

Adviesrapport
Doorzwemmen na 2030
'Gemeente Voorschoten'

Zwolle, 13 februari 2025

Keizers & Visser B.V.:

Jan-Christiaan Goudbeek

Adviesrapport

Doorzwemmen na 2030

'Gemeente Voorschoten'

Datum: 13 februari 2025

Opdrachtgever: Gemeente Voorschoten
De heer M. Havenaar
Teamleider Ruimtelijke advisering
Postbus 393
2250 AJ Voorschoten

Opdrachtnemer: Keizers & Visser B.V.
Adviseur:
Jan-Christiaan Goudbeek

Thorbeckegracht 11
8011 VL Zwolle

Managementsamenvatting

Wij hebben een verkenning gedaan naar een viertal toekomstscenario's voor Zwembad 't Wedde. De gemeente Voorschoten heeft als beleidsmatig kader dat het zwembad tot 2030 in de huidige vorm behouden blijft en daarna wordt gesloten. Om op de naderende sluiting te kunnen anticiperen wenst u tijdig inzicht om (anders) te kunnen besluiten over de toekomst na 2030 van Zwembad 't Wedde.

Wij hebben hiervoor een viertal scenario's uitgewerkt:

1. Nieuwbouw (solitair) zwembad op Adegeest;
2. Nieuwbouw (gecombineerd) zwembad en sporthal op Adegeest;
3. Groot onderhoud zwembad voor de periode van 16 jaar (2025-2040);
4. Sluiting zwembad.

In een ideale wereld zal nieuwbouw (solitair of gecombineerd met een sporthal) de beste oplossing zijn. Optimale inzet van personeel en ondersteunende functies in één gebouw, dat voldoet aan de meest actuele duurzaamheidsvereisten en zorgt voor de laagst mogelijke gemeentelijke exploitatiebijdrage.

Naast beschikbare financiële middelen in de meerjarenbegroting van uw gemeente, weegt hierbij ook zwaar de (on-)mogelijkheden om nieuwe grootschalige energieaansluitingen te verkrijgen (vanaf 3 x 80 Ampère). Tot 2032 behoort dat voor uw regio niet tot de mogelijkheden. Vrijwel het gehele land heeft met deze problematiek van doen. Hiermee zien wij scenario's 1 en 2 op de middellange termijn als niet haalbaar en zullen deze scenario's dan ook niet als voorkeursvariant aanbevelen.

Het sluiten (en slopen) van het zwembad rond 2030 levert een financieel structureel voordeel op van € 259.573,- (totale 'exploitatie- en onderhoudsvergoeding' verminderd met huurvergoeding van het zwembad aan de gemeente, prijspeil 2025) op de gemeentelijke begroting. Hierbij dient wel eenmalig in de sloop van het zwembad te worden voorzien. Daarnaast zal de bestaande vennootschap Sportfondsen Voorschoten BV de liquidatiekosten, inclusief transitievergoedingen van het personeel, moeten betalen. Indien de vennootschap hiertoe niet in staat is deze kosten te dragen is de gemeente hiervoor aansprakelijk.

Ons advies luidt dan ook om scenario 3 "Groot onderhoud zwembad voor de periode van 16 jaar (2025-2040)" in samenspraak met de exploitant Sportfondsen Voorschoten BV nader uit te werken en te formaliseren. De door Sportfondsen Nederland BV gemaakte Meer jaren Onderhoudsplanung (MJOP) is in onze optiek een betrouwbare basis. Op basis van deze MJOP behelst dit een gemeentelijke bijdrage van € 5.600.000,- tot 2040. Tot en met 2030 zorgt dit voor een uitzetting van de begroting met gemiddeld € 289.482,- als dotatie voor groot onderhoud. Tot en met 2030 is de exploitatiebijdrage aan Sportfondsen Voorschoten BV in de begroting opgenomen (€ 259.573,- prijspeil 2025). Voor de periode 2031 – 2040 zal deze in de begroting moeten worden opgenomen. Door het besluit uit 2019 stopt deze bijdrage immers in 2030.

Een zwembad is zoveel meer dan een gebouw. Deze zijn niet onmiddellijk in geld uit te drukken. De immateriële waarde gaat met sluiting ook verloren. Zwemmen is een activiteit, die tot op hoge leeftijd in groepsverband of alleen kan worden beoefend. Het zwembad vervult ook een sociale functie vooral voor de ouderen die daar regelmatig zwemmen en op die manier sociale contacten onderhouden. Ook het verenigingsleven dat zich in 't Wedde concentreert zal bij sluiting verdwijnen. Zwemmers zullen zich bij zwemverenigingen elders in de regio moeten aansluiten.

Vanuit het “Beleidsplan sociaal domein ‘Voorschoten, Goed voor Elkaar’ ” waar de gemeenteraad, die voor de commissievergadering van 13 februari 2025 staat geagendeerd, wordt ingezet op preventie, het voorkomen van blessures en fysieke beperkingen en de gezonde leefstijl, zodat de zorgkosten op termijn ‘betaalbaar’ blijven.

Deze zorgkosten, op landelijk niveau, dreigen te verdubbelen in de periode 2020 – 2040. Een voorliggende voorziening als bijvoorbeeld een zwembad kan hierin een belangrijke rol spelen, omdat dit ook voor ouderen een laagdrempelige manier van bewegen faciliteert en tevens een sociale functie heeft.

Inhoudsopgave

1.	Aanleiding	6
2.	Opdracht en Aanpak	7
3.	Ontwikkelingen sinds 2019	8
4.	Toekomstscenario's	12
4.1	Scenario 1 Nieuwbouw (solitair) zwembad op locatie Adegeest	13
4.2	Scenario 2 Nieuwbouw (gecombineerd) zwembad en sporthal op Adegeest	15
4.3	Scenario 3 Groot onderhoud zwembad voor de periode van 16 jaar (2025-2040)	17
4.4	Scenario 4 Sluiting zwembad	19
5.	Conclusie	21
6.	Aanbevelingen	22
	Bijlage 1: Motie 113 "Beleidskader Zwembad (kadernota)" d.d. 11 juli 2019	23
	Bijlage 2: Motie 272 "Programmabegroting 2023-2026" d.d. 10 november 2022	24

1. Aanleiding

In 2019 heeft de gemeente Voorschoten besloten om Zwembad 't Wedde tot 2030 open te houden. Om dit financieel behapbaar voor de gemeente te houden was een impliciete consequentie van het besluit dat, indien niet tijdig bijgestuurd, het zwembad technisch rond 2030 aan het einde van de levensduur zou zijn.

In het advies, dat wij in 2019 hebben uitgebracht, was onderdeel om rond 2025 besluitvorming te laten plaatsvinden hoe de gemeente na 2030 met haar zwembad wenst om te gaan.

Bijsturing van het onderhoud, bijvoorbeeld door het ophogen van het kwaliteitsniveau, om exploiteren van het huidige Zwembad 't Wedde na 2030 mogelijk te maken. Als tweede argument is gesteld dat, mocht u voor nieuwbouw opteren, het ook noodzakelijk is ruim voor 2030 hierover te besluiten zodat de bouw van een nieuw zwembad voor of rond 2030 gerealiseerd kan zijn.

Wij hebben in alle contacten de boodschap gehoord en gevoeld dat Zwembad 't Wedde een wezenlijk onderdeel van de gemeenschap in Voorschoten is en de wens bestaat een zwemvoorziening voor het dorp te behouden. Altijd wel geschetst vanuit de realiteit dat het wel financieel haalbaar moet zijn.

Vanuit dit vertrekpunt is ons advies tot stand gekomen.

2. Opdracht en Aanpak

2.1 Opdracht

De gemeente Voorschoten heeft ons verzocht een rapportage uit te brengen rond het vraagstuk van het zwembad waarbij een aantal elementen samenkomen:

- Het rapport “Zwemmen in Voorschoten” uit 2019 heeft geleid tot het raadsbesluit om het zwembad tot 2030 open te houden, en om in 2025 een langjarige keuze te maken over de toekomst van het zwembad;
- De gemeenteraad heeft in 2019 en 2022 een tweetal moties aangenomen welke om afdoening vragen;
- Er vindt visievorming over de sportaccommodaties plaats (voorjaar 2024) waarbij de toekomst van het zwembad niet is betrokken.

De opdracht aan ons is om bovenstaande elementen te betrekken in onze rapportage.

Daarnaast was als opdracht opgenomen: “de contractuele samenwerking met Sportfondsen Voorschoten BV eindigt in 2025 en in 2024 moet worden besloten hoe de samenwerking er in de toekomst uit ziet”. Dit vraagstuk is door de gemeentelijk organisatie in het najaar van 2024 opgepakt en heeft geleid tot een addendum bij de exploitatieovereenkomst.

2.2 Looptijd

De werkzaamheden hebben plaatsgevonden in de periode mei 2024 – februari 2025. De doorlooptijd is verlengd om aansluiting te vinden met het accommodatiebeleid en het vraagstuk rond de sporthal.

De rapportage is op 4 februari 2025 in concept aan de opdrachtgever opgeleverd. Na bespreking met de opdrachtgever brengen wij deze definitieve rapportage uit.

2.3 Aanpak

De werkzaamheden zijn in overleg met de projectleiding voor de opgave rond de sporthal uitgevoerd. In het kader van dit onderzoek is ook deelgenomen aan de werkbezoeken, die zijn afgelegd naar Kapelle (Zeeland), Purmerend, Zaltbommel en Leiderdorp. De relevante bevindingen zijn betrokken bij deze rapportage.

De uitkomsten van deze rapportage zijn gedeeld met de gemeentelijke stuurgroep, het management en raad van commissarissen van Zwembad ‘t Wedde. Deze zijn in de gelegenheid geweest commentaar te geven en dit commentaar is, voor zover wij dit wenselijk achtten, verwerkt.

2.4 Resultaat

Wij presenteren een voorkeursvariant waarin het zwembad tot 2040 geopend blijft.

Als bijlage 1 en 2 bij deze rapportage worden de beide gemeenteraadsmoties (nrs. 113 en 272) besproken die mede middels dit rapport worden beantwoord.

3. Ontwikkelingen sinds 2019

Onderzoek 2019

In 2019 heeft u al eerder uitgebreid gesproken over de toekomst van Zwembad 't Wedde. In deze periode heeft de gemeente Voorschoten serieus overwogen om het zwembad te sluiten. De financiële besparing, die dit zou opleveren, was onderdeel van het verbeterplan dat uw gemeente bij de provincie Zuid Holland heeft ingediend. Dit in het kader van het toezicht waaronder uw gemeente toen stond.

Met de gemeente Voorschoten en Sportfondsen Voorschoten BV is in 2019 gewerkt aan een oplossing om het zwembad tot 2030 open te kunnen houden. De in de jaarrekening van Sportfondsen Voorschoten BV 'opgespaarde' exploitatieoverschotten en een afbouw van het onderhoudsniveau zorgde voor de financiële onderbouwing van dat besluit.

Onderdeel van het advies uit 2019 was om als gemeente na 5 jaar te bezien hoe zij na 2030 met een zwembad in de gemeente wenst om te gaan. Een verlenging na 2030 heeft impact op het te plegen onderhoud. Het onderhoud dat is teruggeschoefd naar een niveau waarbij sluiting in (of kort na) 2030 aan de orde zou zijn, zou weer moeten worden opgebouwd.

Ontwikkelingen in de sport

- Door het Gezond en Actief Leef Akkoord (GALA), waar onder andere het Sportakkoord onderdeel van is geworden, blijft de aandacht voor gezond leven en bewegen toenemen. Hierbij worden inwoners gestimuleerd. Vooral de doelgroep 55+ blijkt hierdoor vaker deel te nemen aan (sportieve) activiteiten dan in het verleden.
- De individualisering van de samenleving levert een vraag voor ongeorganiseerd sporten en bewegen op. Zwembaden zijn bij uitstek een faciliteit die hierop, middels vrij- en banenzwemmen, laagdrempelig op kunnen inspelen.
- Wellicht wat tegenstrijdig met het vorige punt is er bij deze doelgroep tevens een behoefte om 'elkaar' te ontmoeten. Daarmee speelt een zwembad ook op deze sociale behoefte in. De praktijk leert dat Zwembad 't Wedde daadwerkelijk deze functie vervult.
- Sporten is niet alleen een doel op zich, maar zoals in het vorige punt beschreven, juist ook een stimulans voor fysieke en mentale gezondheid, sociale cohesie, participatie en integratie. De ondersteunende horeca kan hierbij ook dienen voor startpunten van wandelgroepen of ander soortige activiteiten op het gebied van sporten en bewegen en daarmee ook een bijdrage aan de exploitatie kan leveren.

Ontwikkelingen in de zwembadbranche

- Veel gemeenten hebben in de jaren '80 en '90 fors geïnvesteerd in recreatieve zwembaden en combibaden. De afgelopen jaren is de ontwikkeling gegaan naar (begeleide) doelgroepen en banenzwemmen.
- Leszwemmen is een kerntaak van zwembaden. Voor kinderen, maar ook voor nieuwkomers. Leszwemmen is een financieel interessante activiteit, maar de beperking voor veel zwembaden om het aanbod te vergroten is de afwezigheid van gediplomeerd personeel.

- De eerder benoemde trend naar individueel sporten (banenzwemmen) kan in de avonduren botsen met het gebruik door zwemverenigingen.
- De omgevingswet zorgt voor een wijziging van de wet- en regelgeving. Aangezien die wetgeving in hoofdzaak dateert uit 1969 is de verwachting dat dit een aanscherping en daarmee een stijging van kosten met zich meebrengt.

(Gevolgen van) Corona

Zwembaden zijn tijdens Corona lange tijd gesloten gebleven en dit heeft een zware wissel getrokken op de exploitatie en de bezoekersaantallen. Door een ruimhartige compensatieregeling van het Rijk middels de SPUK-IJZ (specifieke uitkering ijsbanen en zwembaden) zijn veel accommodaties deze periode doorgekomen.

Bij veel zwembaden zijn de gevolgen nog zichtbaar. Het aantal bezoekers van het recreatief zwemmen en de daaraan gekoppelde horeca-activiteiten blijven achter of komen eerst nu pas weer op het niveau van voor 2019.

Opening zwembad De Vliet in Leiden

Zwembad 't Wedde heeft de opening van Zwembad De Vliet zeker gemerkt in aanvankelijk dalende bezoekersaantallen. In overleg met de gemeente heeft zij middels verhoging van de temperatuur van het badwater de bezoekersaantallen weer op niveau weten te krijgen zodat inmiddels de oude (dat wil zeggen van voor de opening van het Zwembad De Vliet) bezoekersaantallen worden gehaald. Voor het wedstrijd bad is de temperatuur 30 graden (zwembad De Vliet 28 graden) en voor het recreatie bad 31,5 – 32 graden (zwembad De Vliet 30 graden). De praktijk leert dat deze verschillen voor de gebruikers een groot verschil maken.

Lokale Sportakkoord en Preventieakkoord

De gemeente Voorschoten heeft een Lokaal Sportakkoord en sinds 2021 ook een lokaal Preventieakkoord. Het zwembad is één van de meest geëigende instrumenten om sporten en bewegen te stimuleren voor inwoners tot op hoge leeftijd en groot voordeel van een zwembad is dat mensen dit individueel kunnen doen. Qua Rijksfinanciering zijn deze regelingen onderdeel van de GALA-regeling.

Explosie van bouwkosten

De bouwkosten zijn sinds 2020 zeer fors gestegen. Voornaamste redenen hiervoor zijn de inflatie die zijn veroorzaakt door onder andere de hoge energieprijzen, de oorlog in Oekraïne en de onzekerheid op de financiële markten.

Zekerheid over de bouwkosten wordt pas verkregen na het doorlopen van een (Europese) aanbesteding. Het moment waarop een aanbestedende dienst een vraag in de markt zet kan een groot verschil maken. Bent u de enige in een tijdvak of zijn er nog meerdere partijen die dingen naar de gunsten van de aannemer?

Aanbestedingen

Momenteel vinden veel aanbestedingen plaats inclusief toekomstig onderhoud. De aanbestedende dienst (in dit geval de gemeente Voorschoten) betreft het groot onderhoud bij de initiële investering. De contractpartij is gedurende de looptijd, vaak 30 jaar, verantwoordelijk om het zwembad op het afgesproken onderhoudsniveau te houden.

Groot voordeel is dat de gemeente bij de start helder heeft welke kosten zij de komende 30 jaar heeft aan kapitaallasten en kosten voor groot onderhoud. Nadeel is dat de gemeente, om hier regie op te voeren, specifieke kennis van zwembaden en zwembadtechniek moet hebben om een inhoudelijk tegenwicht te kunnen bieden aan de contractpartijen.

Het risico van het niet adequaat invullen van deze regie rol is dat er na 30 jaar een zwembad aan de gemeente wordt “overgedragen” welke niet voldoet aan de afgesproken eisen. De kosten komen zeer waarschijnlijk dan voor een tweede keer (de eerste keer bij de aanbesteding en de tweede keer om achterstanden weg te werken) voor rekening van de gemeente.

Deze wijze waarop de gemeente in staat is zo’n rol te vervullen moet meegewogen worden zodra de gemeente Voorschoten zich op marktbenadering voorbereidt.

Wij adviseren u om de aanbestedingsvorm te betrekken bij het besluit over nieuwbouw. Er is geen noodzaak op dit moment daarover al te besluiten.

Netcongestie

Specifiek van belang voor besluitvorming over een toekomstig zwembad is de netcongestie. Ook in Zuid Holland is hier nu sprake van. Voor grootverbruik aansluitingen (groter dan 3 x 80 Ampère) geldt dat deze op een ‘wachtlIJst’ komen te staan. Een nieuwbouw zwembad, evenals een sporthal, valt hieronder.

De inschatting van Liander voor de regio waar Voorschoten in valt is dat er tot 2032 geen nieuwe grootverbruik aansluitingen worden gerealiseerd. Er zal met een wachtlIJst worden gewerkt die rond 2032 stapsgewijs zal worden weggewerkt. De prioritering van belangen zal dan uitkomst moeten geven op welke moment een nieuw zwembad aan de orde zal zijn.

In januari 2025 is de provincie Zuid Holland gestart met het inzetten van ‘energieregisseurs’ om te bezien of bijvoorbeeld energiehubbs een oplossing kunnen zijn. Ook hierbij geldt dat, mocht het op korte termijn een bijdrage leveren aan de netcongestie, bepaalt moet worden voor wie deze ruimte beschikbaar komt. Er zullen meer partijen geïnteresseerd zijn dan alleen een nieuw zwembad.

De ontwikkeling van het warmtenet die door velen wellicht als een oplossing wordt gezien voor de netcongestie, wordt zelf geconfronteerd met deze netcongestie. Voor warmtenetten geldt dat zij warm water naar huizen pompen via een leidingstelsel, hiervoor is elektriciteit nodig.

De provincie Zuid Holland vraagt hier landelijk aandacht voor, maar dat zal niet een oplossing zijn (voor 2032) voor Zwembad ‘t Wedde.

Het genoemde jaar 2032 moet nogmaals genuanceerd worden. De inschatting is dat vanaf dat jaar begonnen kan worden met het weggewerken van de ‘wachtlIJst’. Wij hebben niet de verwachting dat zwembaden en soortgelijke voorzieningen bovenaan de ‘wachtlIJst’ zullen staan.

Omzetbelasting/ BTW

De omzetbelasting die wordt betaald bij een investering (of onderhoud) kan door de gemeente worden teruggevraagd indien zij verhuurt met BTW. In het geval van Zwembad 't Wedde is Sportfondsen Voorschoten BV een 'BTW belaste' exploitant. In de thans geldende huurovereenkomsten is dit zo afgesproken. In deze samenwerking kan de betaalde BTW, op de nieuwbouw of op kosten van groot onderhoud, geheel worden teruggevraagd.

Indien de gemeente Voorschoten niet verhuurt aan een 'BTW belaste' exploitant (bijvoorbeeld een lokale stichting) dan kan de BTW vermoedelijk niet geheel gecompenseerd worden. Voor betaalde BTW kan de gemeente Voorschoten aanspraak maken op de zgn. SPUK-BTW-regeling. Van het bedrag inclusief BTW komt 18% in aanmerking. Dit percentage is gelijk aan het bedrag aan BTW ($18\% \times € 121,00 = € 21,00$). Risico van deze regeling voor gemeenten is dat als er overvraagd wordt, dan worden de gemeenten naar rato gecompenseerd (gemeente Voorschoten gaat hierbij al standaard uit van een toekenning van 70%). Het resterende tekort werkt kostprijsverhogend.

De Rijksoverheid heeft aangegeven dat de SPUK-BTW in ieder geval tot 2028 blijft bestaan.

4. Toekomstscenario's

Er zijn een aantal scenario's benoemd welke in deze rapportage nader worden uitgewerkt (1-4) en een tweetal scenario's, die wel zijn besproken maar niet verder worden uitgewerkt (5-6):

1. Nieuwbouw (solitair) zwembad op locatie Adegeest;
2. Nieuwbouw (gecombineerd) zwembad en sporthal op locatie Adegeest;
3. Renovatie zwembad voor de periode van 16 jaar (2025-2040);
4. Sluiting zwembad;
5. Nieuwbouw (solitair) zwembad op andere locatie in Voorschoten;
6. Renovatie voor de periode van 30+ jaar.

Voor nieuwbouw geldt dat dit op de locatie Adegeest moet zijn. Een andere locatie is niet beschikbaar. Daarmee is scenario 5 op voorhand niet uitvoerbaar. Voor scenario 6 geldt dat het openhouden voor een periode van meer dan 30 jaar volgt op scenario 3. Daarmee is het geen zelfstandig scenario. Dit scenario kan goed betrokken worden als alternatief, mocht de gemeente Voorschoten wederom voor de vraag komen te staan hoe om te gaan met de toekomst van Zwembad 't Wedde.

Wij hebben deze beide scenario's dan ook niet verder uitgewerkt.

Tijdens de doorlooptijd van deze opdracht is duidelijk geworden dat de problemen rond netcongestie de haalbaarheid van scenario's 1 & 2 op middellange termijn onmogelijk maken. Deze scenario's waren al grotendeels uitgewerkt en zijn in deze rapportage toch opgenomen, omdat zij inzicht geven in het verschil tussen een bestaande accommodatie en een accommodatie die voldoet aan de modernste inzichten.

4.1 Scenario 1 Nieuwbouw (solitair) zwembad op locatie Adegeest

Scope:

Dit scenario behelst een nieuwbouw zwembad op de locatie Adegeest. De functionaliteiten zullen teruggebracht worden tot een 6-baans 25-meter bad met beweegbare bodem en een scheidingswand waardoor twee banen kunnen worden afgescheiden van de andere vier banen zowel in functionaliteit als in temperatuur.

Energie:

Dit scenario behelst een (vrijwel) energieneutraal zwembad. In de exploitatie levert dit een substantiële verlaging van de kosten op en daarmee gemeentelijke exploitatiebijdrage.

Op dit moment (voorjaar 2025) speelt het vraagstuk van de netcongestie waarvoor ook in Zuid Holland geldt dat aansluitingen van meer dan 3 x 80 Ampère (grootverbruik aansluitingen) voor 2032 op zeker niet aan de orde zijn.

De ontwikkelingen rond aftakkingen van Warmtenetten behoren tot werkbare alternatieven, maar het is niet aannemelijk dat dit (veel) tijdswinst ten opzichte van de netcongestie gaat opleveren.

Financiële gevolgen:

De investering in een zwembad met de voorzieningen, zoals in de scope benoemd, bedraagt tussen de € 10.000.000,- - € 12.000.000,- (exclusief BTW) en inclusief onderhoud voor de komende 30 jaar. Van de investeringssom is $\pm 50\%$ voor 'het gebouw' en $\pm 50\%$ voor de installaties die gedurende de looptijd van 30 éénmaal geheel vervangen zullen worden.

De jaarlijkse kapitaallasten bedragen bij benadering in jaar 1: $\pm$ € 670.000,- (bij investering van € 12.000.000,- en rekenrente van 2,94%). De huidige huur die door de gemeente wordt doorbelast is € 604.343,- (prijsspeil 2025).

De gemeentelijke begroting groeit met een dekkingsvraagstuk ter hoogte van de kapitaallasten. Thans staat tegenover de ontvangen huur geen kosten (alles is in de afgelopen decennia tot nihil afgeschreven).

Exploitatie

Deze vorm van nieuwbouw, waar vrijwel energieneutraal gebouwd wordt, kan met een exploitatiebijdrage die fors lager ligt dan nu. Momenteel is het nog niet mogelijk dat tegen 'geen bijdrage' te doen, maar een bijdrage van $\pm$ € 50.000,- per jaar behoort tot een reële mogelijkheid. Kritische punt is hierbij de energie, die gedeeltelijk toch via de traditionele wijze moet worden aangewend.

De overige lasten kunnen worden gedekt uit de exploitatiebijdrage van de gemeente en opbrengsten uit verkoop van toegangsbewijzen.

SWOT-analyse:

<u>Sterke punten:</u> ➤ Activiteiten richten zich op één bassin waardoor personele bezetting efficiënter kan worden ingezet. ➤ Gebouw voldoet aan de modernste technieken voor besparing/ gebruik van energie. ➤ Een lagere exploitatiebijdrage (dan prijspeil 2025) van de gemeente is zeer goed mogelijk. ➤ Onderhoud is betrokken in de investering voor de komende 30 jaar.	<u>Zwakke punten:</u> ➤ Recreatief zwemmen wordt minder aantrekkelijk (functionaliteiten neemt af). ➤ In huidig zwembad zal fors geïnvesteerd moeten worden om 't Wedde open te houden tot de nieuwbouw kan starten of is gerealiseerd.
<u>Kansen:</u> ➤ Voorziening voor behoeften van (ouder wordende) inwoners.	<u>Bedreigingen:</u> ➤ Netcongestie, realisatie pas na ± 2032 mogelijk. ➤ (verder) stijgende bouwkosten. ➤ Er zijn in de omgeving van Voorschoten zwembaden met meer voorzieningen. ➤ Indien zwembad alleen op de huidige plek kan worden gebouwd dient met een risicovolle overbruggingsfase rekening te worden gehouden (gebruikers vinden elders hun weg).

Referentieprojecten:

- Zwembad Brandenburg in Bilthoven
- Buitenpost "De Kûpe"

4.2 Scenario 2 Nieuwbouw (gecombineerd) zwembad en sporthal op Adegeest

Scope:

Op de locatie van het huidige zwembad en de directe omgeving van het zwembad een nieuwbouw complex van een gecombineerde sporthal met zwembad en ondersteunende horeca.

Voor de sporthal wordt uitgegaan van een hal met 3 volwaardige zaaldelen. De voetprint van 48 x 28 meter. Voor het zwembad wordt de functionaliteit teruggebracht worden tot een 6-baans 25-meter bad met beweegbare bodem en een scheidingswand waardoor twee banen kunnen worden afgescheiden van de andere vier banen.

Energie:

Dit scenario behelst een (vrijwel) energieneutraal complex van sporthal en zwembad. In de exploitatie levert dit een substantiële verlaging van de kosten op en daarmee gemeentelijke exploitatiebijdrage. Op dit moment (voorjaar 2025) speelt het vraagstuk van de netcongestie waarvoor ook in Zuid Holland geldt dat aansluitingen van meer dan 3 x 80 Ampère (grootverbruik aansluitingen) voor 2032 op zeker niet aan de orde zijn.

De ontwikkelingen rond aftakkingen van Warmtenetten behoren tot werkbare alternatieven, maar het is niet realistisch te veronderstellen dat dit tijdswinst ten opzichte van de netcongestie gaat opleveren.

Financiële gevolgen:

De investering voor een voorziening van deze omvang bedraagt minimaal € 22.000.000,- (exclusief BTW). De jaarlijkse kapitaallasten bedragen bij benadering in jaar 1: € 1.200.000,- (bij investering van € 22.000.000,

Exploitatie

Deze vorm van nieuwbouw, waar vrijwel energieneutraal gebouwd kan worden met een exploitatiebijdrage die fors lager liggen dan nu. Momenteel is het niet mogelijk dat tegen 'geen bijdrage' te doen, maar een bijdrage van ± € 50.000,- behoort tot een reële mogelijkheid. Kritische punt is hierbij de energie, die toch via de traditionele wijze moet worden aangewend. Qua personele bezetting en que horecafunctie wordt hier een aanzienlijk voordeel geboekt.

Bedragen wijken niet af van scenario 1 daar de binnensport in zo'n gecombineerde variant wel kostendekkend kan zijn.

SWOT-analyse:

<u>Sterke punten:</u> ➤ Synergie tussen binnensport en zwembad ➤ Een voorziening die vrijwel kostendekkend zelfstandig kan opereren. ➤ Vrijkomende locatie in centrum voor herontwikkeling.	<u>Zwakke punten:</u> ➤ Voor de verre toekomst zijn beide voorzieningen aan elkaar gekoppeld. ➤ Netcongestie, hierdoor is de start van de bouw voor 2032 niet realistisch.
<u>Kansen:</u> ➤ Voor overdekt sporten wordt een up-to-date accommodatie gebouwd die voor de komende 40 jaar voorziet in de behoefte.	<u>Bedreigingen:</u> ➤ (verder) stijgende bouwkosten.

Referentieprojecten:

- Sportcentrum De Bloesem, Kapelle (Zeeland);
- Sportfondsen De Sportwaard, Zaltbommel.

4.3 Scenario 3 Groot onderhoud zwembad voor de periode van 16 jaar (2025-2040)

Scope:

Het huidige Zwembad 't Wedde wordt gerenoveerd voor de periode van 16 jaar. In dit scenario wordt de mogelijkheid opengehouden om de nieuwe sporthal naast of in de directe nabijheid van het huidige zwembad te bouwen. Met het ontwerp en de positionering van de sporthal kan dan rekening worden gehouden om op termijn een zwembad 'aan te bouwen', zodat er later alsnog één complex ontstaat. In zo'n getrapte variant zitten uiteraard nog enkele (technische) uitdagingen, die moeten worden opgelost.

Energie:

Er wordt gebruik gemaakt van het huidige gebouw. De investeringen in duurzaamheid blijven beschikbaar (zonnepanelen etc.), maar de gasaansluiting blijft een wezenlijk onderdeel van de energievoorziening.

Financiële gevolgen:

Er is door Sportfondsen Nederland BV een actualisatie van het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) gemaakt. De kosten, die hieruit voortvloeien, bedragen (afgerond) € 5.600.000,- exclusief BTW.

Per 1 januari 2025 heeft u een "voorziening onderhoud zwembad" waar een bedrag van € 1.600.766,- beschikbaar is. Voor de periode 2025 – 2034 dient er € 289.482,- aan de onderhoudsvoorziening te worden toegevoegd, in de jaren 2035-2040 kan de jaarlijkse storting worden verlaagd tot € 84.069,-.

Om het bedrag van € 1.600.766,- beschikbaar te hebben in de 'voorziening onderhoud zwembad' dient de gemeenteraad de gevormde reserves voor het zwembad voor dit doel te bestemmen.

Voor de periode 2035-2040 wordt, evenals nu in de periode 2025-2030, voorgesorteerd op de einde levensduur van het zwembad. Groot onderhoud, waarvan het economisch niet meer verantwoord is dit te plegen, wordt niet meer uitgevoerd. Dit kunnen onderhoudsposten zijn die, indien noodzakelijk, de continuïteit van het zwembad bedreigen. Het is voorstelbaar dat indien zo'n calamiteit zich voordoet het groot onderhoud toch zal moeten worden uitgevoerd. De omvang van de posten waar dit betrekking op heeft en dus de maximale omvang van het risico, heeft een totale omvang van € 1.350.000,-.

SWOT-analyse:

<u>Sterke punten:</u> ➤ De strategische keuze voor nieuwbouw en de lange termijn wordt naar de toekomst doorgeschoven. ➤ Dit scenario kan (grotendeels) binnen bestaande middelen worden opgevangen.	<u>Zwakke punten:</u> ➤ Er wordt voortgebouwd op een voorziening die in de basis al decennia oud is. ➤ Het besluit voor de lange termijn wordt vooruitgeschoven.
<u>Kansen:</u> ➤ Met bestaande middelen een voorziening voor de gemeente overeind houden. ➤ In dit scenario kan de mogelijkheid worden opgehouden de nieuwe sporthal naast of in de directe nabijheid van het huidige zwembad te bouwen. Met het ontwerp, positionering, van de sporthal kan dan rekening worden gehouden om op termijn een zwembad 'aan te bouwen' zodat er later alsnog één complex ontstaat. In zo'n getrapte variant zitten voldoende (technische) uitdagingen die moeten worden opgelost.	<u>Bedreigingen:</u> ➤ Onzekerheid voor de hele lange termijn blijft achterwege en kan gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering (behoud en werving personeel, etc.). ➤ Er wordt onderhoud in dit scenario uitgesteld tot na 2040. Het kan gebeuren dat dit niet reëel blijkt en dat deze kosten toch in de periode 2025-2040 gemaakt moeten worden.

Referentieprojecten:

- Geen.

4.4 Scenario 4 Sluiting zwembad

Scope:

Sluiting van Zwembad 't Wedde op de huidige locatie. Gebruikers dienen zelf een alternatief te zoeken voor hun zwembadgebruik. Er dient een afwikkeling van de vennootschap te komen. Het personeel van deze vennootschap moet worden ontslagen. De kosten daarvan komen voor rekening van de gemeente. Het zwembad zal moeten worden gesloopt, ook deze kosten komen voor rekening van de gemeente. In dit scenario wordt verondersteld dat de locatie van het zwembad voor 'sport & recreatie' beschikbaar blijft en niet wordt ingevuld door woningbouw.

Energie:

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen:

De financiële bijdrage van de gemeente Voorschoten (netto) € 259.573,- (prijspeil 2023) vervalt. De vennootschap Sportfondsen Voorschoten BV zal moeten worden afgewikkeld. Voor dat deel van de kosten van de afwikkeling, waarin de vennootschap niet kan voorzien, zal de gemeente Voorschoten worden aangesproken. De gemeente Voorschoten is in de gekozen constructie 'risicodragend ondernemer'.

Voornamelijk dient hier gedacht te worden aan een transitievergoeding voor personeel. Het personeel zal bij beëindiging moeten worden ontslagen. Op basis van de huidige wet- en regelgeving moet het 'aantal maanden in dienst' vermenigvuldigd worden met 1/3 vermenigvuldigd met het bruto maandloon.

De kosteninschatting is per heden gemaakt. Dat geeft een vertekend beeld. De komende jaren zal er natuurlijk verloop plaatsvinden waardoor het bedrag (veel) lager kan worden. Het daadwerkelijke risico doet zich ook pas voor als het zwembad daadwerkelijk sluit. Het ontslag is dan op initiatief van de werkgever en daar hoort een transitievergoeding bij. Deze transitievergoeding dient voor o.a. scholing en 'van werk naar werk'. Het staat de werkgever vrij in onderhandeling met de medewerker te treden, maar deze medewerker kan altijd terugvallen op datgene de wetgever heeft geregeld.

Sportfondsen Voorschoten BV heeft een inschatting gemaakt van deze transitievergoeding en die bedraagt per ultimo 2024 gemaximeerd ± € 1.500.000,-. Dit in het geval dat alle medewerkers van Sportfondsen Voorschoten BV, dus inclusief sporthal en gymzaal moeten afvloeien. Dat lijkt niet een waarschijnlijk scenario daar de gemeente Voorschoten, mogelijk in eigen beheer, de binnensport zal blijven exploiteren. Voor deze betrokken medewerkers geldt dat er sprake zal zijn van 'overgang van onderneming'. Zij worden dan niet ontslagen, maar komen in dienst bij de rechtsopvolger.

Indien het alleen zou gaan om de medewerkers van Zwembad 't Wedde betreft het een inschatting van ± € 1.100.000,-. De berekening gaat uit van het minst gunstige scenario waarbij medewerkers tot de laatste dag van opening werkzaam blijven voor Sportfondsen Voorschoten BV.

Tevens zullen de bezittingen van de onderneming (materiële vaste activa) moeten worden afgewaardeerd. De boekwaarde bedraagt per ultimo 2024 ± € 80.000,-. In de komende jaren zal hier op worden afgeschreven en daarnaast zullen er ook nieuwe (vervangings-) investeringen worden gedaan.

Daarnaast zal er sloop van het huidige Zwembad 't Wedde moeten plaatsvinden. Gezien de stijgingen in de bouwrijzen is het niet eenvoudig een goede referentie te vinden om in te schatten wat de kosten voor sloop van Zwembad 't Wedde zullen zijn. Enerzijds omdat een gesloopt zwembad vaak wordt vervangen door een nieuw zwembad. De kosten van sloop en nieuwbouw zijn dan voor derden vaak niet transparant en onderdeel van een totaalkrediet. Daarnaast moet de referentie in de huidige markt wel recent zijn, daar de prijzen aan forse stijgingen onderhevig zijn.

De eenmalige sloopkosten worden geschat op ± € 850.000,- (exclusief BTW, prijspeil 2024). Deze inschatting is gemaakt op basis van een referentieproject "Zwembad De Hoge Devel" in Zwijndrecht. De reactie van de gemeente Voorschoten op de concept rapportage is dat dit bedrag als "laag" wordt gezien.

Daarnaast is de gemeente Haaksbergen voornemens een subtropisch binnenzwembad te slopen (meerdere bassins en groter oppervlakte dan Zwembad 't Wedde) en heeft hiervoor een budget beschikbaar van € 300.000 (exclusief BTW). Dit budget achten wij niet toereikend voor het zwembad in Voorschoten. De omvang van het bedrag in de gemeente Haaksbergen zien wij eerder als bedragen die behoren bij het slopen van alleen een buitenzwembad (± € 250.000 exclusief BTW). Een aanbesteding zal ook hier de exacte prijs bepalen.

SWOT-analyse:

<u>Sterke punten:</u> ➤ De (niet wettelijke) financiële bijdrage voor de exploitatie verval.	<u>Zwakke punten:</u> ➤ Zwemmen is een activiteit die tot op hoge leeftijd én alleen kan worden beoefent. Deze vorm van sport en bewegen is na sluiting niet meer in Voorschoten beschikbaar. ➤ Het verenigingsleven rond zwemmen zal verdwijnen.
<u>Kansen:</u> ➤ De vrijkomende locatie komt voor een andere (sport) invulling beschikbaar.	<u>Bedreigingen:</u> ➤ De aantrekkelijkheid van Voorschoten als dorp kan minder worden gewaardeerd. ➤ Door de keuze van sluiting (op termijn) te nemen zal het exploitatieresultaat verslechteren. Dit zorgt voor incidentele tegenvallers voor de gemeente Voorschoten.

5. Conclusie

De vier scenario's passen allen op de schaal van het voorzieningenniveau van de gemeente Voorschoten. De voorzieningen worden niet uitgebreid. De slag, die in de scenario's 1 en 2 wordt gemaakt, is dat deze voor de komende 40 jaar zorgen dat deze accommodaties up-to-date zijn.

De investeringen, en de daarmee gemoeide kapitaallasten, zullen fors op de gemeente drukken en hiervoor zal dekking moeten worden gezocht.

De exploitatiebijdrage van de gemeente daalt in deze beide scenario's fors tot enkele tienduizenden euro's. Zonder exploitatiebijdrage is thans nog niet mogelijk, daarvoor dienen de accommodaties geheel in hun energie te kunnen voorzien.

Aanbestedingen vinden steeds meer plaats waarbij het onderhoud voor de komende 30 jaar wordt afgekocht door de gemeente en de contractpartners verantwoordelijk worden voor dit onderhoud. Het risico dat de gemeente goed toezicht houdt op het uitvoeren van dit onderhoud moet beheerst worden.

De netcongestie, die in ieder geval tot 2032 duurt in uw regio, is een belangrijke factor in de (on) haalbaarheid van deze beide scenario's.

Met de kennis en ervaring van Sportfondsen Voorschoten BV en Sportfondsen Nederland BV is het benodigde onderhoud voor de periode tot 2040 in kaart gebracht. De kosten bedragen over de looptijd € 5.600.000,-. Naast bedragen die in een reserve en voorziening hiervoor beschikbaar zijn, zal dit bedrag in de periode tot 2040 vanuit de gemeentelijke begroting moeten komen. Hier is op dit moment geen rekening mee gehouden.

Evenals in 2019 behoort sluiting middels scenario 4 tot de mogelijkheden. Hier zult u rekening moeten houden met eenmalige sloopkosten en afwikkeling van de vennootschap Sportfondsen Voorschoten BV. De vennootschap exploiteert het zwembad voor rekening en risico van de gemeente en de gemeente is hiervoor dus aanspreekbaar.

Het verlies van een dorpsvoorziening, die in meerdere doelstellingen van de gemeente voorziet, zal door de politiek tegen elkaar moeten worden afgewogen.

6. Aanbevelingen

Gezien de beperkte mogelijkheden om nieuwbouw te voorzien van een grootgebruik elektriciteitsaansluiting, te voorzien voor 2032, adviseren wij u om het scenario 3 "Groot onderhoud" als voorkeursvariant te kiezen.

Er zal gedurende de looptijd van 2025-2040 geïnvesteerd moeten worden in groot onderhoud voor een bedrag van ± € 5.600.000,- (exclusief BTW). De BTW is voor de gemeente Voorschoten verrekenbaar.

Met de exploitant Sportfondsen Voorschoten BV zal er, op basis van de MJOP, een jaarplan (staande praktijk) gemaakt moeten worden. Jaarlijks wordt gezien vanuit de praktijk welke werkzaamheden er nodig zijn en wat dat betekent voor het MJOP. Praktisch gevolg is dat er werkzaamheden tussen jaren wordt geschoven, enerzijds omdat het niet nodig is, anderzijds dat er door koppelkansen kosten kunnen worden bespaard en werkzaamheden naar voren worden gehaald. De gemeente Voorschoten houdt hierbij de maximale grip op de werkzaamheden en bijbehorende kosten. En maakt tegelijkertijd maximaal gebruik van de kennis bij de exploitant en de haar ondersteunende specialisten van Sportfondsen Nederland BV.

Bijlage 1: Motie 113 “Beleidskader Zwembad (kadernota)” d.d. 11 juli 2019

Door de gemeenteraad is in de vergadering van 11 juli 2019 de motie van D66, GL en VVD aangenomen waarin het dictum het navolgende stelt:

Roept het college op om

Uiterlijk in 2025 met een plan te komen waarin de (financiële) mogelijkheden uiteengezet worden over:

- 1. De levensvatbaarheid in exploitatie van het zwembad op korte dan wel lange termijn;*
- 2. De (commerciële) exploitatie van een nieuw of vernieuwd zwembad, eventueel geclusterd met andere sportfaciliteiten en kostendragers;*
- 3. Een herbestemming van het gebied na sluiting.*

Dit plan ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

Beantwoording

Ad 1. De levensvatbaarheid van het zwembad bewijst zich na een kortstondige dip in de bezoekersaantallen door de opening van het zwembad in Leiden. De zwembadexploitatie krijgt een gemeentelijke bijdrage van € 259.573 (prijsspeil 2025) én gesubsidieerde (gratis) huisvesting. Daarmee komt Sportfondsen Voorschoten BV jaarlijks toe en bouwt jaarlijks een buffer op. Hiermee is Zwembad 't Wedde een positieve uitzondering. Enerzijds met de omvang van de bijdrage en anderzijds dat de exploitatie hiermee positief geëxploiteerd wordt.

Ad 2. In de rapportage is een variant opgenomen (scenario 2) “Nieuwbouw (gecombineerd) zwembad en sporthal op Adegeest”. Gezien de netcongestie zien wij zo’n ontwikkeling niet als haalbaar. Dit is nog los van de politieke weging of de gemeenteraad bereid is een investering van € 20.000.000 plus te doen.

Ad 3. In het scenario 4 “Sluiting” wordt er verondersteld dat de gronden voor maatschappelijke doeleinden beschikbaar blijven.

Bijlage 2: Motie 272 "Programmabegroting 2023-2026" d.d. 10 november 2022

Door de gemeenteraad is in de vergadering van 10 november 2022 de motie van CDA, Voorschoten Lokaal en de VVD aangenomen waarin het dictum het navolgende stelt:

Verzoekt het college:

In 2023 een onderzoek te doen opdat we de uitkomsten/ aanbevelingen bij de begrotingsbehandeling 2024 (en meerjarenbegroting, anticiperend op 2025 e.v. latere jaren) kunnen meenemen.

Het onderzoek bevat tenminste de volgende onderwerpen:

- 1. De verwachte kosten voor (groot) onderhoud en verduurzaming van het zwembad;*
- 2. Welke rol het zwembad na 2030 kan vervullen in ons dorp en voor de regio;*
- 3. Voor welke doelgroepen;*
- 4. Verwachte exploitatiekosten na (groot) onderhoud en verduurzaming gepleegd te hebben.*

En gaat over tot de orde van de dag.

Beantwoording:

Ad 1. Bij scenario 3 "Groot onderhoud zwembad voor de periode van 16 jaar (2025-2040)" is onderzocht wat de kosten voor groot onderhoud tot 2040 zijn. Dit wordt ingeschat op ± € 5.600.000.

Ad 2. Zwembad 't Wedde is voornamelijk een lokale voorziening met een sub regionale uitstraling. Herkomst van bezoekers wordt niet gemeten, maar de inschatting van het management is dat 85% van de bezoekers afkomstig zijn uit Voorschoten en 15% uit de regio.

De voorziening moet derhalve ook zo worden gezien. Het vervult naast het recreatieve zwemmen ook een belangrijke sociale rol voor zwemverenigingen die zonder een lokaal zwembad niet meer zouden bestaan. Daarnaast vervult een zwembad een belangrijke rol voor sporten en bewegen tot op hoge leeftijd. Dit kan in groepsverband of individueel. Sportfondsen Voorschoten BV speelt als exploitant in op de behoeften van de gebruikers. Een voorbeeld hiervan is de verhoging van het badwater met 2 graden na de opening van het zwembad in Leiden. De bezoekers keerden terug naar Zwembad 't Wedde ondanks de hogere entreprijs (prijsspeil 2025).

	Zwembad 't Wedde	Zwembad De Vliet
Losse entree	€ 7,50	€ 5,10
12 / 10 badenkaart (per bezoek)	€ 6,25	€ 4,59
25 badenkaart	€ 150,00	€ 102,00
50 badenkaart	€ 275,00	€ 178,50

Ad 3. Binnen zwembaden worden de volgende doelgroepen door de VSG (Vereniging Sport en Gemeenten) gedefinieerd:

- Zwangerschapswemmen;
- Baby- en peuterzwemmen;
- Zwemlessen (voor kinderen en bijvoorbeeld nieuwkomers);
- Zwemsport en aquagym;
- Mensen met een beperking;
- Gezinszwemmen;
- Recreatief zwemmen voor iedereen;
- Vroege vogels (senioren).

Ad 4. Bij scenario 3 "Groot onderhoud zwembad voor de periode van 16 jaar (2025-2040)" zijn de exploitatielasten opgenomen.