

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: beschikbaar stellen budget voor onderzoek toekomstperspectief zwembad De Veldkamp	
Vergadering raad d.d.: 11 december 2025	Agendapunt:
Portefeuillehouder: B. Flier	
Behandelend team: Samenleving	Kenmerk: 385578

Onderwerp

Beschikbaar stellen budget voor onderzoek toekomstperspectief zwembad De Veldkamp.

Te nemen besluit

1. Het scenario nieuwbouw verder te onderzoeken en uit te werken.
2. Voor dit onderzoek een ontwikkelkrediet van € 175.000,- beschikbaar te stellen.
3. Sportfondsen te compenseren voor de extra gaskosten door het wegvallen van de riothermie en daarvoor de exploitatiebijdrage ingaande 2025 structureel te verhogen met € 43.750,-.
4. Deze kosten te dekken uit het begrotingssaldo 2026 en hiervoor de 2^e begrotingswijziging 2026 vast te stellen.

Aanleiding

Sportfondsen Oldebroek exploiteert per 1 januari 2022 zwembad De Veldkamp in Wezep. Sinds 2024 is de druk op de exploitatie toegenomen. Oorzaken zijn hogere prijzen voor gas en voor de levering van restwarmte (riothermie). Wij besloten eerder om voor 2024 en 2025 de jaarlijkse exploitatievergoeding aan Sportfondsen te verhogen zodat het zwembad open kon blijven. Tegelijk wilden wij een breed onderzoek naar het toekomstperspectief van De Veldkamp. Daarvoor is de volgende opdracht geformuleerd:

Analyseer de huidige exploitatie en configuratie van zwembad De Veldkamp. Werk de scenario's inhoudelijk, ruimtelijk en financieel uit, beoordeel deze op haalbaarheid inclusief risico's en adviseer de gemeente Oldebroek over de meest toekomstbestendige en duurzame keuze.

Deze onderzoeksopdracht hebben wij in januari 2025 opiniërend aan uw raad voorgelegd. Het onderzoek is uitgevoerd door Synarchis (bijlage 1). Nieuwbouw van een kleiner (wedstrijd- of doelgroepen)bad is volgens Synarchis de meest toekomstbestendige en duurzame keuze. Voor de korte termijn adviseert Synarchis de huidige exploitatie tot 2032 voort te zetten.

Beoogd effect

- De bouw van een nieuw, kleiner, beter te exploiteren en klimaatneutraal zwembad passend bij het verzorgingsgebied.
- Het behoud van een voorziening waar onze (jonge) inwoners zwemles krijgen, in doelgroepen werken aan een gezonde leefstijl of baantjes zwemmen en elkaar ontmoeten.
- Een lagere financiële gemeentelijke bijdrage aan het zwembad.

Argumenten

1.1 Sluiting is geen realistische optie en levert niet meteen financieel voordeel op

De maatschappelijke gevolgen van sluiting zijn groot. Inwoners moeten dan uitwijken naar baden in de regio. Het risico op langere wachttijden neemt toe, waardoor kinderen later zwemvaardig zijn. Het zwembad als lokale sociale (ontmoetings)plek verdwijnt. Een deel van de huidige zwemmers haakt af, gaat minder bewegen en daardoor minder gezond leven. Het voortbestaan van de zwemvereniging loopt gevaar, omdat er in regiobaden alleen incurante uren beschikbaar zijn. Sluiting levert ook niet meteen een financieel voordeel op. Door het faillissement van Amfius (riothermie) hebben wij een borg van € 175.000,- aan de BNG moeten

betalen. Het zwembad heeft daarnaast nog een boekwaarde van € 1,6 miljoen en die moeten wij in deze optie ineens afboeken. Ook moeten we rekening houden met de mogelijke afkoop van de resterende waarde van het contract met Sportfondsen.

1.2 Renovatie zorgt voor een moderner gebouw, maar dat verbetert de exploitatie nauwelijks

Het zwembad is goed onderhouden, maar bijna 40 jaar oud en niet maximaal verduurzaamd. Bij renovatie verlengen we de levensduur met 20 tot 25 jaar. Mede door verduurzaming verbeteren we de kwaliteit van het zwembad en dat kan een positief effect hebben op de bezoekersaantallen. Echter, door het beperkte verzorgingsgebied van De Veldkamp is een efficiënte exploitatie ook met hogere bezettingscijfers nauwelijks mogelijk. Het aanpassen van de configuratie (geen recreatiebad en wellness meer) zorgt wel voor iets betere cijfers, maar de hoeveelheid m² zwemwater blijft nog steeds te hoog voor het verzorgingsgebied. Renovatie leidt ook niet tot een klimaatneutraal gebouw.

1.3 De exploitatiekosten van een nieuw zwembad zijn aanzienlijk lager dan van een gerenoveerd bad

Een nieuw zwembad bouwen is uiteraard duurder dan renoveren. Maar als we naar de jaarlijkse exploitatiekosten kijken, dan is nieuwbouw veel voordeliger. De gemeentelijke bijdrage aan het zwembad kan daardoor omlaag.

1.4 Een nieuw, kleiner zwembad past beter bij het verzorgingsgebied van De Veldkamp

Het onderzoek toont aan dat het zwembad een beperkt verzorgingsgebied heeft. Daarnaast heeft De Veldkamp in de huidige vorm teveel m² zwemwater voor het verzorgingsgebied. Dat zorgt voor een laag bezettingscijfer per m² en een minder efficiënte exploitatie. Een nieuw bad van 25x10 of 20x10 meter sluit beter aan bij de huidige trends en ontwikkelingen en is beter te exploiteren.

1.5 Nieuwbouw draagt nog beter bij aan onze klimaatdoelstellingen

Een van de doelstellingen van Oldebroek Klimaatneutraal is dat onze eigen gebouwen in 2025 klimaatneutraal zijn. Investerings vinden plaats op natuurlijke vervangmomenten, zodat er geen kapitaalvernietiging plaatsvindt. Hoewel we in het scenario renovatie al een flinke stap zetten qua verduurzaming, is het uitgangspunt van nieuwbouw een volledig klimaatneutraal zwembad. Dat heeft een positief effect op de exploitatie, want de energiekosten liggen structureel 40 tot 50% lager.

1.6 Voor nieuwbouw is veel minder ruimte nodig

Bij renovatie moet het zwembad een tijd dicht. Een nieuw en kleiner zwembad kunnen we mogelijk op een ander deel van het huidige terrein bouwen. Het 'oude' zwembad blijft dan tijdens de bouw beschikbaar voor gebruik. Daarmee voorkomen we dat onze inwoners naar baden in de regio moeten uitwijken. Na sloop van het oude bad ontstaat er ruimte op het perceel die we mogelijk kunnen inzetten voor herontwikkeling. Met de opbrengst kunnen we mogelijk de resterende boekwaarde van het oude bad dekken. Het onderzoek moet uitwijzen welke functie van een nieuw zwembad het beste past bij Oldebroek en of er mogelijkheden zijn voor samenwerking met Hattem en Heerde qua exploitatie en/of nieuwbouw.

1.7 De doorlooptijd van een nieuwbouwproject is 4 tot 5 jaar

De exploitatieovereenkomst met Sportfondsen loopt af op 31 december 2031. Dat sluit aan bij de doorlooptijd voor nieuwbouw. In de periode tot 2032 kunnen we het nieuwbouwscenario verder uitwerken. We selecteren een architect, stellen een Programma van Eisen op, voeren de noodzakelijke onderzoeken uit, maken een schetsontwerp, bereiden de aanbesteding voor en leggen dit ter besluitvorming voor aan college en raad. Synarchis schat in dat de voorbereidingskosten tussen € 150.000,- en € 175.000,- bedragen.

1.8 Het wegvallen van de riothermie is nadelig voor de huidige exploitatie

Riothermie in De Veldkamp dateert van 2017 en zorgt voor een besparing op het gasverbruik. De installatie is gebouwd door en in exploitatie bij Amfius. Bij de aanbesteding in 2021 is het gebruik van riothermie met bijbehorende tarieven vastgelegd en vertaalt in het exploitatiecontract met Sportfondsen. Door het faillissement van Amfius komt het voordeel van riothermie te vervallen en dat is nadelig voor Sportfondsen. Zij moeten voor het verwarmen van het zwembad volledig over op gas en dat zorgt voor extra energiekosten. Daardoor wijzigt een van de uitgangspunten waarop Sportfondsen in 2021 heeft ingeschreven. Het is redelijk om Sportfondsen daardoor te compenseren. Wij hebben het nadeel berekend op € 43.750,-.

Kanttekeningen

1.1 Bij sluiting vervalt de jaarlijkse exploitatiebijdrage

De gemeente betaalt tot 2032 een jaarlijks te indexerende exploitatievergoeding aan Sportfondsen. Daar staat een jaarlijkse huurvergoeding tegenover. Voor 2025 is de nettobijdrage afgerond € 300.000,- (€ 12,- per inwoner). In dit scenario vervalt de exploitatiebijdrage en dat zorgt voor een positief effect op onze meerjarenbegroting 2026-2029. Dat voordeel kunnen we niet meteen realiseren, want na opzegging van het contract blijft het bad nog 12 maanden open. Onderdeel van dit voorstel is het compenseren van Sportfondsen voor hogere energiekosten door het wegvallen van riothermie. In het scenario sluiting vervalt de extra verhoging van de jaarlijkse exploitatiebijdrage.

1.2 Renoveren kost minder dan nieuwbouw

Het rapport geeft inzicht in de kosten van renovatie en nieuwbouw. De investeringskosten van renovatie zijn substantieel lager dan die van nieuwbouw. Maar de doorrekening van de jaarlasten en de exploitatie laat zien dat renovatie zorgt voor een hoger negatief exploitatieresultaat. Dat komt vooral door de extra kapitaalslasten en hogere kosten voor energie. Synarchis heeft kengetallen om de exploitatie van een zwembad te kunnen beoordelen. Bij een dekkingspercentage van 80 is sprake van een efficiënte exploitatie. Een gerenoveerd (en verkleind) zwembad heeft een dekkingspercentage van 72 tot 77. Het dekkingspercentage van nieuwbouw is 82.

1.3 De focus bij nieuwbouw ligt niet meer op recreatie

Een nieuw en kleiner zwembad krijgt de functie van doelgroepenbad met het accent op instructiezwemmen, banenzwemmen en aquasport. Recreatief zwemmen blijft beperkt mogelijk, maar het nieuwe bad heeft geen vaste recreatieve elementen zoals een glijbaan, jetstreams en de wellnesshoek. Het bezoekersaantal daalt daardoor met 25.000 tot 30.000 per jaar.

1.4 Ook bij nieuwbouw is het bezettingspercentage lager dan het landelijk gemiddelde

De norm voor de bezoekersaantallen per m² bij overdekte (combi)baden ligt op 250. Het huidige bezettingspercentage ligt op 107. Bij renovatie inclusief aanpassing van de configuratie stijgt dat naar 118. Een nieuw bad zonder recreatieve elementen en wellness trekt per saldo minder bezoekers. Maar de bezetting per m² verbetert wel en ligt tussen 178 en 197 bezoekers. Toch blijft het bezettingspercentage ook dan nog onder de norm van 250. Dat heeft alles te maken met het beperkte verzorgingsgebied van het zwembad. Mogelijk leidt samenwerking met de buurgemeenten tot een groter verzorgingsgebied. Dat aspect nemen we mee in het onderzoek van het nieuwbouwscenario.

1.5 We hebben niet gespaard voor vervangend onderhoud of nieuwbouw

Onderhoud en instandhouding van gemeentelijke gebouwen leggen we vast in het beheerplan Gebouwen. Jaarlijks reserveren we voor toekomstige uitgaven. Dat doen we niet voor het zwembad, omdat dit onderdeel is van de exploitatie door Sportfondsen. De voorbereidingskosten voor de bouw van een nieuw zwembad kunnen we dus niet dekken uit het beheerplan. Wij stellen voor om deze kosten te dekken uit het begrotingssaldo.

1.6 De compensatie van Sportfondsen voor riothermie dekt niet het totale tekort op energie

Op ons verzoek heeft Sportfondsen de energiebegroting 2026 ingediend. Zij ramen de kosten voor gas en elektra op € 228.000,-. De inschrijfprijs in 2021 was inclusief index € 132.000,-. Per saldo een verschil van € 96.000,-. Minus de compensatie voor riothermie van € 43.750,- is het nadeel op energie dan € 52.250,-. De oorzaak ligt vooral in de hogere tarieven voor met name gas. Prijsontwikkelingen en energieverbruiken vallen wat ons betreft echter onder het ondernemersrisico. Bovendien indexeren we de jaarlijkse exploitatievergoeding onder andere op het onderdeel energiekosten. Het is aan Sportfondsen om binnen haar mogelijkheden te zorgen voor een efficiënte exploitatie. Dat kan deels door tariefsaanpassingen, deels door het nemen van energiebesparende maatregelen.

Financiën

Synarchis raamt de kosten van een nieuw, kleiner wedstrijd- of doelgroepenbad tussen € 7,8 en € 8,5 miljoen. De jaarlasten (eigenaarslasten en exploitatiekosten) zijn geraamd op € 390.000,- tot € 421.000,-. We stellen voor om het voorbereidingskrediet en de structurele verhoging van de exploitatiebijdrage aan Sportfondsen te dekken uit het begrotingssaldo 2026. In meerjarenperspectief 2026-2029 sluit de Programmabegroting 2026 positief.

Communicatie

Sportfondsen is op de hoogte van het proces en de planning.

Vervolg

In 2026 start de onderzoeksfase naar de bouw van een nieuw zwembad. De resultaten daarvan willen wij in Q4-2026 met een advies inclusief planning aan u voorleggen. Het streven is om uiterlijk per 1 januari 2032 het nieuwe bad in gebruik te nemen.

Bijlage(n)

1. GR20251211 Rapport Synarchis onderzoek toekomst zwembad De Veldkamp

Oldebroek, 11 november 2025.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing