

Raadsvergadering 24 februari 2026 Agendapunt nr. Corsanr. 26.002797	Portefeuillehouder(s) L.I. Bentvelzen - Sociaal Domein, Sport, Onderwijs en Dierenwelzijn M. Wit - Energie(transitie), Openbare Ruimte, Milieu en Duurzaamheid, Volksgezondheid en Kunst en Cultuur Beleidsthema Vastgoed
--	---

Aan de Raad,

1. Onderwerp

Het beschikbaar stellen van een investeringskrediet van € 24,8 miljoen euro voor de renovatie van de Schilp. De maatregelen omvatten ook vervanging van het middengedeelte en herstelwerkzaamheden zodat de Schilp toekomstbestendig wordt en aan wettelijke kaders voldoet.

2. Beoogd effect voorstel.

Met dit investeringskrediet wordt beoogd:

- De Schilp met een integrale aanpak zo te renoveren dat het complex duurzaam en toekomstbestendig wordt en de faciliteiten beschikbaar blijven in de toekomst.
- Te voldoen aan wettelijke verplichtingen zoals het EML (Erkende Maatregelen Lijst, de EML is een overzicht van maatregelen opgesteld door RVO welke wettelijk minimaal uitgevoerd moeten worden) en BBL (Besluit Bouwwerken en Leefomgeving)
- Het behouden van de toegekende DUMAVA (Subsidieregeling Duurzaam Vastgoed) van maximaal € 2,5 miljoen.

3. Inleiding

De gemeenteraad heeft eerder een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om, met inzet van externe adviseurs, de verduurzaming en renovatie van De Schilp uit te werken van een globale haalbaarheidsfase naar een integraal ontwerp met een betrouwbare investeringsraming.

In de eerste fase is er onder tijdsdruk een voorlopige grove raming van ongeveer € 13 miljoen gemaakt, vooral op basis van bouwkosten. In de volgende fase zijn die aannames gecontroleerd aan de hand van de bouwkundige en installatietechnische situatie. Ook zijn de opmerkingen van gebruikers meegenomen in het ontwerp. Daarbij bleek dat belangrijke ontwerp- en inpassingsproblemen pas duidelijk werden bij de detailuitwerking. Daarom is de raming aangepast en nu integraal berekend, inclusief de hiervoor ontbrekende staartkosten. (Staartkosten zijn indirecte kosten bij projecten die niet direct aan één specifieke taak toe te wijzen zijn, maar nodig zijn voor de algemene bedrijfsvoering en afronding, zoals kantoorkosten, projectmanagement, verzekeringen, transport, en winst & risico; ze worden vaak als een percentage over de directe kosten berekend om de begroting compleet te maken en te zorgen dat de aannemer winst maakt) en voor de risico's zijn extra percentages opgenomen.

Er zijn een drietal opties met elkaar vergeleken en de uitkomsten van de verdiepingsfase laten zien dat een integrale renovatie met vervanging van het middengedeelte de meest realistische optie is om de Schilp voor de toekomst technisch correct en volgens regelgeving te realiseren. Een van de opties was ook een nieuwbouwvariant, maar zoals is terug te zien in de businesscases vraagt dit een veel hogere investering. Ook is een nieuwbouw optie niet haalbaar op korte termijn ten gevolge van netcongestie en het verkrijgen van een netaansluiting.

4. Argumenten

4.1. Een integrale aanpak met de vervanging van het middenstuk is noodzakelijk om:

- de investeringskosten en kapitaallasten niet nog verder te laten oplopen

- toekomstbestendig en volgens wettelijke kaders te renoveren
- de sport- en zwem faciliteiten op de lange termijn te kunnen blijven aanbieden

De nu uitgewerkte integrale renovatie Optie A is er op gericht om in één samenhangend ontwerp bouwkundige, installatietechnische en functionele aspecten doelmatig en duurzaam op te lossen. De aanpassingen in de uitwerkingen van de te nemen maatregelen levert geen wijzigingen op ten aanzien van de DUMAVA subsidie. Ook als deze wijzigingen in een eerder stadium al waren meegenomen had dit geen hogere DUMAVA subsidie opgeleverd aangezien het plafond bedrag van 2,5 miljoen reeds was bereikt.

4.2. Kritieke ontwerpknelpunten vereisen een integrale herziening (met middengedeelte).

De verdiepfase heeft meerdere technische knelpunten blootgelegd die niet “erbij” opgelost kunnen worden zonder ingrepen in de huidige uitvoering van de Schilp. Enkele concrete voorbeelden:

- LBK (luchtbehandelingskast) sporthal bevindt zich buiten de isolatieschil. Verduurzaming vraagt om balansventilatie met WTW (Warmteterugwinning). Vanuit energieprincipes en een langere levensduur hoort de LBK binnen de thermische schil te liggen. Nu de schil van de sporthal wordt vervangen is het energetisch en technisch niet verdedigbaar de LBK niet binnen de geïsoleerde schil te brengen. Dit vraagt om integrale bouwkundige en installatietechnische keuzes.
- Inpassing van ventilatiekanalen botst met beschikbare hoogtes en regelgeving. Om te voldoen aan eisen rondom minimale vrije hoogte (gang en kleedkamers) moeten installaties zorgvuldig worden ingepast. Met de benodigde kanalen voor balansventilatie is dat in de huidige situatie problematisch. Dit maakt dat aanpassingen in het middengedeelte nodig zijn om tot een uitvoerbare, regelgevingsconforme oplossing te komen.
- De Schilp heeft een slechte schilcompactheid, dit betekent hoe ‘samenhangend’ of efficiënt de schil van het gebouw is (muren, dak en ramen samen). Een hoge compactheid betekent weinig onnodige uitstulpingen of naden, waardoor isolatie en luchtdichting makkelijker en beter werken. Een lage compactheid maakt het lastiger om warmteverlies en tocht te voorkomen. Ook geven onnodige uitstulpingen en naden voor de toekomst meer problemen en kosten voor onderhoud om lekkages op te lossen.
- Het huidig gebruik wijkt af van oorspronkelijk ontwerp; klimaatinstallaties sluiten niet overal aan. Ruimten worden anders gebruikt dan bedoeld, waardoor zowel de functionele indeling als de benodigde klimaatvoorzieningen niet overal passend zijn. Juist bij een ingrijpende renovatie is het doelmatig om dit als geheel te corrigeren.

De kern is: deze knelpunten hangen samen. De integrale renovatie (incl. middengedeelte) is nodig om ze in één ontwerp technisch correct op te lossen.

4.3. De integrale renovatie levert een toekomstbestendig complex op (energetisch vergelijkbaar met nieuwbouw).

De integrale aanpak maakt een energieprestatie mogelijk die vergelijkbaar is met nieuwbouw. Daarmee wordt een lange levensduur en een toekomstbestendige oplossing geborgd, passend bij de gemeentelijke opgave voor verduurzaming van het vastgoed. Daarnaast versterkt de integrale aanpak de functionele kwaliteit:

- Het middenstuk wordt opnieuw ingedeeld en zowel qua m² als installatietechnisch afgestemd op huidige en toekomstige gebruiksdoeleinden.
- Het KDV (Kinderdagverblijf) wordt installatietechnisch los gekoppeld van de installatie van de sporthal met een eigen aansluiting en klimaatinstallaties;
- De buiten gebruik genomen kleedkamers welke zich bevinden in het bouwdeel van het KDV worden omgebouwd tot verhuurbare m² ten behoeve van groepsopvang.

5. Kanttekeningen

- Maatschappelijke impact: de werkzaamheden duren naar inschatting minimaal 1 jaar voor het gehele complex, met het grootste aandeel in het middengedeelte en de sporthal. In de aanbesteding wordt het beperken van impact op zwembad, KDV, onderhuurders en sportverenigingen onderdeel van de gunningscriteria.
- Uitwijkmogelijkheden: De Schilp is het enige zwembad in Rijswijk; uitwijkmogelijkheden zijn beperkt en omliggende zwembaden kennen volle bezetting en wachtlijsten. De exploitant van de Schilp heeft beperkte opties in de regio (Westland en Zoetermeer), als dit al als uitwijk mogelijkheid wordt erkend zal dit forse impact hebben op de reistijd van de gebruikers. Ook voor de overige onderhuurders en sportverenigingen zal passende ondersteuning geboden worden om een passende oplossing te vinden. Maar ook hier geldt dat niet uitgesloten kan worden dat dit tijdelijk een flinke impact kan hebben.
- Planning: de exacte fasering en hinderbeperking worden pas definitief na selectie van de aannemer en diens uitvoeringsplanning.
- De investering uit dit raadsvoorstel leidt tot een hogere investeringsopgave voor de gemeente Rijswijk. De financiële gevolgen daarvan staan maar voor een deel in de meerjarenbegroting. Daardoor wordt onze begroting groter en nemen ook onze bezittingen toe. Als de bezittingen groter worden, moet ook ons eigen vermogen meegroeien. Het eigen vermogen toont welk deel van onze bezittingen we zelf hebben betaald, zonder leningen. Als het eigen vermogen te laag is, moeten we meer geld lenen om aan onze verplichtingen te voldoen. Dat maakt de gemeente financieel kwetsbaarder. Om financieel gezond te blijven, willen we dat ons eigen vermogen de komende jaren stijgt. Met een hoger eigen vermogen blijft onze solvabiliteit (de verhouding tussen wat we bezitten en wat we schuldig zijn) op een goed niveau. Zoals in de begroting 2026 staat, wordt dit verder uitgewerkt in de eerstvolgende kadernota. Als dit raadsvoorstel wordt goedgekeurd, nemen we de investering daarin ook mee.

6. Juridisch perspectief

- Er is een verplichting vanuit het klimaat akkoord om in 2030 een broeikasuitstoot reductie van 55% ten opzichte van 1990 te realiseren en om in 2050 klimaatneutraal te zijn. Door netcongestie zal na renovatie de Schilp in eerste instantie nog hybride worden aangesloten. Zodra de aansluiting kan worden verzwaard is de Schilp klaar om over te schakelen op gasloos.
- Er is een verplichting tot het uitvoeren van de EML (Erkende Maatregelen Lijst). Met het oog op een verduurzaming en renovatie van de Schilp zijn deze maatregelen uitgesteld in overleg met de ODH (Omgevingsdienst Haaglanden).
- Het vervangen van het middendeel is nodig om installatietechnische voorzieningen op een dusdanige manier in te passen zodat deze voldoen aan het BBL.
- Voor de DUMAVA-subsidie geldt een uitvoeringsdeadline (na uitstel) van 5 februari 2028; bij overschrijding bestaat risico op terugbetaling van de maatregelen die op dat moment nog niet zijn gerealiseerd.

7. Financiën

De gedetailleerde financiële uitwerkingen van de businesscases zijn, om strategische redenen, onder geheimhouding ter inzage beschikbaar gesteld bij de griffie.

7.1. Kapitaallasten

Bij de griffie zijn drie businesscases beschikbaar waarin bouwkosten, staartkosten en risico's op detailniveau zijn uitgewerkt en waarbij in de berekeningen conservatief met risico's en mogelijke opbrengsten is omgegaan. In de bijlage is een vergelijkingsmatrix opgenomen waarin de verschillen tussen de 3 scenario's zijn samengevat.

De volgende financiële uitwerking is van toepassing op het voorkeursscenario Optie A dat hier ter besluitvorming voorligt:

De DUMAVA-subsidie van € 2,5 miljoen verlaagt het benodigde investeringsbedrag dat geactiveerd wordt op de balans. Bij een looptijd van 50 jaar en een omslagrentepercentage van 1% bedragen de jaarlijkse kapitaallasten circa € 670.000,- (afschrijvingslasten circa € 445.000,- en rentelasten circa € 225.000,-). Door het toepassen van de lineaire afschrijfmethode zullen de rentelasten jaarlijks afnemen.

De dekking voor de kapitaallasten wordt gevonden in de volgende posten:

- *Verlengde afschrijftermijn huidige boekwaarde van de Schilp.*

De huidige aflossing loopt tot 2042. Door de renovatie kan de resterende boekwaarde over een langere periode worden afgeschreven, waardoor de kapitaallasten van deze investering dalen ten opzichte van de huidige afschrijving. Dit verschil, € 80.000,-, bij aanvang wordt als dekking opgevoerd.

- *Verschil in dotatie voor het MJOP voor en na investering.*

De dotatie voor het MJOP van de gerenoveerde Schilp zal na de verbouwing € 50.000,- lager zijn dan de huidige dotatie. Daarbij merken we op dat de dotatie de afgelopen jaren niet is geïndexeerd, waardoor het werkelijke verschil groter is. Als niet tot investering wordt overgegaan, zal de huidige dotatie naar verwachting worden geïndexeerd met circa 22%.

- *Stelpost kapitaallasten de Schilp*

In de begroting is vanuit de ambitie voor de renovatie van De Schilp per 2026 al een structurele stelpost van € 250.000,- opgenomen.

- *Resterende stelpost kapitaallasten Schouwburg*

In december 2025 is een investeringskrediet voor de Schouwburg vastgesteld van € 4 miljoen (kapitaallasten circa € 135.000). In de begroting is rekening gehouden met een ambitie van € 5 miljoen (structurele stelpost kapitaallasten circa € 175.000,-); het verschil van € 40.000 wordt opgenomen als dekking voor De Schilp.

- *Energiebesparing*

Met een transmissieberekening is theoretisch het benodigde gebouwgebonden energieverbruik voor en na renovatie bepaald. Dit voordeel wordt zichtbaar op de factuur van de energielasten die de exploitant betaalt. In de businesscase is dit financiële voordeel doorgerekend op basis van de huidige gangbare energietarieven. Deze berekening is theoretisch en kan jaarlijks fluctueren door veranderende energietarieven en klimaatomstandigheden. Met de exploitant is overeengekomen dat er een verrekening zal plaatsvinden van het voordeel dat het in de exploitatie oplevert. Hiervoor wordt een rekenmethodiek voor energietarieven en graaddagen opgesteld op basis waarvan jaarlijks wordt afgerekend. De specifieke afspraken zijn nog niet definitief; in de businesscase is daarom conservatief gerekend, inclusief de huidige gunstige energietarieven.

- *Nog te dekken kapitaallasten*

Na het verwerken van bovenstaande dekking ontbreekt er nog structurele dekking voor circa € 160.000,- aan kapitaallasten. Door het toepassen van de lineaire afschrijfmethode zullen de rentelasten en daardoor het nog te dekken bedrag aan kapitaallasten jaarlijks afnemen. De nog te dekken kapitaallasten krijgen een plek in de kadernota 2027.

7.2. Friciekosten

Naast de investering die kan worden afgeschreven en wordt doorberekend in de jaarlijkse kapitaallasten, zullen er ook frictiekosten zijn die niet in de investering kunnen worden opgenomen maar uit de exploitatie moeten worden gedekt.

De hoogte van deze frictiekosten is afhankelijk van de sluitingstijd van het complex en daarmee van de planning en de oplossingen van de uiteindelijke aannemer. Hieraan is dus een risico verbonden.

Voor deze frictiekosten zijn inschattingen gemaakt en (gedeeltelijke) dekking gevonden; de details zijn terug te vinden in de vertrouwelijke businesscase bij de griffie.

7.3. BTW

De exploitant van De Schilp is btw-plichtig, hierom kan de betaalde btw op de investering worden teruggevraagd. Het kinderdagverblijf (KDV) is dat niet, daarom moeten bij het KDV de btw-kosten worden meegerekend in de prijs. Dit is meegenomen en doorberekend in de businesscase.\

7.4. Buitenruimte

Voor de buitenruimte zijn de huidige opgenomen kosten beperkt tot 2 meter uit de gevel. Voor de aannemer zal worden opgenomen dat de tijdelijke bouwplaats in originele staat zal worden teruggebracht. Om de overige buitenruimte mee te nemen in het eindresultaat zal in een later stadium een voorstel aan de raad gepresenteerd worden.

8. Vervolg

Bij toekenning van het investeringskrediet:

1. Start Europese aanbesteding (ca. 6 maanden).
2. Gunning (indicatief Q3 2026).
3. Uitvoeringsvoorbereiding (Q4 2026 – Q1 2027).
4. Uitvoering (start Q2 2027) met oplevering (indicatief Q1 2028),

met expliciete sturing op:

- behalen DUMAVA-deadline 5 februari 2028,
- minimaliseren hinder voor zwembad, KDV, onderhuurders en sportverenigingen
- kwaliteit, energieprestatie en levensduur.

9. Communicatie en Participatie

- Overleg en afstemming met Optisport en het KDV heeft plaatsgevonden en zal worden uitgebreid richting de onderhuurders van het complex.
- In samenspraak met de huurders en onderhuurders zal de communicatie worden ingericht rondom:
 - gebruikers (sportverenigingen, bezoekers, zwemlessen),
 - planning/fasering en tijdelijke oplossingen,
 - veiligheid en bereikbaarheid tijdens uitvoering.

10. Wat gebeurt er bij niet (tijdig) beslissen?

- De DUMAVA-termijn wordt onhaalbaar, met als gevolg terugbetaling van € 2,5 miljoen subsidie.
- Om de Schilp in stand te houden en te blijven voorzien in de faciliteiten zal een alternatieve aanpak uitgewerkt moeten worden. De minimale noodzaak blijft bestaan om te voldoen aan de wettelijke kaders.

11. Bijlage(n)

- | | |
|--|--------------------|
| 1. Presentatie_VO_de Schilp | Corsanr. 26.004626 |
| 2. Vergelijkingsmatrix | Corsanr. 26.004625 |
| 3. Businesscases de Schilp (geheimhouding) | Corsanr. 26.004624 |

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

RAADSBESLUIT



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 24 februari 2026
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27-01-2026, nr.

BESLUIT:

Een krediet van € 24,8 miljoen euro beschikbaar te stellen ten behoeve van de investering voor de integrale renovatie en verduurzaming van De Schilp.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn vergadering van 24 februari 2026

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

H. Sahin