zwembad
Bezoekersaantal	-	0	+	++	+	--
Recreatief bezoek	-	-	-	-	-	--
Verenigingen	0	+	+	++	-	--
Doelgroepen (ouderen, peuterzwemmen etc)	-	+	++	++	++	--
Leszwemmen	-	0	+	+	+	--
Investering	+	0	-	--	pm	++
Jaarlast	+	0	-	--	++	++
Levensduur	+	+	+	+	-	nvt
Centrale ligging	+	+	+	+	-	nvt
Duurzaamheid ambities	+	+	+	+	-	nvt

Haalbaarheid varianten

Hierna volgt in een overzicht weergegeven de jaarlasten van de verschillende varianten in combinatie met de benodigde alternatieve dekkingsmiddelen.

Programma variant	Jaarlast	Inzet grondopbrengsten	Jaarlast incl. alternatieve dekking	Tekort (jaarlast -/- beschikbare jaarlast)
Minimaal zwembad	€ 520.000	-/- € 70.000	€ 450.000	0
Functioneel zwembad	€ 590.000	-/- € 70.000	€ 520.000	46.000
Basisvariant zwembad	€ 655.000	-/- € 70.000	€ 585.000	111.000
Basisvariant plus zwembad	€ 730.000	-/- € 70.000	€ 660.000	176.000
Instandhouding Bad Bloemendal	€ 430.000		€ 430.000	0
Geen zwembad	€ 0		€ 0	0

Rekening houdend met de verschillende alternatieve dekkingsmiddelen ontstaan de volgende varianten en alternatieve dekkingsmiddelen:

1. Basisvariant in combinatie inzet opbrengsten huidige locaties
2. Functionele variant in combinatie inzet huidige locaties
3. Minimale variant in combinatie met inzet opbrengsten huidige locaties
4. Basisvariant plus in combinatie met inzet opbrengsten huidige locaties
5. Instandhouding Bad Bloemendal – niet centraal in de gemeente en passend binnen duurzaamheidsambitie, alsmede een korte termijn / tijdelijke oplossing
6. Geen zwembad

Dit betekent dat indien gekozen wordt voor de varianten functioneel, basis of basis plus sprake is van een tekort (jaarlasten zijn hoger dan de beschikbare jaarlasten). Indien gekozen wordt voor een van deze varianten wordt de in het raadsbesluit van december 2013 aangegeven besparing niet gehaald.

Vervolgplanning

Uitgaande van besluitvorming van de raad in maart 2015 over het programma, het budget en de locatie is de totaalplanning als volgt:

- | | | |
|---------------------|----------------|---------------|
| • Aanbestedingsfase | juli 2015 - | maart 2016 |
| • Ontwerpfase | maart 2016 - | oktober 2016 |
| • Realisatiefase | oktober 2016 - | december 2017 |
| • Exploitatiefase | januari 2018 - | |

Communicatie zal in het vervolg plaatsvinden op basis van de beschreven uitgangspunten in het betreffende hoofdstuk. Ten aanzien van de raad betekent dit dat de raad zolang niet van de kaders wordt afgeweken, op verschillende momenten geïnformeerd zal worden over de status van het project.

Risicomanagement

Tijdens het vervolgtraject zal risicomanagement worden toegepast. Hiertoe zullen allereerst risico's benoemt worden, voorzien worden van impactscores en beheersmaatregelen. Vervolgens risicobeheersing een vast gespreksonderwerp worden tijdens het proces, zodat de uitvoering van beheersmaatregelen kan worden gevolgd en tijdig kan worden ingegrepen als de daadwerkelijke uitvoering van beheersmaatregelen niet tijdig wordt opgepakt.

3 Bestuurlijke historie

3.1 Raadsbesluit december 2013

Op 28 maart 2013 is besloten (motie voorstelnummer 2013-012) om een onderzoek uit te voeren naar de haalbaarheid van de realisatie van een nieuw zwembad dat in 2018 haar deuren moet openen. Dit ter vervanging van de huidige twee zwembaden. Daarop is door Drijver en Partners een onderzoek uitgevoerd (rapportdatum 21 oktober 2013). Dit onderzoek gaf inzicht in het ruimtelijk programma en de financiële haalbaarheid voor een zwembad in de basisvariant. De realisatie van een basiszwembad voldoet aan de eisen om te voorzien in de behoefte voor zwemlessen, doelgroepen, verenigingsactiviteiten, banenzwemmen en eventueel schoolzwemmen. Ook geeft dit onderzoek inzicht in de mogelijke varianten ter uitbreiding van de basisvariant en de financiële gevolgen voor de exploitatie. Ook is een verkenning uitgevoerd naar de mogelijke vestigingslocaties. Hierin is meegenomen de wens voor een centrale ligging voor de drie kernen maar ook met het oog op een haalbare exploitatie en een gunstige ligging voor Vathorst. Daarnaast is onderzocht of de exploitatie in combinatie met een sporthal voordelen biedt. In de rapportage wordt een overzicht geboden met alle kosten voor de verschillende varianten (opties), exploitatie met en zonder schoolzwemmen, frictiekosten, kosten van sluiting, maar ook de besparing door vermindering van onderhoudskosten en risico's en kansen zijn in kaart gebracht.

De conclusie van het onderzoek sluit aan bij de wens om te komen tot kostenbesparingen en het efficiënter gebruik van het zwemwater in de gemeente. Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat het nieuw bouwen van een zwembad (conform de basisvariant) exploitatief voordeliger is dan het in stand houden en exploiteren van beide zwembaden.

Naast deze structurele kosten zijn er ook eenmalige kosten waarvoor dekking uit een reserve moet zijn. Dit betreffen kosten voor het restant aan boekwaarde, de sloopkosten en de grondkosten. In de tabel verderop wordt een totaal overzicht van de kosten gegeven. Ook met de eenmalige kosten erbij geldt de bovenstaande conclusie. De realisatie van een basiszwembad voldoet aan de eisen om te voorzien in de behoefte voor zwemlessen, doelgroepen, verenigingsactiviteiten, banenzwemmen en eventueel schoolzwemmen.

De verkenning naar de mogelijke vestigingslocatie voor het zwembad heeft geleid tot de keuze voor een centraal gelegen locatie, namelijk Spoorkamp. De locatie Spoorkamp is centraal gelegen voor de drie kernen, kent een goede bereikbaarheid vanuit Vathorst (en de regio) en is goed ontsloten. Daarnaast is de grond in eigendom van de gemeente en heeft een passende planologische status. Deze argumenten samen vormen dat Spoorkamp de voorkeurslocatie is. In de vervolgaanpak zal nader gekeken worden welke locatie binnen Spoorkamp de voorkeur geniet.

Op basis van het onderzoek van Drijver en Partners is het gewenst om in overleg te treden met de gemeente Amersfoort. Met Amersfoort kan worden onderzocht of zij een bijdrage wil of kan leveren aan de ontwikkeling van een nieuw zwembad. Eventueel kan dan sprake zijn van een groter zwembad (basiszwembad aangevuld met recreatief zwemwater). Vervolgens kan een marktconsultatie worden uitgevoerd om mogelijke optimalisaties te onderzoeken in de exploitatie. Tevens kan de haalbaarheid bepaald worden van een eventuele bijdrage vanuit de markt (private investeerders) voor de exploitatie van een nieuw zwembad als ook de mogelijke uitbreiding tot een recreatief bad.

De raad heeft op 19 december 2013 besloten:

1. tot de bouw van een nieuw zwembad centraal gelegen in de gemeente Nijkerk;

(Ad 1: De raad heeft besloten tot de bouw van een nieuw zwembad centraal gelegen in de gemeente Nijkerk. Naar aanleiding van het locatieonderzoek dat onderdeel is van het haalbaarheidsonderzoek van Drijver en Partners heeft de raad gelijktijdig kennis genomen van het feit dat de locatie Spoorcamp de voorkeurslocatie is voor de realisatie van het nieuwe zwembad. De locatie Spoorcamp is centraal gelegen voor de drie kernen, kent een goede bereikbaarheid vanuit Vathorst (en de regio) en is goed ontsloten.)

2. het exploitatievoordeel van 509.000 euro als richtinggevend mee te geven bij de verdere uitwerking;

(Ad 2: De raad heeft besloten het exploitatievoordeel van 509.000 euro als richtinggevend mee te geven bij de verdere uitwerking. Naar aanleiding van de behandeling in de raad in december 2013 heeft zij hiermee aldus niet gekozen het programma richtinggevend mee te geven, maar het exploitatievoordeel. In het onderliggende haalbaarheidsonderzoek van Drijver en Partners sluit het genoemde exploitatievoordeel aan bij de basisvariant (zonder recreatiewater).)

3. de bestaande twee zwembaden te sluiten als het nieuwe zwembad is gerealiseerd en geopend;

(Ad 3: De raad heeft besloten de bestaande twee zwembaden te sluiten als het nieuwe zwembad is gerealiseerd en geopend. In de praktijk is de beoogde datum van ingebruikname 1 januari 2018. Dit moment stemt overeen met de afloop van de huidige exploitatieovereenkomst van de bestaande zwembaden.)

alsmede kennis te nemen van:

1. het onderzoek naar het ruimtelijk programma, locatie en financiële aspecten van een nieuw zwembad;
2. dat het college met de behandeling van de kadernota 2015 via een separaat voorstel besluitvorming aan de raad voorlegt aangaande de financiële middelen en dekking voor de nieuwbouw van het zwembad en in de kadernota 2015 de dekking van de gevolgen van dit besluit aangeeft;
3. het locatieonderzoek;
4. de vervolgaanpak:
 - I. het in overleg treden met de gemeente Amersfoort,
 - II. het uitvoeren van een marktconsultatie,
 - III. het opstellen van het definitief programma van eisen inclusief een onderzoek naar de duurzaamheidsmaatregelen;
5. de eenmalige extra kosten van € 1.100.000,- bestaande uit:
 - i. de boekwaarde van de huidige zwembaden te weten € 800.000,- (in 2018),
 - ii. de sloopkosten van de oude zwembaden te weten € 300.000,- (dit is inclusief een nieuwe muur en een nieuwe entree van Sporthal de Slag);
6. dat de grondkosten € 800.000,- deel uit maken van de exploitatielasten van het nieuwe zwembad;
7. dat het totale investeringsbedrag 8.200.000,- gelijk is aan € 568.000,- exploitatielasten per jaar;
8. een exploitatievoordeel basisbad t.o.v. huidige zwembaden € 509.000,-;
9. de mogelijkheid om de eenmalige extra kosten van €1.100.000 te zijner tijd te dekken uit de Algemene Reserve.

3.2 Raadsinformatiebrief 7 juli 2014

In december 2013 heeft de raad besloten tot de bouw van een nieuw zwembad en sluiting van de beide bestaande zwembaden. Daarbij is aangegeven dat met de kadernota 2015 separaat besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd aangaande de financiële middelen en dekking voor de nieuwbouw van het zwembad.

Per brief is de raad in juli 2014 geïnformeerd over de acties die in het kader van dit project tussen december 2013 en juli 2014 zijn uitgevoerd, de actuele stand van zaken en de vervolgstappen die de komende tijd gezet gaan worden ten behoeve van de realisatie van het nieuwe zwembad. Daarbij is de raad geïnformeerd waarom op een later moment dan met de kadernota 2015 besluitvorming over de financiële consequenties zullen worden voorgelegd.

Na het genoemde besluit is als onderdeel van de vervolgaanpak een marktconsultatie uitgevoerd. In dat kader zijn gesprekken gevoerd met diverse marktpartijen, met zwemvereniging Flevo en de nationale zwembond en zijn in verschillende gemeenten initiatieven voor nieuwe zwembaden bezocht. De marktconsultatie heeft inzicht opgeleverd in de diverse concepten voor realisatie van een zwembad en de verschillende opties voor exploitatie en beheer. Naast een meer 'traditioneel' zwembadconcept, zoals ook onderzocht in de haalbaarheidsstudie die in december 2013 aan de raad is voorgelegd, zijn in de markt ook vernieuwende concepten voor de bouw en exploitatie van zwembaden ontwikkeld. Vernieuwend zowel ten aanzien van de bouwwijze of toepassing van duurzaamheidsmaatregelen, als ook op het gebied van exploitatie en beheer. De diverse concepten kennen verschillende voor- en nadelen, maatschappelijke betrokkenheid, risico's e.d.

Naast de marktconsultatie zijn wij in overleg getreden met de gemeente Amersfoort, om de mogelijkheden van een samenwerking te onderzoeken gericht op uitbreiding van het zwembad met een recreatief gedeelte. Het huidige coalitieakkoord van Amersfoort biedt hiervoor een basis, nu daarin is opgenomen dat ernaar gestreefd wordt om in samenwerking met onze gemeente een zwembad voor Vathorst en Nijkerk te realiseren. Wij hebben de gemeente Amersfoort voorgesteld om de mogelijkheden van een samenwerking bij de realisatie en exploitatie van een zwembad nader te onderzoeken.

Een belangrijk onderdeel van ons coalitieakkoord 'Samen de uitdaging aangaan!' is om zeggenschap en verantwoordelijkheid over te dragen aan de samenleving en te kiezen voor een nieuwe rol van de participerende overheid. In overleg met betrokken maatschappelijke organisaties onderzoeken wij of een dergelijke verandering in rollen en verantwoordelijkheden ook bij het zwembad mogelijk is. Om een goede afweging en keuze te kunnen maken wegen wij dit af tegen de realisatie van een zwembad volgens een meer traditioneel concept met commerciële exploitatie en betrekken daarbij de mogelijkheden van een eventuele samenwerking met de gemeente Amersfoort voor uitbreiding met een recreatief gedeelte.

De uitkomsten van de marktconsultatie en het overleg met Amersfoort en de kansen die hieruit volgen voor realisatie van het zwembad gevoegd bij de doelstellingen van ons coalitieakkoord, maken dat wij meer tijd willen besteden aan een gedegen vergelijking van de verschillende concepten en het betrekken van maatschappelijke partijen. In de raadsinformatiebrief staat de volgende planning op hoofdlijnen beschreven:

2014: marktconsultatie/overleg Amersfoort/vergelijking diverse zwembadconcepten

2015: uitwerking organisatiemodel/aanbestedingsmodel/financieringsmodel

2015: technische uitwerking/definitieve besluitvorming

2016: aanbesteding

2017: bouwperiode

1 januari 2018: opening van het nieuwe zwembad en sluiting van de twee bestaande baden

3.3 Coalitieakkoord

Op 28 april 2014 is het coalitieakkoord 2014-2018 gepubliceerd. Ten aanzien van het onderwerp zwembad staat hier alleen de volgende bezuiniging opgenomen, te weten het onderhoudsniveau van de zwembaden verlagen naar veilig en hygiënisch brengen en het sluiten van buitenbad Bad Bloemendal, tegen een bezuiniging van 170.000 euro op jaarbasis. Dit heeft daarmee betrekking op de huidige baden en wij gaan er daarmee vanuit, dat deze bezuiniging geen effect heeft op het in het raadsbesluit van december 2013 gememoreerde exploitatiebudget voor het toekomstige zwembad.

Overige voor dit project relevante passages zijn:

De gemeente Nijkerk is in 2035 CO2-neutraal, onder meer

- doordat de gemeente Nijkerk alle daarvoor geschikte daken van eigen gebouwen en maatschappelijk vastgoed beschikbaar stelt voor plaatsen van zonnepanelen;
- door zonne-energie te intensiveren en energetisch renoveren te stimuleren. Het college doet voorstellen om provinciale cofinanciering maximaal te benutten;
- door mee te werken aan de aanleg van een zonnepark.

De gemeente kiest als ontwikkelgemeente voor de regierol. De gemeente wil zaken zo ver mogelijk van zich af organiseren. Binnen de kaders die de raad van tevoren heeft gesteld, dragen we zeggenschap en verantwoordelijkheid over aan de samenleving. Daar waar nodig stimuleren we maatschappelijke initiatieven, maar we nemen deze initiatieven niet over. Na afloop van het proces toetst de raad of de geboden uitkomst past binnen de gestelde randvoorwaarden en of aan de procesvereisten is voldaan.

4 Relevant beleid

4.1 Nota Maatschappelijk Vastgoed

Het maatschappelijk vastgoed van de gemeente Nijkerk wordt gevormd door een veelvoud aan accommodaties. Ondanks dat de gemeente op activiteiten stuurt en minder op de stenen heeft zij te maken met wettelijke verplichtingen ten aanzien van de zorg voor accommodaties. Daarnaast wil de gemeente om specifieke lokale redenen een bemoeienis houden met de accommodaties (de Nijkerkse inzet). De accommodaties die kunnen worden geschaard onder zowel de wettelijke zorgplicht als de Nijkerkse inzet noemt de gemeente “basisaccommodatie”. Een zwembad ten behoeve van de zwemsport (zwemmen en waterpolo zijn basissporten) is voor de gemeente Nijkerk een basisaccommodatie.

De gemeente Nijkerk kiest er specifiek voor om zaken zo ver mogelijk van zich af te organiseren. De gemeente hecht veel waarde aan particulier initiatief en eigen verantwoordelijkheid van inwoners. Vanuit het gemeentelijk beleid wordt op een integrale wijze de eigen kracht van inwoners optimaal benut en gestimuleerd. De gemeente stelt de kaders ten behoeve van het toekomstige beleid vast en draagt de kaders actief uit. Waar gewenst kan de gemeente partijen uit het netwerk bij elkaar brengen om de gewenste situatie te realiseren. Eigendomsposities, beheer en exploitatie zijn geen gemeentelijke kerntaken en passen niet bij de gemeentelijke rol. Uitvoerende taken bij basisaccommodaties en niet-basisaccommodaties liggen niet bij de gemeente maar bij partners.

4.2 Milieubeleid

De gemeente Nijkerk wil in 2035 CO₂-neutraal zijn. Deze ambitie heeft de gemeenteraad november 2012 vastgesteld. In het uitvoeringsprogramma 2013 – 2016 zet de gemeente in op nauwe samenwerking met inwoners, bedrijfsleven en woningcorporaties om de doelstellingen voor 2016 en 2035 te halen.

Het klimaatbeleid van de gemeente was tot nu toe gericht op die besparingsmogelijkheden die de gemeente zelf in de hand heeft. Bijvoorbeeld door de eigen gebouwen energiebesparend te maken, zoals wijklocatie De Flier, door energiezuinige straatverlichting en door gemeenteauto's op groen gas te laten rijden. Het nieuwe klimaatprogramma gaat een flinke stap verder. Met de samenleving bekijken we wat je met elkaar kunt doen om de CO₂-uitstoot terug te dringen. Samen kun je natuurlijk veel meer doen dan als gemeente alleen.

Behalve het mobiliseren van de samenleving kent de nieuwe klimaatstrategie nog twee speerpunten. Het eerste betreft het faciliteren van initiatieven. Dit wordt gedaan door een duidelijk doel te stellen, door kennisdeling en door een ‘podium’ te bieden om de successen te delen. Daarnaast wil de gemeente marktmechanismen op gang brengen, door op zoek te gaan naar geldstromen om lokale projecten mee te financieren. De gemeente onderzoekt hiervoor de mogelijkheid voor het opzetten van een lokaal of regionaal CO₂-compensatiefonds. Het is de bedoeling dat met dit fonds in de toekomst lokale duurzame projecten (mede) worden gefinancierd.

In de in de milieubeleidsnotitie beschreven globale aanpak staat verder de ambitie beschreven om in 2015 reeds energieneutraal te bouwen.

4.3 Nota aanbestedingsbeleid

Voor aanbestedingen gelden de uitgangspunten die zijn vastgelegd in de Nota Aanbestedingsbeleid 2013-2017. In de Nota Aanbestedingsbeleid 2013-2017 beschrijft de gemeente Nijkerk de volgende drempelbedragen.

Diensten en Leveringen	€ 0 - € 50.000	€ 50.000 - € 200.000	> € 200.000
Enkelvoudig onderhands		Nijkerk	EU
Meervoudig onderhands (min. 3 en max. 5 Offertes)			EU*
Europese openbare procedure met/zonder voorselectie			

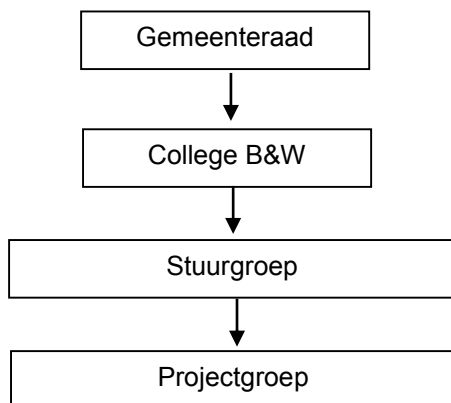
Werken	€ 0 – € 150.000	€ 150.000- € 2.000.000	€ 2.000.000- € 5.000.000	> € 5.000.000
Enkelvoudig onderhands		Nijkerk	Nijkerk	EU
Meervoudig onderhands (min. 3 en max. 5 offertes)			Nijkerk	EU
Nationaal openbare procedure met/zonder voorselectie				EU
Europese openbare procedure met/zonder voorselectie				

De zwarte cellen geven aan dat voor de bovenstaande drempelbedrag-categorie de betreffende aanbestedingsprocedure niet toegestaan is (op grond van gemeentelijk inkoopbeleid dan wel Europese aanbestedingsrichtlijn). Er moet altijd gekozen worden voor een procedure uit een groene cel.

Op basis van de in hoofdstuk 13 financiën weergegeven investeringskosten moet het zwembad voor de functionele en de basisvariant Europees worden aanbesteed. Voor de minimale variant volstaat een Nationale aanbesteding. Beide procedures zijn op hoofdlijnen identiek, maar verschillen ten aanzien van zaken als minimale doorlooptijd en minimaal aantal te selecteren gegadigden.

5 Projectorganisatie

Voor een goede besluitvorming, communicatie en helderheid over de verantwoordelijkheden is een projectorganisatie opgezet. De projectorganisatie brengt alle bij het project betrokkenen onder in een aantal groepen en geeft de relatie tussen de groepen weer. In de projectorganisatie onderscheiden we de in de navolgende figuur weergegeven groepen en relaties.



gemeenteraad

De Raad heeft in december 2013 met haar raadsbesluit de kaders vastgesteld voor de nieuwbouw van het zwembad. Ten aanzien van punten waarvoor goedkeuring door de Raad benodigd is, vindt besluitvorming plaats in de Raad. De door de Raad benodigde besluitvorming is:

- Het beschikbaar stellen van de voor het nieuwe zwembad benodigde middelen;
- Het definitief besluiten over de zwembadconfiguratie (programma van eisen op hoofdlijnen);

college van b&w

Het college van burgemeester en wethouders heeft van de gemeenteraad de opdracht gekregen om zorg te dragen voor de ontwikkeling van het nieuwe zwembad binnen de gestelde kaders. Ten aanzien van punten waarvoor goedkeuring door het College benodigd is, vindt besluitvorming plaats in het college van b&w. Voor punten waarvoor goedkeuring door de Gemeenteraad nodig is vindt in het college de voorbereidende besluitvorming plaats.

De door het College benodigde besluitvorming is:

- De besluitvorming over de locatie van het nieuw te realiseren zwembad;
- Het vaststellen van eventuele wijze van aanbesteding, eigendom en financiering;
- Het vaststellen van eventuele aanbestedingsdocumenten (voor realisatie en/of exploitatie);
- De besluitvorming over aanbestedingsresultaten en vervolgens gunning aan marktpartijen.

bestuurlijk opdrachtgever

Binnen het college is de verantwoordelijke wethouder en daarmee bestuurlijk opdrachtgever de wethouder sport, te weten mw. Marly Klein-Schuurs. De bestuurlijk opdrachtgever is verantwoordelijk voor de communicatie met de pers, alsmede terugkoppeling over de voortgang van het project naar het college van b&w.

ambtelijk opdrachtgever

Binnen het Management Team is de ambtelijk opdrachtgever het hoofd Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling, dhr. Peter Toonen. De ambtelijk opdrachtgever is verantwoordelijk voor terugkoppeling over de voortgang van het project naar het Management Team en is verantwoordelijk voor de beschikbaarheid van personeel te regelen binnen het MT.

projectleider

De projectleider voor het project zwembad is dhr. Peter Post. De projectleider geeft leiding aan de dagelijkse uitvoering van het project.

stuurgroep

De stuurgroep draagt de strategische verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van het nieuwe zwembad. In de stuurgroep vindt toetsing op hoofdlijnen en besluitvorming binnen het project plaats. Ten aanzien van punten waarvoor goedkeuring door het College van b&w danwel de Gemeenteraad nodig is vindt in de stuurgroep de voorbereidende besluitvorming plaats.

In de stuurgroep wordt de portefeuillehouder/bestuurlijk opdrachtgever op de hoogte gehouden over de belangrijkste aspecten van de voortgang.

De door de Stuurgroep benodigde besluitvorming is:

- Het vaststellen van het plan van aanpak;
- Het vaststellen van het programma van eisen;
- Het vaststellen van ontwerpdocumenten zoals Voorontwerp, Definitief Ontwerp en Technisch Ontwerp.

Samenstelling van de stuurgroep:

- | | |
|-----------------------|---|
| - Marly Klein-Schuurs | wethouder sport |
| - Peter Toonen | afdelingsmanager Maatschappelijke en Ruimtelijke Ontwikkeling |
| - Nolly de Heus | afdelingsmanager Samenlevingszaken |
| - Erik Praas | teamleider projectmanagementbureau |
| - Peter Post | projectleider |

Vergaderfrequentie stuurgroep: 6-wekelijks.

Voorzitter : bestuurlijk opdrachtgever

Verslaglegging: projectleider

Verslag aan: leden stuurgroep en (ad hoc) leden projectgroep

projectgroep

De projectgroep draagt de praktische verantwoordelijkheid voor de realisatie van het nieuwe zwembad en dient op hoofdlijnen doelen vast te stellen en beslissingen voor te bereiden, die door de stuurgroep (en eventueel het College van B&W en de Gemeenteraad) dienen te worden vastgesteld. De projectgroep is verantwoordelijk voor de beleidsvoorbereiding en de coördinatie van het project en de onderlinge afstemming van de beheersinstrumenten kwaliteit, geld, tijd, organisatie en informatie op basis van de vastgelegde uitgangspunten en doelstellingen.

Samenstelling van de projectgroep:

- | | |
|------------------------|---|
| • Peter Post | projectleider |
| • Erik Praas | teamleider projectmanagementbureau |
| • Veerle Scherders | beleidsmedewerker sport |
| • Meike Negen | beleidsmedewerker Maatschappelijke Ontwikkeling |
| • Max Kruijsse | planeconoom |
| • Gjalt van Rootselaar | projectcontrol |

Verder worden ad hoc andere medewerkers van de gemeente uitgenodigd, indien dit agendatechnisch nodig is.

Vergaderfrequentie projectgroep: 4-wekelijks.

Voorzitter : projectleider

Verslaglegging: projectleider

Verslag aan: leden stuurgroep en leden en (ad hoc) leden projectgroep .

6 Participatie tijdens initiatieffase

In deze fase zijn verdere gesprekken gevoerd met verschillende mogelijke partners, te weten:

- Gemeente Amersfoort;
- SRO.
- Zwemvereniging Flevo;
- KNZB;
- Nautilus;
- Korfbalvereniging Sparta Nijkerk.

6.1 Gemeente Amersfoort

Nader overleg met de gemeente Amersfoort heeft de afgelopen periode plaatsgevonden. Er heeft twee keer bestuurlijk overleg plaatsgevonden en meermaals ambtelijk overleg.

De situatie in Amersfoort is dat er in 2013 een rapport is opgesteld door MPC over het zwemwater in Amersfoort. De conclusie is dat er geen zwembad in Vathorst nodig is, zolang er niets wijzigt in de zwembadconfiguratie in Amersfoort en de omliggende gemeente. Hierop is besloten af te zien van een zwembad in Vathorst. In het coalitieakkoord is vervolgens opgenomen om in gesprek te gaan met Nijkerk om te bezien of er mogelijkheden zijn om samen te participeren in een nieuw zwembad.

Op 17 september 2014 hebben partijen voor de eerste keer bijeen gezeten over het zwembad en de historie besproken. Duidelijk is dat als de wens uit Amersfoort is om water toe te voegen, dat Nijkerk daar positief tegenover staat, maar dat de meerkosten (zowel investering als exploitatie) voor rekening moeten komen van Amersfoort. Verder afgesproken dat er in 2014 duidelijkheid moet komen of Amersfoort wil participeren. Dit vanwege de planning in Nijkerk.

Ambtelijk is vervolgens de situatie verder uitgewerkt. Dit hield onder andere in:

- d. Nagaan of er meer wijzigingen (te verwachten) zijn in de omliggende gemeenten;
- e. Nagaan wat de gevolgen zijn van het sluiten van 2 baden in Nijkerk voor bezoekers uit Amersfoort;
- f. Nagaan wat de kosten zijn van participatie van Amersfoort in extra water in Nijkerk.

Ad a. Ontwikkelingen in omliggende gemeenten

Er is contact gehad met de volgende omliggende gemeenten:

- i. Bunschoten, zwembad niet ter discussie, vorig jaar geïnvesteerd in renovatie;
- ii. Soest, geen wijzigingen verwacht;
- iii. Leusden, er loopt een onderzoek naar de toekomst van het zwembad. Rapportage verwacht eind oktober. Dit kan van invloed zijn op de zwembadwaterconfiguratie in Amersfoort en omgeving.

Ad b. Gevolgen sluiten 2 baden in Nijkerk en vervangen door 1 voor bezoekers uit Nijkerk;

Er heeft overleg plaatsgevonden met SRO. Hieruit blijkt het volgende :

- i. de bestaande bezoekersaantallen van 2 baden passen in het nieuwe bad in Nijkerk;
- ii. er is vanuit Vathorst geen bezoek aan het zwembad in de kern Nijkerk
- iii. er is vanuit Vathorst substantieel bezoek aan het bad in Hoevelaken, echter niet voor recreatief zwemmen, maar voor leswemmen etc;
- iv. conclusie is dat er voor de inwoners van Vathorst dus niets wezenlijks verandert door het vervangen van 2 baden door 1 nieuw bad in Nijkerk;
- v. voor recreatief bezoek is de inwoner van Amersfoort aangewezen op met name Leusden;
- vi. een recreatief bad aan de noordzijde van Amersfoort zou een aanvulling kunnen zijn voor de inwoners van Amersfoort.

Ad c. Gevolgen van participatie van Amersfoort in extra water in Nijkerk

Omdat hiervoor de conclusie is getrokken dat 1 nieuw bad in Nijkerk niet leidt tot een tekort aan m2 wedstrijd of doelgroepenbad, ligt voor Amersfoort enkel de afweging voor of zij willen participeren in de toevoeging van recreatiewater. De kosten hiervoor staan in de rapportage van Drijver en Partners en zijn:

- i. toevoegen 150m2 recreatie bad : investering 1,91 mln euro, kapitaallast 85.000 euro, exploitatielast 50.000 euro, totale toename jaarlast 135.000 euro, excl. BTW
- ii. toevoegen 300m2 recreatie bad : investering 4,42 mln euro, kapitaallast 201.000 euro, exploitatielast 253.000 euro, totale toename jaarlast 454.000 euro, excl. BTW

In het overleg op 30 oktober zijn deze resultaten besproken, alwaar de conclusie is getrokken dat Amersfoort zich moet beraden of er (bestuurlijk) de wens is voor extra recreatiewater aan de noordzijde van Amersfoort en zo ja, in Nijkerk. Verder wilde Amersfoort graag de ontwikkeling in Leusden nog even afwachten. Destijds is een vervolgspraak gepland om medio december weer bijeen te komen met het doel om dan duidelijkheid te krijgen vanuit Amersfoort of zij willen participeren in extra recreatiewater in Amersfoort. Dit overleg is afgezegd door Amersfoort. Bestuurlijk is er contact geweest, waarin Amersfoort heeft aangegeven om dit moment niet in staat is te participeren in het zwembad in Nijkerk vanwege met name de financiële consequenties voor de gemeente Amersfoort. Het gevolg hiervan is dat er geen sprake is van toevoeging van recreatiewater.

6.2 Zwemvereniging Flevo

Gemeente Nijkerk heeft in de nota Maatschappelijk Vastgoed /Sportnota het beleid geformuleerd dat zij meer voorwaardenscheppend wil functioneren: focus op de regierol en minder bemoeienis met onderhoud, beheer en exploitatie. Waar mogelijk wordt ook het eigendom overgedragen. Dit biedt meer ruimte voor burgerinitiatieven, maar vraagt ook meer inzet en verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties, in dit geval de zwemvereniging Flevo. Met Zwemvereniging Flevo is hierover gesproken en zij staan hier voor open en zien volop kansen om 'het zwemmen' meer op de kaart te zetten, het bad beter te benutten, de activiteiten van de vereniging uit te breiden en door inzet van vrijwilligers het zwembad van grotere waarde te laten zijn.

Zwemvereniging Flevo is een 80-jaar oude vereniging met een circa 250 leden. Hiervan doet circa 25% aan wedstrijd-zwemmen en circa 75% aan waterpolo. De vereniging opereert met name op regionaal niveau. De vereniging maakt met name op maandag / dinsdag en donderdagavond gebruik van het huidige Bad Bloemendal voor trainingen en in het weekend voor wedstrijden.

Het huidige tot 2015 lopende beleidsplan van de vereniging geeft aan dat het plezier in de zwemsport voorop staat. Bij het opstellen van een nieuw beleidsplan wil de vereniging graag anticiperen op een nieuw bad in Nijkerk.

De zwemvereniging ziet de volgende toekomstplannen indien het zwembad die mogelijk zouden maken:

- De zwemvereniging wil graag groeien maar dit is niet mogelijk vanwege tekort aan zwemwater in Nijkerk (en de huidige opzet van het zwembad met een apart wedstrijd- en doelgroepenbad)
- Ook leiden commerciële afwegingen van de huidige exploitant tot beperkingen voor de zwemvereniging. Er is momenteel een ledenstop voor de jeugd. In Zwembad De Slag worden mini-waterpolo initiatieven gestart door een Amersfoortse zwemvereniging. Dit zou Flevo ook graag doen, maar hiervoor is geen ruimte op courante tijdstippen.
- Ook zou de zwemvereniging een rol willen spelen bij het verzorgen van A,B,C zwemmen en organiseren van zwemevenementen om zo de zwemsport te promoten bij jong en oud.
- Ook het verruimen van openingstijden (doordeweeks overdag) staat hoog op de agenda.

Een landelijke trend is in de huidige economische tijd het stimuleren van zelfwerkzaamheid bij verenigingen. Bijvoorbeeld het derde punt hierboven genoemd past hier prima bij. Zelfwerkzaamheid bij verenigingen kan bij gemeenten leiden tot lagere exploitatiebijdragen. Kennis over de mogelijkheden van de zwemvereniging in zelfwerkzaamheid is aldus van belang voor de realisatie van het zwembad.

Om een volgende stap in het proces te kunnen zetten is het wenselijk dat zwemvereniging Flevo wordt doorgelicht, om te weten te komen hoe deze een rol in de exploitatie van het zwembad kan spelen. Er is hiertoe opdracht gegeven aan '2521-gewoon zwemmen' voor het uitvoeren van een onderzoek naar het vermogen van Zwemvereniging Flevo om een rol te spelen in de exploitatie van het nieuwe zwembad.

'2521 gewoon zwemmen' heeft inmiddels hierover gerapporteerd en komt tot de conclusie, dat Zwemvereniging Flevo gekwalificeerd kan worden tussen scenario 2 "meewerkend huurder" en scenario 3 "meewerkende huurder/exploitant". Meer in detail komt het er op neer, dat Zwemvereniging Flevo in staat is om op de uren dat Zwemvereniging Flevo gebruik maakt van het zwembad, zij ook het toezicht, beheer en schoonmaak van het zwembad op zich kunnen nemen. Dit betreft daarmee een uitbreiding van taken en verantwoordelijkheden op het moment dat Zwemvereniging Flevo gebruik maakt van het zwembad. Ook is Zwemvereniging Flevo in staat om vervolg te geven aan de zwemlessen op woensdagmiddag, die reeds in de huidige situatie daar haar worden georganiseerd. Zwemvereniging Flevo is niet in staat de volledige exploitatie te verzorgen. Er zal altijd een situatie ontstaan waar naast zwemvereniging Flevo een professionele exploitatie actief is.

In een vervolggesprek heeft zwemvereniging Flevo aangegeven het navolgende belangrijk te vinden bij de ontwikkeling van een nieuw zwembad:

- Een groter wedstrijdbad, dat in ieder geval voldoet aan de maatvoering voor regionale wedstrijden voor wedstrijd-zwemmen en waterpolo, op basis van het handboek zwembaden van de KNZB (minimaal een 6 baans en bij voorkeur een 8 baans wedstrijdbad);
- Meer badcapaciteit, hetgeen niet alleen betekent meer uren, maar vooral ook een betere spreiding van uren;
- Meer continuïteit in de financiën van de vereniging, door te participeren waar de vereniging zelfsupporting kan zijn;
- Een gezellige horeca, waar ook de vereniging gebruik van kan maken;
- Alsmede voldoende berging, vergadermogelijkheid en tribunecapaciteit.

Op 17 februari 2015 heeft Flevo haar visie op de ontwikkeling van een nieuw zwembad in een brief kenbaar gemaakt aan de gemeente Nijkerk. Deze brief is verstrekt aan de gemeenteraad. Flevo pleit in deze brief voor het realiseren van een nieuw zwembad met zowel een 8 baans wedstrijdbad als een doelgroepenbad. Reden hiervoor is dat de toevoeging van een doelgroepenbad aan het wedstrijdbad de enige oplossing is om het gehele wedstrijdbad beschikbaar te hebben voor Flevo. Indien geen doelgroepenbad wordt toegevoegd moeten immers ook andere doelgroepen die nu op hetzelfde tijdstip gebruik maken van Bad Bloemendal of De Slag in hetzelfde bad worden ondergebracht.

6.3 KNZB

Er heeft een vervolggesprek plaatsgevonden met de KNZB. Dit om van gedachten te wisselen over een nieuw zwembad te Nijkerk.

De KNZB heeft in haar beleidsplan 2013-2016 staan dat zij er niet alleen is voor haar verenigingen, maar in eerste instantie voor de zwemmer. Daarmee geeft de KNZB aan ook de individuele zwemmer te willen bedienen. De KNZB ziet daarmee het belang is, dat in zwembaden de verschillende doelgroepen zwemmen bediend kunnen worden, hetgeen de continuïteit van zwemmen bevordert.

Ten aanzien van het wedstrijdbad wijst de KNZB op haar handboek zwembaden. Hierin staat voor regionale zwembaden, waartoe het zwembad in Nijkerk gerekend kan worden, dat voor zowel wedstrijd-zwemmen als waterpolo minimaal een 6 baans wedstrijdbad met een afmeting van 25 meter lang bij 15,4 meter nodig is.

Vervolgens wijst zij op het concept “2521 gewoon zwemmen”, gebaseerd op een 8 baans wedstrijdbad met een afmeting van 25 meter lang bij 21 meter breed, dat voor de zwemsport nog iets meer mogelijkheden biedt. Alle bestaande expertise over zwembaden op het vlak van ontwerp (functioneel, bouwtechnisch, duurzaamheid) en exploitatie zijn tegen het licht gehouden en de resultaten zijn verwerkt in een integraal ontwerp. Dit concept wordt nu door het initiatief 2521-gewoon zwemmen in de markt gezet. Door afname van een licentie, heb je direct een uitgewerkt bouwkundig, constructief en installatietechnisch ontwerp. Het concept van 2521-gewoonzwemmen biedt de mogelijkheid om anders met beheer om te gaan en de zwemverenigingen hier een rol in te geven. Een zwembad conform het 2521-concept is recent in Alblasserdam gebouwd (oplevering zomer 2014).

De KNZB ziet echter ook de voordelen van een doelgroepenbad voor andere doelgroepen, zoals peuterzwemmen en bewegen voor ouderen. In een apart doelgroepenbad kan eenvoudiger een hogere watertemperatuur worden gerealiseerd. Omdat het huidige Bad Bloemenbad een dergelijke voorziening ook heeft kan de KNZB het belang van een dergelijke voorziening begrijpen, wanneer de gemeente van mening is dat het huidige gebruik uit de oude zwembaden ondergebracht moet kunnen worden in het nieuwe bad.

De KNZB is van mening dat de gemeente op basis van het beoogd gebruik van het nieuwe bad een afweging moet maken tussen de verschillende zwembadconcepten.

Verder wijst de KNZB op haar Masterplan, waarmee zij de betrokkenheid van zwemverenigingen in de exploitatie van zwembaden probeert te stimuleren. De KNZB is blij te horen, dat er hierover overleg wordt gevoerd met zwemvereniging Flevo en dat de gemeente heeft laten onderzoeken wat de zelfwerkzaamheid van Zwemvereniging Flevo kan zijn na realisatie van een nieuw zwembad.

Ook de KNZB heeft op 18 februari 2015 een brief gericht aan de gemeente Nijkerk, waarin zij aangeeft van mening te zijn, dat de realisatie van een 8-baans wedstrijdbad de meeste mogelijkheden biedt voor de gemeente Nijkerk. Ook deze brief is aan de gemeenteraad verstrekt.

6.4 Health Club Nautilus

Nautilus heeft eerder aangegeven eventueel haar huidige locatie te willen verlaten en vervolgens te willen participeren in het nieuwe zwembad. De huidige locatie van Nautilus is Oude Barneveldseweg 65c. Daar beschikt Nautilus over ruimten voor onder andere groepslessen, fitness, indoor soccer, alsmede een klein zwembad. Nautilus heeft eerder aangegeven een rol te kunnen / willen spelen in de realisatie van eigen ruimten, alsmede de exploitatie van het gehele complex.

Nader overleg met Nautilus is hierover inmiddels gevoerd. Nautilus heeft hierin aangegeven dat zij op korte termijn niet in staat is zekerheid te bieden over investering in vastgoed. Hiervoor zijn zij afhankelijk van het eventueel verkopen van de huidige locatie. Daarbij komt dat de planningshorizon van 1 januari 2018 voor een commerciële partij te lang is om nu over te beslissen. Wel blijft Nautilus geïnteresseerd als dan niet in combinatie met anderen te participeren in de realisatie en exploitatie van het nieuwe zwembad. Zij geven aan om (ook in concurrentie) serieus te willen nadenken over participatie in het nieuwe zwembad. Graag zien zij ook de mogelijkheid open gehouden om ooit (na)bij het nieuwe zwembad een fitness te kunnen realiseren.

6.5 Korfbalvereniging Sparta Nijkerk

De gemeente Nijkerk heeft eerder een oriënterend overleg gevoerd met korfbalvereniging Sparta Nijkerk. Sparta Nijkerk heeft destijds aangegeven graag een eigen sporthal te willen realiseren. Dit vanwege het beleid van de vereniging om in 2020 op hoog niveau korfbal te willen spelen. Hierbij past het hebben van een eigen sporthal. Sparta Nijkerk opteert in eerste instantie voor het realiseren van een sporthal bij haar huidige accommodatie. Mogelijk is de realisatie van een sporthal bij het nieuwe zwembad een optie. Hiermee zou tevens een oplossing geboden kunnen worden voor de behoefte aan extra zaaldelen voor bewegingsonderwijs voor de onderwijsinstellingen nabij de locatie Spoorkamp.

Sparta Nijkerk heeft inmiddels tijdens vervolgoverleg aangegeven dat een eigen sporthal alleen gewenst is in combinatie met hun buitenaccommodatie. Indien de sporthal gerealiseerd zou worden bij het zwembad is dat daarmee alleen bespreekbaar indien de volledige accommodatie van Sparta Nijkerk wordt verplaatst naar de locatie van het zwembad. Een globale doorrekening van de financiële consequenties van een verplaatsing van de korfbalaccommodatie in combinatie met een nieuwe sporthal heeft inmiddels uitgewezen dat deze optie niet haalbaar is. Sparta Nijkerk beschikt zelf niet over de benodigde middelen en ook de gemeente heeft hiervoor geen middelen opgenomen in de meerjarenbegroting. Ook de combinatie met gebruik voor onderwijs biedt onvoldoende mogelijkheden omdat momenteel alleen een gymzaal staat begroot voor onderwijsinstelling Corlaer. Geconcludeerd kan daarmee worden dat realisatie van een sporthal bij het zwembad niet meer aan de orde is.

7 Marktconsultatie

Om meer inzicht te krijgen is een marktconsultatie georganiseerd naar de mogelijkheden van marktpartijen ten aanzien van eigendom, beheer en exploitatie van het zwembad door derden (verenigingen, stichting of marktpartijen). De aanleiding hiervoor is gelegen in het coalitieakkoord en de nota maatschappelijk vastgoed (zie hoofdstuk 3).

De gemeente Nijkerk heeft in de marktconsultatie de marktpartijen gevraagd naar de mogelijkheden die marktpartijen bieden om het eigendom en/of financiering over te nemen, eventueel in combinatie met beheer en exploitatie van de accommodatie. Negen marktpartijen hebben deelgenomen aan de marktconsultatie. De negen marktpartijen bestonden uit bouwkundig aannemers, exploitanten, een in duurzaamheid gespecialiseerd dakbedekkingsbedrijf en een architect.

De gemeente heeft tijdens de gesprekken een hoofdvraag voorgelegd aan de marktpartijen, in combinatie met een aantal gespreksonderwerpen. De beantwoording van de hoofdvraag en de gespreksonderwerpen zijn hierna weergegeven.

Hoofdvraag : “Welke mogelijkheden biedt u als marktpartij om het eigendom en/of financiering over te nemen, eventueel in combinatie met beheer en exploitatie van de accommodatie.”

Alle partijen geven aan, dat eigendom en/of financiering door marktpartijen, alleen mogelijk is met gemeentegarantie. Dit vanwege het feit dat zwembaden zonder subsidiebijdrage van gemeenten verlieslatende exploitaties hebben.

Een belegger is alleen geïnteresseerd indien hij zekerheid heeft over de exploitatie van het zwembad de komende 30 of 40 jaar. Ook geven de marktpartijen aan, dat beleggers doorgaans hoge rendementen nastreven, tot wel 8%, Dit rentepercentage is duidelijk hoger dan de rekenrentes die gemeenten hanteren en ook zeker hoger dan de rentepercentages waar gemeente bij de BNG kunnen lenen.

Een andere mogelijkheid is om met 100% gemeentegarantie het eigendom en de financiering te laten plaatsvinden in een stichting of een BV. In dit geval kunnen duidelijk lagere rentepercentages worden bereikt. Echter indien de lening door een BV of stichting plaatsvindt met 100% gemeentegarantie, zal de BNG wel een opslag rekenen bovenop het rentepercentage dat de gemeente zelf kan krijgen. Deze constructie is daarmee altijd duurder dan de gemeente zelf kan realiseren.

Conclusie: Eigendom en financiering door de marktpartijen is alleen realistisch met 100% gemeentegarantie. Echter ook in dat geval is de financiering duurder dan wanneer de gemeente zelf financiert bij de BNG.

Gespreksonderwerpen:

a) Functioneel programma van de accommodatie;

Bijna alle marktpartijen geven aan dat het functioneel programma van de basisvariant voor de gemeente Nijkerk voldoende is. Het programma moet passen bij alle doelgroepen, niet alleen voor verenigingen. Een combinatie van een 6 baans wedstrijdbad en een doelgroepenbad past hier beter bij dan een 8 baans wedstrijdbad. Een enkele marktpartij geeft aan het programma van de basisvariant aan de ruime kant te vinden. Een andere marktpartij geeft aan dat er ruimte is voor meer water.

De marktpartijen geven verder aan, dat vrijheid in configuratie in de opgave gewenst is, zodat op basis van de maatschappelijke randvoorwaarden de beste configuratie kan worden bepaald.

b) *Wel/niet toevoegen van commercieel programma;*

De meeste marktpartijen geven aan, dat het toevoegen van commerciële functies meestal niet leidt tot opbrengsten voor de gemeente. In de praktijk leidt dit vaak tot extra leegstand en daarmee risico voor partijen. Wel kan het leiden tot een “duurzaam” gebouw, doordat er een functie wordt toegevoegd, die het totaal concept versterkt. Soms wordt fitness toegevoegd, of horeca.

Het toevoegen van zorgfuncties zou een logische toevoeging kunnen zijn, maar blijkt in de praktijk lastig, omdat er problemen ontstaan met de teruggave van BTW.

Partijen pleiten er voor geen commerciële functies verplicht voor te schrijven. Wel pleiten marktpartijen voor vrijheid voor het toevoegen van commercieel programma door de markt.

c) *Afspraken t.a.v. eigendom van de accommodatie;*

Zie de beantwoording van de hoofdvraag. De marktpartijen geven aan dat eigendom alleen realistisch is bij marktpartijen (BV of stichting) met 100% gemeentegarantie, omdat het zwembad zonder subsidiebijdrage verlieslatend is.

d) *Wijze van financiering van de accommodatie;*

Zie de beantwoording van de hoofdvraag.

e) *Wijze van beheer en exploitatie van de accommodatie;*

De marktpartijen geven aan dat het in de huidige markt mogelijk is om de exploitatie (zonder kapitaallasten en eigenaarsonderhoud) budgetneutraal te exploiteren. Dit uiteraard afhankelijk van de gestelde maatschappelijke randvoorwaarden. Afwijkende voorwaarden kunnen leiden tot een exploitatiebijdrage van de opdrachtgever.

f) *Mogelijkheden gemeente om te sturen op activiteiten;*

De marktpartijen geven aan dat sturen kan (bijvoorbeeld minimaal beschikbare uren, doelgroepen, banen zwemmen, zwemlessen), maar het liefst zo min mogelijk, omdat deze de exploitatiebijdrage kunnen verhogen. Marktpartijen geven aan dat zij zelf altijd marktconformiteit zullen nastreven en veel randvoorwaarden dus niet nodig zijn.

g) *Maatschappelijke randvoorwaarden en uitgangspunten en ondernemingsvrijheid.*

Marktpartijen adviseren de gemeente terughoudend te zijn in het stellen van veel maatschappelijke randvoorwaarden. Deze kunnen leiden tot een hogere exploitatiebijdrage van de opdrachtgever.

Op de vraag of zelfwerkzaamheid van de zwemvereniging, of zwemlessen door zwemvereniging of zwemschool mogelijk is, antwoorden de marktpartijen dat dit mogelijk is. Echter de marktpartijen zijn verdeeld of dit wel of niet gewenst is. Wel waarschuwen marktpartijen voor het risico bij zelfwerkzaamheid door verenigingen, omdat verenigingen op termijn moeite hebben met de invulling.

8 Programma

De raad heeft in december 2013 besloten het exploitatievoordeel van 509.000 euro als richtinggevend mee te geven bij de verdere uitwerking en heeft aldus niet gekozen het programma richtinggevend mee te geven, maar het exploitatievoordeel. In het onderliggende haalbaarheidsonderzoek van Drijver en Partners sluit het genoemde exploitatievoordeel aan bij de basisvariant. Omdat niet het programma, maar het exploitatievoordeel als richtinggevend is meegegeven zijn ook varianten mogelijk.

Naar aanleiding van de met verschillende partijen gevoerde gesprekken zijn de toevoegingen van een sporthal, commerciële fitness en recreatief zwemwater niet meer aan de orde.

Wel kan nog gedacht worden aan de variant functioneel zwembad, bestaande uit evenveel zwemwater, maar dan in 1 bassin in plaats van 2 bassins. Ook wordt (in deze tijden van bezuinigingen) het minimale zwembad nog gezien als alternatief. Hierna worden de drie resterende varianten verder beschreven.

Zowel het college als de raad zijn begin 2015 geïnformeerd dat binnen het financieel kader dat de raad heeft gesteld in 2013 geen passende variant te realiseren is. De kaders moeten mogelijk worden aangepast. Om die reden zijn ook de variant “basisvariant plus”, “instandhouding Bad Bloemendal” en “geen zwembad” toegevoegd aan de faserapportage.

8.1 Basiszwembad

Met de basisvariant wordt voldaan aan de wens voor een zwembad voor zweminstructie, doelgroepen en de zwemvereniging. Het ruimtelijk/functionele Programma van Eisen is afgestemd op de huidige gebruikersgroepen en de toekomstige vraagontwikkeling. Alle huidige gebruikersgroepen en –functies, met uitzondering van specifiek recreatief zwemwater “met toeters en bellen” (waterglijbaan, stroomversnelling, jetstream en waterbubbels, waterspuwers, waterpaddenstoelen, golfslag, enzovoort), is aanwezig.

De basisvariant is een variant waarbij het doel van het nieuwe zwembad vooral is gericht op het faciliteren van zwemlessen, schoolzwemmen, doelgroep activiteiten en de zwemverenigingen. (Achtergrond: In juni 2008 is een amendement ingediend door de coalitiepartijen. Daarbij is bij vervangende nieuwbouw gemeld dat het nieuwe zwembad gericht moet zijn op bewegingsonderwijs, doelgroep- en instructiezwemmen en verenigingsgebruik).

De basisvariant bestaat uit een multifunctioneel 25x15,4 meter bassin, over een lengte van 9 meter voorzien van een beweegbare bodem. De variabele waterdiepte maakt het zwembad geschikt voor watergewinning, zweminstructie en doelgroep activiteiten. Door de maatvoering van 25x15,4 meter beschikt het bassin over 6 banen en is het geschikt voor wedstrijd-zwemmen en waterpolo. Daarnaast is in het basiszwembad een 10x15 meter doelgroepenbassin ondergebracht waarmee peuterzwemmen en bewegen voor ouderen kan worden aangeboden in hogere watertemperaturen.

Het wedstrijdbad heeft 6 banen en wordt daarmee op basis van het handboek zwembaden van de KNZB gekwalificeerd als een C-accommodatie (regionale wedstrijden door lokale verenigingen) voor zowel zwemmen als waterpolo.

In het Programma van Wensen voor de basisvariant zijn de volgende hoofdfuncties opgenomen:

- entree met receptie/balie;
- 6-banen wedstrijdbad 25x15,4x2 meter (o.a. wedstrijdzwemmen en waterpolo), over een lengte van 9 meter voorzien van een beweegbare bodem en eenvoudige tribune (50 zitplaatsen);
- 10x15 meter doelgroepen/instructiebassin, met een beweegbare bodem over de gehele lengte;
- peuter/kleuter waterspeeltuin (25 m²);
- een eenvoudige horeca;
- faciliterende ruimten zoals kleedruimten, bergingen, verkeersruimten, personeelsruimten,
- vergaderruimte, technische ruimten, parkeren en fietsenstalling.

Het totale wateroppervlak van de in november 2012 beschreven basisvariant bedraagt 555 m², inclusief het ondiepe 25 m² peuter/kleuter speelbassin.

De basisvariant biedt de meeste mogelijkheden voor alle doelgroepen (m.u.v. recreatief zwemmen). In de basisvariant kan niet alleen het verenigingszwemmen (dat in alle varianten goed kan worden bediend), maar ook het leszwemmen en doelgroepen zwemmen (met name baby peuter zwemmen en bewegen voor ouderen) goed worden ondergebracht, omdat een separaat doelgroepenbad is voorzien met continu warmer water en omdat deze in een aparte zwemzaal ligt een betere akoestiek.

De beide bassins van het basiszwembad kunnen voor liefhebbers van funzwemmen (veelal jeugd en gezinnen) aantrekkelijk worden gemaakt door gebruik te maken van kleine, verplaatsbare recreatiematerialen. Voorbeelden daarvan zijn: een verplaatsbare (kleine) glijbaan, een opblaasbare speeleiland, vloten, loopmatten, klim- en slingertouwen, et cetera.

De ruimtestaat behorende bij de basisvariant basiszwembad is toegevoegd als bijlage. De hoeveelheid bruto vloer oppervlakte bedraagt circa 2242 m².

8.2 Variant Functioneel bad (naar voorbeeld 2521 Gewoon Zwemmen)

Naar aanleiding van gesprekken met de KNZB, 2521 Gewoon Zwemmen en zwemvereniging Flevo is de variant Functioneel bad, gebaseerd op het concept van 2521 Gewoon Zwemmen voor komen te liggen.

In het programma voor de variant Functioneel bad zijn de volgende hoofdfuncties opgenomen:

- entree met receptie/balie;
- 8-banen wedstrijdbad 25x21 meter (o.a. wedstrijd-zwemmen en waterpolo), gedeeltelijk voorzien van beweegbare bodem;
- een eenvoudige horeca;
- faciliterende ruimten zoals kleedruimten, bergingen, verkeersruimten, personeelsruimten,
- technische ruimten, parkeren en fietsenstalling.

Het functioneel programma betreft daarmee in vergelijking tot het Basiszwembad een 1-bads zwembad (8 banen wedstrijdbad) in plaats van 2-baden (6 banen wedstrijdbad + 10x15 doelgroepenbad). Tevens is geen peuterbad voorzien. Dit leidt tot exploitatieve verschillen ten opzichte van het Basiszwembad. In hoofdlijnen is het wateroppervlak van deze variant gelijk aan die van het Basisbad..

Het wedstrijdbad heeft 8 banen en wordt daarmee op basis van het handboek zwembaden van de KNZB gekwalificeerd als een C-accommodatie (regionale wedstrijden door lokale verenigingen) voor waterpolo en een B-accommodatie voor zwemmen (nationale wedstrijden).

Verschil is dat alle activiteiten in 1 bad plaatsvinden, wat gevolgen zal hebben voor het gebruik. Onder andere op het gebied van akoestiek, klimaat etc. T.b.v. het creëren van warmwater in een deel van het bad is een extra keerwand in het bassin meegenomen.

De functionele variant biedt, wanneer een keerwand wordt gerealiseerd ook de mogelijkheid om op momenten warmer water te creëren. Echter de akoestiek van deze variant is altijd minder. Deze variant is voor de hierboven benoemde doelgroepen daarom minder. De zwemvereniging heeft daarentegen meer mogelijkheden in deze variant omdat het wedstrijdbad 2 banen meer heeft.

De ruimtestaat behorende bij de functionele variant is toegevoegd als bijlage. De hoeveelheid bruto vloer oppervlakte bedraagt circa 1901 m².

8.3 Minimaal zwembad

De gemeente is ook nog op zoek naar bezuinigingen. Om die reden is tevens een minimale variant in beschouwing genomen.

Het wedstrijdbad heeft 6 banen en wordt daarmee op basis van het handboek zwembaden van de KNZB gekwalificeerd als een C-accommodatie (regionale wedstrijden door lokale verenigingen) voor zowel zwemmen als waterpolo.

In het programma voor de variant Functioneel bad zijn de volgende hoofdfuncties opgenomen:

- entree met receptie/balie;
- 6-banen wedstrijdbad 25x15,4 meter (o.a. wedstrijdzwemmen en waterpolo), gedeeltelijk voorzien van beweegbare bodem;
- een eenvoudige horeca;
- faciliterende ruimten zoals kleedruimten, bergingen, verkeersruimten, personeelsruimten,
- technische ruimten, parkeren en fietsenstalling.

In de minimale variant kan geen warmer water worden gerealiseerd. Dit heeft daarmee minder mogelijkheden voor de beschreven doelgroepen (baby peuters en ouderen). Vanwege het kleinere wateroppervlak kunnen in deze variant ook minder activiteiten worden gepland, hetgeen leidt tot lagere bezoekersaantallen.

De ruimtestaat behorende bij de minimale variant is toegevoegd als bijlage. De hoeveelheid bruto vloer oppervlakte bedraagt circa 1594 m².

8.4 Basisvariant plus

De basisvariant plus is met uitzondering van de afmetingen van het wedstrijdbad identiek aan de basisvariant. In de basisvariant plus wordt het 8 baans wedstrijdbad van de functionele variant gecombineerd met het realiseren van een doelgroepenbad volgens de basisvariant. Het verschil t.o.v. de basisvariant is daarmee de realisatie van 2 extra banen in het wedstrijdbad.

De basisvariant plus heeft een 8 baans wedstrijdbad met een 15x10 meter doelgroepenbad. De basisvariant plus biedt de meeste mogelijkheden voor alle doelgroepen (m.u.v. recreatief zwemmen). In de basisvariant plus kan het verenigingszwemmen nog beter worden bediend omdat gelijktijdig 8 banen ter beschikking staan van de vereniging, maar kan ook het leswemmen en doelgroepenzwemmen (met name baby peuter zwemmen en bewegen voor ouderen) goed worden ondergebracht.

Met de basisvariant plus wordt voldaan aan de wens voor een zwembad voor zweminstructie, doelgroepen en de zwemvereniging. Het ruimtelijk/functionele Programma van Eisen is afgestemd op de huidige gebruikersgroepen en de toekomstige vraagontwikkeling. Alle huidige gebruikersgroepen en –functies, met uitzondering van specifiek recreatief zwemwater “met toeters en bellen” (waterglijbaan, stroomversnelling, jetstream en waterbubbels, waterspuwers, waterpaddenstoelen, golfslag, enzovoort), is aanwezig.

De basisvariant bestaat uit een multifunctioneel 25x21 meter bassin, over de volledige lengte voorzien van een 3 banen brede beweegbare bodem. De variabele waterdiepte maakt het zwembad geschikt voor watergewinning, zweminstructie en doelgroep activiteiten. Door de maatvoering van 25x21 meter beschikt het bassin over 8banen en is het geschikt voor wedstrijd-zwemmen en waterpolo. Daarnaast is in het basiszwembad een 10x15 meter doelgroepenbassin ondergebracht waarmee peuterzwemmen en bewegen voor ouderen kan worden aangeboden in hogere watertemperaturen.

Het wedstrijdbad heeft 8 banen en wordt daarmee op basis van het handboek zwembaden van de KNZB gekwalificeerd als een C-accommodatie (regionale wedstrijden door lokale verenigingen) voor waterpolo en een B-accommodatie voor zwemmen (nationale wedstrijden).

In het Programma van Wensen voor de basisvariant zijn de volgende hoofdfuncties opgenomen:

- entree met receptie/balie;
- 8-banen wedstrijdbad 25x21x2 meter (o.a. wedstrijdzwemmen en waterpolo), over de volledige lengte voorzien van een 3 meter brede beweegbare bodem en eenvoudige tribune (50 zitplaatsen);
- 10x15 meter doelgroepen/instructiebassin, met een beweegbare bodem over de gehele lengte;
- peuter/kleuter waterspeeltuin (25 m²);
- een eenvoudige horeca;
- faciliterende ruimten zoals kleedruimten, bergingen, verkeersruimten, personeelsruimten,
- vergaderruimte, technische ruimten, parkeren en fietsenstalling.

Het totale wateroppervlak van de in basisvariant plus bedraagt 700 m², inclusief het ondiepe 25 m² peuter/kleuter speelbassin.

8.5 Instandhouding Bad Bloemendal

Het bestaande Bad Bloemendal beschikt over een 5 banen wedstrijdbad, een doelgroepenbad en een peuterbassin. Het programma van het bestaande bad is daarmee in grote lijnen vergelijkbaar met de basisvariant, met dien verstande dat het wedstrijdbad slechts over 5 banen beschikt. Het wedstrijdbad heeft namelijk slechts 5 banen en wordt daarmee gekwalificeerd als een C-accommodatie (regionale wedstrijden door lokale verenigingen) voor waterpolo en een D-accommodatie voor zwemmen (lokale wedstrijden door lokale verenigingen).

Deze variant is in de eerdere rapportages van Drijver en Partners voorafgaand aan het raadsbesluit in 2012 mede in beschouwing genomen. Deze variant is bij eerdere besluitvorming komen te vervallen. Belangrijkste redenen hiervoor waren:

- de voorkeur voor een centraal gelegen zwembad De huidige locatie van Bad Bloemendal ligt dat niet.
- het realiseren van de vastgestelde duurzaamheidsambities is bij renovatie Bad Bloemendal niet haalbaar.
- De indeling van bad Bloemendal werkt niet bevorderlijk voor het behalen van een gunstige exploitatie (vanuit receptie geen zicht op baden, meer personeel nodig).

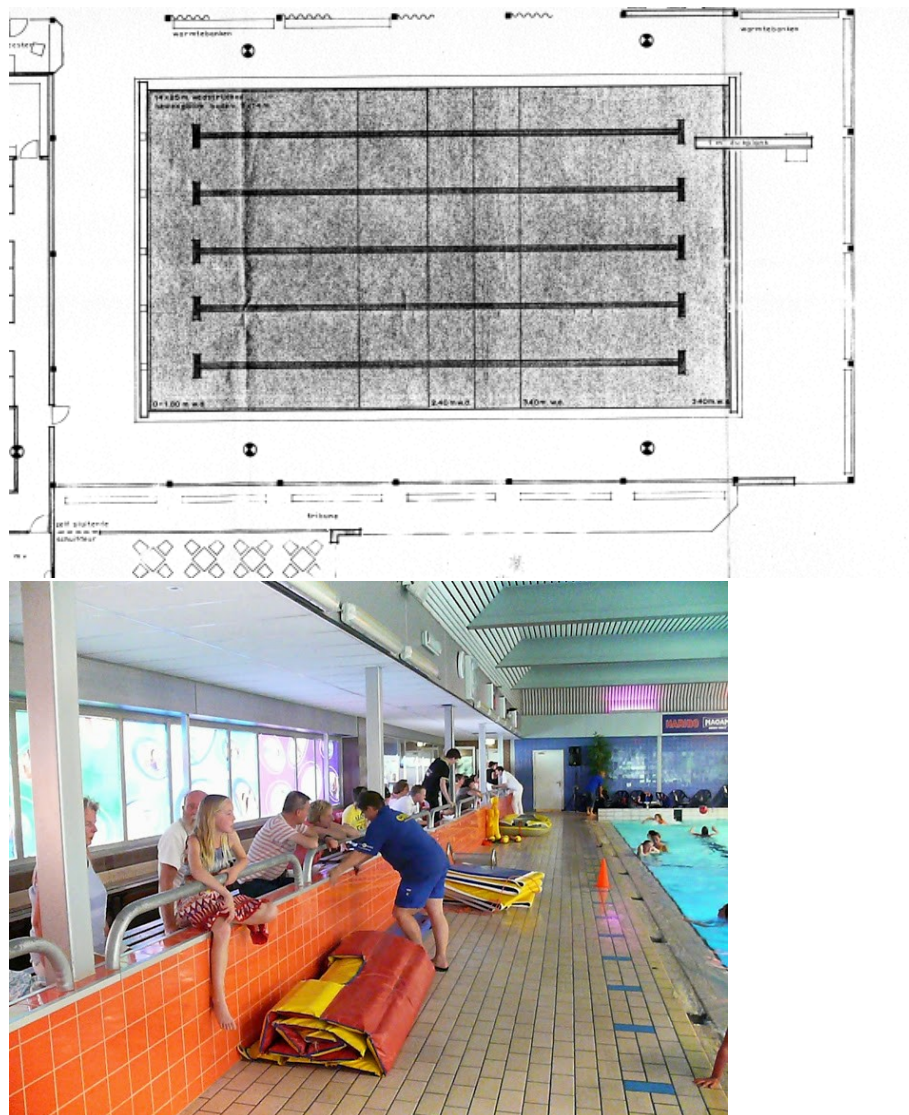
Aanvullend kunnen hiervoor ook nog de volgende redenen worden aangedragen:

- Instandhouding geen lange termijn oplossing (tot 2030)

De instandhoudingskosten van het binnenbad van Bad Bloemendal werden gebaseerd op de huidige meerjarenonderhoudsplannen, welke liepen tot 2030. De instandhoudingskosten gelden daarmee tot 2030. Na 2030 komt er een nieuw vraagstuk te liggen bij de gemeente. Met de instandhouding van Bad Bloemendal wordt geen langjarige oplossing bereikt.

- Wedstrijdbad te smal o.b.v. handboek zwembaden

Het huidige bad heeft 5 banen. Handboek zwembaden spreekt bij regionaal zwembad van een 6 baans zwembad. De perronbreedtes aan beide langsijden van het bad zijn daarbij onvoldoende om de extra benodigde breedte van 1,4 meter te realiseren met behoud van voldoende perronruimte. De perronbreedtes aan beide langsijden van het bad zijn ook onvoldoende om de extra benodigde breedte van 1,4 meter te realiseren met behoud van voldoende perronruimte.



Ook is deze variant niet in lijn met collegebesluit bezuiniging 170.000 euro op bestaande zwembaden.

Collegebesluit bezuiniging 170.000 euro op bestaande baden (tot 2018)
 Het college heeft besloten als onderdeel van 170.000 euro bezuiniging de onderhoudsvoorziening van de huidige baden niet meer op basis van de onderhoudsprognose aan te vullen en het uit te voeren onderhoud te beperken tot het minimaal noodzakelijke. Het gevolg hiervan is dat het bedrag in de rapportages van D&P bij instandhouding t.g.v. achterstallig onderhoud onvoldoende is.

De keuze voor deze variant kan echter een tijdelijke keuze zijn, om het bestaande zwembad van Bad Bloemendal tot 2030 open te houden en pas in een later stadium (2030) te beslissen over eventuele nieuwbouw.

In deze rapportage zijn we aldus uitgegaan van openhouden tot 2030. Uiteraard is het ook mogelijk om Bad Bloemendal voor een kortere periode open te houden. In dat geval zal aanvullend onderzoek nodig zijn naar de exacte onderhoudskosten en daarmee de jaarlast die daarbij hoort. De verwachting is dat het openhouden gedurende een kortere periode in ieder geval niet duurder is dan openhouden tot 2030.

8.6 Geen zwembad

De variant geen zwembad spreekt voor zich. Door de beide bestaande baden te sluiten en geen nieuw zwembad te realiseren wordt geen geld meer uitgegeven aan een zwembad in de gemeente Nijkerk, hetgeen een groot effect heeft op de bezuinigingen waar de gemeente voor staat. Daartegenover staat uiteraard het ontbreken van een zwembad in de gemeente Nijkerk. Een zwembad wordt tot op heden door de gemeente Nijkerk gezien als basisvoorziening. Door te kiezen voor geen zwemvoorziening zijn inwoners van de gemeente Nijkerk vanaf het moment van sluiting voor zwemmen aangewezen op de zwemvoorzieningen in omliggende gemeenten.

9 Bezoekverwachtingen

Ten aanzien van de bezoekverwachtingen baseren wij ons in beginsel op de gegevens uit de rapportage van Drijver en Partners. De door Drijver en Partners opgestelde bezoekenramingen zijn gebaseerd op:

- het huidige zwemanimo- en de deelnamecijfers van Bad Bloemendal en zwembad De Slag;
- de te verwachten effecten van bevolkingsontwikkelingen (toename/afname van aantal inwoners en wijzigingen leeftijdsopbouw in Nijkerk en buurgemeenten);
- de herkomst van bezoekers zoals beschikbaar gesteld door de huidige exploitant van de zwembaden in Nijkerk (SRO);
- de locatiekeuze voor het nieuwe zwembad: een centrale locatie, centraal gelegen t.o.v. de drie kernen binnen de gemeente Nijkerk en uitstekend bereikbaar vanuit Amersfoort/Vathorst.
- de te verwachten ontwikkelingen van/binnen concurrerende zwembaden in buurgemeenten. Hierbij is rekening gehouden met (zeer) recente besluitvorming in Amersfoort:
 - er komt voorlopig géén nieuw zwembad in Vathorst;
 - er wordt een nieuw zwembad aan de Hogeweg gerealiseerd, ter vervanging van Sportfondsenbad Amersfoort en zwembad Liendert.

Het geraamde bezoekersaantal voor de basisvariant bedraagt:

Zwembadbezoek basis-scenario	2018	2020	2025	2030
recreatief zwemmen (25 bedrijfsuren/week)	42.082	42.290	41.249	40.832
leszwemmen	26.491	27.105	27.646	27.125
Meer Bewegen voor Ouderen	5.291	5.427	5.706	5.520
Ouder en Kind-zwemmen	4.693	4.802	4.728	4.713
Aquasporten	4.542	4.555	4.490	4.270
verenigingen	20.152	20.251	19.752	19.553
schoolzwemmen	32.138	31.863	29.968	29.279
totaal	135.388	136.292	133.540	131.291
totaal zonder schoolzwemmen	103.250	104.430	103.572	102.012

Uit overleg met SRO hebben wij verder geconcludeerd, dat het nieuwe zwembad groot genoeg is om de bezoekers uit de huidige 2 baden onder te brengen. Ter informatie de bezoekersaantallen tussen 2010 en 2012 bedroegen op basis van het rapport van Drijver circa 145.000 bezoekers. Het verschil zijn vooral recreatieve bezoekers.

Voor de variant functioneel zwembad baseren wij ons vervolgens op het onderzoek van 2521 gewoon zwemmen. Hierin zijn verwachte bezoekersaantallen opgegeven voor banenzwemmen, recreatief gebruik en doelgroepen. Deze liggen in totaal circa 13.000 lager dan bij de basisvariant op basis van raming Drijver en Partners. Voor het leszwemmen en het verenigingsgebruik gaan we er van uit, dat dit op het zelfde niveau zal liggen. Misschien dat het verenigingszwemmen iets hoger zal liggen door het grotere wedstrijdbassin. In totaal verwachten we circa 10.000 bezoekers minder. Zonder schoolzwemmen komen we dan tussen de 90.000 en 95.000 bezoekers.

Voor de variant minimaal zwembad zal het aantal bezoekers lager liggen dat in beide andere varianten. Simpelweg, omdat het beschikbare wateroppervlak afneemt met 150 m². De verwachting is dat met name de hoeveelheid recreatieve zwemmers en doelgroepen zwemmers (bewegen voor ouderen en baby peuterzwemmen) en in mindere mate ook het leszwemmen hierdoor zullen afnemen. Zonder schoolzwemmen komen we dan tussen de 80.000 en 85.000 bezoekers.

Voor de variant basiszwembad plus zijn wij van mening dat het aantal bezoekers ten opzichte van het basiszwembad slechts marginaal zullen wijzigen. Het voordeel zit met name bij de vereniging, hetgeen kan leiden tot een lichte stijging van het aantal bezoekers vanuit verenigingen.

Voor de instandhouding van Bad Bloemendal is de verwachting dat deze variant ongeveer gelijke bezoekersaantallen zal trekken als het functioneel zwembad. In deze variant kan het verenigingsbezoek niet stijgen t.o.v. de huidige situatie. Ook zal de decentrale ligging in de gemeente leiden tot een beperkte afname van bezoek.

Variant	Bezoekersaantal
Basiszwembad	100.000 – 105.000
Functioneel zwembad	90.000 – 95.000
Minimaal zwembad	80.000 – 85.000
Basiszwembad plus	100.000 – 110.000
Instandhouden Bad Bloemendal	90.000 – 95.000
Geen zwembad	0

10 Duurzaamheid

10.1 Gemeentelijk beleid

De gemeente Nijkerk wil in 2035 CO₂-neutraal zijn. Deze ambitie heeft de gemeenteraad november 2012 vastgesteld. In het uitvoeringsprogramma 2013 – 2016 zet de gemeente in op nauwe samenwerking met inwoners, bedrijfsleven en woningcorporaties om de doelstellingen te halen. Eind 2012 heeft de Raad het nieuwe klimaatbeleid “Nijkerk op weg naar CO₂-neutraliteit” vastgesteld, waarin de nieuwe ambitie is opgenomen dat de gemeente Nijkerk in 2035 CO₂-neutraal wil zijn, door circa 20% energiebesparing, 20% duurzame energieopwekking en 60% compensatie. In de in de milieubeleidsnotitie beschreven globale aanpak staat verder de ambitie beschreven om in 2015 reeds energieneutraal te bouwen.

10.2 Landelijk beleid

Het Europees beleid is erop gericht dat nieuwe gebouwen na 2020 geen of heel weinig energie gebruiken. De energie die nog nodig is moet in belangrijke mate afkomstig zijn uit hernieuwbare bronnen. Dit is vastgelegd in de herziene Europese richtlijn EPBD uit 2010.

Het Nationaal Plan voor het bevorderen van bijna-energie neutrale gebouwen in Nederland beschrijft het Nederlandse beleid om te komen tot bijna-energie neutrale gebouwen na eind 2018, respectievelijk 2020. In het Nationaal Plan staat wat onder een bijna-energie neutraal gebouw (BENG) verstaan wordt. Ook noemt het Plan tussentijdse streefcijfers op weg naar bijna-energie neutrale nieuwbouw vanaf 2020. In 2015 is een aanscherping van de eis voorzien tot een EPC lager of gelijk aan 0,4 voor woningen.

Voor utiliteitsbouw geldt dat deze in 2015 50% energie-efficiënter moet zijn ten opzichte van 2007. Hiervoor zijn in januari 2009 de eisen aangescherpt met gemiddeld circa 25% (het verschilt per gebouwfunctie) ten opzichte van 2007. Een verdere verlaging van de EPC volgt gefaseerd: het streven is de aanscherping naar bijna energieneutraal voor overheidsgebouwen vanaf 31 december 2018 in te laten gaan. Voor alle andere gebouwen is de ingangsdatum 31 december 2020.

Per 2015 is voor sportgebouwen de EPC met 50% aangepast van 1,8 naar 0,9.

10.3 Duurzaamheid in rapport Drijver en Partners

Drijver en Partners is er voor haar onderzoek van uit gegaan dat in ieder geval de meest gangbare en potentieel interessante maatregelen in het kader van duurzaam bouwen en energiebesparing zullen worden opgenomen in het PvE voor het nieuwe zwembad in Nijkerk. Overige duurzaamheidsmaatregelen met langere terugverdientijden kunnen op toepasbaarheid en op (financiële) haalbaarheid worden beoordeeld en desgewenst als extra worden ingebracht nadat er definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden over het zwembadprogramma en de locatie.

Hieronder volgt een opsomming van in het onderzoeksrapport genoemde gebruikelijke maatregelen in het kader van duurzaamheid en energiebesparing (deze kunnen als basis worden opgenomen in het PvE):

- geoptimaliseerde isolatiedikte van vloeren, gevels en daken;
- warmteterugwinning van ventilatielucht;
- toerenregeling motoren van ventilatoren in luchtunits;
- warmtepomp in de luchtunits van de zwemruimten;
- hergebruik droge afblaasluft van droge ruimten voor ventilatie van de technische ruimten;
- recirculatie van zwembadlucht, om relatieve vochtigheid in zwemruimten te handhaven;
- optimalisering van de elektromotoren, eventueel groter kanaaldiameters;

- circulatiepompen met toerenregelaars;
- isoleren van warme leidingen met appendages;
- schakeling verlichting in meerdere groepen en zoveel mogelijk aanwezigheid gereguleerd gebouwbeheersysteem.

Daarnaast bestaan er diverse aanvullende duurzaamheidsmaatregelen, die toepasbaar zijn, echter nog niet zijn meegenomen in het rapport van Drijver en Partners. Te noemen zijn onder meer:

- zonne-energie;
- warmtekrachtkoppeling;
- ultra flow reverse osmose;
- desinfectie met behulp van ozon, AOS of UV;
- bodemwarmte;
- biomassa.

10.4 Nieuw besluit zwemwater

Het ontwerpbesluit van de nieuwe zwemwaterwet is inmiddels voor consultatie vrij gegeven. Vanwege de weg die nog afgelegd moet worden via de ministerraad en de advisering vanuit de Raad van State, is de inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit gepland op 1 juli 2015, waarbij voor een aantal voorschriften een overgangstermijn zal gelden. Voor nieuwe zwembaden zal gelden dat deze vanaf 1 juli 2015 moeten voldoen aan het nieuwe besluit.

In het nieuwe besluit staan nieuw te meten parameters voor zwemwater en lucht in zwembaden. Ook bestaande parameters worden aangescherpt. De verwachting is dat moderne zwembadinstallaties op hoofdlijnen zullen voldoen aan de nieuwe regelgeving. Echter de verwachting is ook, dat de toevoeging van desinfectie met behulp van bijvoorbeeld UV noodzakelijk is.

10.5 Duurzaamheid in project zwembad

In lijn met het klimaatplan van de gemeente zal voor het project zwembad het uitgangspunt gehanteerd dat 20% energiebesparing en 20% duurzame energieopwekking moet worden toegepast. De resterende 60% zal worden gecompenseerd (bijvoorbeeld door inkoop van groene energie). Dit zal in de aanbesteding als randvoorwaarde worden meegenomen.

De afgelopen jaren is aanvullend op de reeds in het rapport van Drijver en Partners opgenomen energiebesparingsmaatregelen een aantal aanvullende maatregelen te noemen die veelal worden toegevoegd. Voorbeelden hiervan zijn onder andere:

- Led verlichting in het volledige zwembad (incl. zwemzalen);
- Stopzetten overloopgoten;
- Ontkoppelen filterdebiet;
- Warmteterugwinning douchewater;
- Triple (driedubbele beglazing).

Met deze en de energiebesparingsmaatregelen die reeds in het rapport van Drijver en Partners zijn opgenomen mag er van uitgegaan worden dat aan de 20% energiebesparing die staat in het klimaatplan van de gemeente kan worden voldaan.

Echter hiermee wordt nog niet aan eis van 20% duurzame energieopwekking voldaan. Aanvullend zal daarmee 20% van het resterende energieverbruik duurzaam moeten worden opgewekt. Voor het zwembad zijn hiervoor mogelijkheden op het gebied van biomassa (houtketel) en zonne-energie. Bodemwarmte is voor zwembaden veelal niet aantrekkelijk omdat geen koude wordt gevraagd en windenergie is in breder perspectief in Nijkerk niet doorgegaan.

11 Locatie

11.1 Locatieonderzoek in rapport Drijver en Partners

Onderdeel van het rapport van Drijver en Partners is een locatieonderzoek. In dit locatieonderzoek is eerst een long list opgesteld van mogelijke locaties. De bestaande locaties zijn hierin niet meegenomen. Enerzijds liggen die niet centraal in de gemeente, anderzijds is de aanwezigheid van een bestaand zwembad een beperkende factor.

Allereerst is op basis van primaire vestigingsvoorwaarden een eerste selectie ontstaan. De primaire vestigingsvoorwaarden waren:

- centrale ligging in de gemeente, t.o.v. de drie kernen en klantherkomst;
- goede, verantwoorde bereikbaar met auto/fiets (ca. 145.000 bezoekers/jaar);
- goed bereikbaar vanuit Vathorst/Amersfoort;
- grondpositie gemeente Nijkerk.

Vervolgens is gekeken naar de onderstaande criteria:

- grondeigendom t.a.v. beschikbaarheid en grondwaarden;
- afmeting (past het zwembad op de kavel): voorlopig uitgangspunt maximaal 10.000 m²;
- milieutoets: hindercirkels, bodemgesteldheid, grondwater, archeologie;
- infrastructurele belemmeringen (gastransportleiding, hoogspanningskabels, e.d.);
- infrastructurele aansluiting (zijn er aansluitingsmogelijkheden op de bestaande infrastructuur);
- planologische toets: huidige bestemming, bestemmingsplan wijziging?
- bereikbaarheid: Auto, fiets, OV;
- ontsluiting en capaciteit infrastructuur (effect op de wijk/omgeving);
- parkeren (zijn er bestaande voorzieningen in de omgeving waar gebruik van kan worden gemaakt?);
- duurzaamheid: zijn er voorzieningen waarvan het toekomstig gebouw kan profiteren (warmte koude, infrastructuur, biogas, etc.)?

Op basis van bovenstaande analyse is geconcludeerd dat de locaties Spoorcamp 1 en Spoorcamp 2 de meest voor de hand liggende locaties zijn voor de vestiging van het nieuwe zwembad. Beide locaties zijn centraal gelegen vanuit zowel herkomst van bezoekers als ligging ten opzichte van de drie kernen in de gemeente Nijkerk. De locaties zijn vanuit de drie kernen goed bereikbaar voor zowel auto als per fiets. Daarnaast heeft de gemeente Nijkerk voldoende grondpositie om het zwembad hier te kunnen vestigen, zodat er geen aanvullende verwervingskosten nodig zijn. Ook planologisch kunnen op beide locaties de zwembaden worden ingepast. Als eventueel aanvullende locatie kan worden gedacht aan de locaties de Flier (nu agrarische bestemming en gezien entree functie minder geschikt) of Doornsteeg, alhoewel deze locatie voor fietsverkeer vanuit Hoevelaken, Nijkerkerveen en Vathorst minder aantrekkelijk is en effecten zal hebben op de exploitatie.

Op basis van bovenstaande verkenning voor de locatiekeuze is voor de voorkeurslocaties Spoorcamp 1 en 2 een nadere milieuscan uitgevoerd. Hierbij zijn de volgende milieuonderdelen beoordeeld:

- bodem;
- milieuzonering;
- geluid;
- externe Veiligheid;
- archeologie/cultuurhistorie;
- agrarische geurhinder;
- luchtkwaliteit;
- flora en fauna.

De belangrijkste conclusie vanuit de milieuscan luidt dat er ten aanzien van de locaties Spoorkamp 1 en Spoorkamp 2 geen problemen worden verwacht. Nadat een (principe)besluit is genomen over de bouw van een nieuw zwembad op Spoorkamp 1 of Spoorkamp 2 moet nader onderzoek plaatsvinden.

De raad heeft december 2013 kennis genomen van de voorkeurslocaties en vervolgens in een amendement besloten te besluiten voor een zwembad centraal in de gemeente.

Aanvullend is bekeken of er op andere locaties in de gemeente, centraal gelegen, mogelijkheden zijn voor gebruik van restwarmte uit bedrijfsprocessen. Centraal in de gemeente is een dergelijke locatie niet voorhanden. De aan-/afwezigheid van mogelijkheden voor gebruik van restwarmte is daarmee van geen invloed op de locatiekeuze.

Belangrijk aspect voor de keuze voor Spoorkamp 1 of 2, is tevens dat de gemeente juist deze locaties heeft bestemd voor de realisatie van gebouwen, zoals een zwembad. Het is vanuit dat oogpunt niet logisch nu een keuze te maken voor een andere locatie. De gemeente zou daarmee afwijken van haar eigen beleid.

11.2 Spoorkamp 1

Het voordeel voor de inpassing in Spoorkamp 1 is dat het zwembad kan aansluiten op bestaande infrastructuur en de aanwezige stedelijke structuur, waaronder een sporthal en de nabijheid van maatschappelijk vastgoed (met name scholen).

Het nadeel van deze locatie is dat de inpassing naast bestaande functies (bijvoorbeeld kerk, kinderopvang, bedrijven) goed moet worden uitgewerkt opdat mogelijke conflict situaties worden vermeden. De ontwikkeling van Spoorkamp 1 is inmiddels flink gevorderd. Hierdoor zijn de mogelijkheden voor inpassing van een zwembad beperkt.

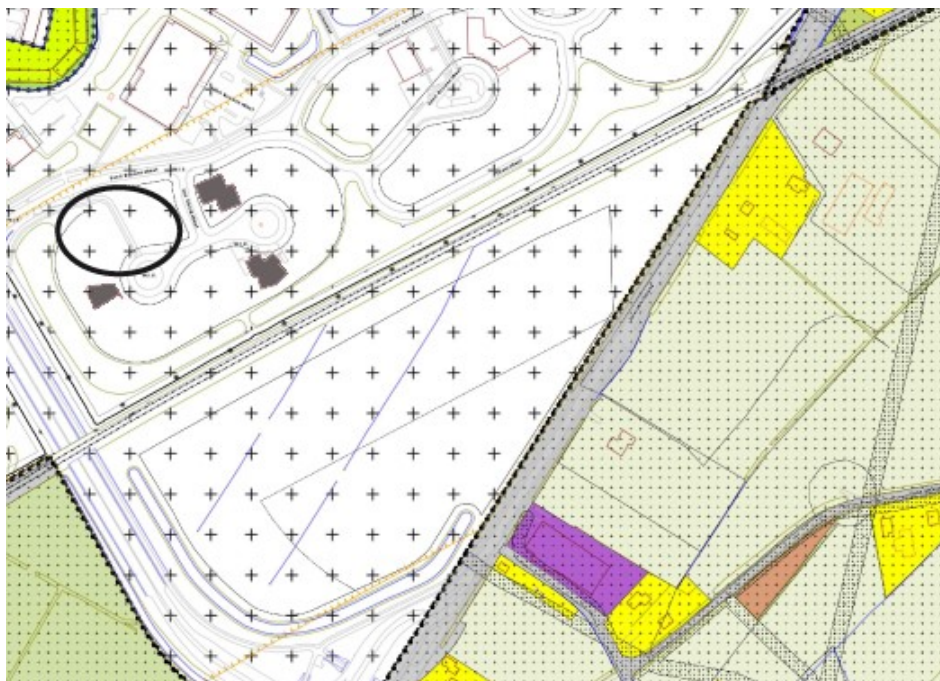
Er zijn op Spoorkamp 1 drie mogelijkheden om het zwembad te situeren:

1. Aan de voorkant tussen Relitech en Alpha
2. Langs de spoorlijn
3. Het zwembad aan de voorkant, en het parkeerterrein langs de spoorlijn.

11.2.1 Aan de voorkant bij de entree tussen Relitech en Alfa

Deze kavel ligt mooi gelegen bij de entree naar Spoorkamp 1, tussen Relitech en Alfa. Het zwembad wordt daarmee goed zichtbaar vanaf de doorgaande weg vanaf Vathorst/A28. De twee vrije kavels aldaar hebben samen een oppervlak van circa 5100 m² en zijn daarmee voldoende groot voor het nieuwe zwembad. De beide kavels worden doorkruist door het reeds aangelegde fietspad. Bij realisatie van het zwembad zal bekeken moeten worden of het fietspad over het parkeerterrein van het zwembad kan lopen, dan wel omgelegd moet worden. Een oplossing vinden voor het fietspad wordt niet ervaren als groot dilemma. Groot voordeel van deze locatie is de zichtbaarheid.

Vanuit een bredere afweging binnen Spoorkamp 1 moet hierbij genoemd worden, dat de zichtlocatie vanuit het zwembad weliswaar de voorkeur heeft, maar dat deze locatie vanuit de gebiedsontwikkeling ook de makkelijker verkoopbare is. In de gebiedsontwikkeling staan grondwaarden opgenomen van 275 euro per m² voor commercieel vastgoed en 160 euro per m² voor maatschappelijk vastgoed. Voor de gebiedsontwikkeling is het gunstiger om maatschappelijk vastgoed te realiseren op minder gunstig gelegen percelen. Mogelijk leidt het realiseren van het zwembad op de voorkeurslocatie tot het afwaarderen van de andere kavel voor commercieel vastgoed.



11.2.2 Langs de spoorlijn

Het zwembad langs de spoorlijn op Spoorkamp 1 tussen Relitech en het kinderdagverblijf kan het volgende over worden gezegd. De eerste locatie die is bekeken is de locatie tussen het bedrijf Relitech en het kinderdagverblijf. Ook deze kavel is groot genoeg voor de beoogde varianten van het zwembad. Nadeel van deze variant is dat het zwembad verstopt komt te liggen in dit deel van Spoorkamp 1. Er is geen sprake meer van een zichtlocatie met de daarbij behorende uitstraling. Voordele van deze variant is dat de kavels naast de entree verkocht kunnen worden als commercieel vastgoed met de bijbehorende grondprijzen.



11.2.3 Het zwembad aan de voorkant, en het parkeerterrein langs de spoorlijn.

De derde variant is een combinatie van beide voorgaande varianten. Het zwembad zelf wordt gesitueerd aan de voorkant naast Relitech, het parkeerterrein langs de spoorlijn. Met deze variant komen de voordelen van de varianten 1 en 2 naar voren. Het zwembad op een zichtlocatie, het meer incurante parkeerterrein langs de spoorlijn. Hierdoor is er nog ruimte voor een zichtlocatie aan de voorkant (commercieel gezien erg interessant).



11.3 Spoorkamp 2

Het voordeel van de inpassing van het zwembad op deze locatie is dat er nog geen ruimteclaim is vanuit een andere functie. De inpassing in de uiterste punt van deze kavel moet ontwerptechnisch goed bekeken worden om een efficiënt gebouw en ruimtegebruik mogelijk te maken. Door het zwembad in Spoorkamp 2 in te passen, biedt dit mogelijk aanleiding voor andere initiatiefnemers om passende/aanvullende functies in de nabijheid te plaatsen en onderscheidende combinaties te ontwikkelen (bij een (recreatief) zwembad passende functies: sport, leisure, wellness, horeca, et cetera).

Het nadeel van deze locatie is dat de locatie nog bouwrijp gemaakt moet worden. Naar verwachting is de tunnel onder het spoor wel gereed, maar moet de aansluiting op de Amersfoortseweg nog worden gerealiseerd. Verder is een aandachtspunt dat de inpassing van het zwembad de mogelijke komst van een stationshalte en bijbehorend parkeerterrein niet in de weg moet staan. Het realiseren van het zwembad op Spoorkamp 2 zou de eerste ontwikkeling betekenen op Spoorkamp 2. Zoals hiervoor gemeld betekent dit ook een investering in infrastructuur. Deze is gedekt / voorzien binnen de grondexploitatie van Spoorkamp 2.

Als een verder nadeel van realisatie op Spoorkamp 2 zou kunnen worden gezien, dat aan de ontwikkeling van Spoorkamp 2 wordt begonnen, terwijl de Spoorkamp 1 nog niet vol is. Dit zou een probleem kunnen zijn voor de verdere ontwikkeling van Spoorkamp 1, omdat gegadigden mogelijk eerder voor Spoorkamp 2 gaan kiezen.

Onderstaand is een weergave uit het bestemmingsplan toegevoegd. Binnen het bestemmingsplan is bouwen tot voldoende hoogte mogelijk. Echter het bouwvlak is beperkt tot hetgeen hieronder binnen de rode lijn valt. Voordeel van situering op Spoorkamp 2, is dat er meer flexibiliteit naar de toekomst (mogelijkheden voor toekomstige uitbreiding).



11.4 Overzicht voor- en nadelen locaties en locatiekeuze

	Spoorkamp 1	Spoorkamp 2
Bouwrijp maken locatie	+	-
Zichtbaarheid	+	+
Flexibiliteit naar de toekomst	-	+
Stedenbouwkundige inpasbaarheid	+	+
Architectonische mogelijkheden	+	+
Mogelijke conflictsituaties met bestaande gebouwen	-	+
Vervolmaking Spoorkamp 1	+	-

Alles afwegende heeft realisatie van het zwembad op Spoorkamp 1 de voorkeur. Op beide locaties is het zwembad prima architectonisch inpasbaar op een goede zichtlocatie. Voordeel van Spoorkamp 1 is dat deze locatie al in ontwikkeling is en reeds bouwrijp gemaakt is. Op Spoorkamp 1 zijn diverse locaties mogelijk. In de faserapportage zijn de voor- en nadelen van de diverse varianten uitgebreid beschreven. Alles overwegende kiest het college voor de locatie op Spoorkamp naast Relitech, waarbij het zwembad zelf gesitueerd is aan de voorkant bij de entree (dus een zichtlocatie) en het parkeerterrein wordt ingericht naast de spoorlijn.

12 Aanbestedingsvoorstel

12.1 Mogelijke aanbestedingsvormen

Bij het komen tot een passend aanbestedingsvoorstel voor een zwembadproject, moeten ten aanzien van een aantal onderwerpen afwegingen worden gemaakt, te weten:

- Ontwerp
- Realisatie
- Exploitatie
- Onderhoud
- Financiering en eigendom.

Het ene uiterste is de volledig traditionele aanbestedingsvorm, waarin alle onderdelen separaat worden behandeld en zo nodig aanbesteed. De financiering en het eigendom liggen bij de gemeente. De opdrachtgever laat eerst een ontwerp opstellen door een architect en vervolgens op basis van een bestek een aanbesteding voor de realisatie organiseren. De exploitatie wordt volledig separaat gehouden en indien gewenst aanbesteed. Vervolgens regelt de opdrachtgever zelf het meerjarig onderhoud.

Het andere uiterste is de volledig geïntegreerde aanbesteding, waarin alle bovenstaande onderwerpen gelijktijdig in de markt worden gezet. Er wordt een aanbesteding georganiseerd, waar gezocht wordt naar een consortium van partijen, die zowel ontwerp, realisatie, exploitatie, onderhoud en ook financiering voor haar rekening neemt.

Tussen bovenvermelde uitersten zijn vele varianten mogelijk. Andere veel voorkomende bij zwembadprojecten zijn:

- **Design & Build:** Het ontwerp en de realisatie van het project worden geïntegreerd aanbesteed. Op basis van een programma van eisen, wordt een veelal ontwikkelende bouwer gezocht (in combinatie met een architect), die zowel het ontwerp als de realisatie verzorgt. De exploitatie wordt volledig separaat behandeld en zo nodig aanbesteed. Het voordeel van deze variant is, dat het afstemmingsrisico tussen ontwerp en uitvoering ligt bij de marktpartij. Nadeel is dat de exploitant in later stadium wordt geselecteerd en nog aanvullende wensen kan hebben.
- **Design Build Maintain:** De laatste tijd komen ook afgeleiden van deze variant voor, zoals bijvoorbeeld Design Build Maintain. In deze variant wordt naast ontwerp en realisatie ook de verantwoordelijkheid voor meerjarig onderhoud en/of verbruikskosten bij de marktpartij gelegd. Ten opzicht van de vorige variant betekent dit dat de marktpartij direct verantwoordelijk is voor verkeerde keuzes in materialen of installaties t.a.v. onderhoud en energieverbruik.
- **Design Build Maintain Operate:** Hierin wordt niet alleen het ontwerp, realisatie en onderhoud, maar ook de exploitatie van het project geïntegreerd aanbesteed. Voordeel van deze methodiek is dat de exploitant onderdeel is van het consortium, waardoor zij vroegtijdig volledig invloed heeft op het ontwerpkeuzes in het zwembad. Een dergelijke contractvorm wordt doorgaans afgesloten voor langjarige contractduur, bijvoorbeeld 25 of 30 jaar.

Des te verder de mate van geïntegreerd aanbesteden, des te meer afstemmingsrisico's er bij de markt komen te liggen, waardoor de gemeente steeds meer op afstand staat.

Personeel

Ten aanzien van ontwerp, realisatie, onderhoud en financiering is de gemeente in beginsel vrij te handelen. Ten aanzien van de exploitatie bestaat een relevante kwestie. Immers er is sprake van een aflopende exploitatie van de huidige zwembaden. Ten aanzien van het bestaande personeel bestaat de verplichting dat deze overgenomen moet worden door de nieuwe exploitant. Dit is binnen de wereld van zwembadexploitanten geen ongewone situatie. Dit komt vaker voor. Bij een geïntegreerde aanbesteding waarin ook de exploitatie wordt meegenomen moeten we ons realiseren, dat ook het uitgangspunt ten aanzien van dit personeel bij start aanbesteding duidelijk en helder moet zijn.

12.2 Aanbestedingsvoorstel Design Build Maintain Operate

Bij de verdere uitwerking van het project ten aanzien van projectorganisatie en wijze van aanbesteden worden de Nota Maatschappelijk Vastgoed en het Coalitieakkoord als belangrijk uitgangspunt gehanteerd. Hieruit kan worden opgemaakt, dat de gemeente Nijkerk als beleid voert zo ver mogelijk van de uitvoering af te willen staan. In relatie tot hetgeen in de vorige paragraaf staat beschreven kan hieruit worden opgemaakt, dat de gemeente Nijkerk opteert voor een zo ver mogelijke vorm van geïntegreerd aanbesteden.

Uit de gevoerde marktconsultatie is echter gebleken dat financiering door een derde niet aantrekkelijk is. Dit kan alleen met 100% gemeentegarantie. De gemeente Nijkerk heeft in haar financiële verordening echter opgenomen in beginsel geen 100% gemeentegarantie te verstrekken. Daarbij komt dat de gemeente Nijkerk zelf het goedkoopst kan financieren. Dit blijkt ook uit navraag bij de BNG.

Rekening houdende met het voorgaande lijkt de meest passende wijze van aanbesteden voor het project zwembad te Nijkerk een Design Build Maintain Operate aanbesteding te zijn. Hierin kan de gemeente zo ver mogelijk op afstand staan van de uitvoering. Zij is tijdens de realisatie opdrachtgever en financier. Tijdens de exploitatieperiode is de gemeente eigenaar en heeft een huur- en subsidierelatie met de marktpartij. Voorwaarde is zoals bovenstaand vermeld, dat vroegtijdig duidelijkheid bestaat uit het over te nemen personeel. Voor zover nu bekend is hier tijdig voldoende duidelijk over.

12.3 Aanbestedingsbeleid

De gemeente Nijkerk heeft aanbestedingsbeleid. Voor de aanbesteding van het zwembadproject zal het aanbestedingsbeleid als uitgangspunt en randvoorwaarde gelden. Dit leidt onder andere tot Europees aanbesteden, duurzaam inkopen en het toepassen van Social Return on Investment.

12.3.1 Europees aanbesteden

Op basis van het aanbestedingsbeleid van de gemeente Nijkerk moeten Werken tussen 2 en 5 miljoen Nationaal worden aanbesteed en boven de 5 miljoen euro Europees worden aanbesteed. Deze aanbestedingsvormen verschillen niet zo heel veel van elkaar. De verschillen zitten hem vooral in aantal te selecteren partijen (bij aanbestedingen met voorselectie) en de te hanteren doorlooptijden. Verschillen zitten hem niet in de mate van openbaarheid. Op dit moment wordt uitgegaan van een Europese aanbesteding. In beginsel zal een aanbesteding met openbare voorselectie, de zogenaamde niet openbare variant, worden gehanteerd. Dit omdat bij geïntegreerde aanbesteding veel werk van de markt wordt gevraagd en het maatschappelijk niet verantwoord is meer dan het aantal minimaal noodzakelijke partijen dit werk te laten verrichten.

12.3.2 Duurzaam inkopen

Het uitgangspunt van de Gemeente is dat in 2015 100 % duurzaam wordt ingekocht. De gemeente Nijkerk heeft daarvoor in december 2010 de deelnameverklaring Duurzaam inkopen van de landelijke overheid ondertekend. Duurzaam inkopen is het toepassen van milieuaspecten en sociale aspecten in alle fasen van het inkoopproces zodat dit uiteindelijk leidt tot de daadwerkelijke levering van een product, dienst of werk dat aan deze milieuaspecten en sociale aspecten voldoet. Duurzaam inkopen heeft in principe betrekking op alle Producten, Diensten en Werken. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) heeft voor een selectie productgroepen duurzaamheidscriteria en informatiedocumenten ontwikkeld. Deze zijn te vinden op de website van PIANOo.

12.3.3 Social Return On Investment (SROI)

In het aanbestedingsbeleid van de gemeente Nijkerk staat het volgende opgenomen over Social Return on Investment. De gemeente Nijkerk zal bij elke (Europese) aanbesteding voor “Werk”, “Dienst” en “Levering” de mogelijkheden voor het opnemen van sociale voorwaarden in de overeenkomst onderzoeken en daar waar mogelijk toepassen. Voorbeelden van dergelijke voorwaarden zijn:

- a) Het creëren van leerlingbouwplaatsen;
- b) Het inzetten van langdurig werklozen;
- c) Het inzetten van mensen met een WSW-indicatie;
- d) Het inzetten van mensen met een arbeidshandicap;
- e) Het creëren van werkervaringsplekken.

In de praktijk wil de gemeente Nijkerk graag de door de gemeente Amersfoort hiervoor ontwikkelde bouwstenen methodiek hanteren.

13 Financiën

13.1 Financiële samenvatting Raadsbesluit 2013

13.1.1 Investeringskosten en kapitaallast

De raad heeft besloten het exploitatievoordeel van 509.000 euro als richtinggevend mee te geven bij de verdere uitwerking. Naar aanleiding van de behandeling in de raad in december 2013 heeft zij hiermee aldus niet gekozen het programma richtinggevend mee te geven, maar het exploitatievoordeel. In het onderliggende haalbaarheidsonderzoek van Drijver en Partners sluit het genoemde exploitatievoordeel aan bij de basisvariant.

Het in het raadsbesluit van 2013 richtinggevend vastgestelde exploitatievoordeel stond voor het exploitatievoordeel dat ontstaat door de beide huidige baden te sluiten en een nieuw zwembad te realiseren. De in de rapportage van Drijver en Partners berekende benodigde jaarlijkse kosten voor het instandhouden van beide bestaande zwembaden bedragen 1.077.000 euro.

Het totale investeringsbedrag op basis van het rapport van Drijver en Partners van het nieuwe zwembad is € 8.200.000,- hetgeen leidt tot € 568.000,- aan jaarlijkse kosten. Dit levert overeenkomstig het raadsbesluit aldus een jaarlijks voordeel op van € 509.000,- ten opzichte van de jaarlijkse kosten behorende bij het instandhouden van de huidige zwembaden.

13.1.2 Grondkosten

In het rapport zijn de grondkosten wel benoemd, maar niet meegenomen in de berekeningen. Dit geldt voor zowel de kosten van de nieuwe locatie, als de opbrengsten van de oude locaties. De grondkosten van de nieuwe locatie zullen slechts voor een deel kunnen worden goedgeemaakt door de grondopbrengst van de oude locaties. De grondexploitatie Spoorkamp kan rekenen op de grondprijs voor maatschappelijke doeleinden van € 160,-/m2. Uitgaande van een perceel van circa 5.000 m2 betekent dit grondkosten van € 800.000,-. De rentelasten over de eenmalige investering in de grondkosten zullen vanuit de exploitatie van het nieuwe zwembad worden gedekt. De exploitatielasten worden hiermee structureel € 32.000,- per jaar hoger.

13.1.3 Kosten en opbrengsten huidige locaties

Het sluiten van de huidige zwembaden vergt een eenmalige bijdrage van € 1.100.000,-. Namelijk de resterende boekwaarde van € 800.000,- en de sloopkosten van € 300.000,- (bij dit bedrag is ook opgenomen het metselen van een muur en een entree voor de sporthal de Slag) voor beide zwembaden. Deze kosten zullen kunnen worden gedekt uit de Algemene Reserve. In de begroting 2014 is aangegeven dat het weerstandvermogen een ratio van 1,2 heeft. De ratio van het weerstandvermogen zal ook na een onttrekking van € 1.100.000,- nog hoger dan 1,0 blijven. Door de besparing op de exploitatielasten ad € 477.000,- per jaar gedurende ruim 2 jaar terug te laten vloeien naar de Algemene Reserve, zal de Algemene Reserve weer op het oude peil kunnen worden gebracht.

Afhankelijk van de functie kan er op Bad Bloemendal een grondopbrengst gerealiseerd worden tussen de € 180.000,-- (agrarische grond) en ca. € 3.000.000,- (volledige woningbouw). Woningbouw heeft niet de voorkeur en past ook niet in de uitgangspunten van de structuurvisie. Er moet nader onderzoek plaatsvinden voor een passende functie voor het gebied met een oppervlakte van 2.5 ha.

Na sloop van het zwembad De Slag zal mogelijk circa 5.000 m² herontwikkeld kunnen worden. Voor het bepalen van de waarde van de grond is hier uitgegaan van de prijs voor bedrijfsterrein. De grondwaarde van De Slag bij herontwikkeling bedraagt dan mogelijk € 450.000,-.

13.2 Fiscale gevolgen

Er is advies gevraagd over de fiscale aspecten (btw en vennootschapsbelasting) voor de bouw van een nieuw zwembad als:

- a. De gemeente bouwt en derden (stichting of bedrijf) de exploitatie op zich neemt, al dan niet met een exploitatievergoeding;
- b. De gemeente een derde investerings- en een exploitatiebijdrage verstrekt voor bouw en exploitatie van het nieuwe zwembad en
- c. Een derde bouwt het zwembad en een andere derde exploiteert aan wie de gemeente een subsidie verstrekt.

Hierbij is onderscheid gemaakt tussen eigendom en exploitatie door een (commerciële) derde die het nieuwe zwembad niet voor eigen activiteiten zal gebruiken en een derde die het zwembad wel (gedeeltelijk) voor de eigen activiteiten zal gebruiken.

De varianten waarbij exploitatie door een (commerciële) derde gebeurt die het zwembad wel voor eigen activiteiten zal gebruiken heeft de voorkeur, omdat sprake is van btw-belaste exploitatie. De btw op de bouw- en exploitatiekosten kan in aftrekt genomen worden.

Slechts in de variant dat de gemeente bouwt kan de gemeente worden geconfronteerd met de Vpb-plicht. Dit kan zij voorkomen door al het onderhoud door de huurder/exploitant uit te laten voeren.

13.3 Investeringskosten

Van de vier voorliggende nieuwbouwvarianten zijn nieuwe gedetailleerde investeringskostenramingen opgesteld. Deze zijn opgesteld vanuit het uitgangspunt dat het project geïntegreerd wordt aanbesteed. In onderstaande tabel zijn de investeringskosten van de verschillende varianten op een rij gezet.

	Minimale variant	Functionele variant	Basisvariant	Basisvariant plus
Bouwkosten	3.855.000	4.450.000	5.090.000	5.650.000
Ontwerpkosten	350.000	390.000	440.000	490.000
Kosten marktpartij	4.205.000	4.840.000	5.530.000	6.140.000
Grondkosten	815.000	815.000	815.000	815.000
Kosten projectorganisatie	270.000	310.000	350.000	385.000
Rente	-	-	-	-
Aansluitkosten en leges	165.000	190.000	215.000	235.000
Marktrisico	190.000	220.000	250.000	280.000
Prijsstijgingen tot opening	230.000	270.000	310.000	320.000
Onvoorzien	295.000	330.000	375.000	415.000
Kosten gemeente	1.965.000	2.135.000	2.315.000	2.565.000
Totaal investeringskosten	6.170.000	6.975.000	7.845.000	8.705.000

In bovenstaande tabel is het bedrag van 7.845.000 euro vergelijkbaar met het bedrag van 8.200.000 euro uit de rapportage van Drijver en Partners. Het verschil is het gevolg van een nieuwe gedetailleerde wijze van uitrekenen van de investeringskosten.

In deze bedragen zijn de navolgende uitgangspunten gehanteerd.

Projectorganisatie: Een geïntegreerde overeenkomst tussen gemeente en marktpartij, waarbij de marktpartij verantwoordelijk is voor het ontwerp (Design & Build).

Grondkosten : De beide kavels gelegen in Spoorkamp 1 tegen 160 euro/m² op basis van GREX

Kosten projectorganisatie:	De kosten van projectmanagement, kwaliteitstoezicht en interne uren vanuit de gemeente.
Rente:	Bouwrente via de exploitatie van de gemeente, buiten het project.
Bouwkosten:	Kosten bouwkundig, installaties, terreininrichting en inrichting, prijspeil jan 2015
Ontwerpkosten	Kosten voor architect, constructeur, adviseur installaties etc.
Prijsstijgingen:	Prijsstijgingen 2,5% per jaar.
Marktrisico:	Reservering op aantrekken bouwmarkt.

In de brief van Flevo staat dat een functioneel zwembad te realiseren is voor een bedrag van 4,85 mln euro. Voor de volledigheid vermelden wij dat dit bedrag exact gelijk is aan het bedrag dat door ons is geraamd voor de bouwkosten + honoraria. Niet in het bedrag dat door Flevo wordt genoemd zijn de kosten voor grondkosten, infrastructuur, kosten projectorganisatie gemeente, marktrisico, prijsstijgingen tot opening en onvoorzien waarmee het totaal bedrag uitkomt op 7,00 mln.

13.4 Instandhouding Bad Bloemendal

De ingeschatte jaarlijkse exploitatielasten (2012) bedroegen:

• Instandhoudingskosten (Drijver en Partners)	276.000 euro per jaar
• Exploitatieresultaat	137.000 euro per jaar
• <u>Overige eigenaarslasten (ozb, verzekeringen etc) van circa</u>	<u>17.000 euro per jaar</u>
• Totaal	430.000 euro per jaar.

Deze zullen echter te laag zijn, op basis van het hiervoor genoemde collegebesluit inzake de bezuiniging op de bestaande baden, waardoor het achterstallig onderhoud stijgt.

Het lijkt verstandig voor deze variant uit te gaan van het beschikbaar budget op basis van het financieel kader (474.000 euro).

13.5 Kapitaallast

Onder het raadsbesluit van 2013 lag het rapport van Drijver en Partners. In dat rapport is de kapitaallast van varianten annuïteit berekend, met een rentepercentage van 4%, over een periode van 30 jaar.

Deze methodiek wijkt op navolgende punten af van de financiële verordening van de gemeente Nijkerk:

- Lineair afschrijven in plaats van annuïtair
- Componentenmethode in plaats van een totaal

De kapitaallast wordt volgens de financiële verordening van de gemeente Nijkerk bepaald, volgens de componentenmethode. Voor de bepaling van de kapitaallast hanteren we in dit rapport de volgende componenten:

• Grondkosten	alleen rentelast, geen afschrijving
• Bouwkosten en algemene kosten	afschrijving over 40 jaar
• Installaties	afschrijving over 15 jaar
• Terreininrichting	afschrijving over 20 jaar
• Vaste inrichting	afschrijving over 15 jaar
• Losse inrichting	afschrijving over 10 jaar

In de huidige berekeningen is de kapitaallast berekend volgens de uitgangspunten uit de financiële verordening. Uit de opgestelde berekeningen van de kapitaallast op basis van de investeringskostenramingen, blijkt dat de kapitaallast op basis van de uitgangspunten uit de financiële verordening fors hoger uitvalt.

Op basis van de financiële verordening van de gemeente komen we met de door de gemeente Nijkerk gehanteerde rekenrente van 4% tot de navolgende kapitaallasten bij de 3 voorliggende varianten.

Programma variant	Kapitaallast volgens financiële verordening (lineair 4% componentenmethode)	Kapitaallast bij uitgangspunt rapport Drijver en Partners (annuïteit, 4%, 30 jaar)
Minimaal zwembad	483.000 euro	347.500 euro
Functioneel zwembad	551.000 euro	395.000 euro
Basisvariant zwembad	616.500 euro	443.500 euro

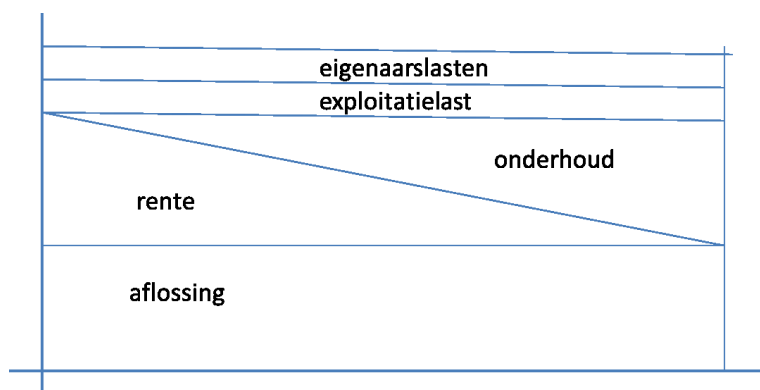
13.6 Onderhoudskosten

In het rapport van Drijver en Partners wordt voor groot/eigenaarsonderhoud een bedrag van circa 1% begroot. Voor de basisvariant is dat 1% van 8.200.000 euro, zijnde 82.000 euro. (Dit bedrag is aanvullend op het dagelijks / huurdersonderhoud wat reeds in de exploitatiekostenraming is opgenomen). Dit is in aanvulling op het uitgangspunt van een op annuïteit bepaalde kapitaallast een herkenbaar uitgangspunt. Bij de op basis van annuïteit berekende kapitaallasten moeten deze onderhoudskosten worden toegevoegd aan de kapitaallast.

eigenaarslasten
exploitatielast
onderhoud
rente + aflossing

Opbouw jaarlast bij annuïtair afschrijven

De gemeente Nijkerk hanteert echter een afschrijving gebaseerd op de componentenmethode, hetgeen betekent dat rekening gehouden wordt met de mogelijkheid tot herinvestering bij aflopende kapitaallast voor de componenten met een kortere looptijd. Bij deze methode kan daarom met een andere methode van bepaling van de kosten voor groot/eigenaarsonderhoud worden gerekend. In dit geval zullen wij voor het groot/eigenaarsonderhoud daarom geen kosten toerekenen in jaar 1. Wij houden rekening met het gelijkblijvende bedrag voor de totale exploitatiekosten van het zwembad, gelijk aan de kapitaallast in jaar 1 aangevuld met de exploitatielast. Het groot/eigenaarsonderhoud wordt gefinancierd vanuit de jaarlijks lagere kapitaallast t.g.v. de afnemende kapitaallast, rekening houdende met herinvestering bij de onderdelen die worden afgeschreven op basis van de componentenmethode.



Opbouw jaarlast bij lineair afschrijven

13.7 Exploitatiekosten

Voor de omvang van de exploitatiekosten (saldo inkomsten minus uitgaven) gaan wij in belangrijke mate uit van de gegevens uit de rapportage van Drijver en Partners. De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd.

Gehanteerde uitgangspunten voor inkomstenraming

- vertrekpunt voor de inkomstenramingen zijn de bezoekprognoses zoals opgenomen in het rapport. Zie ook hoofdstuk 9 van dit rapport;
- exploitatie door een private exploitant;
- geen schoolzwemmen;
- de inkomstenraming is opgesteld voor het eerste jaar van de reguliere exploitatie en op basis van prijspeil (tariefniveau) 2013 (rapport Drijver en Partners).

Gehanteerde uitgangspunten voor de uitgavenramingen

- exploitatie door een private exploitant.
- de uitgavenraming is opgesteld voor het eerste jaar van de reguliere exploitatie op basis van prijspeil 2013 (rapport Drijver en Partners).

De totale jaarlasten begroot in het rapport van Drijver en Partners voor de basisvariant bedraagt 22.000 euro.

Verder zijn wij er van uitgegaan, dat geen schoolzwemmen plaats zal vinden in het nieuwe bad, hetgeen inmiddels door het college is besloten.

Tijdens de marktconsultatie hebben verschillende exploitanten aangegeven dat een zwembad van deze omvang nagenoeg budgetneutraal te exploiteren valt exclusief kapitaallast, onderhoudskosten en eigenaarslasten. Dit zal voor de verschillende zwembadvarianten ongeveer hetzelfde zijn. De hoeveelheid inkomsten en uitgaven zullen weliswaar verschillen (hoger naarmate de variant groter wordt), maar het saldo van inkomsten minus uitgaven zal naar verwachting ongeveer gelijk blijven. Voor de verdere berekeningen hanteren wij voor alle varianten een exploitatiesaldo van **22.000 euro** (gelijk aan het bedrag uit de rapportage van Drijver en Partners).

Uitgangspunt hiervoor is dat de gemeente geen al te hoge maatschappelijke randvoorwaarden stelt. Deze kunnen immers het exploitatieresultaat negatief beïnvloeden. We hebben het dan over het stellen van harde randvoorwaarden aan tarieven, rooster etc. Vooralsnog wordt gedacht aan de volgende maatschappelijke randvoorwaarden:

Openstellingsrooster

- Verenigingen en groepen dienen zoveel als mogelijk gelegenheid te krijgen van het zwembad gebruik te maken volgens de gebruiksroosters van Bad Bloemendal en De Slag.

- Verenigingen en groepen de gemeente Nijkerk hebben bij de ingebruikgeving van het zwembad voorrang boven andere potentiële nieuwe gebruikers.
- Voor doelgroepactiviteiten geldt dat in het rooster van het zwembad sprake moet zijn van een aanbod waarbij in ieder geval sprake is van ruimte voor de specifieke doelgroepen senioren en gehandicapten.
- De exploitant is vrij in het vaststellen van de programmering van de particuliere zwemlessen. Daarbij geldt een uitzondering voor klanten, die op het moment van ingebruikname van het zwembad particuliere zwemles genieten in Bad Bloemendal of De Slag. Deze klanten dienen de mogelijkheid te krijgen zoveel mogelijk op dezelfde tijden de lessen te continueren in het zwembad.
- De exploitant moet het toestaan dat ook zwemlessen of zwemscholen zwemles in de accommodatie verzorgen. Dit tegen het commerciële huurtarief van het bassin;
- Voor het overige krijgt de exploitant de vrijheid de openstelling en ingebruikgeving van het zwembad te bepalen.

Commerciële activiteiten

- Ten behoeve van het organiseren van commerciële activiteiten of evenementen in het zwembad heeft de exploitant de vrijheid maximaal tien dagdelen (ochtend, middag of avond) per jaar af te wijken van het reguliere openstellingsrooster, mits deze niet strijdig zijn met de overige voorwaarden, het vigerende bestemmingsplan, de alsdan van toepassing zijnde Algemene Plaatselijke Verordening en overige wet- en regelgeving.
- Inbreuk op het openstellings- en activiteitenrooster door de exploitant vindt plaats onder de voorwaarde dat de exploitant tijdig, dat wil zeggen in beginsel voorafgaand aan het betreffende seizoen, maar ten minste zes weken voor een activiteit, de gebruikers hierover informeert.

Tarieven

De exploitant is vrij om de tarieven van het zwembad naar eigen inzicht op een marktconform niveau vast te stellen. Daarbij gelden de volgende uitzonderingen:

- bij de ingebruikname van het zwembad gelden de dan in Bad Bloemendal en De Slag gehanteerde tarieven voor verenigingen/groepen. De tarieven voor verenigingen/groepen kunnen jaarlijks maximaal worden aangepast conform het consumentenprijs-indexcijfer
- voor klanten van particuliere zweminstructie die overgaan van Bad Bloemendal en De Slag naar het zwembad geldt dat ze tot het eerstvolgende diploma de lessen kunnen volgen tegen de tarieven, die op het moment van overgang gelden in de oude zwembaden.

Alle (huur-)opbrengsten en gebruiksvergoedingen die verband houden met de exploitatie van het zwembad komen ten gunste van de exploitant.

Personeel

- De exploitant van het zwembad neemt medewerkers van Bad Bloemendal en De Slag over van SRO overeenkomstig de bepalingen terzake in het Burgerlijk Wetboek artikel 7:662, rechten van werknemers bij overgang van onderneming. Hierover wordt reeds met SRO gesproken en er worden reeds maatregelen genomen opdat het over te nemen personeelsbestand niet meer groeit.

13.8 Eigenaarslasten

De eigenaarslasten betreffen de OZB en de kosten voor de opstalverzekering. Deze vallen niet onder de exploitatiekosten van de exploitant. In het rapport van Drijver en Partners is hiervoor een bedrag begroot van 17.000 euro. Voor de verdere berekeningen hanteren wij voor alle varianten eigenaarslasten dit bedrag.

13.9 Totale jaarlast

Door de kapitaallast, de onderhoudslasten, de exploitatielast en de eigenaarslasten bij elkaar op te tellen ontstaat de totale jaarlast. Hierna volgt de totale jaarlast bij de verschillende varianten in combinatie met de verschillende methodes van afschrijven.

Programma variant	Jaarlast o.b.v. financiële verordening (bij 4% rekenrente)
Minimaal zwembad	520.000 euro
Functioneel zwembad	590.000 euro
Basisvariant zwembad	655.000 euro
Basisvariant plus zwembad	730.000 euro
Instandhouding Bad Bloemendal	430.000 euro
Geen zwembad	0 euro

13.10 Financieel kader

In het raadsbesluit 2013 is aangegeven dat het exploitatievoordeel t.o.v. de instandhouding van de 2 huidige baden 509.000 euro moet bedragen. Op basis van dit gegeven is (rekening houdende dat er in het nieuwe zwembad geen schoolzwemmen plaats zal vinden, een bedrag van 499.000 euro beschikbaar voor de realisatie van het nieuwe zwembad.

Jaarlast o.b.v. raadsbesluit 2013	
Jaarlijkse kosten instandhouding beide zwembaden (volgens rapportage D&P)	1.077.000 euro
Exploitatievoordeel	509.000 euro
Benodigde jaarlast incl. schoolzwemmen	568.000 euro
Vervallen schoolzwemmen	-69.000 euro
Benodigde jaarlast excl. schoolzwemmen	499.000 euro

Op basis van de huidige begroting is echter slechts 983.000 euro beschikbaar in 2018. Met aftrek van het exploitatievoordeel is daarmee sprake van een budget van 474.000 euro. In het vervolg baseren wij ons op dit bedrag.

Jaarlast o.b.v. begroting	
Beschikbare middelen	983.000
Exploitatievoordeel	-509.000
Beschikbare jaarlast	474.000

14 Alternatieve dekkingsmogelijkheden

Eerder is gerapporteerd, dat op basis van de geraamde jaarlasten van de verschillende varianten alleen de minimale variant realistisch is. Het college heeft aangegeven dat zij de minimale variant niet passend vindt. Aldus zijn alternatieve dekkingsmiddelen nodig. Het college is over deze alternatieve dekkingsmiddelen geïnformeerd, evenals de raadsleden in de bijeenkomst op 5 maart 2015. De gepresenteerde alternatieve dekkingsmiddelen zijn:

1. Toerekenen van grondopbrengsten /geen grondkosten
2. Lagere kapitaallasten
3. Combinatie met andere functies (bijvoorbeeld Strijland, Doornsteeg of Nieuw Hulckesteijn)
4. Nog verder denkend.... (bijvoorbeeld instandhouden Bad Bloemendal of geen zwembad)

Uiteindelijk is van deze alternatieven één dekkingsmogelijkheid realistisch gebleken: het toerekenen van grondopbrengsten aan de huidige locaties.

14.1 Toerekenen van grondopbrengsten huidige locaties

De mogelijke grondopbrengsten van de huidige locaties De Slag en Bad Bloemendal zijn tot heden niet ingebracht in het project. Voor Bad Bloemendal kan gedacht worden aan het gedeeltelijk realiseren met grondgebonden woningen en voor De Slag met bedrijven. Door de afdeling zijn schetsen gemaakt met mogelijke indelingen. De mogelijke opbrengsten worden geschat op 560.000 euro voor De Slag en 1.500.000 euro voor Bad Bloemendal. Het totaal zou daarmee ruim 2.000.000 euro kunnen bedragen. Hierna volgt een beschrijving van deze bedragen.

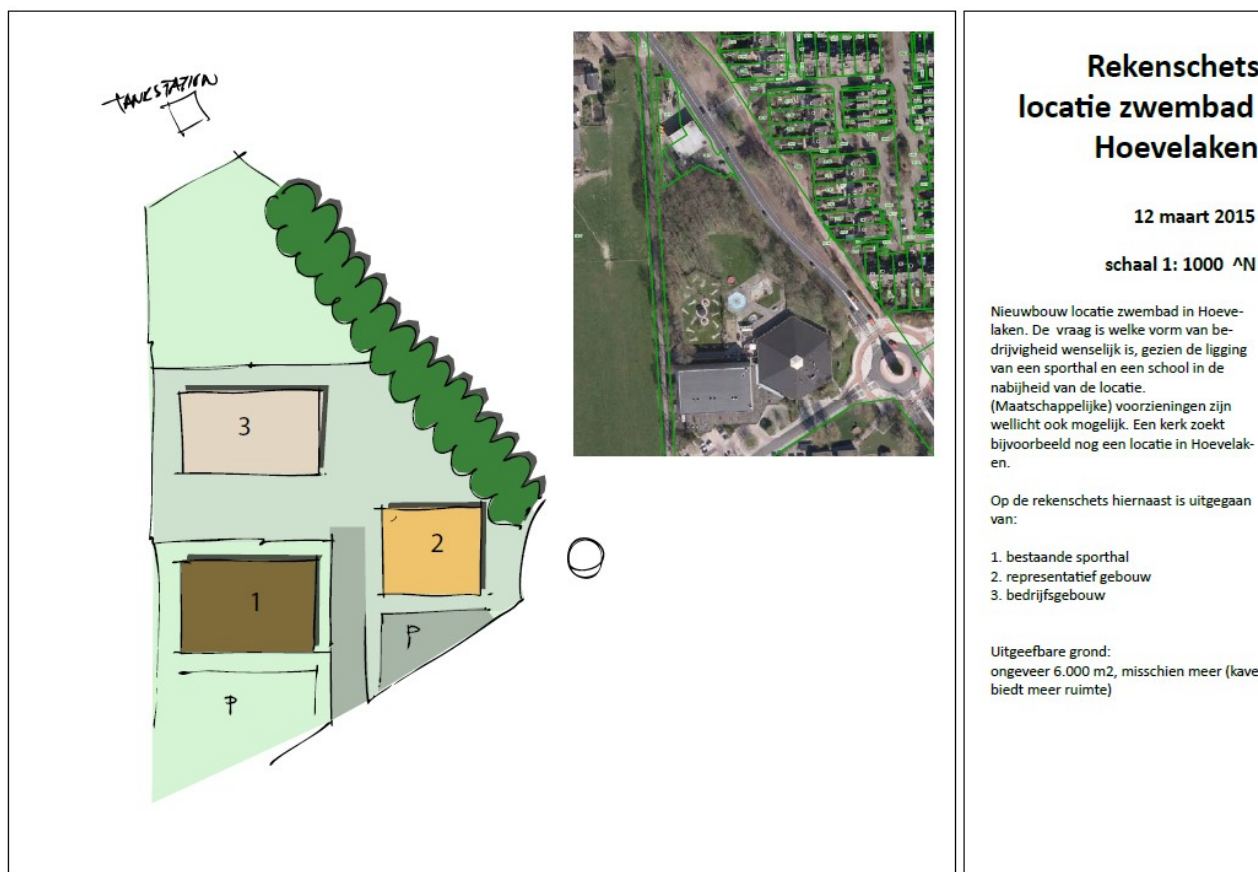
Bij Bloemendal en De Slag ontstaat een VPB risico van afhankelijk van de winst 20% tot 25%. Bij het opstellen van de fiscale beginbalans moet hiermee rekening worden gehouden om dit te minimaliseren. Voorlopig lijkt het verstandig om in de "winst" 20% te reserveren voor VPB-verplichtingen.

Voor het vervolg van de berekeningen stellen wij voor behoudend te rekenen met een bedrag groot 1.100.000 euro. Eenmalige dekking van 1.100.000 euro betekent bij een lening van 40 jaar met een rentepercentage van respectievelijk 4% lagere jaarlasten ter grootte van 70.000 euro. Met name voor Bad Bloemendal gaan wij uit van een zeer voorzichtige raming: uitgangspunt is € 550.000 voor de Slag en € 550.000 voor Bad Bloemendal.

14.1.1 De Slag Hoevelaken

Door de sloop van het zwembad zal mogelijk circa 6.000 m² herontwikkeld kunnen worden. De feitelijke kavel is groter, zodat hier nog enige flexibiliteit mogelijk is. Er zou bijvoorbeeld een representatief gebouw en een bedrijfsgebouw kunnen worden gerealiseerd. Ook kan worden gedacht aan maatschappelijke voorzieningen, gelet op de aanwezigheid in de nabijheid van de sporthal en een school. Uitgaande van een uitgeefbaar oppervlak van 6.000 m² en een bestemming als maatschappelijke doeleinden levert het perceel een grondprijs op van € 960.000. Er zullen ook kosten gemaakt moeten worden. De kosten voor de sloop van het zwembad en het splitsen van het zwembad en de sporthal zijn meegenomen in de begroting van de bouwkosten van het nieuwe zwembad. Wel zijn er nog kosten voor het bouw- en woonrijp maken.

Gelet op het feit dat de infrastructuur voor een groot deel al aanwezig is in de omgeving van de te herontwikkelen locatie, zijn deze kosten beperkt. Ook worden kosten gemaakt voor planontwikkeling, voorbereiding en toezicht en zal een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen moeten worden afgedragen. In totaal worden deze kosten ingeschat op een bedrag van € 400.000. Het positieve saldo van de grondexploitatie bij herontwikkeling zou derhalve circa € 560.000 kunnen bedragen.



14.1.2 Bad Bloemendal Nijkerk

De te verlaten locatie heeft een oppervlakte van ca. 2,5 ha en wordt aan drie zijden omgeven door sportvoorzieningen en aan de vierde zijde door natuurgebied en agrarisch gebied. Door de aanwezigheid van de sportcomplexen kan een deel van het gebied niet worden herontwikkeld tot woningbouw. De globale schets laat zien dat er circa 12.000 m² uitgeefbaar terrein resteert. Gelet op de omgeving is gerekend met een niet al te intensief programma van in totaal 27 woningen in een groene omgeving. In dit stadium is gerekend met 6 sociale huurwoningen en overigens ruime kavels voor de 6 rijtjeswoningen, de 2 twee-onder-een-kapwoningen en 13 vrijstaande woningen. Dit levert een totale grondprijs op van ruim € 3 miljoen. De kosten voor bouwrijp en woonrijp maken, planontwikkelingskosten, voorbereiding en toezicht, bovenwijkse voorzieningen en onvoorzien zijn in een exploitatieopzet gezet en worden geraamd op in totaal circa

€ 1.5 miljoen. Het positieve saldo van de grondexploitatie bij herontwikkeling zou derhalve circa € 1.5 miljoen (eindwaarde) kunnen bedragen.



Rekenshets locatie zwembad Nijkerk

12 maart 2015

schaal 1: 1000 ^N

Wonen in een groene, parkachtige omgeving. Het bestaande bos aan de oostzijde loopt door het plangebied in. Er is rekening gehouden met een afstand van 50 meter tot de naastgelegen sportvelden, en de contouren van de elektriciteitsmasten.

Programma is flexibel, kavels kunnen worden ingevuld met rijtjeswoningen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen, de onderverdeling is aan te passen.

Op de rekenshets hiernaast is uitgegaan van:

- 12 rijtjeswoningen
- 2 twee-onder-een-kap woningen
- 13 vrijstaande woningen

Uitgeefbare grond:
ongeveer 12.000 m²

15 Haalbaarheid van varianten

15.1 Voor- en nadelen varianten

In de vorige paragrafen zijn de effecten (bezoekersaantallen, financiële consequenties) van de varianten in beeld gebracht.

In de hieronder gepresenteerde afwegingsmatrix zijn de aspecten opgenomen die een rol spelen bij de keuze tussen de varianten.

Programma variant	Bezoekersaantal	Aantal banen wedstrijdswembad	Badwater	Bezoekers per m2 badwater
Minimaal zwembad	80.000-85.000	6 banen	385 m2	220 bez./m2
Functioneel zwembad	90.000-95.000	8 banen	525 m2	180 bez./m2
Basisvariant zwembad	100.000-105.000	6 banen	535 m2	200 bez./m2
Basisvariant plus zwembad	100.000-110.000	8 banen	675 m2	163 bez./m2
Instandhouding Bad Bloemendal	90.000-95.000	5 banen	500 m2	190 bez./m2
Geen zwembad	0	0 banen	0 m2	n.v.t.

Ter informatie: het aantal bezoekers in de huidige baden bedroeg op basis van het rapport van Drijver en Partners inclusief schoolzwemmen en recreatief zwemmen circa 145.000 per jaar. Het verschil tussen de huidige situatie en de prognose voor de basisvariant is terug te vinden in:

- het lager verwachte aantal bezoekers in het zwembad voor recreatief zwemmen, ten gevolge van het ontbreken van recreatiewater in het nieuwe zwembad (circa 15.000 bezoeker);
- het vervallen van het schoolzwemmen (circa 30.000 bezoekers).

Programma variant	Investeringskosten	Jaarlast o.b.v. financiële verordening (bij 4% rekenrente)
Minimaal zwembad	6.150.000 euro	520.000 euro
Functioneel zwembad	7.000.000 euro	590.000 euro
Basisvariant zwembad	7.850.000 euro	655.000 euro
Basisvariant plus zwembad	8.700.000 euro	730.000 euro
Instandhouding Bad Bloemendal	pm	430.000 euro
Geen zwembad	0	0 euro

Tot slot hebben wij de voor- en nadelen van de verschillende varianten op een rij gezet.

	Minimale variant	Functionele variant	Basisvariant	Basisvariant plus	Instandhouding Bad Bloemendal	Geen zwembad
Bezoekersaantal	-	0	+	++	+	--
Recreatief bezoek	-	-	-	-	-	--
Verenigingen	0	+	+	++	-	--
Doelgroepen (ouderen, peuterzwemmen etc)	-	+	++	++	++	--
Leszwemmen	-	0	+	+	+	--
Investing	+	0	-	--	pm	++
Jaarlast	+	0	-	--	++	++
Levensduur	+	+	+	+	-	nvt
Centrale ligging	+	+	+	+	-	nvt
Duurzaamheid ambities	+	+	+	+	-	nvt

15.2 Varianten in combinatie met dekkingsmiddelen en financieel kader

Hierna volgt in een overzicht weergegeven de jaarlasten van de verschillende varianten in combinatie met de benodigde alternatieve dekkingsmiddelen.

Programma variant	Jaarlast	Inzet grondopbrengsten	Jaarlast incl. alternatieve dekking	Tekort (jaarlast -/- beschikbare jaarlast)
Minimaal zwembad	€ 520.000	-/- € 70.000	€ 450.000	0
Functioneel zwembad	€ 590.000	-/- € 70.000	€ 520.000	46.000
Basisvariant zwembad	€ 655.000	-/- € 70.000	€ 585.000	111.000
Basisvariant plus zwembad	€ 730.000	-/- € 70.000	€ 660.000	176.000
Instandhouding Bad Bloemendal	€ 430.000		€ 430.000	0
Geen zwembad	€ 0		€ 0	0

Advies

Rekening houdend met de verschillende alternatieve dekkingsmiddelen ontstaan de volgende varianten en alternatieve dekkingsmiddelen:

1. Basisvariant in combinatie inzet opbrengsten huidige locaties
2. Functionele variant in combinatie inzet huidige locaties
3. Minimale variant in combinatie met inzet opbrengsten huidige locaties
4. Basisvariant plus in combinatie met inzet opbrengsten huidige locaties
5. Instandhouding Bad Bloemendal – niet centraal in de gemeente en passend binnen duurzaamheidsambitie, alsmede een korte termijn / tijdelijke oplossing
6. Geen zwembad

Dit betekent dat indien gekozen wordt voor de varianten functioneel, basis of basis plus sprake is van een tekort (jaarlasten zijn hoger dan de beschikbare jaarlasten). Indien gekozen wordt voor een van deze varianten wordt de in het raadsbesluit van december 2013 aangegeven besparing niet gehaald.

16 Planning

De raad heeft december 2013 besloten de bestaande twee zwembaden te sluiten als het nieuwe zwembad is gerealiseerd en geopend. In de praktijk is de beoogde datum van ingebruikname 1 januari 2018. Dit moment stemt overeen met de afloop van de huidige exploitatieovereenkomst van de bestaande zwembaden.

Op basis van de projectuitgangspunten en randvoorwaarden is een totaalplanning opgesteld voor de totstandkoming van een nieuw zwembad in Nijkerk.

De totaalplanning voorziet in de volgende fasering.

- | | | |
|---------------------|----------------|---------------|
| • Aanbestedingsfase | juli 2015 - | maart 2016 |
| • Ontwerpfase | maart 2016 - | oktober 2016 |
| • Realisatiefase | oktober 2016 - | december 2017 |
| • Exploitatiefase | januari 2018 - | |

De totaalplanning is bijgevoegd als bijlage bij dit plan van aanpak.

De werkzaamheden in de verschillende fasen zijn globaal als volgt:

Tijdens de aanbestedingsfase worden de aanbestedingsdocumenten uitgewerkt, om vervolgens in ieder geval de realisatie van het project op de markt gezet. Afhankelijk van de keuze voor de aanbestedingsvorm kan dit eventueel gecombineerd worden met de aanbesteding van de exploitatie).

Na gunning aan de meest economische inschrijver volgt de ontwerpfase, waarin het ontwerp verder tot achtereenvolgens Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp en Technisch Ontwerp, alsmede de omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

Na afronding van het ontwerptraject en een onherroepelijke omgevingsvergunning vangt de daadwerkelijke realisatie aan.

17 Communicatie

Een zwembad is een onderwerp waar veel betrokkenen vanuit diverse belangen in geïnteresseerd zijn, bijvoorbeeld inwoners, de verenigingen die gebruik gaan maken en omwonenden/buren.

De gemeenteraad heeft eind 2013 de kaders gesteld. Nu worden alternatieven voorgelegd waarover vervolgens opnieuw besluitvorming door de raad wordt gevraagd.

Het doel van de communicatie over het project is om alle betrokkenen tijdig te informeren over relevante momenten in het project. Gelet op de kaders die er al liggen (raadsbesluit) wordt er niet voor gekozen om in brede zin participatie vorm te geven bij deze aanvullende besluitvorming. Wel is er uitgebreid overleg geweest met gebruikers (zie hoofdstuk 6). Er zijn wel de reguliere momenten voor inspraak, zoals bij de raadsbehandeling en bij eventuele ruimtelijke ordening procedures.

Inwoners

Op relevante momenten in het traject zullen we de inwoners informeren via de gebruikelijke communicatiemiddelen (gemeentepagina in de lokale krant, website, persbericht, etc.). Voor een volgende fase (als realisatie van een zwembad plaatsvindt) kunnen aanvullend bepaalde momenten in de bouw gemarkeerd worden, rondleidingen aangeboden worden, etc.

Omwonenden/buren

De mogelijke locaties en de uiteindelijke keuze vraagt om zorgvuldige en directe communicatie met omwonenden/buren. Met de betrokkenen zal per brief of persoonlijk contact worden gelegd en onderhouden.

Gebruikers / Verenigingen

In de afgelopen periode is al regelmatig contact met hen geweest. Dit wordt voortgezet, tijdens de komende besluitvorming en in volgende fases.

18 Risicoanalyse

Tijdens het vervolgtraject zal risicomanagement worden toegepast. Hiertoe zullen allereerst risico's worden benoemd, welke vervolgens voorzien worden van impactscores en beheersmaatregelen. Risicobeheersing is daarna een vast gespreksonderwerp tijdens het proces, zodat de uitvoering van beheersmaatregelen kan worden gevolgd en kan worden ingegrepen als de daadwerkelijke uitvoering van beheersmaatregelen niet tijdig wordt opgepakt.

Hierna volgt een eerste lijst met mogelijke projectrisico's, die zullen worden meegenomen in de uit te voeren risicoanalyse:

- De gecontracteerde marktpartij gaat na contractvorming failliet.
- Extreem aantrekken van de economie en daarmee prijsstijgingen;
- Het mislukken van de aanbesteding, geen of onvoldoende aanmeldingen;
- Het mislukken van de aanbesteding, geen of onvoldoende inschrijving;
- Bezwaar tegen aanbestedingsresultaat;
- Trage besluitvorming opdrachtgever
- Vertraging in de uitvoering van het project t.g.v. bezwaar op vergunningprocedures
- Vertraging in de uitvoering van het project t.g.v. verkeerd ingeschatte uitgangspunten
- Onvoldoende draagvlak bij gebruikers

Bijlage 1 Ruimtestaat basisvariant

RUIMTESTAAT

Ruimte omschrijving	benodigde m2	aantal ruimten	totaal m2 nvo
Entrée/Centrale Hal			
tochtportaal	10	1	10
centrale hal, incl kassa / receptie	58	1	58
toiletten (horeca en centrale hal)	3	4	12
toilet minder validen, droog gedeelte	6	1	6
werkkast	10	1	10
Subtotaal Entrée/Centrale Hal			96
Bassins binnenbad			
	lengte	breedte	
wedstrijdbassin	25	15,4	385
perron lange zijde tribune	32	2,5	79
perron lange zijde overkant	32	2,5	79
perron korte zijde start	15	4,0	62
perron korte zijde overkant	15	2,5	39
toeschouwersruimte		0,8	80
	lengte	breedte	
instructiebassin	15	10	150
perron lange zijde tribune	20	2,5	50
perron lange zijde overkant	20	2,5	50
perron korte zijde start	10	2,5	25
perron korte zijde overkant	10	2,5	25
peuterbad		25	1
perrons peuterbad (geen natte horeca)		33	1
Badmeesterspost		12	1
Jury ruimte / EHBO		15	1
Bergingen baden		30	2
Berging verenigingen		30	1
			1.182
Kleedruimten			
kleedkamers groepsruimte	25	4	100
doucheruimte groepsruimte	12	2	24
toiletten groepsruimten	3	8	24
wisselcabines	1,7	16	27
gezinscabines	4	4	16
mindervaliden kleedkamer / toilet	9	1	9
afsluitbare garderobekasten	0,18	200	36
Subtotaal Kleedruimten			236
Personeelsruimten			
managementruimte + administratie	20	1	20
vergaderruimte	30	0	0
personeelsruimte (incl. pantry)	20	1	20
kleedruimte personeel, inclusief douche/toilet	12	2	24
afsluitbare garderobekasten	0,18	40	7
Subtotaal Personeelsruimten			71
Horeca			
bar/zaal	100	1	100
keuken	20	2	40
bergruimte en containerruimte	15	2	30
mf vergaderruimte	30	1	30
toiletten verenigingsruimte	3	0	0
Subtotaal Horeca			200
Overige ruimten			
berging	20	1	20
technische ruimten	144	1	144
Subtotaal overige ruimten			164
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)			1.949
Oppervlakte verkeersruimte			156
Ontwerpverlies			0
Oppervlakte constructie			136
Bruto vloeroppervlakte (BVO)			2.242

Bijlage 2 Ruimtestaat functionele variant

RUIMTESTAAT

Ruimte omschrijving	benodigde m2	aantal ruimten	totaal m2 nvo		
Entrée/Centrale Hal					
tochtportaal	10	1	10		
centrale hal, incl kassa / receptie	30	1	30		
toiletten (horeca en centrale hal)	3	2	6		
toilet minder validen, droog gedeelte	6	1	6		
werkkast	10	1	10		
Subtotaal Entrée/Centrale Hal				62	
Bassins binnenbad					
	lengte	breedte			
wedstrijdbassin	25	21,0	525	1	525
perron lange zijde tribune	32	3,0	96	1	96
perron lange zijde overkant	32	3,0	96	1	96
perron korte zijde start	21	4,0	84	1	84
perron korte zijde overkant	21	3,0	63	1	63
toeschouwersruimte			0,8	80	64
	lengte	breedte			
instructiebassin	15	10	150	0	0
perron lange zijde tribune	20	2,5	50	0	0
perron lange zijde overkant	20	2,5	50	0	0
perron korte zijde start	10	2,5	25	0	0
perron korte zijde overkant	10	2,5	25	0	0
peuterbad			25	0	0
perrons peuterbad (geen natte horeca)			33	0	0
Badmeesterspost			12	1	12
Jury ruimte / EHBO			15	1	15
Bergingen baden			30	1	30
Berging verenigingen			30	1	30
					1.015
Kleedruimten					
kleedkamers groepsruimte			20	4	80
doucheruimte groepsruimte			12	1	12
toiletten groepsruimten			3	4	12
wisselcabines			1,7	12	20
gezinscabines			4	4	16
mindervaliden kleedkamer / toilet			9	1	9
afsluitbare garderobekasten			0,18	120	22
Subtotaal Kleedruimten					171
Personeelsruimten					
managementruimte + administratie			20	1	20
vergaderuimte			20	0	0
personeelsruimte (incl. pantry)			20	1	20
kleedruimte personeel, inclusief douche/toilet			12	2	24
afsluitbare garderobekasten			0,18	20	4
Subtotaal Personeelsruimten					68
Horeca					
bar/zaal			100	1	100
keuken			20	2	40
berg ruimte en containerruimte			15	2	30
mf vergaderuimte			30	1	30
toiletten verenigingsruimte			3	0	0
Subtotaal Horeca					200
Overige ruimten					
berging			15	1	15
technische ruimten			122	1	122
Subtotaal overige ruimten					137
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)					1.653
Oppervlakte verkeersruimte					132
Ontwerpverlies					0
Oppervlakte constructie					116
Bruto vloeroppervlakte (BVO)					1.901

Bijlage 3 Ruimtestaat minimale variant

RUIMTESTAAT

Ruimte omschrijving	benodigde m2	aantal ruimten	totaal m2 nvo
Entrée/Centrale Hal			
tochtportaal	10	1	10
centrale hal, incl kassa / receptie	30	1	30
toiletten (horeca en centrale hal)	3	2	6
toilet minder validen, droog gedeelte	6	1	6
werkkast	10	1	10
Subtotaal Entrée/Centrale Hal			62
Bassins binnenbad			
	lengte	breedte	
wedstrijdbassin	25	15,4	385
perron lange zijde tribune	30	2,5	75
perron lange zijde overkant	30	2,5	75
perron korte zijde start	15	2,5	39
perron korte zijde overkant	15	2,5	39
toeschouwersruimte		0,8	80
	lengte	breedte	
instructiebassin	12	10	120
perron lange zijde tribune	17	2,5	43
perron lange zijde overkant	17	2,5	43
perron korte zijde start	10	2,5	25
perron korte zijde overkant	10	2,5	25
peuterbad	25	0	0
perrons peuterbad (geen natte horeca)	33	0	0
Badmeesterspost	12	1	12
Jury ruimte / EHBO	15	1	15
Bergingen baden	30	1	30
Berging verenigingen	30	1	30
			763
Kleedruimten			
kleedkamers groepsruimte	20	4	80
doucheruimte groepsruimte	12	1	12
toiletten groepsruimten	3	4	12
wisselcabines	1,7	12	20
gezinscabines	4	4	16
mindervaliden kleedkamer / toilet	9	1	9
afsluitbare garderobekasten	0,18	120	22
Subtotaal Kleedruimten			171
Personeelsruimten			
managementruimte + administratie	20	1	20
vergaderruimte	30	0	0
personeelsruimte (incl. pantry)	20	1	20
kleedruimte personeel, inclusief douche/toilet	12	2	24
afsluitbare garderobekasten	0,18	20	4
Subtotaal Personeelsruimten			68
Horeca			
bar/zaal	100	1	100
keuken	20	2	40
bergruimte en containerruimte	15	2	30
mf vergaderruimte	30	1	30
toiletten verenigingsruimte	3	0	0
Subtotaal Horeca			200
Overige ruimten			
berging	20	1	20
technische ruimten	103	1	103
Subtotaal overige ruimten			123
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)			1.386
Oppervlakte verkeersruimte			111
Ontwerpverlies			0
Oppervlakte constructie			97
Bruto vloeroppervlakte (BVO)			1.594

Bijlage 4 Ruimtestaat basisvariant plus

RUIMTESTAAT

Ruimte omschrijving	benodigde m2	aantal ruimten	totaal m2 nvo		
Entrée/Centrale Hal					
tochtportaal	10	1	10		
centrale hal, incl kassa / receptie	58	1	58		
toiletten (horeca en centrale hal)	3	4	12		
toilet minder validen, droog gedeelte	6	1	6		
werkkast	10	1	10		
Subtotaal Entrée/Centrale Hal				96	
Bassins binnenbad					
	lengte	breedte			
wedstrijdbassin	25	21,0	525	1	525
perron lange zijde tribune	32	2,5	79	1	79
perron lange zijde overkant	32	2,5	79	1	79
perron korte zijde start	21	4,0	84	1	84
perron korte zijde overkant	21	2,5	53	1	53
toeschouwersruimte			0,8	80	64
	lengte	breedte			
instructiebassin	15	10	150	1	150
perron lange zijde tribune	20	2,5	50	1	50
perron lange zijde overkant	20	2,5	50	1	50
perron korte zijde start	10	2,5	25	1	25
perron korte zijde overkant	10	2,5	25	1	25
peuterbad			25	1	25
perrons peuterbad (geen natte horeca)			33	1	33
Badmeesterspost			12	1	12
Jury ruimte / EHBO			15	1	15
Bergingen baden			30	2	60
Berging verenigingen			30	1	30
					1.358
Kleedruimten					
kleedkamers groepsruimte			25	4	100
doucheruimte groepsruimte			12	2	24
toiletten groepsruimten			3	8	24
wisselcabines			1,7	16	27
gezinscabines			4	4	16
mindervaliden kleedkamer / toilet			9	1	9
afsluitbare garderobekasten			0,18	200	36
Subtotaal Kleedruimten					236
Personeelsruimten					
managementruimte + administratie			20	1	20
vergaderuimte			30	0	0
personeelsruimte (incl. pantry)			20	1	20
kleedruimte personeel, inclusief douche/toilet			12	2	24
afsluitbare garderobekasten			0,18	40	7
Subtotaal Personeelsruimten					71
Horeca					
bar/zaal			100	1	100
keuken			20	2	40
bergruimte en containerruimte			15	2	30
mf vergaderuimte			30	1	30
toiletten verenigingsruimte			3	0	0
Subtotaal Horeca					200
Overige ruimten					
berging			20	1	20
technische ruimten			159	1	159
Subtotaal overige ruimten					179
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)					2.140
Oppervlakte verkeersruimte					171
Ontwerpverlies					0
Oppervlakte constructie					150
Bruto vloeroppervlakte (BVO)					2.461

Bijlage 5 Overall planning

