Zaaknummer: z\22\073005

Meningsvormende nota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Renovatie zwembad De Meerval

Datum: 24 oktober 2023

Geachte leden van de gemeenteraad,

A) Scenario's:
Zonder onze voorkeur uit te spreken bieden we u drie scenario's aan over de toekomst van zwembad De Meerval. Als volgt; Zwembad De Meerval volgens scenario :

- 3A te renoveren inclusief maatregelen verduurzaming voor € 4.425.875 [1] óf
- 3C te renoveren inclusief maatregelen verduurzaming én aanpassing alle installaties voor € 8.239.144 [2] óf
- 5 te vervangen door een nieuw recreatief zwembad voor € 13.171.901[3].

B) Bestuurlijke inrichting:
Uit te spreken dat u het eventueel batig saldo van "Stichting Exploitatie van Zwembaden in de Gemeente Wijchen" reserveert voor een van de scenario's onder **A**.

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit
24-01-2023	Informatienota college (Z/22/073005) Aangehouden
24-05-2022	Beslisnota college en raad 1e krediet voorkeursvariant (Z/22/073005–3571)
16-12-2021	Beslisnota raad meningsvormende nota (Z/21/057217)
26-01-2021	Besluit Onderzoek toekomstvisie zwembad De Meerval (Z/21/05217-2232)

A) Toekomst zwembad De Meerval

Inleiding
Op 16 december 2021 heeft u een meningsvormende nota besproken over de toekomst van het zwembad. Er was een brede meerderheid voor de voorkeursvariant uit de toekomstvisie[4]. Dat is een uitgebreide renovatie van het zwembad met een uitbreiding volgens scenario 3[5]. De toekomstvisie met de voorkeursvariant is van begin 2021. Toen was de opvatting dat het zwembad aan hoge duurzaamheidseisen voldeed. De schil van het gebouw voldeed voor een groot deel aan moderne isolatie-eisen.

Tijdens de vergadering bevestigde u de onderstaande ambitie en doelstelling voor de instandhouding van De Meerval.

[1] Dit is inclusief de indexatie op prijspeil 2023 en exclusief 21% btw
[2] Dit is inclusief de indexatie op prijspeil 2023 en exclusief 21% btw
[3] Dit is inclusief de indexatie op prijspeil 2023 en exclusief 21% btw
[4] Quick scan toekomstperspectief Zwembad De Meerval in Wijchen , Synarchis 7 juli 2021
[5] Scenario 3 kostte op prijspeil 2021 € 3.371.000,- ex btw



In uw vergadering van 24 mei 2022 kwam het verzoek om duurzaamheid in de renovatie een grote rol te geven. Het begrip duurzaamheid is immers belangrijk sinds de explosief gestegen en onzekere gasprijzen.

We hebben het renovatieplan opnieuw bekeken. Tegelijk met de renovatie zouden we een paar "quick wins" kunnen uitvoeren. Denk aan: verbetering van dakisolatie, bewegingsdetectie voor verlichting en zonnepanelen. Verder het geschikt maken van installaties voor een energiezuinig laagtemperatuurtraject met het oog op een latere keuze voor een energie- en/of verwarmingsbron. Dit resulteerde in scenario 3A voor € 4.425.875 ex btw volgens bijgevoegd Programma van eisen met bijlagen.

Ontwikkeling investeringskosten
Onze adviseur heeft de investeringskosten voor meerdere scenario's in beeld gebracht. Duidelijk is dat de investeringskosten sinds de QuickScan in 2021 enorm oplopen. Synarchis benoemt die ook, als volgt:

- In scenario 3A een indexatie van € 403.000 door hoge prijzen, lange levertijden en gebrek aan grondstoffen.
- Aanpassingen op verzoek van de klankbordgroep en directie voor € 401.250.
- Een aantal zaken staan niet in ons MJOP[6]. Dat zijn: een nieuwe glijbaan, renovatie van de keuken en natte horeca, elektronische tijdwaarneming en het Gebouwenbeheerssysteem[7].
- Toevoeging van een pakket aan maatregelen duurzaamheid voor € 550.000.

De kosten lopen dus fors op voor een zwembad dat we vanaf de heropening in twintig jaar afschrijven. Onze adviseur kwam nog met een tussenscenario 3B en scenario 4. Beiden zullen we in deze nota verder niet behandelen.

We brengen volgens bijgevoegd advies wel een uitgebreid scenario 3C onder uw aandacht. Dit gaat over een bouwkundige renovatie, renovatie van alle installaties en verduurzaming van het gebouw. En een scenario 5 voor vervangende nieuwbouw. Dat werpt een genuanceerd beeld op de kosten als u kijkt naar de jaarlasten van de voor gestelde scenario's. Scenario 5 sluit aan op uw ambitie voor een recreatief zwembad.

Zonder onze voorkeur uit te spreken bieden we u de scenario's 3A, 3C en 5 aan.

---

[6] MJOP : Meerjaren onderhoudsplan

[7] In ons MJOP is circa € 681.000 beschikbaar voor onderhoud. Dat bedrag is volgens Team Beheer gemeentelijk vastgoed voldoende voor de uitvoering van de hierin opgenomen werkzaamheden.

Overeenkomsten en verschillen tussen de scenario's

Voor de overeenkomsten en verschillen tussen de scenario's in werkzaamheden en kosten verwijzen we naar bijlage 1.

Scenario 3A
In scenario 3A renoveren we het zwembad inclusief een pakket duurzame maatregelen, gerekend vanuit het budget. Uitgaande van een btw belaste exploitatie van de zwembad BV en met instemming van de Belastingdienst is dit het beeld:

Renovatiekosten	: € 4.425.875	prijspeil 2023 / exclusief btw
Jaarlast	: € 788.000	afschrijving in 20 jaar.
Kapitaallast	: € 310.000	deze is onderdeel van de jaarlast.
Energieverbruik	: 245.000 m³ gas en 60.000 kWh elektra per jaar.	

Scenario 3A kent nadelen om onderstaande redenen:
- We houden het zwembad in stand gedurende 20 jaar. In die periode verdienen we de investering in duurzaamheid niet terug.
- We komen onvoldoende tegemoet aan de klachten en gerechtvaardigde wensen van de vaste gebruikers en het personeel.
- We moeten over vier jaar alsnog de installaties en WKK-installatie[8] vervangen én bekostigen.

Scenario 3C
In scenario 3C renoveren we het zwembad uitgebreid met alle inzichten van de gebruikers en het pakket duurzame maatregelen. We vervangen ook alle installaties, inclusief de WKK-installatie. We halen al het onderhoud naar voren. Synarchis rekent hierin ook met kosten voor de in het MJOP ontbrekende componenten. Uitgaande van een btw belaste exploitatie van de zwembad BV én met instemming van de Belastingdienst is dit het beeld:

Renovatiekosten	: € 8.239.144	prijspeil 2023 / exclusief btw
Jaarlast:	: € 995.000	afschrijving in 20 jaar.
Kapitaallast	: € 494.000	deze is onderdeel van de jaarlast.
Energieverbruik	: 150.000 m³ gas en 250.000 kWh elektra per jaar.	

Scenario 5
In scenario 5 realiseren we vervangende nieuwbouw met een recreatief zwembad. Dus volgens de doelstelling die u in 2021 heeft uitgesproken. Dan moeten we gelijk starten met de voorbereidende onderzoeken en locatiekeuze. We rekenen voor het nieuwe zwembad een totale realisatieperiode van 4 tot 5 jaar. Uitgaande van een btw belaste exploitatie van de zwembad BV én met instemming van de Belastingdienst is dit het beeld:

Nieuwbouwkosten	: € 13.171.901	prijspeil 2023 / exclusief btw
Jaarlast	: € 1.067.000	afschrijving in 40 jaar.
Kapitaallast	: € 649.000	deze is onderdeel van de jaarlast.
Energieverbruik	: 500.000 kWh elektra per jaar. Géén gas !	

Tot slot, maar niet onbelangrijk:
a. Het zwembad All-electric renoveren is niet mogelijk door de grote energievraag en de netcongestie bij netbeheerder Liander. Ingeval van nieuwbouw gaan we spoedig met Liander in gesprek over een aansluiting in 2028.

[8] De WKK-installatie is per januari 2028 afgeschreven

b. Bij renovatie en bij nieuwbouw hebben we te maken met incidentele kostensoorten. Die zijn per scenario verschillend. Zie bijlage 1.
c. Bij nieuwbouw volgens scenario 5 zijn de geraamde kosten voor onderhoud € 73.000 per jaar voor een onderhoudscyclus van 15 á 25 jaar. Dit bedrag stoppen we jaarlijks in het onderhoudsfonds. We schrijven de installaties in 20 jaar af[9].
d. Zie voor fiscale aspecten op de investering onder het kopje "Financiële aspecten".

Conclusie
De via de Meerjaren begroting af te dekken jaarlasten staan in bijlage 1. Hieruit blijkt dat we –met aftrek van de btw op de investering– voor scenario 3C € 123.017,- moeten afdekken. Voor het nieuwbouw scenario 5 is dat € 231.008,-. Een verschil van € 107.991,-. In het nieuwbouw scenario 5 realiseren we een compleet nieuw "all electric" recreatief zwembad voor ten minste 40 jaar.

B) Bestuurlijke inrichting

Stichting Exploitatie van Zwembaden in de Gemeente Wijchen verhuurt het zwembad aan De Meerval B.V. De B.V. koopt voor de exploitatie diensten in bij Golfslagbad Oss. De stichting heeft zich voorgenomen om zich op te heffen. De stichting wil daarbij alle (onroerende) goederen en het vermogen aan de gemeente Wijchen overdragen[10]. De stichting heeft een adviseur ingehuurd die de nieuwe structuur binnen de gemeentelijke organisatie voorbereidt.

Volgens de statuten van de stichting moet het college het besluit tot ontbinding goedkeuren. Anders wordt het besluit niet van kracht. De stichting is verplicht het batig saldo dat na vereffening overblijft uit te keren aan de gemeente Wijchen. Op die manier komt er uit het vermogen van de stichting circa 1,1 miljoen Euro vrij, te besteden aan de renovatie of nieuwbouw van het zwembad.

De liquidatie maakt een einde aan de ingewikkelde structuur met onduidelijke én dubbele verantwoordelijkheden voor de burgemeester, wethouders en managers. De gemeente Wijchen wordt zelf verantwoordelijk voor bestuurlijke aansturing van het zwembad. Voordeel is dat we zó als eigenaar van het bad én beleidsmatig onze publieke rol transparant kunnen vervullen. We kunnen het zwembad vanaf 2024 zelf exploiteren. We overwegen de werkzaamheden onder te brengen bij de WDW[11]. Ze passen inhoudelijk bij het takenpakket van Team WOS[12]. Daartoe is wel extra personele formatie nodig.

Financiële aspecten
We hebben in bijlage 1 de totale kosten en dekking berekend voor scenario 3C en 5. We hebben daarin de volgende aspecten mee genomen:
- De besparing op energie is verwerkt in de exploitatie volgens rapport van Synarchis.[13]
- Het door de exploitatiestichting in te brengen vermogen van circa € 1.100.000. We hebben dat bedrag omgeslagen over scenario 3C (20 jaar afschrijving) en over scenario 5 (40 jaar afschrijving).
- In scenario 5 zit een bedrag voor onderzoek naar locatie, infrastructuur en verkeer.

[9] We volgen hierin de zogenaamde "componenten benadering". Deze is vastgesteld in de nota Investeren en activeren. Dus hebben we na circa 20 jaar budget om de installaties te vervangen.
[10] Volgens de statuten van de stichting moet zij een batig saldo aan de gemeente Wijchen uitkeren.
[11] WDW : Werkorganisatie Druten-Wijchen
[12] Team WOS : Welzijn, onderwijs & sport
[13] We rekenen met een elektraprijs van € 0,30 per kWh en een gasprijs van € 1,40 per m³ (inclusief btw en belastingen op prijspeil 2023)

- In scenario 5 onderhouden we het huidige bad de komende jaren zó dat de bedrijfsvoering en veiligheid niet in het geding komt.
- Vrijval van kapitaallasten op het huidige bad over de jaren 2023 t/m 2028 geeft € 642.000 dekking.
- In onze begroting 2023 staat een gedekte jaarlast van circa € 800.000 per jaar.

Fiscale aspecten
Onder verwijzing naar bijlage 1 is het zeer aannemelijk dat we de btw-kosten op de investering met de Belastingdienst kunnen verrekenen. We moeten daarover in gesprek met de Belastingdienst.

Communicatie
- We zorgen voor een persbericht
- We informeren directie en het management van het zwembad over uw besluit.

Uitvoering of Vervolgstappen
Uw keuze voor een van de scenario's bepaalt de hoogte van het apart bij u aan te vragen voorbereidingskrediet. We werken dit uit in een beslisnota voor uw raad waarbij we de definitieve planning bepalen. Dat is ook afhankelijk van de inzichten uit het Portefeuilleplan maatschappelijk vastgoed. We laten dit terug komen in de integrale afweging.

Geconsulteerd voor advies
- Team Beheer gemeentelijk vastgoed
- Team Financieel beleid
- Team Algemeen Juridische zaken
- Domeinmanager fysieke leefomgeving
- Directie zwembad De Meerval
- Klankbordgroep zwembad De Meerval
- Fiscaal adviseur.

Bijlagen
1. Vergelijking scenario's op werkzaamheden en kosten, L. Daemen 20 september 2023
2. Programma van eisen zwembad De Meerval, Synarchis 31 mei 2023
3. Eindrapport Beheersvorm zwembad De Meerval, Synarchis 19 april 2023

Geheimhouding:
Niet van toepassing