Molenlanden

Harmonisatie Zwembaden

Accomodatiebeleid



Aan

De gemeente Molenlanden

Van

Hospitality Group
Nijverheidsweg-Noord 78
Postbus 2186
3800 CD AMERSFOORT

Auteur(s)

Dick Leijen

Project

Accommodatiebeleid

Betreft

Harmonisatie Zwembaden

Ons kenmerk

001663/210007d.02/DL

Datum

22 maart 2021

© 2021 Hospitality Group

Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld mag, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de rechthebbenden c.q. door de rechthebbenden gemachtigden, niets uit deze uitgave worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.

Inhoud

1. Inleiding 4

1.1 Het accommodatiebeleid op hoofdlijnen 4

1.2 Het Harmonisatievoorstel concreet gemaakt 5

1. Inleiding

Op 7 december en 8 februari jl. heeft overleg plaatsgevonden met de besturen van de zwembaden in Molenlanden over het accommodatiebeleid. Tijdens het eerste overleg zijn de contouren besproken van het toekomstige accommodatiebeleid voor deze accommodaties. Tijdens het tweede overleg is het harmonisatievoorstel met hen besproken. In de tussentijd zijn door Bremen Bouwadviseurs MeerJarenOnderhoudsPlanningen (MJOP's) voor de zwembaden opgesteld. Alle besturen hebben het concept-MJOP ontvangen van hun eigen zwembad.

1.1 Het accommodatiebeleid op hoofdlijnen

Tijdens de bijeenkomst op 7 december is uitvoerig stilgestaan bij de verschillen in het accommodatiebeleid voor zwembaden tussen de voormalige gemeenten Giessenlanden en Molenwaard. Die verschillen zijn dusdanig groot dat harmonisatie noodzakelijk is. Daarbij geldt dat de gemeente Molenlanden een aantal uitgangspunten heeft vastgesteld om te komen tot die harmonisatie. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- De gemeente ziet voor zichzelf een verantwoordelijkheid weggelegd voor de instandhouding van de zwembaden in Molenlanden. De gemeente onderkent de maatschappelijke functie van de zwembaden en wil een bijdrage leveren aan de continuïteit van de zwembaden.
- De gemeente ziet voor zichzelf geen rol weggelegd in het daadwerkelijke beheer en exploitatie van de zwembaden. De gemeente wil dat – net als in voormalig Giessenlanden – de kernen/dorpen Groot-Ammers en Nieuw-Lekkerland zelf het beheer en exploitatie voor hun rekening nemen. De gemeente onderkent het maatschappelijk belang van de baden en is zich ook bewust van het belang dat de inwoners hieraan hechten. De gemeente meent dat het beheren en exploiteren vanuit inwoners daarom recht doet aan dit dorpsbelang en het daarmee tegelijk (financieel) mogelijk blijft deze voorziening in deze veelvoud in stand te houden.
- De gemeente wil komen tot een vorm van verzelfstandiging van de zwembaden in Groot-Ammers en Nieuw-Lekkerland. Daarbij geldt dat de gemeente deze verzelfstandiging minder 'rigoureus' wil aanpakken als destijds in Giessenlanden. Dit houdt ook direct in dat – om te komen tot harmonisatie – de verzelfstandiging in Giessenlanden voor een deel moeten worden teruggedraaid.
- Concreet wil de gemeente – voor alle zwembaden in Molenlanden – een bijdrage gaan leveren aan het grote onderhoud. Dit grote onderhoud brengt dermate hoge kosten met zich mee dat deze niet kunnen worden gedragen door de

stichtingen/verenigingen die de zwembaden beheren en exploiteren. De gemeente wil 80% van deze kosten voor haar rekening gaan nemen.

1.2 Het Harmonisatievoorstel concreet gemaakt

Het accommodatiebeleid op hoofdlijnen is vervolgens uitgewerkt naar een concreet voorstel. Dat voorstel is besproken tijdens de bijeenkomst van 8 februari. Op basis van de resultaten van die bijeenkomst wordt de volgende regeling voorgesteld:

1. De gemeente Molenlanden zal jaarlijks reserveren voor het grote onderhoud aan de zwembaden in Molenlanden, die worden beheerd en geëxploiteerd door lokale stichtingen/verenigingen.
2. De MJOP's, die door Bremen Bouwadviseurs zijn opgesteld (na controle en goedkeuring), zijn bepalend voor de omvang van de reservering die de gemeente pleegt. De daadwerkelijke reservering wordt bepaald aan de hand van de definitieve MJOP's die in respectievelijk oktober 2021 en oktober 2022 worden vastgesteld. Daarbij wordt als uitgangspunt genomen de 15-jarige planning die in deze MJOP's zijn opgenomen. De gemeente reserveert jaarlijks 80% van het bedrag groot onderhoud exclusief BTW, dat voor alle zwembaden tezamen jaarlijks gereserveerd moet worden. Daarbij wordt de mogelijkheid opengehouden dat de gemeente een deel van het bedrag ineens in het onderhoudsfonds stort (bijvoorbeeld het bedrag voor de eerste 10 jaar) en de rest via een jaarlijkse dotatie.
3. De gemeente stelt jaarlijks aan het begin van het jaar – aan de zwembadbesturen – de 80% beschikbaar van het bedrag dat de zwembadbesturen dat jaar moeten uitgeven aan groot onderhoud, ook conform de bedragen die in het MJOP voor dat jaar vermeld staan. Let op, de gemeente keert 80% van het bedrag uit dat in dat jaar aan onderhoud moet worden gedaan, niet 80% van de jaarlijkse reserving. De overige 20% wordt door de besturen bijgedragen, hetzij in contanten, hetzij door middel van zelfwerkzaamheid, hetzij door een combinatie van beiden.
4. Jaarlijks achteraf wordt van de besturen gevraagd verantwoording af te leggen over de besteding van de bedragen en het uitgevoerde onderhoud. Indien de besturen in staat zijn geweest het onderhoud conform uit te voeren, maar tegen lagere kosten dan in het MJOP weergegeven, dan komt het voordeel ten gunste aan de verenigingen/stichtingen. Omgekeerd geldt hetzelfde. Op die manier wil de gemeente Molenlanden zelfwerkzaamheid stimuleren. Voor wat betreft de verantwoording geldt als uitgangspunt dat de gemeente de administratieve rompslomp voor de besturen zo veel mogelijk wil beperken. Vanzelfsprekend moet de verantwoording van de uitgaven voldoen aan de eisen die de gemeentelijke accountant stelt, maar niet meer dan dat. Wij stellen voor om de verantwoording ook samen te laten vallen met de periodieke actualisering van de MJOP's (zie punt 5).

5. Periodiek (voorstel om de drie jaar) wordt een onafhankelijk adviseur gevraagd om de MJOP's te herijken/actualiseren. Doelstellingen daarvan zijn:
   a. Het periodiek opnieuw vaststellen van de bedragen die gereserveerd moeten worden.
   b. Het controleren of het grote onderhoud in de jaren daarvoor naar behoren is uitgevoerd (onderdeel van de verantwoording (zie punt 4)).
   c. Het meenemen van de effecten van mogelijke wijzigingen in wet- en regelgeving, die gevolgen hebben voor groot onderhoud en vervangingen, in de te reserveren bedragen voor de komende jaren.

6. In de MJOP's is geen rekening gehouden met maatregelen voor verbetering van de duurzaamheid van de baden. Uitgangspunt is dat de gemeente in principe bereid is financieel bij te dragen aan verduurzaming indien:
   a. deze investeringen samenvallen met vervangingen die in het MJOP gepland staan, en
   b. deze investeringen leiden tot hogere kosten dan in het MJOP genoemd staan, en
   c. deze hogere investeringen leiden tot structurele meerkosten voor de besturen (de besparingen op energie wegen niet op tegen de extra kapitaallasten en onderhoudskosten. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de gemeent wil bijdrage als de terugverdientijd langer is dan 10 jaar, maar korter dan 20 jaar. De gemeente heeft de intentie om deze onrendabele top te financieren.

Rekenvoorbeeld: In het MJOP staat vermeld dat een verwarmingsketel moet worden vervangen. Het bestuur van het betreffende zwembad kiest voor en warmtepomp. De meerkosten zijn € 5.000,-- éénmalig en structureel € 525,-- per jaar voor de komende 15 jaar (rente, afschrijving en extra onderhoudskosten). De besparing op energiekosten is jaarlijks € 600,--, waarmee de terugverdientijd circa 12 jaar bedraagt. De gemeente draagt in dat geval bij aan 2/12 van de meerkosten, zijnde € 833,--.

In wezen is met deze regeling sprake van een geharmoniseerde situatie voor alle zwembaden in Molenlanden. Onderstaand nog een toelichting op vragen die door de besturen zijn gesteld over deze regeling:

- De regeling gaat op 1 januari 2022 in, voor de zwembaden in voormalig Giessenlanden. Bremen Bouwadviseurs wordt gevraagd om de MJOP's conform te herzien. Aanvullend wordt voorgesteld om in oktober 2021 (voor de baden in Giessenlanden) de MJOP's te actualiseren en de bedragen in die MJOP's aan te houden voor de exacte bedragen voor reserveren. Voor de baden in voormalig Molenwaard wordt voorgesteld om deze actualisatie in oktober 2022 te laten plaatsvinden.
- Het is waarschijnlijk niet nodig dat de besturen vooraf offertes opvragen voor het uit te voeren grote onderhoud. De gemeente stelt jaarlijks vooraf het benodigde bedrag (op basis van de MJOP) ter beschikking. Wel zal jaarlijks vooraf overleg worden gepleegd of de werkzaamheden daadwerkelijk nodig zijn of bijvoorbeeld nog een jaar kunnen worden uitgesteld. Omgekeerd geldt hetzelfde.
- Onverwachte investeringen: In beginsel zijn alle onverwachte zaken onderdeel van het exploitatierisico dat bij de zwembadbesturen ligt. Het is dus van belang

hier ook op te anticiperen. Als onverwachte investeringen een relatie hebben met groot onderhoud (denk aan een onderdeel dat eerder stuk gaat dan de technische levensduur) dan zal hier op maat naar gekeken worden in lijn met de gemaakte afspraak van 80% bijdrage voor groot onderhoud.

- In de MJOP's zijn punten genoemd waar nog nader onderzoek naar moet worden gedaan. Het kan zijn dat daar nog kosten uit naar voren komen die nu niet in de MJOP's staan. Ook voor dit aspect geldt dat daar dan op maat naar gekeken wordt in lijn met de gemaakte afspraak van 80% bijdrage voor groot onderhoud.

Eénmalige bijdrage voor voormalig Molenwaard

De zwembadbesturen in voormalig Giessenlanden hebben destijds een éénmalige bijdrage ontvangen. Die bijdrage bestond uit:

- Een verzelfstandigingsbuffer: Dit bedrag was bedoeld als overbrugging om de verenigingen/stichtingen de tijd en middelen te geven om toe te groeien naar de verzelfstandigde situatie.
- Een verzelfstandigingsbijdrage: Dit bedrag was bedoeld om de accommodaties nadien in stand te houden (vooral het grote onderhoud).

Uitgangspunt van het toekomstige accommodatiebeleid is dat de zwembaden in Groot-Ammers en Nieuw-Lekkerland ook worden verzelfstandigd, via dezelfde constructie als in voormalig Giessenlanden. De vraag ligt dan voor hoe omgegaan moet worden met een eventuele éénmalige bijdrage. Het voorstel is:

- De op te richten verenigingen/stichtingen die de baden in Groot-Ammers en Nieuw-Lekkerland gaan beheren en exploiteren ontvangen een verzelfstandigingsbuffer. Immers, ook deze verenigingen en stichtingen moeten de tijd en de middelen ontvangen om de verzelfstandiging goed te kunnen voorbereiden en te starten met een weerstandsreserve.
- De op te richten verenigingen/stichtingen die de baden in Groot-Ammers en Nieuw-Lekkerland gaan beheren en exploiteren ontvangen geen verzelfstandigingsbijdrage. Die bijdrage was immers bedoeld als ‘afkoop’ voor vooral het kostbare onderhoud. Die afkoop is niet nodig, omdat de gemeente daar jaarlijks aan gaat bijdragen. Destijds was al bekend dat de afkoop in voormalig Giessenlanden niet voldoende was voor de verenigingen en stichtingen om het in lengte van jaren te kunnen volhouden. Realistische berekeningen gingen destijds uit van een periode van 8 tot 11 jaar. Einde 2021 is de periode van 8 jaar verstreken. Wel zal voor de baden in voormalig Molenwaard mogelijk aanvullend maatwerk worden geleverd. De stichtingen daar zullen te maken krijgen met Overdracht van Onderneming (overnemen van alle rechten en plichten van respectievelijk Optisport en Sportfondsen). De mogelijk daaruit voortvloeiende meerkosten zullen bij dat maatwerk worden betrokken. Het maatwerk heeft tot doel om deze stichtingen te begleiden naar een situatie die identiek is aan de baden in voormalig Giessenlanden (80% bijdrage gemeente aan het grote onderhoud).

De verzelfstandigingsbuffer in voormalig Giessenlanden bestond uit de optelsom van de subsidies die de verenigingen en stichtingen in de twee jaren, voorafgaande

aan de verzelfstandiging, hebben ontvangen. Als deze systematiek ook wordt toegepast voor de zwembaden in Groot-Ammers en Nieuw-Lekkerland, dan zouden de volgende bedragen uitgekeerd moeten worden:

Bad	Subsidie 2019	Subsidie 2020	Verzelfstandigings-buffer
Nieuw-Lekkerland	€ 77.000	€ 76.500	€ 153.500
Groot-Ammers	€ 75.500	€ 76.500	€ 152.000
Totaal	**€ 152.500**	**€ 153.000**	**€ 305.500**

Uit de tabel blijkt dat elk bad een verzelfstandigingsbuffer ontvangt van ruim € 150.000,-- (prijspeil 2021, jaarlijks te indexeren).
Ter controle is de verzelfstandigingsbuffer voor De Doetse Kom vergeleken met deze bedragen. Doetse Kom is het bad dat het beste vergelijkbaar is met de baden in Groot-Ammers en Nieuw Lekkerland (Doetse Kom is iets groter). Doetse Kom heeft destijds € 167.450,-- ontvangen.

Ingangsdatum

Als laatste moet worden stilgestaan bij de ingangsdatum voor dit nieuwe accommodatiebeleid. De volgende overwegingen spelen mee:

- De zwembaden in Groot-Ammers en Nieuw-Lekkerland worden op dit moment beheerd en geëxploiteerd door respectievelijk Optisport en Sportfondsen. De overeenkomsten met deze beide partijen lopen tot eind 2022.
- Voor de baden in voormalig Molenwaard geldt dat het belangrijk is dat daar tijd en ruimte ontstaat om de verzelfstandiging goed voor te bereiden. Voor deze baden zou 1.1.2023 een haalbaar moment kunnen zijn. Men heeft dan bijna 2 jaar om de verzelfstandiging goed voor te bereiden. Dat is temeer van belang omdat – in tegenstelling tot Groot-Ammers – in Nieuw-Lekkerland nog geen initiatieven bestaan om het zwembad te gaan beheren en exploiteren.
- Het is niet noodzakelijk dat in de beide voormalige gemeenten de nieuwe regeling op hetzelfde moment ingaat. Het is goed mogelijk om de regeling eerder in te laten gaan in voormalig Giessenlanden (niet wachten op 1.1.2023).

Gegeven deze overwegingen stellen wij de volgende ingangsdata voor:

- 1 januari 2022 voor de zwembaden in voormalig Giessenlanden.
- 1 januari 2023 voor de zwembaden in voormalig Molenwaard.