

Naam: M. ten Dam  
Datum: 13 april 2021  
Team/teamonderdeel: ADV Regie/\*  
Telefoonnummer: 541090

## Voorstel aan de raad

Onderwerp  
Portefeuillehouder

**krediet nieuwbouw Sportpark**  
**A. Maathuis**

## Samenvatting raadsvoorstel

Het Programma van Eisen voor het zwembad Sportpark dat op 22 september 2020 in het Politiek Beraad is besproken, is mede naar aanleiding van de wensen van de raad aangepast. Zo is er, in overleg met de gebruikers, alsnog een volwaardig 25 meter buitenbad in opgenomen en is de sporthal in het PvE geïntegreerd. Het toch bouwen van een 25 meter buitenbad heeft geleid tot een aangepaste configuratie van het binnenzwemmen. Zo kan er worden volstaan met een kleiner doelgroepenbad in plaats van het extra 25 meter binnenbad en ontstaat ruimte om een gecombineerd peuter/therapeutisch bad in het plan te verwerken. Met het aangepaste, definitieve PvE is ook de globale plattegrond en precieze locatie van het sportcomplex bepaald en kan het Sportbedrijf de exploitatie fors verbeteren, waardoor deze een substantiële bijdrage levert in de bouwkosten. Deze vallen door het extra buitenbad en de aanpassingen 1,1 mln euro hoger uit dan in september 2020 begroot.

De raad wordt voorgesteld een krediet van € 20,9 mln. ter beschikking te stellen om de realisatie van het project mogelijk te maken.

## Voorgesteld raadsbesluit

1. Een krediet ter grootte van € 20.900.000,- ter beschikking te stellen voor de realisatie van het sportcomplex Sportpark Almelo, conform het aangepaste Programma van Eisen.
2. De jaarlijkse kapitaallasten ad. € 807.000,- vanaf 2024 te dekken uit:
  1. de vrij te vallen stelpost kapitaallasten onderwijshuisvesting ad. € 70.000,-
  2. de vrij te vallen exploitatiekosten oud zwembad ad. € 420.000,-
  3. de vrij te vallen kosten groot onderhoud (MJOP) ad. € 100.000,-
3. Het resterende bedrag ad. € 217.000,- ten laste van de algemene middelen te brengen en te verwerken in de perspectiefnota 2021.

## Inleiding

Op 19 november 2019 heeft de raad ingestemd met de uitwerking van de definitiefase van het project nieuw zwembad Sportpark. Het belangrijkste onderdeel van deze fase is het Programma van Eisen (PvE). Dit PvE dat samen met het Sportbedrijf Almelo en in overleg met gebruikers van het zwembad is opgesteld, bevat onder meer de functionele en technische eisen van het nieuw te bouwen zwembad.

Op 22 september 2020 is het PvE in het Politiek Beraad besproken. Hoofdelementen van het PvE van dat moment waren:

- Twee zesbaans baden van 25 \* 15,4 meter waarvan 1 dienst kan doen als wedstrijdbad en de ander als instructiebad met volledig beweegbare bodem.
- Wedstrijdbad heeft een diep gedeelte van 3 meter t.b.v. duikverenigingen en duikplank.
- De buitengevel van het wedstrijdbad wordt grotendeels van glas en is over een grote lengte te openen waardoor in de zomer een buitenerfing ontstaat. Het diepe buitenbad komt daarmee te vervallen.
- Toevoeging van diverse recreatieve elementen zoals interactief geluid en lichtstelsel, bubbelbad, twee indoorglijbanen, sauna's etc.
- Vergrijzingsproof op het gebied van o.a. toegankelijkheid van de baden (hellingbanen)
- Multifunctionele ruimte voor verenigingen en Sportbedrijf (vervallen van clubgebouw De Veene)
- Afzonderlijk te exploiteren horecadeel
- State of the art op het gebied van duurzaamheid en circulair bouwen, aardgasloos
- Buiten blijft alleen een recreatief bad aanwezig.

Uitkomst van de bespreking in het Politiek Beraad was positief. Wel wilde de raad onderzocht hebben of het toch haalbaar is een volwaardig 25 meter buitenbad te realiseren en of het wedstrijdbad 16 meter in plaats van 15,4 breed kan worden. Voorts is vanuit de raad verzocht om een aantal technische- en ontwerpaspecten (energieneutraliteit, genderproof zwembad etc.) verder uit te werken en in het kader van het bouwkrediet ook met een integraal exploitatieplan (Sportbedrijf) te komen, zodat naast de eenmalige investering ook zicht ontstaat op de jaarlijkse lasten van het bad. De raad heeft in dat licht positief gereageerd op het door het college in 2020 meegegeven financiële kader voor de investering van 19,8 mln. Euro.

Met de resultaten uit het Politiek Beraad is het college aan de slag gegaan. Samen met het Sportbedrijf Almelo en diverse gebruikersgeledingen is een aangepast PvE opgesteld dat zich kan verheugen op instemming van alle betrokken partijen en recht doet aan de wensen van de raad. Het Sportbedrijf heeft een exploitatieplan gemaakt, waarin het resultaat met € 420.000,- verbetert ten opzichte van nu. Hiermee kan ruim de helft van de investeringslast worden gedekt.

### **Beoogd effect**

Met het beschikbaar stellen van een krediet van € 20,9 mln. kan een nieuw sportcentrum, incl. sporthal worden gebouwd op de plek van het oude. Het Sportcomplex (excl. buitenbad) wordt energieneutraal (EPC = 0) en aardgasloos.

### **Wat komt er**

Basis is het Programma van Eisen van juni 2020. Naar aanleiding van de discussie in het Politiek Beraad en in overleg met de gebruikers van het zwembad is het PvE op enkele belangrijke punten aangepast:

1. Er komt toch een volwaardig, 5 baans, 25 meter buitenbad voor de banenzwimmers op het Sportpark. Dit wordt nieuw gebouwd ter vervanging van het bestaande buitenbad.
2. Omdat het banenzwemmen buiten behouden blijft, kan het binnenprogramma worden aangepast. Naast het wedstrijdbad volstaat nu een (kleiner) doelgroepenbad van 20 bij 10 meter en is er daarom ruimte voor een (extra) gecombineerd therapeutisch- en kinderbad van 10 bij 12 meter. Het Sportbedrijf geeft aan dat de exploitatie hiermee fors kan worden verbeterd, waardoor ook financieel draagvlak voor het 25 m buitenbad ontstaat.
3. De drie binnenbaden zullen los van elkaar te exploiteren/gebruiken zijn, waardoor er veel meer ruimte ontstaat voor de diverse doelgroepen dan nu het geval is.
4. In plaats van een afgezonderd horeca gedeelte, wordt de horeca in de hal gesitueerd, zodat zij als een huiskamer voor het complex kan functioneren, een meer maatschappelijke functie kan krijgen, en eenvoudig in de zwembad-exploitatie is mee te nemen (combinatie balie en horeca-uitgifte).
5. De analyse van de mogelijkheid voor een 60 cm breder wedstrijdbad heeft vanwege bouw- en exploitatiekosten niet geleid tot een positief resultaat. Mede vanwege het feit dat er slechts een beperkt (ca. 6) aantal zwemwedstrijden per jaar is en omdat in alle referentiebaden ook 15,4 meter (KNZB eis) het uitgangspunt is, weegt de extra investering (> 100.000 euro) niet op tegen de baten.

## Argumenten voor

- 1.1 *Met het aangepaste PvE wordt de wens van de raad voor het behoud van het buitenbad ingevuld en ontstaat tevens ruimte voor een meer optimale inrichting en exploitatie van het binnenbad (kleiner instructiebad en toevoeging therapeutisch/kinderbad binnen).*
- 1.2 *Door de aangepaste configuratie van het binnenbad kan een gevarieerder zwemprogramma aangeboden worden waarin meer doelgroepen op meer tijden en ook tegelijkertijd kunnen worden bediend.*
- 1.3 *Het Sportbedrijf ziet goede potenties voor de exploitatie van het aangepaste complex, en staat daarvoor garant, waardoor ook ruimte ontstaat voor de extra investering.*
- 1.4 *De met de in de entree geïntegreerde horeca-voorziening verbetert de uitstraling en verblijfskwaliteit van het complex. Het sportbedrijf geeft aan dit minimaal kostenneutraal te kunnen exploiteren.*
- 1.5 *Zonder uitzondering zijn alle gebruikers (verenigingen en doelgroepen) erg positief over de te bieden faciliteiten van het nieuwe zwembad. Ook de direct aanwonenden aan de Sluiskade hebben positief gereageerd.*
- 1.6 *De situering van het complex, levert door te bouwen op de plek van de bestaande sport- en tennishal geen (extra) hinder op voor omwonenden en laat, met het verdwijnen van de Erasmuslocatie, ruimte voor ontwikkeling van 50/60 woningen in de omgeving.*

## Kanttekeningen

- 1.1 *Het aangepaste PvE betekent dat de bouwkosten met ca. € 1,1 mln. toenemen*
- 1.2 *Er wordt niet aan de wens van De Veene voor een extra breed (60 cm) wedstrijdbad tegemoet gekomen. Hiermee wordt ruim 1 ton aan bouwkosten bespaard. Gegeven het beperkte gebruik van het wedstrijdbad (ca. 6 wedstrijden per jaar) weegt dit niet op tegen de exploitatielast. Bovendien wordt het bad al 0,4 meter breder dan de huidige 15,0 meter.*
- 1.3 *Het bouwvlak voor het nieuwe complex ligt voor een (beperkt)deel over de bestaande Erasmus praktijklocatie. Die moet derhalve eerst zijn ontruimd (zomer 2022).*
- 1.4 *De sporthal is tijdens de bouw niet beschikbaar voor de huidige gebruikers, het Sportbedrijf heeft aangegeven hen tijdelijk elders onder te kunnen brengen.*

## Alternatieven

### *Volledige renovatie van het zwembad is overwogen*

Ter vergelijking; volledige renovatie van het bestaande zwembad had volgens het onderzoek van HEVO in 2019 een kapitaallast van ruim € 650.000,- opgeleverd. Dat is dan nog zonder sporthal. Ca. 22% van de kapitaallast van € 807.000,- komt ten laste van de sporthal. Netto is de nieuwbouw net zo duur als volledige renovatie. Het alternatief van renovatie is hiermee vorig jaar in het kader van de haalbaarheidsstudie reeds komen te vervallen.

### *Het 25 meter buitenbad kan alsnog weggelaten worden uit de scope*

We kunnen bouw van het buitenzwembad alsnog achterwege laten. Dit geeft een besparing in de investeringskosten van ca. € 600.000,-. (kapitaallast € 21.000,-). Eendachtig de wens van de gebruikers en in overleg met het Sportbedrijf hebben wij hier toch niet voor geopteerd, mede omdat de exploitatie van het gehele zwembad sterk kan worden verbeterd als gevolg van de ruimte die hierdoor binnen ontstaat.

## **Kosten, opbrengsten en dekking**

2. *De kosten voor het nieuwe Sportpark zijn begroot op 20,9 mln. Euro excl. BTW. De berekende kapitaallast is € 807.000,- in het eerste jaar (2024).*

Ter vergelijking; volledige renovatie van het bestaande zwembad had volgens het onderzoek van HEVO in 2019 een kapitaallast van ruim € 650.000,- opgeleverd. Dat is dan nog zonder sporthal. Ca. 22% van de kapitaallast van € 807.000,- komt ten laste van de sporthal. De netto jaarlast van de nieuwbouw is ongeveer even hoog als die van volledige renovatie.

*Voor de dekking van de kapitaallasten wordt het volgende voorgesteld:*

- 2.1 *Vanuit het onderwijshuisvestingsbudget is een structurele bijdrage van € 70.000,- beschikbaar. Dit komt uit de stelpost "kapitaallasten onderwijshuisvesting voorgaande jaren". SG Erasmus blijft gebruik maken van de sporthal Sluiskade NZ. Daarnaast is het de bedoeling dat De Welle ook gebruik gaat maken van de sporthal omdat het huidige gymlokaal bij de school aan de Winkelsteeg niet meer aan de eisen voor bewegingsonderwijs (midden en bovenbouw) voldoet.*
- 2.2 *De exploitatie van het Sportbedrijf verbetert met € 420.000,- op jaarbasis. In de bijlage "Vooruitblik op de exploitatie van het nieuwe sportcomplex Het Sportpark in Almelo" (INT- 75950) geeft het Sportbedrijf een prognose van de exploitatie van het Nieuwe sportcomplex. Voor de opbrengstenkant geven zij een garantie af (excl. buitengewone omstandigheden). De exploitatie wordt sterk verbeterd door o.a. de veel lagere energielast en andere kosten-besparingen. Daarbij doet het Sportbedrijf aanbevelingen met betrekking tot de in de begroting aan te houden bezoekersaantallen (+ 20%, hetgeen wordt bevestigd door diverse vergelijkbare nieuwe zwembaden, waar de toename vaak groter was) alsmede een aangepaste tarievenstructuur die aansluit op de fors te verbeteren dienstverlening. Gemiddeld zal dit leiden tot een extra stijging van de tarieven van zo'n 15% ten opzichte van nu, waarmee Almelo nog steeds op het gemiddelde van de ZON (Zwembaden in Oost Nederland) zit. Maar daarvoor zwem je dan wel in een gloednieuwe topaccommodatie.*
- 2.3 *De vrij te vallen kosten groot onderhoud (MJOP) Sportpark ad. € 100.000. In de komende jaren staat een grote opgave aan groot onderhoud voor het bestaande complex gepland. Zo zijn de meeste installaties sterk verouderd en is er sprake van achterstallig bouwkundig onderhoud en betonrot. Een groot deel van deze investeringen hoeft echter niet gedaan te worden als er nieuw wordt gebouwd. Daarnaast betekent een nieuw zwembad dat niet geïnvesteerd hoeft te worden in de wettelijk verplichte verduurzaming van overheidsgebouwen die op de rol staat. Uiteindelijk worden zo miljoenen bespaard. Vanuit het MJOP is hiervoor een structurele bijdrage van €. 100.000,- beschikbaar.*
3. *Het resterende bedrag mee te nemen bij de perspectiefnota 2021*  
Omdat bovengenoemde dekkingsmiddelen niet toereikend zijn voor dekking van de volledige kapitaallast van € 807.000,- wordt voorgesteld de resterende € 217.000,- te dekken uit de algemene middelen en te betrekken bij de perspectiefnota 2021.  
De jaarlijkse lastenuitzetting van de investering wordt daarmee beperkt tot ruim 2 ton. Mede door de sterk verbeterde exploitatie (en de lage rente) is dit de helft van de kapitaallast die voor het oude zwembad gold (vrijgevallen in 2020).

## **Vervolg**

Na beschikbaar komen van het realisatiekrediet kan de voorbereidingsfase voor de realisatie worden opgestart. Dat betekent instelling van een projectstructuur die belast is met de aanbesteding en het voeren van het ruimtelijk proces (WRO) van de inpassing. Ook komt er onder meer een raakvlakkenplan voor interactie met de omgeving etc. Hierbij gaat ook aandacht worden besteed aan de mogelijkheden van *herontwikkeling* van het omliggende terrein, nu het zwembad een iets andere plek krijgt en ook het

Erasmus gaat verhuizen. In de massastudie is al oriënterend aandacht besteed aan een mogelijke invulling, die ruimte biedt aan 50/60 woningen.

Heel globaal (onder voorbehoud) is nu het beeld:

- Voorbereiding aanbesteding (opstellen aanbestedingsleidraad, formuleren selectie en gunningscriteria etc.): tot en met zomer 2021.
- Opstarten WRO planvorming (o.a. bestemmingsplan): voorjaar 2021- eerste kwartaal 2022.
- Aanbesteding Design & Build: laatste kwartaal 2021/eerste kwartaal 2022,
- Ontwerpfasen SO-VO-DO-Uitvoerings Ontwerp: tot zomer 2022.
- Start sloop bestaande sport- en tennishal juli 2022.
- Start bouw vanaf september 2022

## **Bijlagen**

- Definitief Programma van Eisen zwembad en sporthal Sportpark Almelo (INT - 75950)
- Vlekkenplan en Massastudie Sportcomplex Almelo (INT - 75957)
- Vooruitblik op de exploitatie van het nieuwe sportcomplex Het Sportpark in Almelo (INT-75963)
- Financieel resume PvE Sportpark 2021 (INT – 76072)

---

**Burgemeester en Wethouders van Almelo,** \_\_\_\_\_

**de secretaris,**  
F.W. van Ardenne

**de burgemeester,**  
A.J. Gerritsen

---

---

## De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van;

**Besluit:**<sup>1</sup>

---

Gedaan in de openbare vergadering van

de griffier,

de burgemeester,

drs. C.M. Steenbergen

A.J. Gerritsen

---

<sup>1</sup>

De griffie plaatst hier de tekst van het raadsbesluit na de raadsbehandeling van het raadsvoorstel