

# Raadsvoorstel

<b>Raadsnummer:</b>	<b>2013-068</b>	Registratiekenmerk:	238528
<b>Onderwerp:</b>	<b>raadsvoorstel haalbaarheidsstudie realisatie nieuw zwembad</b>		
<b>Korte inhoud:</b>	U heeft besloten om de haalbaarheid te onderzoeken voor de realisatie van een nieuw zwembad in Nijkerk. Dit ter vervanging van de huidige twee zwembaden. Hiervoor is een onderzoek uitgevoerd waarin het programma van eisen is opgesteld met mogelijke varianten. Ook is aangegeven wat de financiële consequenties hiervan zijn. Hierbij is zowel gekeken naar de investeringen als ook de exploitatie van het zwembad, inclusief de kosten voor het sluiten van de huidige baden. Daarnaast is ook een snelle verkenning uitgevoerd naar de mogelijke locaties waar het zwembad zich kan vestigen.		

Datum:	5 november 2013	Portefeuillehouder:	De Graaf
--------	-----------------	---------------------	----------

## Voorstel

1. De raad:
  - a. Neemt kennis van het onderzoek naar het ruimtelijk programma, locatie en financiële aspecten van een nieuw zwembad;
  - b. Met de behandeling van de Kadernota 2015 via een separaat voorstel besluitvorming te laten plaatsvinden over wel of geen nieuwbouw van het zwembad en in de kadernota 2015 de dekking van de gevolgen van dit besluit aan te geven.
  - c. Stemt in met de voorkeurslocatie Spoorkamp.
  - d. Stemt in met 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. De gelden hiervoor zijn opgenomen in de meerjarenbegroting 2014 – 2017 (€ 25.000 per jaar voor de jaren 2014 t/m 2016).
  - e. Neemt kennis van 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)
  - f. Neemt tevens kennis van het volgende:
    - I. Grondkosten € 800.000,-- maken deel uit van de exploitatielasten van het nieuwe zwembad.
    - II. Totale investeringsbedrag 8.200.000,-- is gelijk aan € 568.000,-- exploitatielasten per jaar.
    - III. Exploitatievoordeel basisbad t.o.v. huidige zwembaden € 509.000,--
    - IV. Neemt kennis van de mogelijkheid te zijner tijd de eenmalige kosten van € 1.100.000 te dekken uit de Algemene Reserve.

### **Toelichting:**

#### **Inleiding**

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. Het nu voorliggende onderzoek geeft 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.

### **Beoogd effect**

Inzage in de mogelijke realisatie van een zwembad in de basisvariant, op basis waarvan besluitvorming tijdens de behandeling van de Kadernota 2015 kan plaatsvinden.

### **Argumenten**

#### *1.1 Conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek*

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. Het investeren in recreatief zwemwater weegt (op basis van de huidige uitgangspunten/geen participatie vanuit Amersfoort en/of marktpartijen) niet op tegen de vereiste investerings- c.q. exploitatiekosten.

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.

#### *2.1 Besluitvorming over de keuze van het zwembad zal pas plaatsvinden bij de Kadernota 2015.*

Tijdens de behandeling van de Kadernota 2015 wordt middels een afzonderlijk voorstel een integrale afweging gemaakt, en kunnen de mogelijke financiële middelen worden toegekend.

#### *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 tezamen vormen dat Spoorkamp de voorkeurslocatie is. In de vervolgaanpak zal nader gekeken worden welke locatie binnen Spoorkamp de voorkeur geniet.

#### *Overleg met Amersfoort*

Op basis van de voorliggende studie 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.

Tevens moet bij dit onderzoek betrokken worden of de huidige beheersconstructie met de huidige exploitant moet worden voortgezet of dat een andere constructie en/of exploitant wenselijk is. Op basis van deze kennis kan een plan van aanpak worden opgesteld en een definitief programma van eisen, inclusief duurzaamheidsmaatregelen. Het plan van aanpak zal pas worden uitgevoerd na definitieve vaststelling in de raad voor de keuze van een nieuw zwembad.

#### *Extra eenmalige kosten*

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.

#### *Grondkosten en opbrengsten*

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 voor een deel kunnen worden goedge maakt door de grondopbrengst van de oude locaties. De grondexploitatie Spoorkamp kan rekenen op de grondprijs voor maatschappelijke doeleinden van € 160,-/m<sup>2</sup>. Uitgaande van een perceel van circa 5.000 m<sup>2</sup> 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.

#### *Grondwaarde Bad Bloemendal*

Afhankelijk van de functie kan er 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.

#### *Grondwaarde De Slag*

Na sloop van het zwembad zal mogelijk circa 5.000 m<sup>2</sup> 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,-.

#### *Totaaloverzicht kosten en opbrengsten*

Ontwikkelingsvarianten	Gemiddelde jaarkosten gemeente over de periode 2018 tot 2030		Eenmalige kosten en opbrengsten		
	Met schoolzwemmen	Zonder schoolzwemmen	Extra kosten	Grond kosten	Mogelijke grond opbrengsten
In stand houden Bad Bloemendaal + in stand houden Zwembad de Slag	€ 1.077.000	€ 1.008.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
In stand houden Bad Bloemendaal + Zwembad de Slag wordt gesloopt	€ 720.000	€ 651.000	€ 200.000	n.v.t.	€ 450.000
Nieuwbouw basisscenario op een centrale locatie	€ 568.000	€ 499.000	€ 1.100.000	€ 800.000	De Slag: € 450.000 Bloemendaal: p.m.
Nieuwbouw basisscenario + 150m <sup>2</sup> recreatief zwemwater op een centrale locatie	€ 703.000	€ 634.000	€ 1.100.000	€ 970.000	De Slag: € 450.000 Bloemendaal: p.m.
Nieuwbouw basisscenario + 300m <sup>2</sup> recreatief zwemwater op een centrale locatie	€ 1.022.000	€ 953.000	€ 1.100.000	€ 1.200.000	De Slag: € 450.000 Bloemendaal: p.m.

- 3.1 Het totale investeringsbedrag van het nieuwe zwembad is € 8.200.000,-- dit leidt tot € 568.000,-- aan jaarlijkse exploitatielasten. Dit levert een jaarlijks voordeel op van € 509.000,-- ten opzichte van de jaarlijkse exploitatielasten van de huidige zwembaden.

De rentelasten over de grondkosten (€ 800.000,--) zijn € 32.000,-- per jaar en moeten worden opgenomen in de jaarlijkse exploitatielasten van het nieuwe zwembad. De totale jaarlijkse exploitatielasten komen hiermee op € 600.000,--. Indien met deze rentelasten rekening wordt gehouden, bedraagt het jaarlijks voordeel ten opzichte van de huidige jaarlijkse exploitatielasten van de huidige zwembaden € 477.000,--

### **Kanttekeningen**

Het niet realiseren van recreatief zwemwater betekent een vermindering van bezoekersaantallen aan het zwembad en het verlies van deze functie in de gemeente. Een onderzoek (marktconsultatie/gesprekken met Amersfoort) naar de haalbaarheid voor het toevoegen van recreatief water wordt aanbevolen.

Bij de uitwerking van het plan van aanpak en het uitvoeren van de marktconsultatie moet duidelijk in kaart worden gebracht wat de mogelijkheden zijn voor het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen, inclusief een energievisie.

In het bijlagenrapport zijn de bijlagen 1 t/m 3 vertrouwelijk. Dit zijn bijlagen met financiële uitwerkingen die bij de toekomstige aanbesteding voor partijen interessant kunnen zijn.

### **Risico's en risicobeheersing**

Door nu dekking te zoeken voor de eenmalige kosten van de sloop van de zwembaden wordt het financiële risico afgedekt.

### **Uitvoering**

Als vervolg op het nu voorliggende onderzoek wordt overleg in gang gezet met de gemeente Amersfoort en wordt een marktconsultatie uitgevoerd. Op basis daarvan kan het plan van aanpak worden opgesteld en een definitief programma van eisen inclusief duurzaamheidsmaatregelen. Dit laatste zal pas geschieden na definitieve vaststelling in de raad voor de keuze van een nieuw zwembad.

Voor de uitvoering van deze activiteiten zijn in de Kadernota 2014 en in de meerjarenbegroting gelden beschikbaar gesteld (€ 25.000 per jaar voor de jaren 2014 t/m 2016).

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

mevrouw mr. M.D. Haalstra

de heer mr. drs. G.D. Renkema

## RAADSBESLUIT

Nummer: 2013-068

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 12 november 2013;

### **besluit:**

1. De raad:

- a. Neemt kennis van het onderzoek naar het ruimtelijk programma, locatie en financiële aspecten van een nieuw zwembad;
- b. Met de behandeling van de Kadernota 2015 via een separaat voorstel besluitvorming te laten plaatsvinden over wel of geen nieuwbouw van het zwembad en in de kadernota 2015 de dekking van de gevolgen van dit besluit aan te geven.
- c. Stemt in met de voorkeurslocatie Spoorkamp.
- d. Stemt in met 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. De gelden hiervoor zijn opgenomen in de meerjarenbegroting 2014 – 2017 (€ 25.000 per jaar voor de jaren 2014 t/m 2016).
- e. Neemt kennis van 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)
- f. Neemt tevens kennis van het volgende:
  - I. Grondkosten € 800.000,-- maken deel uit van de exploitatielasten van het nieuwe zwembad.
  - II. Totale investeringsbedrag 8.200.000,-- is gelijk aan € 568.000,-- exploitatielasten per jaar.
  - III. Exploitatievoordeel basisbad t.o.v. huidige zwembaden € 509.000,--
  - IV. Neemt kennis van de mogelijkheid te zijner tijd de eenmalige kosten van
  - V. € 1.100.000 te dekken uit de Algemene Reserve.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad van de gemeente Nijkerk  
d.d. 19 december 2013,

de griffier,

de voorzitter,

de heer O. VAN KOLCK

de heer mr. drs. G. D. RENKEMA