ADVIES

Inleiding
Het multifunctioneel centrum De Schelft speelt al decennialang een belangrijke rol in het maatschappelijk leven in Noordwijkerhout. Door het naderen van het einde van de technische levensduur, is door de gemeente Noordwijk een onderzoek gestart naar de mogelijkheden voor de toekomst van De Schelft. De Sportraad Noordwijk (SRN) heeft eind januari 2021 een eerste terugkoppeling van dit advies door het bureau OLCO ontvangen.

Het gevraagde advies is deels ingehaald door de tijd door een grote brand in het complex in november 2020. Dit heeft ervoor gezorgd dat eerst operationele oplossingen gezocht zijn voor de acute nood van de verenigingen en gebruikers door het niet langer beschikbaar zijn van De Schelft. De SRN heeft waardering voor de focus, de samenwerking en de oplossingsgerichte houding van alle betrokkenen die voor veel gebruikers voor oplossingen gezorgd hebben. Dit laat onverlet dat een goede overbrugging van de periode tot de realisatie van een nieuwe De Schelft, dringend gewenst is.

Dit advies gaat primair in op deze tijdelijke voorziening en het voornemen om het zwembad niet te heropenen. De SRN kan dit alleen maar goed doen door ook haar visie te delen op het adviesrapport van OLCO en TienAdvies; de Raad wordt immers gevraagd besluiten te nemen met grote impact voor de sportbeoefenaars in Noordwijkerhout en De Zilk, waarbij meerdere jaren (en voor de nieuwbouw zelfs decennia) vooruitgekeken moet worden.

Het proces
Direct na de brand is een werkgroep opgericht om operationele zaken te regelen voor de gebruikers van De Schelft. De SRN heeft kunnen participeren in deze werkgroep, die tot ongeveer maart vrijwel wekelijks bij elkaar kwam.

Zoals gezegd heeft de SRN in januari jl. voor het eerst kennis kunnen nemen van het OLCO rapport. In deze versie ontbraken nog de bedragen die gemoeid waren met zowel investering als exploitatie van het toekomstige complex. Aan de hand van Robert Klein hebben we ons een beeld kunnen vormen van de oplossingsrichtingen.

Vanaf het moment dat de commissie Welzijn zich heeft kunnen buigen over het voornemen van het College, heeft ook de SRN inzage gekregen in de daarmee gemoeide (openbare) bedragen. De SRN heeft meerdere malen gebruik gemaakt van het recht om in te spreken in de commissie. Daarbij is ook aangegeven dat de SRN graag eerder en proactief wil betrokken in de fase van planvorming. De SRN heeft overigens begrip voor de tijdsdruk waaronder een en ander tot stand heeft moeten komen.

De informatie uit de commissievergaderingen heeft er toe geleid dat de SRN zich in toenemende mate is gaan verdiepen in de cijfermatige onderbouwing, waaruit ook de nodige vragen naar voren zijn gekomen. Op verzoek van de commissie Welzijn is een informatiesessie belegd op 16 juni jl. met gebruikers van De Schelft met het doel meer inzage te geven in die onderbouwing. De SRN is hierbij aanwezig geweest. Helaas heeft deze sessie niet tot het gewenste, verbeterde begrip geleid.

In de dagen volgend op deze informatiesessie heeft de SRN kennis kunnen nemen van alle aannames en de cijfermatige uitwerking daarvan zoals opgesteld door OLCO en TienAdvies. Mede op basis hiervan zijn wij tot voorliggend advies gekomen.

Juni 2021

Beheer
Als er één onderwerp in het adviesrapport ondubbelzinnig door alle partijen onderschreven wordt, dan is het wel de beheersituatie in De Schelft voor de brand. Noordwijkerhout heeft dit in het verleden uitbesteed aan Optisport Noordwijkerhout B.V. en alle gebruikers zijn het erover eens dat deze partij de afgelopen jaren niet haar verantwoordelijkheid heeft genomen. Gastvriendelijkheid, service, hygiëne, talloze voorbeelden hebben aangetoond dat hier nauwelijks aandacht voor was. De SRN is tot de conclusie gekomen dat de aard van de exploitatie-overeenkomst mede heeft bijgedragen tot deze situatie; Optisport voelde zich onvoldoende verantwoordelijk en al helemaal niet gestimuleerd om voor een succesvolle exploitatie te zorgen. Daarbij had Optisport een dubbelbelang: het eigen fitness centrum enerzijds en de overige onderdelen van het multifunctionele centrum anderzijds. Voor de toekomstige exploitatie is het wat de SRN betreft een kritische succesfactor hoe het beheer wordt aanbesteed.

Segmentatie
Dit advies beziet de situatie rond De Schelft vanuit drievoudige optiek: het realiseren van een tijdelijke voorziening voor de periode tot oplevering van een nieuwe multifunctioneel complex in Noordwijkerhout, het voornemen om het zwembad niet te heropenen en de planvorming voor het nieuwe complex. Hoewel onderlinge samenhang soms nauwverwant is, volgt de SRN hiermee de fasering die het College ook voorstelt aan de Raad. Ten aanzien van het derde punt, verwacht de SRN in een later stadium met een uitgebreider, aanvullend advies te zullen komen. Hierna volgt ons advies aan de hand van deze segmentatie.

De tijdelijke voorziening
De SRN is uiteraard een groot voorstander van het tijdig en adequaat invullen van de wensen van de gebruikers van De Schelft. De voorstellen zoals in de commissie Welzijn zijn besproken, komen naar onze mening in belangrijke mate overeen met de wensen van de gebruikers. Er is aandacht gevraagd voor de hoogte van de tijdelijke voorziening voor o.a. de badmintonvereniging. Uiteraard kunnen er beperkingen in het gebruik optreden door de constructie van de tijdelijke voorziening; de SRN begrijpt dat niet alle wensen voor de te overbruggen periode volledig ingevuld kunnen worden.

De SRN vraagt de gemeente om het beheer zo gebruikersvriendelijk mogelijk in te richten en ook oog te hebben voor een horeca-achtige voorziening waar mogelijk, aangezien dit een belangrijke rol speelt binnen het verenigingsleven en bijdraagt aan ledenbinding.

Heropening zwembad
Op dit onderdeel is het welhaast onmogelijk om een advies te geven als SRN. Dat heeft de volgende oorzaken:

a) Direct na de brand is duidelijk geworden dat het onderbrengen van de “natte” activiteiten in de regio het meest complex was: zwemwater voor niet-recreatief gebruik is schaars en al helemaal op populaire uren.
b) De SRN heeft geen inzage gekregen noch realistische verwachtingen vernomen over de bijdrage van de verzekering in het heropenen van het zwembad.
c) De technische staat van het zwembad liet al voor de brand (zeer) te wensen over.
d) Onvoldoende zicht op de permanente oplossing v.w.b. de “natte” activiteiten en de daarmee samenhangende duur van een (tijdelijke) oplossing.

Ad. a)
Waar de meeste gebruikers van De Schelft kort na de brand elders ondergebracht konden worden (en dat veelal binnen de gemeente), was dit voor de gebruikers van het zwembad totaal anders. De zwemmers zijn over de hele regio verspreid. Hoewel het OLCO rapport zou kunnen doen

vermoeden dat er voldoende zwemwater in de buurt voorhanden is, blijkt de praktijk anders. Recreatief zwemmen kan inderdaad op meerdere plaatsen in de buurt, echter het zwemmen van banen (voor instructie-, gezondheids-, trainings- of wedstrijddoeleinden) is een totaal ander verhaal. Populaire uren (bijv. door de week ’s avonds) zijn zeer schaars. Het dwingt de verenigingen hun activiteiten over meerdere locaties en tijdstippen te verspreiden, met logistieke uitdagingen tot gevolg. Dat dit negatieve gevolgen voor het verenigingsleven heeft, is evident. Echter, de sport niet of minder kunnen uitoefenen, is zo mogelijk nog desastreuzer.

De suggestie dat alle activiteiten in Binnenzee ondergebracht kunnen worden, komt de SRN twijfelachtig voor. Het idee om de daar ondergebrachte Teylingse verenigingen terug te verwijzen naar die gemeente, getuigt niet direct van goed nabuurschap. En dan nog: het aanbod aan populaire uren is nog steeds beperkt. Op dit moment zwemt de Noordwijkerhoutse Reddingsbrigade op uren van haar Noordwijkse evenknie. Andere gebruikers van De Schelft kunnen niet onverkort in Binnenzee worden ondergebracht. Voor de korte termijn zullen Binnenzee maar ook de baden in Katwijk, Hillegom, Lisse en Oegstgeest nodig zijn om in de vraag te voorzien.

Ad. b)
Door de gemeente is aangegeven dat het deel van De Schelft dat niet door de brand verwoest is, geen uitkering van de verzekering oplevert a.g.v. de brand. Naar onze mening doet dit vermoeden dat de waterschade a.g.v. de brand maar vooral de schade a.g.v. herhaaldelijke inbraken, wel gedekt zou moeten zijn. Wij hebben echter geen enkele inzage gekregen c.q. vernomen met betrekking tot het verzekeringsdossier. Los van het feit dat de geschetste kosten voor heropening ons onredelijk hoog voorkomen, kunnen deze niet beoordeeld worden zonder samenhang met de dekking van de schade door de verzekeraar.

Ad. c)
Gesteld dat het zwembad tegen acceptabele kosten heropend kan worden, dan rijst de vraag voor welke duur dat zou moeten zijn. De oorspronkelijke levensduur van het complex verstrijkt in 2023; investeren in het huidige object tegen geprojecteerde kosten zou voor slechts die duur geen duurzaam beleid zijn. Gebruikers hebben de afgelopen jaren herhaaldelijk geklaagd over de slechte hygiëne, lekkage et cetera. Slechts investeringen die daarmee ook de levensduur van het geheel (aanzienlijk) verlengen, zou overwogen kunnen worden. Wij hebben kennis genomen van de suggestie om de installaties voor rekening van de verzekeraar te vervangen (a.g.v. de inbraken) om deze vervolgens in de nieuwbouw onder te brengen na realisatie van het nieuwe complex. In hoeverre dit haalbaar is, valt door de SRN onvoldoende te beoordelen op haalbaarheid. Deze optie zou voor de gebruikers uiteraard de nood ledigen èn het zicht op een gewenste permanente oplossing vergroten.

Ad. d)
De SRN proeft een bereidheid bij de gebruikers om tijdelijk met de huidige situatie genoegen te nemen, mits er zicht komt op een definitieve oplossing in Noordwijkerhout – De Zilk. Bij voorkeur komt ook in de nieuwbouw een zwembad terug. Het ontwikkelen van een nieuwe De Schelft inclusief zwembad zou gebaat kunnen zijn bij de beschikbaarheid van de grond waarop het huidige zwembad staat ten gunste van de ruimtelijke invulling.

Nieuwbouw multifunctioneel centrum inclusief zwembad
Hoe ingrijpend de brand in De Schelft ook is geweest voor Noordwijkerhout e.o., heeft de situatie ons ook waardevolle inzichten opgeleverd. De problematiek rondom het onderbrengen van de “natte” activiteiten heeft eens te meer laten zien dat er grote behoefte is aan zwemwater dat voorziet in de behoeft van de Noordwijkerhoutse gebruikers (anders dan recreatief). Dit heeft dan

ook geleid tot de vraag om een variant door te rekenen die voldoet aan de vraag van de gebruikers, anders dan de eerder geformuleerde varianten waarvan OLCO melding heeft gemaakt.

Daarnaast is pijnlijk duidelijk geworden dat de Raad, na het verstrijken van de levensduur van de oude Schelft zonder brand, voor de duivels dilemma zou staan. De maatschappelijke betrokkenheid in Noordwijkerhout en de streek na de brand is enorm groot gebleken, maar voor de vervangen van het complex is geen reservering getroffen. Ergo, de Raad zou over enige jaren voor een moeilijk en vooral duur besluit staan: herbouw voor eigen rekening, of niet?

De SRN heeft uitgebreid de tijd genomen om de exploitatiebegroting te beoordelen. Wij achten ons niet geëquipeerd om de investeringsbegroting van de hand van OLCO ter discussie te stellen. Wel hebben wij met veel interesse en bewondering kennis genomen van de ideeën van de Zwemvereniging Noordwijkhout op dit vlak. Er lijkt ons voldoende aanleiding om deze suggesties nader te onderzoeken vanwege het aanzienlijke verschil in investeringsbedrag. De juistheid hiervan kunnen wij echter niet beoordelen.

Anders is dat wanneer wij kijken naar de exploitatiebegroting. Onze belangrijkste kanttekening betreft het vertrekpunt: de prognose is gebaseerd op de exploitatiecijfers van Optisport Noordwijkerhout B.V. Hierop valt nogal het nodige aan te merken:

- Zoals eerder opgemerkt kan Optisport door niemand gezien worden als een goede exploitant, tenzij leegloop het doel was….;
- Optisport had een eigen belang (fitness) en een gemeenschappelijk belang (het beheer), waarbij de grootste opbrengst voor Optisport gevormd werd door het jaarlijkse carnaval. De andere activiteiten werden eerder als last ervaren, waarvan de gebruikers de gevolgen hebben ondervonden;
- Het contract met de gemeente stimuleerde Optisport niet om tot een betere exploitatie te komen, gezien de compensatie van het verlies;
- De boekhoudkundige cijfers van Optisport bieden alle ruimte om te schuiven met opbrengsten en kosten, waarbij (fiscale) verliescompensatie voor de werkmaatschappij benut is. Vermoedelijk wordt in de Holding b.v. van Optisport een ander resultaat zichtbaar.

In dit licht bezien, betreurt het ons dat de gemeente niet van de mogelijkheid gebruik heeft gemaakt om bij bijv. het eigen sportbedrijf (voor de hal) en Sportfondsen Noordwijk (voor het zwembad) een doorrekening te vragen van de exploitatiekosten voor het nieuwe complex. Ons inziens zou dit de exploitatieprognose een veel steviger fundament gegeven hebben dan de nu gehanteerde cijferbasis van Optisport.

De SRN heeft waardering voor de correctie die TienAdvies heeft toegepast op de gebruikersaantallen van het zwembad. De verstrekte opgave van Optisport laat ook na deze correctie een verhoudingsgewijs laag gebruik zien. Het dient opgemerkt te worden dat hier gekeken wordt naar het huidige complex, dus met de functie recreatief en niet-recreatief zwemmen. Voornoemde problemen met het onderbrengen van de niet-recreatieve activiteiten in combinatie met de vraag om een basaal zwembad dat geschikt is voor wedstrijden, mag doen vermoeden dat baten en lasten in de exploitatieprognose nog nadere correctie behoeven.

De SRN heeft ook waardering voor het voorstel de tarieven voor het zwemwater te verlagen, gekoppeld aan het uitgangspunt dat dit het gebruik zal stimuleren (en dus een neutraal effect op de inkomsten heeft).

Bij de geprognosticeerde inkomsten en uitgaven maakt de SRN wel enkele kanttekeningen:

- TienAdvies hanteert de verwachte bevolkingstoename van 16.685 (2019) naar 18.300 (2050), echter gaat daarbij uit van de trend volgens CBS waarbij sprake is van ontgroening en vergrijzing.
    - 0 – 20 jaar van 21% naar 20% van de bevolking
    - 20-65 jaar van 58% naar 52% van de bevolking
    - > 65 jaar van 21% naar 27% van de bevolking

  Echter, de bevolkingstoename in Noordwijkerhout is veel eerder het gevolg van de diverse nieuwbouwlocaties en volgt daardoor niet de lineaire ontwikkeling zoals CBS hanteert. Dit wordt onder andere bevestigd door de verwachte toename van leerlingen in het basisonderwijs met +13% in 2040 (zie hetzelfde rapport).
- TienAdvies gaat uit van de ontwikkelingen in de zwemsport zoals door de KNZB geschetst. Deze laten een daling van het ledental zien van 140.618 (2010) naar 139.683 (2019) en verwerken dit in de prognose met een verdere daling van -0,04% (gecorrigeerd met bevolkingsgroei). Deze getallen worden door ons herkend in het NOC*NSF rapport “Zo sport Nederland 2013-2019”. Echter, dit rapport laat daarnaast het volgende zien voor de zwemsport:

  Leden: 135.00 (2019) t.o.v. 140.000 (2013)
  Sporters: 1.592.000 (2019) t.o.v. 1.581.000 (2013)

  Ergo, het aantal beoefenaars neemt toe, terwijl de prognose van TienAdvies rekent met een daling. Daarnaast staat de zwemsport bij jongeren van 5 t/m 18 jaar bij de jongens (na voetbal) op plaats 2 en bij de meisjes op plaats 1.
- In de exploitatiebegroting zijn de grootste baten: inkomsten uit zwemmen, de brutomarge van de horeca en de fitness (naast uiteraard de gemeentelijke kostenbijdragen). In de nieuwe opzet zullen de inkomsten echter aanzienlijk anders tot stand komen. De SRN verwacht dat het gebruik van bijv. het zwembad door de paramedici een geheel ander beeld laat zien dan bij Optisport, waar dit een kerntaak was. Ook de horeca-inkomsten zullen geheel anders tot stand komen, met name afhankelijk van de aanbesteding rondom het carnaval. Grote vraag is dan ook of de gehanteerde kostenstructuur die bij vorenstaande hoort, nog wel enigszins relevant is. Het nulscenario (voortzetting van de huidige configuratie zonder brand) laat voor de belangrijkste baten en lasten zien:

Baten	2022	2023	2024	2025
Zwemmen	212.000	209.000	207.000	209.000
BM Horeca	205.000	208.000	210.000	213.000
Fitness	385.000	390.000	395.000	400.000
Lasten				
Personeel	612.000	619.000	625.000	631.000
Admin. + beheer	208.000	210.000	212.000	214.000
Inkoop	50.000	51.000	51.000	52.000
Algemeen	165.000	166.000	168.000	170.000

- De SRN is van mening dat de kostenstructuur die Optisport hanteerde, beïnvloed is door de hybride structuur: kosten en baten konden zowel aan de eigen (fitness) activiteiten als aan de beheerstaken worden toegerekend. Het is onvoldoende duidelijk of hier door middel van bijv. benchmarking een beter beeld van te krijgen is. Hier zou bovendien de eerdere suggestie om Sportbedrijf Noordwijk en Sportfondsen Noordwijk een quote af te laten geven, zeer behulpzaam zijn. Wij hebben in ieder geval de nodige twijfel bij de grootste kostenposten daardoor.

- Wanneer dit nul-scenario (gebaseerd dus op een fictieve exploitatie, want extrapolatie Optisport situatie) wordt afgezet tegen het meest wenselijke situatie variant 3c, wordt het volgende zichtbaar:
    - De baten (excl. bijdrage gemeente) dalen van 920k naar 606k
    - De lasten (excl. huur) dalen van 1.450k naar 1.046k
    - Het tekort daalt van 530k naar 440k
    - De bijdrage van de gemeente daalt van 822k naar 732k (tekort + huur)
- Ergo, de gevraagde variant laat een gunstiger exploitatieresultaat zien dan (fictieve) voortzetting van de bestaande exploitatie van De Schelft.
- Echter, doordat er geen reservering is getroffen voor de vervanging van De Schelft, dienen de kapitaalslasten (en -baten) van de investering meegenomen te worden. De kapitaallasten van het nul-scenario waren 46k en worden 643k voor variant 3c (op basis van het OLCO investeringsplan) met daar tegenover kapitaalbaten van 0 (nul-scenario) c.q. 166k (variant 3c). als gevolg hiervan stijgt het tekort van 944k in het nul-scenario naar 1.128k bij variant 3c.

Conclusie

De Sportraad Noordwijk concludeert dat een spoedige realisatie van de tijdelijke voorziening, waarvoor de voorbereidingen inmiddels getroffen worden, zeer wenselijk is. De voorlopige planning zoals opgenomen in de stukken voor de commissie Welzijn, laten een oplevering voor eind oktober zien. Het zaalseizoen in het achterhoofd, zou dat zeer wenselijk zijn.

Ten aanzien van het heropenen van het zwembad komen wij niet tot een eenduidig advies omdat het ons onduidelijk is of en in welke mate de verzekeringsuitkering daarbij soelaas kan bieden. In onze ogen zou een eventuele heropening gepaard moeten gaan met een duurzame oplossing van het gehele pand, dat immers de einde van de technische levensduur bijna bereikt heeft. Een praktische overweging kan zijn dat sloop van het zwembad meer ruimte biedt voor ontwikkeling op deze locatie. Daarbij merken wij op dat sluiting absoluut geen voorbode mag zijn voor een besluit over de permanente oplossing, zonder zwembad.

Tot slot maken wij in dit advies enkele kanttekening m.b.t. de ontwikkeling van een nieuw multifunctioneel centrum met zwembad in Noordwijkerhout. Hoewel dit nu nog niet aan de orde is voor besluitvorming, adviseert de SRN om het voorkeurscenario beter te onderbouwen; aan de kant van de investeringen door gebruik te maken van de input van de “natte” verenigingen, en voor wat betreft de exploitatie door het vertrekpunt (Optisport exploitatie) nog eens kritisch tegen het licht te houden bijvoorbeeld met de hulp van lokaal bekende en gecontracteerde beheerders. Daarnaast geven wij mee dat het beeld van een negatiever exploitatie slechts ontstaat door de toerekening van de kapitaalslasten; primair is dit een boekhoudkundige grootheid (op de kapitaalmarkt is de rente immers circa 0%). En gelukkig is de nieuwe gemeente Noordwijk voldoende kapitaalkrachtig!

Noordwijk, 21 juni 2021