Raadsvoorstel: Z/22/743701/D-885751
Onderwerp: **Toekomstvisie Caribabad**

Datum: 31 oktober 2023
Portefeuillehouder: Marjo Molengraaf
I&O:
B&A / Raadsvergadering: 9 november 2023
Opsteller: Dekker, Niels den
Geeft voorstel begrotingswijziging: Ja/Nee

Onderwerp:

Toekomstvisie Caribabad

Voorstel:

Wij stellen u voor:

1. Met raadsvoorstel *(Z22743701-D-886878)* in te stemmen, dit voor de dekking van de realisatie van scenario 3 van het rapport *Toekomstvisie Caribabad* en dit te doen door:

2. Een investeringsbudget van € 19,4 miljoen beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van het zwembad en dit te dekken door:
   A. € 7,3 miljoen; uit de ruimte die het meerjarig investeringsplafond nog biedt;
   B. € 2,7 miljoen; uit het begrotingssaldo 2025;
   C. € 9,4 miljoen; uit de huidige exploitatiebudgetten, inclusief kapitaallasten, die al in de meerjarenbegroting zijn opgenomen voor het zwembad.

3. In afwijking op de financiële verordening in te stemmen met:
   A. Een annuïtaire afschrijving in plaats van lineair voor de totale investering van € 19,4 miljoen
   B. Een afschrijvingstermijn van 40 jaar in plaats van 30 jaar van het nieuwe zwembad.

4. In te stemmen om de nieuwe ticketprijzen met gemiddeld € 1,10 te verhogen, berekend vanaf prijspeil 2024;

5. De structurele netto lasten voor het nieuwe zwembad (kapitaallasten en gebruikers- en eigenaarsonderhoud) van € 657.000,- te dekken door:
   A. Het inzetten van € 447.000,- uit de huidige en toekomstige budgetten van Caribabad die structureel zijn opgenomen in de begroting;
   B. De reeds in de begroting opgenomen kapitaallasten van het investeringsplafond en het (deels) aan te wenden begrotingssaldo 2025 van € 466.000,- in te zetten.
   C. De eenmalige lasten in 2028 van € 54.000 ten laste te brengen van het begrotingssaldo 2028.
   D. In 2028, € 202.000 ten gunste te brengen van het begrotingssaldo.
   E. Vanaf 2029, € 256.000 jaarlijks ten gunste te brengen van de meerjarige begrotingssaldi.

6. In te stemmen met het inzetten van de gemeentelijke bestemmingsreserve Energielasten SGS van € 1,6 miljoen voor het tijdelijk in standhouden (frictiekosten) van het huidige Caribabad, totdat het nieuwe zwembad operationeel is;

7. De financiële consequenties te verwerken in een begrotingswijziging;

Aanleiding:

Eind oktober 2022 heeft u als gemeenteraad opdracht gegeven om een toekomstvisie te ontwikkelen voor het zwembad Caribabad. In samenwerking met Straman Adviesbureau en het Adviesbureau Drijver & Partner bent u afgelopen periode meegenomen in de verschillende tussenrapportages omtrent de toekomstvisie.

I&O 23 maart 2023
Tijdens de I&O van 23 maart 2023 bent u ingelicht over de eerste onderzoeken omtrent duurzaamheid, behoefte en de huidige technische- en bouwkundige staat van het Caribabad. In overleg is er afgesproken om vier scenario's financieel verder uit te werken:

1. Renovatie huidig Caribabad (€ 15,7 miljoen)
2. Nieuwbouw volledig recreatie(€ 21,3 miljoen)
3. Nieuwbouw gedeeltelijk recreatie (€ 19,4 miljoen)
4. Nieuwbouw minimale recreatie(€ 15,7 miljoen)

De scenario's nieuwbouw gaan allen uit van alléén een nieuwe binnen accommodatie. De huidige buiten accommodatie van het Caribabad is nog in goede staat en kan nog enkele tientallen jaren mee.

I&O 17 mei 2023
Op 17 mei 2023 bent u meegenomen in de verschillende scenario's en de daarbij behorende lasten. Nadrukkelijk is ook huidige staat van het zwembad besproken, inclusief de kosten om het huidige pand te renoveren en te verduurzamen. Als laatste punt is het participatie en behoefte aspect gepresenteerd.

Gezien het verloop van de twee I&O's, het duidelijke beeld vanuit het participatietraject, het behoefte onderzoek en de financiële mogelijkheden is het voorstel om scenario 3 (€ 19,4 miljoen) verder uit te werken en uiteindelijk te realiseren.

Tijdens de besluitvorming van 28 september 2023 heeft de gemeenteraad de motie *Niet kopje onder door het zwembad* aangenomen. De gemeenteraad is akkoord met de realisatie van scenario 3, maar er is nog geen besluit genomen over de dekking voor scenario 3. In de Begrotingsraad van 9 november 2023 wordt hier een besluit overgenomen.

Beoogd effect:

1. De gemeente Gorinchem biedt inwoners uit de gehele regio een adequate, recreatieve en duurzame zwemvoorziening;
2. De gemeente Gorinchem stimuleert met de nieuwe voorziening daarmee het sporten & bewegen, verenigingsactiviteiten, vrijetijdsbesteding en aandacht voor het leszwemmen;
3. De gemeente Gorinchem realiseert een accommodatie die voldoet aan de meest recente normen voor duurzaamheid die aansluit bij de Klimaatakkoord;
4. Een all-electric gebouw, zonder gebruik van fossiele brandstoffen draagt bij aan het behalen van de doelstelling van een CO_2 reductie van 49% van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed in 2030;
5. De gemeente Gorinchem voorziet in een voorziening aan de westkant van Gorinchem die regionaal goed en veilig bereikbaar is met zowel auto als fiets;
6. De gemeente Gorinchem realiseert een gebouw dat voldoet aan alle veiligheidseisen.

Argumenten:

1.1 Het huidige Caribabad heeft nog een levensduur van enkele jaren
De bouwkundige staat van het huidige pand is slecht. Als er niets gedaan wordt, kan de gemeente de veiligheid van het zwembad niet meer garanderen en zal h*et* over circa 5 jaar de deuren moeten sluiten.

1.2 Renoveren is geen reële optie
De kosten van een renovatie voor het huidige pand Caribabad (35 jaar oud) worden geraamd op € 15,7 miljoen. Inschatting is dat een grootschalige renovatie over 3-5 jaar noodzakelijk is. De risico's bij renoveren zijn hoog, waardoor de kosten hoger kunnen uitvallen. De jaarlijkse exploitatie- en energielasten blijven ook na renovatie hoog. Renoveren wordt niet gezien als een serieuze optie.

1.3 Scenario 3 heeft de hoogste maatschappelijke en financiële dekkingsgraad in vergelijking met de andere scenario's
Het maatschappelijk rendement (zwemwateraanbod en bezoekersaantallen) afgezet tegen de investerings- en exploitatiekosten scoort het hoogst bij scenario 3. Ditzelfde geldt voor de financiële dekkingsgraad.

1.4 Scenario 3 sluit aan op de resultaten van het breed uitgevoerde participatie- en behoefte onderzoek
Zowel uit de verschillende interviews, de uitkomsten van het Burgerpanel en de gesprekken met de regiogemeenten blijkt dat een uitgebreid zwembad met meerdere recreatieve voorzieningen wenselijk is.

1.5 Het huidige Caribabad heeft een grote regionale functie voor alle doelgroepen
Het huidige zwembad heeft een overduidelijke regionale functie en biedt alle doelgroepen de mogelijkheid om te sporten, te bewegen of te recreëren. Het voorgesteld scenario is een uitwerking die hierop aansluit, waarbij de regionale functie wordt behouden.

1.6 Scenario 3 voldoet aan het Klimaatakkoord van Parijs
Voor een bedrag van € 19,4 miljoen kan een nieuw zwembad worden gerealiseerd. In het Klimaatakkoord is opgenomen dat er wordt gestreefd naar klimaatneutraliteit.
Met de uitvoering van scenario 3, voldoet de nieuwe accommodatie aan deze doelstelling.

1.7 Een nieuw zwembad biedt de mogelijkheid om een accommodatie in te richten en in te delen naar de huidige normen en eisen
Het huidige zwembad is in de jaren '80 ontwikkeld. Het nieuwe zwembad biedt grote kansen op het gebied van modernisering, innovatie en duurzaamheid. Het vergroten van het wedstrijdbad en het doelgroepenbad draagt in positieve zin bij aan de wachtlijst van het diplomazwemmen en de verwachte groei van het verenigingsleven.

1.8 Direct doorpakken is noodzakelijk
Omdat het zwembad over enkele jaren de veiligheid van het zwembad niet meer kan worden gegarandeerd, zal direct gestart moeten worden met het voorbereiden van de aanbesteding, het uitwerken van scenario 3 en de realisatie van het zwembad. Bij een strakke planning kan het nieuwe zwembad in 2027 worden geopend.

1.9 Tijdens de bouw blijft het zwembad open
Door het nieuwe zwembad te bouwen op het huidige parkeerterrein, kan het huidige zwembad open blijven gedurende de bouw zodat recreatie en het geven van o.a. zwemlessen geborgd blijft. Het huidige parkeerterrein zal tijdelijk worden verplaatst naar de westkant van het terrein.

2.1 Het voorgestelde investeringsbedrag is volledig
Het voorgestelde bedrag is inclusief: Ontwerpfase, aanbesteding + gunningsfase, realisatie en ontwikkeling nieuw zwembad, nieuwe installaties buitenbad, sloop en afvoer huidig zwembad, inrichting van het (parkeer)terrein en projectbegeleiding en onvoorziene kosten.

2.2 Het nieuwe zwembad kan naast het huidige zwembad worden ontwikkeld en gerealiseerd
Door de huidige parkeerplaats van het Caribabad in te zetten voor de ontwikkeling en realisatie van een nieuwe zwembad, kan het Caribabad tijdens de realisatie openblijven en kan de exploitatie doorgaan. Na opening van de nieuwe binnen accommodatie kan het oude Caribabad dicht en worden gesloopt.

3.1 Een lineaire afschrijving zorgt de eerste 15 jaar voor een te hoge financiële last
De financiële verordening schrijft een lineaire afschrijving voor. Hierbij zijn de lasten aan het begin van de looptijd hoger dan bij een annuïtaire afschrijving. Bij lineair gaan de lasten gedurende de looptijd geleidelijk omlaag, bij een annuïtaire afschrijving blijven de lasten gedurende de looptijd gelijk en levert dit een constant beeld op in de begroting.

3.2 Het is de verwachting dat het nieuwe zwembad met regulier onderhoud de levensduur van 40 jaar haalt.
In de financiële verordening is voor het Caribabad een afschrijvingstermijn opgenomen van 30 jaar. Het is gebruikelijk om nieuwe zwembaden in 40 jaar af te schrijven. Dit is bij toepassing van regulier onderhoud naar verwachting ook reëel.

3.3 De huidige fundering van het Caribabad is ruim 55 jaar oud
De fundering kent een langere levensduur dan de afschrijvingstermijn.

4.1 Bij een gemiddelde verhoging van de ticketprijzen met € 1,10 blijven de structurele exploitatielasten gelijk
Uit regionaal onderzoek blijkt dat de ticketprijzen voor het Caribabad laag zijn. Omliggende zwembaden met mindere faciliteiten vragen een hogere toegangsprijs. Door de ticketkosten met gemiddeld € 1,10 te verhogen blijven de gemeentelijke lasten op het huidige niveau en is de realisatie van scenario 3 mogelijk.

4.2 Bezoekers zijn bereid om een hogere toegangsprijs te betalen
Uit het Burgerpanel blijkt dat inwoners uit Gorinchem een ticketprijs rond de € 8,- voor recreatief zwemmen passend vinden.

6.1 Restant bestemmingsreserve 'Energielasten SGS' inzetten voor tijdelijke instandhouding
Op 20 oktober 2022 heeft de raad ingestemd met een bijdrage in de energielasten van SGS in 2023. Hiervoor heeft zij uiteindelijk een budget gereserveerd van € 1,6 miljoen. Naar verwachting zal niet het gehele budget nodig zijn. Hierover bent u via een raadsinformatiebrief van juni 2023 over geïnformeerd. Voor de komende jaren, tot het nieuwe zwembad in gebruik kan worden genomen, is nog geen rekening gehouden met mogelijke hogere energielasten en overige instandhoudingskosten. Deze kunnen worden gedekt door de het gereserveerde budget voor de verhoogde energielasten hiervoor in te zetten.

Risico's:

1.1 Onzekerheid capaciteit energienetwerk door een afgekondigde netwerkcongestie in de regio Gorinchem
Op maandag 2 oktober 2023 is er een congestie voor afname afgekondigd door Stedin, dit voor de regio Gorinchem. Er is op 28 september 2023 een aanvraag ingediend voor een nieuwe aansluiting voor de uitwerking van scenario 3. De aanvraag is verwerkt tot een offerte op 2 oktober 2023, deze is ontvangen door de gemeente Gorinchem. De aanvraag staat nu op de wachtlijst, na afronding van het congestiemanagement onderzoek door Stedin wordt er duidelijkheid verwacht over de aanvraag. Dit zal medio maart 2024 zijn.

1.2 Bomenkap op nieuwe locatie is noodzakelijk
Een eerste impressie tekening voor de beoogde locatie laat zien dat in dit gebied meerdere bomen gekapt moeten worden om het nieuwe zwembad te realiseren. Uit een inventarisatie onderzoek blijkt dat hier circa 61 bomen te staan (zie bijlage *Inventarisatie bomen Caribabad (Z-22743701)).* Na het aannemen van het voorstel is het noodzakelijk om een nauwkeuriger onderzoek uit te laten voeren en een bomenplan op te stellen.

1.3 De wet- en regelgeving omtrent de Molenbiotoop
In dit gebied zijn beperkingen omtrent bouwhoogte, het gebied valt binnen de Molenbiotoop. De exacte beperkingen moet d.m.v. onderzoek aangetoond worden.

1.4 Er dient rekening gehouden te worden met stikstofdepositie voor de nieuwbouw
Om te voldoen aan de wettelijke voorwaarden is het noodzakelijk om in het programma van eisen verschillende verplichtingen op te nemen waar tijdens de bouwfase aan voldaan moet worden. Deze verplichtingen zijn opgenomen in het eindrapport.

2.1/3.1 Afwijking van bestaand beleid
Een financiële realisatie van een nieuwe zwembad zorgt voor meerdere afwijkingen van bestaand beleid. Dit gaat om:

a. Uitgaan van een annuïtaire afschrijving in plaats van een lineaire afschrijving
b. Aanpassing van de afschrijvingstermijn van 30 naar 40 jaar

Bovenstaande punten kunnen een precedentwerking creëren voor toekomstige gemeentelijke ambities.

2.2 Stijging van de bouwkosten
Door de geopolitieke ontwikkelingen zijn de bouwkosten afgelopen jaren flink gestegen. In de huidige raming is hier rekening mee gehouden, echter zal het traject gunning en 'het afprijzen' van het project na verwachting pas in 2025 plaatsvinden. Plotselinge mondiale ontwikkelingen blijft dus een onzekere factor.

5.1 De rente neemt toe
De rente is aanzienlijk gestegen, waardoor de rentekosten ook toenemen. De verwachting is dat de rente de komende tijd nog een lichte stijging zal laten zien. Dit resulteert in hogere investeringslasten.

5.2 Fluctuerende energiekosten
Door de geopolitieke ontwikkelingen fluctueren de energieprijzen enorm. Het eindrapport bevat een inschatting van de verwachte energielasten, deze lasten kunnen uiteindelijk nog positief of negatief wijzigen.

Financiën:

De kosten voor de volledige nieuwbouw van het zwembad, de sloop van het huidige Caribabad en de herinrichting van het terrein wordt geraamd op € 19,4 miljoen.

- Voor dekking van het totale bedrag wordt € 7,3 miljoen uit de meerjarig beschikbare ruimte van het investeringsplafond 2024-2027 gehaald. Het huidige meerjarige investeringsbudget heeft nog een vrije ruimte van € 7,3 miljoen tot en met het jaar 2027.
- Vanuit de begrotingssaldo 2025 wordt 2,7 miljoen ingezet.
- De jaarlijkse exploitatielasten zijn begroot op € 191.000. Dit is inclusief een meerjarig onderhoudsplan (MJOP).

Onderstaande tabel geeft de dekking van de netto structurele lasten van de investering weer:

Lasten zwembad gemeentebegroting	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
Nieuwe kapitaallasten & onderhoud na verhoging tarieven						657.000	657.000
Dekking 10 miljoen kapitaallasten (investeringsbudget + begrotingssaldo)						-466.000	-466.000
Afboeking boekwaarde						54.047	
Resterende lasten						**245.047**	**191.000**
Huidige kapitaallasten & structureel budget	631.000	517.000	517.000	517.000	447.000	447.000	447.000
Ten gunste van de begrotingsaldi						**201.953**	**256.000**

Doordat het Caribabad in de laatste fase van haar levensduur zit, heeft de huidige afschrijvingsmethode in een aantal jaren een positief effect op de begroting, omdat de kapitaallasten afnemen. De realisatie van het zwembad is 2027 gepland. De kapitaallasten zullen in 2028 in de begroting worden opgenomen.

Na de besluitvorming (tijdens de begrotingsraad van 9 november 2023) over de aangenomen motie *Besturen is keuzes maken met open vizier* kan, maar wel tijdens de begrotingsraad 2023, uitvoering gegeven worden- en een definitief besluit genomen worden over het voorstel Toekomstvisie Caribabad.

Tenslotte kan door het voorstel; *Investeringen in balans* het raadsvoorstel van het zwembad binnen het investeringsplafond worden uitgevoerd. Daarnaast levert het voorstel *Investeringen in balans* en dit raadsvoorstel een exploitatievoordeel op zoals is opgenomen in beide voorstellen.

Participatie:

Tijdens de verschillende Informatie en Ontmoetingensessies bent u als gemeenteraad meegenomen in het participatietraject en de voorlopige resultaten hiervan. De behoefte aan (recreatief) zwemwater is hoog in de regio Gorinchem. Een uitbreiding van zwemwatercapaciteit + het behouden van een regiofunctie wordt als wenselijk ervaren.
In het eindrapport *Toekomstvisie Caribabad* is het gehele participatietraject omschreven. In bijlage 2 '*Rapport Burgerpanel'* zijn ook de resultaten van de specifieke vragen over het Caribabad uitgewerkt. Beide rapporten geven een duidelijke conclusie en behoefte weer over de toekomst van het zwembad.

Communicatie:

Betrokken partijen, zoals de lokale verenigingen deLinge/PCG en OSCG ontvangen actief de informatie over het uiteindelijke ontwerp voor het nieuwe zwembad en welke gevolgen dit mogelijk voor hen zal hebben. Er worden tussentijdse momenten georganiseerd om de voorlopige ontwerpen te bespreken en aan te scherpen.

Zodra de werkzaamheden gaan starten, heeft dat een impact op de parkeerdrukte bij de Bataafsekade. De sportverenigingen die veelal in het weekend gebruik maken van het parkeerterrein worden regelmatig op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen. Tijdens het 3-maandelijks en gezamenlijk buitensportoverleg zal dit onderwerp in de realisatiefase een vast agendapunt zijn, inclusief de planning.

De Gemeente blijft de verenigingen stimuleren om hun leden op de fiets naar sportpark Molenvliet te laten komen. De parkeerterreinen bij korfbalvereniging GKV, SVW en Raptim moeten ook efficiënt worden ingezet. Ook daar zal een plan voor worden gemaakt.

De omwonenden die op de aanrijroute richting de locatie van het nieuw zwembad liggen, worden middels een brief op de hoogte gesteld van de werkzaamheden en planning. Daarnaast vindt brede communicatie plaats via website, social media en borden langs de toegangswegen van het bouwverkeer.

Duurzaamheid:

Het beoogde scenario voldoet aan de meest recente normen voor duurzaamheid. Namelijk een all-electric gebouw, zonder gebruik van fossiele brandstoffen. Daarmee sluit het aan op het Klimaatakkoord en de doelstelling om voor 2030 een reductie te realiseren in de CO_2 uitstoot van 49% van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed.
Voor de realisatie zal er echter wel een bomenkap moeten plaatsvinden. Deze bomen lijken niet verplantbaar. De bomen zullen gekapt moeten worden en elders volledig gecompenseerd worden.

Vervolgproces:

Bij een akkoord op het raadsvoorstel is onderstaande tijdlijn een inschatting voor het vervolgproces van uiteindelijke realisatie van scenario 3.

- Uitvoering en definitieve gunning projectleider, directievoerder en toezichthouder in Q1 2024;
- Uitkomst onderzoek naar congestiemanagement maart 2024, definitief 'GO' nieuwe zwembad;
- Na de zomer van 2024 een uitgewerkte vraag specificatie a.d.h.v. scenario 3 t.b.v. de aanbesteding, inclusief resultaten uit te voeren onderzoeken;
- Uiterlijk december 2024 de definitieve gunning voor de realisatie van een nieuw zwembad;
- Uiterlijk tweede helft 2025 start bouw nieuw zwembad;
- Uiterlijk tweede helft 2027 de oplevering en opening van het nieuwe zwembad;

- Na oplevering nieuwe zwembad, de sloop van het oude zwembad en uiterlijk juli 2028 de oplevering van de heringerichte buitenruimte, inclusief parkeerterrein;

Bijlagen:

1. Eindrapport Toekomstvisie Caribabad
2. Bijlagenboek Toekomstvisie Caribabad
3. Inventarisatie bomen
4. Burgerpanel Gorinchem

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,
de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college 31-10-2023>
Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

1. Met raadsvoorstel *(Z22743701-D-886878)* in te stemmen dit voor de dekking van de realisatie van scenario 3 van het rapport *Toekomstvisie Caribabad* en dit te doen door:

2. Een investeringsbudget van € 19,4 miljoen beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van het zwembad en dit te dekken door:
   A. € 7,3 miljoen; uit de ruimte die het meerjarig investeringsplafond nog biedt;
   B. € 2,7 miljoen; uit het begrotingssaldo 2025;
   C. € 9,4 miljoen; uit de huidige exploitatiebudgetten, inclusief kapitaallasten, die al in de meerjarenbegroting zijn opgenomen voor het zwembad.

3. In afwijking op de financiële verordening in te stemmen met:
   A. Een annuïtaire afschrijving in plaats van lineair voor de totale investering van € 19,4 miljoen
   B. Een afschrijvingstermijn van 40 jaar in plaats van 30 jaar van het nieuwe zwembad.

4. In te stemmen om de nieuwe ticketprijzen met gemiddeld € 1,10 te verhogen, berekend vanaf prijspeil 2024;

5. De structurele netto lasten voor het nieuwe zwembad (kapitaallasten en gebruikers- en eigenaarsonderhoud) van € 657.000,- te dekken door:
   A. Het inzetten van € 447.000,- uit de huidige en toekomstige budgetten van Caribabad die structureel zijn opgenomen in de begroting;
   B. De reeds in de begroting opgenomen kapitaallasten van het investeringsplafond en het (deels) aan te wenden begrotingssaldo 2025 van € 466.000,- in te zetten.
   C. De eenmalige lasten in 2028 van € 54.000 ten laste te brengen van het begrotingssaldo 2028.
   D. In 2028, € 202.000 ten gunste te brengen van het begrotingssaldo.
   E. Vanaf 2029, € 256.000 jaarlijks ten gunste te brengen van de meerjarige begrotingssaldi.

6. In te stemmen met het inzetten van de gemeentelijke bestemmingsreserve Energielasten SGS van € 1,6 miljoen voor het tijdelijk in standhouden (frictiekosten) van het huidige Caribabad, totdat het nieuwe zwembad operationeel is;

7. De financiële consequenties te verwerken in een begrotingswijziging;

Aldus besloten in de raadsvergadering van <DATE3>

Griffier, Voorzitter,