RAADSVOORSTEL

ONDERWERP
Nieuwbouw zwembad De Stamper op sportpark Het Midden in Vriezenveen.

BESLISPUNTEN
1 Kennis te nemen van de rapportage Realisatie Zwembad en sporthal Vriezenveen met bijlagen van Climate Neutral Building d.d. 9 april 2020.

2 Een nieuw overdekt zwembad voor de gemeente Twenterand te realiseren op de voorkeurslocatie sportpark Het Midden en de huidige locatie De Stamper beschikbaar te houden voor toekomstige woningbouwontwikkelingen.

3.1 Voor de realisatie van een nieuw overdekt zwembad een aanvullend investeringskrediet van € 2,7 miljoen beschikbaar te stellen, daarbij in te stemmen met de projectfinanciering voor het project nieuwbouw zwembad De Stamper en af te schrijven op basis van annuïteiten.

3.2 Extra exploitatielasten te dekken uit een lagere dotatievoorziening onderhoud, een besparing door het optimaliseren van de operationele bedrijfsvoering, het verhogen van de zelfwerkzaamheid bij de zwemverenigingen en een verlaging van het budget voor het duurzaamheidsfonds.

4 Het college opdracht te geven voor de voorbereiding van de aanbestedingsprocedure.

INLEIDING
Met de raadsbrief van 12 november 2019 heeft ons college de gemeenteraad kennis laten nemen van de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek multifunctionele accommodatie Vitaal Sportpark Het Midden. Uit het onderzoek komt naar voren dat het realiseren van een multifunctionele accommodatie leidt tot een aanzienlijke verzwaring van de gemeentelijke begroting. De gemeentelijke begroting biedt op dit moment geen financiële ruimte voor een multifunctionele sportaccommodatie. De raadsbrief is als bijlage toegevoegd.

Nu een multifunctionele sportaccommodatie niet haalbaar is heeft wethouder Paters tijdens de raadsvergadering van 21 januari 2020 toegezegd om zo snel mogelijk met een concreet voorstel te komen met een aanpak om een overdekt zwembad te realiseren. Een nieuw zwembad is daarmee een opmaat – ‘een eerste bouwsteen’ – naar een sportaccommodatie waarin zwembad en sporthallen zijn geïntegreerd.

Climate Neutral Building (CNB) heeft onderzocht op welke wijze efficiënt en doelmatig een overdekt driebadenconcept kan worden gerealiseerd dat aan de behoefte van de gebruikers voldoet. Samen met zwemvereniging VZ&PC en gebruikers van het zwembad De Stamper is het Programma van Eisen van Synarchis d.d. 5 december 2017 geactualiseerd. Het zwembad voldoet aan de eisen om te voorzien in de behoefte voor zwemlessen, doelgroepen, verenigingsactiviteiten, banenzwemmen en schoolzwemmen. Op basis van het geactualiseerde Programma van Eisen zijn de investeringskosten, de jaarlijkse kapitaallasten en de consequenties voor de exploitatie inzake energie en onderhoud in beeld gebracht. De rapportage van CNB is als bijlage toegevoegd.

BEOOGD EFFECT
De realisatie van een nieuw overdekt zwembad op sportpark Het Midden in Vriezenveen. Een nieuw zwembad draagt bij aan de doelenboom Sport: Inwoners zijn lichamelijk, geestelijk en sociaal gezond.

ARGUMENTEN

1 *Conclusies en consequenties uit de rapportage vormen grondslag voor besluitvorming*
CNB heeft op basis van het geactualiseerde Programma van Eisen een ruimtestaat en relatieschema opgesteld. Uitgangspunt is de realisatie van een overdekt zwembad met drie-baden, te weten een 6-baans 25m sportbad, een doelgroepenbad en een peuterbad. Er zijn twee locaties uitgewerkt, te weten nieuwbouw van het zwembad op sportpark Het Midden locatie vijver (model Centraal uit het rapport van Sweco) en nieuwbouw op de locatie De Stamper (nabij de huidige locatie). Daarbij zijn de kosten voor het al dan niet gefaseerd realiseren van nieuwe sporthallen onderzocht.

2 *Locatie Sportpark Het Midden heeft de voorkeur*
In de startnotitie Vitaal Sportpark Het Midden heeft het college op 18 december 2018 besloten om het gebied tussen de voetbalvelden van DETO en de vijver aan te wijzen als locatie voor vervolgonderzoek naar de haalbaarheid van realisatie van een multifunctionele accommodatie met een overdekt zwembad, binnensport accommodatie, een centrale horecavoorziening en multifunctionele ruimten. Het sportpark is volledig gemeentelijk eigendom.

Een zwembad op sportpark Het Midden sluit aan bij de ambitie om een vitaal sport- en beweegpark te realiseren. Door het nieuwe zwembad naar de overkant te verplaatsen worden de mogelijkheden voor een multifunctionele sportaccommodatie op sportpark Het Midden niet ontnomen. Het zwembad is daarmee een opmaat naar een sportaccommodatie waarbij in een later stadium sporthallen kunnen worden aangebouwd. Voorwaarde is dat het gebouw zodanig wordt ontworpen en gesitueerd dat in latere fases binnensportaccommodaties kunnen worden toegevoegd. Bij de aanbesteding dient dit uitdrukkelijk naar voren te komen.

In de structuurvisie Twenterand uit 2011, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juli 2011, is de locatie rondom het zwembad / manege aangewezen als zoekgebied voor woningbouw. Door verplaatsing van het zwembad naar het sportpark kan de huidige locatie De Stamper op termijn voor woningbouw worden vrijgespeeld. Herbouw van een zwembad op locatie De Stamper zou eventuele toekomstige woningbouw ontwikkelingen belemmeren.

3 *De investeringskosten voor een nieuw overdekt zwembad bedragen ruim € 10 miljoen*
Uit de investeringskostenraming van CNB volgt dat minimaal een budget van € 10,1 miljoen exclusief BTW nodig is om een nieuw overdekt zwembad op het Sportpark Het Midden te kunnen realiseren.

De gemeenteraad heeft in het verleden een krediet van € 7,4 miljoen beschikbaar gesteld voor de realisatie van een zwembad. De lening is nog niet geëffectueerd. De hierbij behorende kapitaallasten zijn daarom ook nog niet verwerkt in de gemeentelijke begroting. Het college vraagt aanvullend hierop een krediet van € 2,7 miljoen beschikbaar te stellen voor de realisatie van het zwembad en in te stemmen met projectfinanciering. Een annuïtaire afschrijvingsmethode alsmede de lage actuele rente zijn voorwaarden voor de financiële haalbaarheid van een nieuw overdekt zwembad.

Extra exploitatielasten worden gedekt uit een lagere dotatievoorziening onderhoud, een besparing door het optimaliseren van de operationele bedrijfsvoering, het verhogen van de zelfwerkzaamheid bij de zwemverenigingen en een verlaging van het budget voor het duurzaamheidsfonds. Voor een uiteenzetting van de financiële dekking wordt verwezen naar het kopje Financiën.

4 *Het college laat zich adviseren over de te kiezen aanbestedingsvorm.*
Om het project in uitvoering te brengen moeten nog belangrijke strategische keuzes worden gemaakt over de gewenste bouworganisatievorm en de daarmee samenhangende wijze waarop prijs- en contractvorming met marktpartijen tot stand dient te komen. Doelstelling is om met de beschikbare middelen een functioneel zo optimaal mogelijk zwembad te realiseren. Het college laat zich hierover adviseren. Op basis van dit deskundigenadvies zal het college de aanbestedingsprocedure voorbereiden.

KANTTEKENINGEN

1 *De uiteindelijke bedragen kunnen afwijken van de ramingen.*
Hoewel CNB met uiterste zorgvuldigheid de financiële ramingen heeft opgesteld, kan het resultaat van de aanbesteding hoger uitvallen dan nu geraamd. Ook is het onzeker op welke wijze de Corona-crisis zijn weerslag heeft op de financiële ramingen. De huidige verwachting is dat bouwkosten minder hard zullen stijgen, maar dat rentes wel eens kunnen gaan stijgen. Anderzijds heeft de markt mogelijk meer interesse voor een dergelijk project, hetgeen kan leiden tot meer concurrentie met als gevolg een lagere aanneemsom. Ook bestaat het risico dat de SPUK-regeling (BTW) niet geheel wordt toegekend, dit is onder andere afhankelijk van de landelijke aanvragen in relatie tot het uitkeringsplafond.

2 *Eventuele opbrengsten van woningbouw en kosten voor verplaatsen voetbalveld zijn buiten beschouwing gelaten.*
Voor een zuivere vergelijking van de investeringskosten en jaarlasten tussen locatie sportpark Het Midden en locatie De Stamper zijn de opbrengsten van woningbouw, alsmede de kosten voor het verplaatsen van het voetbalveld buiten beschouwing gelaten.

3 *Voor de nieuwbouw van het zwembad is een herziening van het bestemmingsplan nodig.*
Voor de realisatie van een overdekt zwembad op het sportpark Het Midden is herziening van het vigerende bestemmingsplan nodig. Er moet gedeeltelijk op de bestemming Water worden gebouwd en de beoogde locatie heeft geen aanduiding Bouwvlak dat een zwembad toestaat. Een bestemmingsplanprocedure bevat risico's in tijd en geld, zoals het laten uitvoeren van onderzoeken, plankosten, zienswijzen, beroepen, planschades, etc.

4 *Tijdens de bouwfase kan het plafond van de exploitatiebijdrage tijdelijk onder druk komen te staan.*
Het huidige zwembad De Stamper blijft open tot het nieuwe overdekte bad is gerealiseerd. Dat betekent dat in de tussentijd onderhoudsmaatregelen moeten worden getroffen die nodig zijn voor een veilige openstelling voor De Stamper. Daarnaast heeft deze openstelling tot gevolg dat – tijdens de bouwfase van het nieuwe zwembad – het plafond van de exploitatiebijdrage tijdelijk onder druk kan komen te staan.

UITVOERING

Het streven is om zo snel mogelijk – in het najaar van 2020 – een aanbestedingsprocedure op te starten. Een en ander is afhankelijk van het advies over de gekozen aanbestedingsvorm en de ontwikkelingen rondom Corona.

FINANCIËN

De investeringskosten voor de realisatie van een nieuw overdekt zwembad op het sportpark bedragen € 10,1 miljoen exclusief BTW. Hierbij zijn inbegrepen de kosten voor het slopen van het bestaande zwembad en het autonoom maken van de bestaande sporthal (installatie en entree).

Een eerste doorkijk geeft aan dat de exploitatiekosten circa € 406.000 zullen stijgen. De jaarlijkse kapitaallasten bedragen € 363.000, waarbij uitgangspunt is dat de bijdrage op grond van Rijksregeling 'specifieke uitkering stimulering' (SPUK) volledig wordt toegekend (in de kapitaallastberekening is uitgegaan van 1% BTW als last). De energiekosten stijgen met circa € 8.000 ten opzichte van de huidige exploitatie. Bovendien moet rekening met een stijging van de onderhoudskosten van circa € 35.000 worden gehouden. De overige exploitatie blijft op het huidige niveau van de meerjarenbegroting.

Tabel kapitaallasten zwembad

Stijging kapitaallasten zwembad	€ 363.000
Stijging energiekosten zwembad	€ 8.000
Stijging onderhoud zwembad	€ 35.000
TOTAAL	**€ 406.000**

De dekking is als volgt voorzien:

1. Door uitstel van gepland onderhoud is voor de Stamper een eenmalige onderhoudsvoorziening van € 1 miljoen opgebouwd. Omdat de voorziening groot onderhoud extra gevuld is met € 1 miljoen wordt de dotatie aan de voorziening 8 jaar lang verlaagd. De hiermee vrijgekomen begrotingsruimte ad € 125.000 wordt ingezet ter dekking. Na 8 jaar zal de begroting worden verzwaard met € 125.000.
2. Een nieuw zwembad betekent dat de operationele bedrijfsvoering kan worden geoptimaliseerd. De verwachting is dat door automatisering, zoals de inzet van slimme kassa's, (online) ticketing en tourniquets, en de inzet van combinatiefunctionarissen circa € 70.000 kan worden bespaard.
3. Door een verhoging van de zelfwerkzaamheid bij de zwemverenigingen wordt verwacht circa € 15.000,- te kunnen besparen.
4. Vanuit de opbrengsten van Zonnepark Oosterweilanden wordt een bedrag van maximaal € 200.000 toegerekend. Deze bijdrage is aanvullend, indien de exploitatie van het nieuwe zwembad lager uitvalt of elders in de begroting dekking gevonden wordt, kan de onttrekking vanuit het fonds worden verlaagd. Voor 2020 worden de inkomsten vanuit Zonnepark Oosterweilanden op € 280.000 (uit te keren in 2021) geraamd. Voor 2021 en daarna worden de te verwachte inkomsten vanuit Zonnepark Oosterweilanden op € 300.000 geraamd.

Tabel dekkingsvoorstel

Onderhoudsreserve	€ 125.000
Optimalisatie operationele bedrijfsvoering	€ 70.000
Zelfwerkzaamheid zwemverenigingen	€ 15.000
Opbrengst Zonnepark Oosterweilanden	€ 200.000
TOTAAL	**€ 410.000**

Uitgaande van bovenstaande dekking wordt de gemeentelijke begroting niet verder belast.

DUURZAAMHEID

Bij de nieuwbouw speelt duurzaamheid een grote rol. Daarom kan het duurzaamheidsfonds zonnepark Oosterweilanden hiervoor worden ingezet.

Op 15 mei 2018 heeft de raad bij behandeling van het voorstel 'Exploitatievorm van Zonnepark Oosterweilanden' het volgende besluit genomen:
"De netto inkomsten, exclusief de verschuldigde pacht, OZB en belastingen, tijdens de exploitatiefase in een nog te vormen duurzaamheidsreserve te storten."

De toelichting in het raadsvoorstel luidt als volgt:
"Gelet op de regionale en Twenterandse ambitie om in 2050 volledig energieneutraal te zijn, is het noodzakelijk om geld te reserveren om deze doelstelling te bereiken. Voorgesteld wordt om de netto opbrengsten van ons Zonnepark onder te brengen in een nog te vormen duurzaamheidsreserve, om zo deze opbrengsten te laten fungeren als vliegwiel voor het realiseren van onze duurzaamheidsambities in Twenterand."

Voor het zomerreces wordt de raad een voorstel aangeboden waarin de kaders voor het duurzaamheidsfonds worden vastgesteld.

Uitgangspunten
Voor het zwembad zijn de volgende duurzaamheidsuitgangspunten geformuleerd:
1. Het gebouw krijgt geen gasaansluiting en is dus ‘all electric’.
2. Er wordt zoveel mogelijk energie bespaard, zowel op het gebied van gebouwgebonden energiegebruik als exploitatiegebonden.
3. Er wordt duurzame energie op de locatie opgewekt, door gebruikmaking van oppervlaktewater en zonnepanelen, met als doelstelling ‘nul op de meter’. De doelstelling ‘nul op de meter’ is in lijn met de landelijke doelstelling om in 2050 klimaatneutraal te zijn.

Op het dak van het zwembad zijn zonnepanelen voorzien voor de opwekking van duurzame energie. Hiermee kan ten opzichte van de huidige situatie circa € 15.000 worden bespaard door teruglevering aan het net en gebruik te maken van Stimuleringsregeling Duurzame Energieproductie. Echter vooralsnog is de capaciteit van het verdeelstation van Enexis in Vroomshoop beperkt. In verband met deze beperkte capaciteit is het nog niet mogelijk om terug te leveren. De SDE subsidie is mede gebaseerd op de teruglevering aan het net en keert dus veel minder uit. Dit betekent een stijging van de energiekosten ten opzichte van de huidige exploitatie. Er vinden gesprekken plaats met Enexis om de capaciteit van het verdeelstation te verhogen.

COMMUNICATIE
Dit wordt bekend gemaakt via de openbare besluitenlijst.

BIJLAGEN
1. Raadsbrief met resultaten haalbaarheidsonderzoek multifunctionele accommodatie Vitaal Sportpark Het Midden d.d. 12 november 2019.
2. Rapportage Realisatie Zwembad en sporthal Vriezenveen met bijlagen CNB d.d. 9 april 2020.

Burgemeester en wethouders van Twenterand

de loco-secretaris,	de burgemeester,
	
D.H.M. Lammertink	drs. A.E.H. van der Kolk