Zaaknummer: z\22\073005

Meningsvormende nota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Renovatie zwembad De Meerval

Datum: 19 maart 2024

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 te :

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

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 De Meerval. De voorkeursvariant uit de toekomstvisie[2] met uitgebreide renovatie van De Meerval en een uitbreiding volgens scenario 3 werd toen breed gedragen. De toekomstvisie is van begin 2021. Toen was de opvatting dat het zwembad aan hoge duurzaamheidseisen voldeed. De schil van het gebouw voldeed voor grotendeels aan moderne isolatie-eisen.

U verzocht ons college op 24 mei 2022 om duurzaamheid in de renovatie een grote rol te geven. Het begrip duurzaamheid weegt zwaar sinds de explosief gestegen en onzekere gasprijzen. We zijn daarmee aan de slag gegaan bij de opstelling van het programma van eisen.

We hebben in november 2023 een meningsvormende nota aangeboden over renovatie of nieuwbouw. Daarin boden we de drie scenario's aan, zonder onze voorkeur uit te spreken. Die nota riep vragen op tijdens de informatieavond op 23 november. De vragen gingen vooral over de: recreatieve functie, betrokkenheid van het zwembad, nadere duiding over nieuwbouw, bijkomende kosten en eventuele uitbreiding buiten de schil. De agendacommissie besloot daarop om de vragen eerst door ons college te laten beantwoorden. We hebben de vragen, die we in december via de griffie ontvingen, verwerkt. We hebben de meningsvormende nota van 24 oktober 2023 ingetrokken.

[1] Dit is inclusief de indexatie op prijspeil 2023 en exclusief 21% btw
[2] Quick scan toekomstperspectief Zwembad De Meerval in Wijchen, Synarchis 7 juli 2021

Daarvoor in de plaats ontvangt u deze nota met bijlage. De drie scenario's, de bestuurlijke inrichting en de financiën zijn onveranderd. Voor meer uitleg over deze thema's en de beantwoording van vragen verwijzen we u graag naar de bijlage.

Ons vervolgonderzoek na 2021: een zwembad met recreatieve elementen
Tijdens de met u op 16 december 2021 besproken QuickScan bevestigde u onderstaande ambitie. We zouden De Meerval renoveren met als doelstelling een zwembad om:
a. kinderen te leren zwemmen;
b. inwoners op een gezonde manier aan hun conditie laten werken;
c. inwoners een recreatieplek bieden met plek voor: verenigingen, ontmoeting, participatie en bijzondere doelgroepen.

We hebben Synarchis gevraagd om in overleg met het management van De Meerval, het personeel en de vaste huurders een Programma van eisen (hierna: PvE) met een ruimtestaat op te stellen.

Gelet op uw verzoek uit mei 2022 hebben we het plan opnieuw bekeken. Tijdens de renovatie zijn "Quick wins" mogelijk zoals: extra dakisolatie, bewegingsdetectie voor verlichting en zonnepanelen. Verder de installaties op een energiezuinig laagtemperatuurtraject aanpassen.

In alle voorliggende scenario's realiseren we een zwembad dat qua omvang toereikend is voor de exploitatie van De Meerval zoals die nu plaats vindt. We hebben dit besproken met het management, personeel en de gebruikers.

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

Overeenkomsten en verschillen tussen de scenario's
Voor de overeenkomsten en verschillen tussen de scenario's in werkzaamheden en kosten verwijzen we ook naar bijlage 1. Voor de tabel op bladzijde 3 geldt dat:
- we met –voorafgaande– instemming van de Belastingdienst uitgaan van een btw belaste exploitatie van de zwembad BV. In dat geval is de btw geen kostprijs verhogende factor op de investering;
- alle bedragen op prijspeil 2023 zijn exclusief btw. Voor 2024 volgt een indexatie volgens de BDB-index[3]. Die nemen we mee in de kredietaanvraag aan uw raad.
- het PvE alle eisen bevat waaraan een zwembad anno 2024 moet voldoen;
- het zwembad all-electric renoveren niet mogelijk is door de netcongestie bij netbeheerder Liander. Ingeval van nieuwbouw gaan we spoedig met Liander in gesprek over een aansluiting in 2028 of zo snel mogelijk daarna.
- we in scenario 5 bij nieuwbouw geen kosten rekenen voor tijdelijke sluiting van het zwembad of grondkosten. We gaan er vanuit dat we het nieuwe zwembad kunnen bouwen op de huidige locatie, terwijl het huidige zwembad open blijft;
- we in scenario 5 € 73.000 per jaar ramen voor onderhoud bij een onderhoudscyclus van 15 á 25 jaar. Dit bedrag stoppen we jaarlijks in het onderhoudsfonds. We schrijven installaties in 20 jaar af.
- we het huidige bad de komende jaren zó onderhouden dat de bedrijfsvoering en veiligheid niet in het geding komt.
- We voor fiscale aspecten op de investering verwijzen naar het kopje "Financiële aspecten".

[3] BDB-index: Dit is een specifieke indexatie voor de bouwkosten

Vergelijk:	**Scenario 3A**	**Scenario 3C**	**Scenario 5**
Sluit aan op uw doelstellig uit 2021	Nee	Ja	Ja
Hoe dan:	Zwembad blijft "recreatieplek"	Zwembad wordt "een plek voor verenigingen, ontmoeting en speciale doelgroepen"	Zwembad wordt "een plek voor verenigingen, ontmoeting en speciale doelgroepen"
Omvang zwembad	2.998 m²	2.998 m²	2.979 m²
Extra	---	---	Realisatie 200 m² vrije vorm bassin voor doelgroepen én bassin van 15x8 meter voor speciale doelgroepen
Verduurzaming	Beperkt	Ja	Ja
Renovatie / nieuwbouw	Beperkte bouwkundige renovatie	Uitgebreid bouwkundige renovatie inclusief alle installaties en ontbrekende zaken uit 3A	Nieuwbouw met alle zaken uit scenario 3A en 3C
Klachten opgelost	Beperkt	Ja	Ja
Voldoet aan wensen management, personeel en huurders	Onvoldoende	Ja; met: brede buitendeur, tribune, bergingen en overleg-/wedstrijdkamer	
1) nieuwe glijbaan	Nee,	Ja	Ja
2) renovatie keuken & natte horeca	Nee	Ja	Ja
3) elektronische tijdwaarneming	Nee	Ja	Ja
4) GBS[4]	Nee	Ja	Ja
5) WKK-installatie[5]	Nee	Ja	Ja
Verbruik gas	245.000 m³ / jaar	150.000 m³	Géén
Verbruik elektra	60.000 kWh / jaar	250.000 kWh	500.000 kWh
Kapitaallast	€ 310.000	€ 494.000	€ 649.000
Jaarlast	€ 478.000	€ 501.000	€ 418.000
Totale last	€ 788.000	€ 995.000	€ 1.067.000
Aanwezige dekking		€ 871.983 -/-	€ 835.992 -/-
Nog af te dekken	onbekend[6]	€ 123.017	€ 231.008
Afschrijving: bouwkundig in: installaties in:	 20 jaar 20 jaar	 20 jaar 20 jaar	 40 jaar 20 á 25 jaar
Inclusief bijkomende kosten :	€ 260.000: opdrachtgever	€ 1.193.200: opdrachtgever, tijdelijke sluiting, afkoop van	€ 485.000: opdrachtgever en binneninrichting

[4] GBS: gebouwbeheerssysteem

[5] De WKK-installatie is in 2028 afgeschreven. In een nieuw zwembad wekken we alle energie all-electric op.

[6] Bij scenario 3A hebben we over 5 jaar alsnog € 4 miljoen aan kosten. Namelijk scenario 3C á € 8.239.144 minus de investering voor scenario 3A á € 4.425.875.

		WKK-installatie	
realisatieperiode	18 maanden	18 maanden	5 jaar

Conclusie
Uit bovenstaande tabel blijkt dat we –met aftrek van de btw op de investering– voor scenario 3C € 123.017,- moeten afdekken. Voor het nieuwbouw scenario 5 komt dat op € 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 (ter informatie)

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[7]. 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. Ze passen inhoudelijk bij het takenpakket van Team WOS[8]. Daartoe is wel extra personele formatie nodig.

Financiële aspecten
We verwijzen u hiervoor naar de bijlage.

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. We zijn in de voorliggende investeringsramingen er vanuit gegaan dat de Fiscus instemt met verrekening van de btw.

Communicatie
- We informeren de directie, 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 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

[7] Volgens de statuten van de stichting moet zij een batig saldo aan de gemeente Wijchen uitkeren.
[8] Team WOS : Welzijn, onderwijs & sport

- Team Financieel beleid
- Team Algemeen Juridische zaken
- Domeinmanager fysieke leefomgeving
- Directie en management zwembad De Meerval
- Zwemvereniging Wijchen en Pontos als vaste huurders van zwembad De Meerval
- Adviesbureau Synarchis
- Fiscaal adviseur

Bijlagen
1. Vergelijking scenario's op werkzaamheden en kosten, 6 februari 2024
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