Onderzoek toekomst de Nier-vaert en de Bosselaar

Rapportage

Datum

9 april 2020

Referentie

MV1901

Opdrachtgever

Gemeente Moerdijk

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**3**
	Aanleiding	3
	Vraagstelling	3
	Opbouw van de rapportage	4
Hoofdstuk 2	**Opzet onderzoek**	**5**
	Evaluatie	5
	Technische staat	6
Hoofdstuk 3	**Beoordeling uitvoering concessie**	**7**
	Financieel	7
	Maatschappelijke waarde	8
	Samenwerking	10
	Onderhoud en duurzaamheid	12
	Kwaliteit en garanties	14
	Conclusies en aanbevelingen	15
Hoofdstuk 4	**Technisch onderzoek**	**17**
	MFC De Niervaert	18
	De Bosselaar	23
Hoofdstuk 5	**conclusies en aanbevelingen**	**25**
	Evaluatie concessie	25
	Technische staat De Niervaert	25
	Technische staat De Bosselaar	25

Hoofdstuk 1 Inleiding

Aanleiding

In de gemeente Moerdijk zijn vier openbare zwemaccommodaties. Voor de exploitatie van twee van deze accommodaties, MFC de Niervaert in Klundert en de Bosselaar in Zevenbergen, heeft de gemeente een concessie verstrekt aan Optisport Moerdijk BV. Dat is een volle dochter van Optisport Exploitaties BV. De exploitatie van de andere twee baden wordt sinds 2016 verzorgd door twee lokale stichtingen. De eerste contractperiode eindigt op 31 december 2020, maar kan met vijf jaar verlengd worden.

Op 9 juli 2015 heeft de gemeenteraad een amendement aangenomen. Bij agendapunt 7.2 "Uitvoering motie toekomst zwembaden Moerdijk', is onder meer besloten om: "1 jaar voor afloop van de contractperiode te evalueren en vervolgkeuzes te maken" en "onderzoek te doen naar de mogelijkheden om de zwembaden in Klundert en Zevenbergen te onderhouden en verduurzamen." Dat onderzoek heeft de afgelopen maanden plaatsgevonden.

Eveneens in 2015 heeft de gemeente een subsidie verleend aan twee stichtingen, in Fijnaart en Willemstad, om het lokale zwembad in hun kern te exploiteren. Deze zijn in 2016 van start gegaan. Deze concessies hebben een langere looptijd dan de concessie aan Optisport Moerdijk BV, namelijk tien jaar met een mogelijkheid tot verlenging. Deze hoeven nu dus nog niet geëvalueerd te worden.

Op 8 oktober 2019 heeft het college van B&W besloten dat de evaluatie van de eerste periode van de concessie wordt uitgevoerd. In november 2019 heeft zij Verbaell bv opdracht gegeven om de uitvoering van de concessie te evalueren.

Daarnaast wil de gemeente inzicht in de bouwkundige staat van de gebouwen en de kosten die gemoeid zijn met het blijven onderhouden en verduurzamen van de Niervaert en de Bosselaar. Deze kosten dienen te worden afgezet tegen de mogelijkheden en de kosten van vervangende nieuwbouw. De gemeente heeft Verbaell bv gevraagd om ook dit onderzoek te verzorgen.

Vraagstelling

Het onderzoek kent twee onderzoeksvragen:

1. Heeft de concessieverlening aan de destijds gestelde verwachtingen voldaan en welke aanbevelingen zijn er indien wordt besloten om een nieuwe concessieverlening aan te gaan?
2. Hoe is de bouwkundige en technische staat van de beide accommodaties en wat zijn de te verwachten beheer- en onderhoudskosten op de korte en lange termijn en hoe verhouden deze zich tot de kosten van nieuwbouw?

Opbouw van de rapportage

De rapportage is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 beschrijft de aanpak van het onderzoek;
- Hoofdstuk 3 beoordeelt de concessie;
- Hoofdstuk 4 geeft de uitkomsten van het bouwkundig onderzoek weer;
- Hoofdstuk 5 presenteert de conclusies en aanbevelingen.

Hoofdstuk 2 Opzet onderzoek

Het project kent twee parallelle onderzoekslijnen, die samenkomen in de conclusies en aanbevelingen. Enerzijds wordt de uitvoering van de concessie geëvalueerd. Deze evaluatie wordt in hoofdstuk drie behandeld. Anderzijds wordt de technische staat en het toekomstperspectief van de beide accommodaties beschreven. Deze uitkomsten worden in hoofdstuk vier gegeven.

De evaluatie gaat uit van de verwachtingen zoals die in 2015 bestonden met betrekking tot de uitvoering van de concessie en de wijze waarop de exploitatie van de beide accommodaties in de afgelopen jaren is verlopen. Daarbij wordt allereerst ingegaan op de harde evaluatiecriteria, cijfers en feitelijke informatie. Daarnaast wordt aandacht besteedt aan zachte criteria, zoals de beleving van de opdrachtgever en uiteraard de gebruikers.

Bij de evaluatie van de concessie ligt de nadruk op gemaakte afspraken de verwachtingen vooraf en mate waarin deze afspraken zijn nagekomen en de verwachtingen zijn uitgekomen. Hiervoor wordt per concessie een beoordelingskader opgesteld, aan de hand van de verwachting en afspraken voor de betreffende concessie.

Evaluatie

Voor de evaluatie is een beoordelingskader opgezet. Deze is gebaseerd op de afspraken en verwachtingen zoals vastgelegd voorafgaand aan de concessieverlening. Dit beoordelingskader is in concept besproken met de opdrachtgever. De resultaten van die bespreking zijn in de definitieve versie verwerkt.

In het beoordelingskaders hebben de volgende elementen een plek gekregen:

- de wensen en verwachtingen van de gemeente m.b.t. de exploitatie;
- de aanbieding van de exploitant in de aanbesteding;
- de afspraken in de koop- respectievelijk huurovereenkomst;
- de afspraken in de exploitatie overeenkomst en
- verwachtingen van gebruikers en de opdrachtgever.

Bij de beoordeling is gebruik gemaakt van jaarrekeningen, jaarverslagen, auditrapporten, gespreksverslagen, onderhoudsplanningen en andere relevante documenten. Daar waar documenten ontbraken of onjuist waren, is navraag gedaan bij de betrokken partijen naar de juiste documenten. In een deel van de gevallen heeft dat ertoe geleid dat alsnog de juiste stukken boven tafel kwamen.

Ter verdieping van de analyse is ook de belevening van de betrokkenen gevraagd. Hiertoe is input gevraagd van:

- Stichting Ons Bad in Willemstad
- Stichting Zwembad Fijnaart
- De dorps- en stadstafels van Fijnaart, Klundert[1], Zevenbergen en Willemstad
- Een sportcoach van SenW
- Optisport Moerdijk BV
- De ambtelijk en bestuurlijk betrokkenen.

Tot slot is de beoordeling met Optisport Moerdijk bv besproken. De feitelijkheid is door hen bevestigd.

Technische staat

Voor het maken van vervolgkeuzes is het verder van belang om de technische staat van de accommodaties is ogenschouw te nemen. De opstallen en installaties zijn op leeftijd. Veranderingen in de omgeving en wetgeving nopen tot verduurzaming, ook al gezien het forse energieverbruik van dit type accommodaties. Tot slot hebben deze accommodaties een fors ruimtebeslag, waardoor ruimtelijke ontwikkeling in de omgeving ook invloed heeft.

Aan de hand van studie van eerdere rapporten, analyse van uitgevoerd onderhoud, technische opnames van de locaties, gesprekken met de gemeente en Optisport zijn de mogelijkheden en bijbehorende financiële dekking voor de toekomst van de accommodaties in beeld gebracht.

Bij de uitvoering van dit deel van het onderzoek is gekozen voor een quick scan. Deze onderzoeksmethode geeft snel en doelmatig houvast voor het nemen van richtinggevende besluiten over instandhouding, verduurzaming en onderhoud van de Bosselaar en de Niervaert. De gekozen richting kan dan in meer detail en varianten worden uitgewerkt. In het onderzoek zijn drie richtingen uitgewerkt, namelijk:

1. onveranderd doorgaan met eventueel beperkte verduurzaming;
2. renovatie met verduurzamen van de huidige accommodaties en
3. nieuwbouw van energiezuinige accommodaties.

Daarbij zijn ramingen gemaakt omtrent de haalbaarheid van de verschillende richtingen, de investeringslasten en het effect op de exploitatiekosten.

[1] De stadstafel Klundert werd vergezeld door vertegenwoordigers van verschillende lokale verenigingen die de Niervaert gebruiken.

Hoofdstuk 3 Beoordeling uitvoering concessie

Om de uitvoering van de concessie in de gemeente Moerdijk goed te kunnen beoordelen is eerst in kaart gebracht wat de verwachtingen waren bij de start van de exploitatie. Voor zover deze verwachtingen niet expliciet zijn verwoord, zijn deze afgeleid uit het raadsbesluiten, de aanbestedingsstukken, de aanbieding door Optisport en de overeenkomsten. Ook zijn de belangrijkste betrokkenen gevraagd naar hun verwachtingen vooraf en de realisatie van die verwachtingen.

Uit de analyse komen verwachtingen naar voren met betrekking tot de financiële effecten van verzelfstandiging, de maatschappelijke waarde van de accommodaties, samenwerking met andere partijen, onderhoud en duurzaamheid en de kwaliteit van de dienstverlening.

Financieel

De belangrijkste financiële doelstelling is het behalen van een besparing van € 300.000 per jaar. Deze wordt expliciet genoemd in het Raadsamendement. Daarnaast bestaat de behoefte aan meer inzicht in de opbouw van de kosten en opbrengsten van de verschillende accommodaties en, in het geval van de Niervaert, de verschillende delen van de accommodatie. Verder wil de gemeente zekerheid over de hoogte van de kosten van de accommodaties en gedetailleerd inzicht in de kosten van de accommodaties.

In de aanbestedingsleidraad en de exploitatieovereenkomst is opgenomen dat het exploitatierisico bij de exploitanten ligt en dat de gemeente alleen een vaste jaarlijkse bijdrage zal leveren gedurende de looptijd van de concessie. Inschrijvers dienden in hun aanbieding een gedetailleerd begroting van kosten en opbrengsten geven.

Concreet:

1. Besparing € 300.000 per jaar;
2. Vaste bijdrage voor de zwembaden;
3. Inzicht in kosten en opbrengsten.

1. Besparing € 300.000 per jaar

In 2015 verstrekte de gemeente, toen nog aan Sportplaza, een exploitatiebijdrage van € 925.645 voor de vier zwembaden, inclusief de Niervaert. In 2017 was dit € 749.871. Dit betekent een besparing van € 175.774.

In 2015 had de gemeente nog allerlei andere kosten voor instandhouding. Vanaf 2016 zijn de instandhoudingskosten van de baden in Zevenbergen, Fijnaart en Willemstad grotendeels verrekend in die exploitatiebijdrage. Voor die tijd was dit dus niet het geval. Dit blijkt ook uit een duidelijk lagere instandhoudingskosten voor die baden. Die zijn vanaf 2016 met € 125.715 per jaar gedaald.

De werkelijke besparing op de exploitatiebijdrage is daarmee € 175.774 + € 125.715 = € 301.488 per jaar, vanaf 2017. De conclusie lijkt dan ook gerechtvaardigd dat de beoogde besparing niet alleen is gehaald, maar zelfs met € 1.488 per jaar is overtroffen.

Echter, in diezelfde tijd is de onderhoudsplanning van de Niervaert herzien, waardoor de onderhoudslast met € 130.308 per jaar is gestegen. Dit is inherent aan het in stand houden van oudere accommodaties. Dit heeft een negatief effect op de besparing en doet deze deels weer teniet.

Het antwoord op de vraag of de besparing gerealiseerd is hangt daarmee af van het perspectief. Op de exploitatiebijdrage is een besparing gerealiseerd van ruim € 300.000. Ook op de totale kosten van de zwembaden is een besparing gerealiseerd. Deze bedraagt aanzienlijk minder dan € 300.000, maar nog is steeds ruim € 170.000 per jaar.

2. Vaste bijdrage voor de zwembaden
De exploitatiebijdrage voor de vier accommodaties is sinds 2016 vast en voorspelbaar.

3. Inzicht in kosten en opbrengsten.
In haar aanbieding in 2015 heeft Optisport vrij gedetailleerd inzicht gegeven in de verwachte opbouw van kosten en opbrengsten. De jaarverslagen zijn minder gedetailleerd. Daarbij betreffen deze zowel de exploitatie van de beide baden uit de concessie alsook de exploitatie van het Buitendiep in Willemstad. Op dit moment is er geen goed inzicht in de kosten en opbrengsten. Deze gegevens zijn voor de gemeente van belang bij het maken van beleid.

Maatschappelijke waarde

In het raadsamendement wordt benadrukt dat de raad alle vier de accommodaties als sportieve, recreatieve en sociaal-maatschappelijke voorzieningen in stand wil houden. In de aanbesteding van de concessie voor de Niervaert en de Bosselaar is dit verder uitgewerkt door te vragen om de maatschappelijke waarde van de accommodaties te verhogen. De inschrijvers is daarbij specifiek gevraagd om in hun aanbieding in te gaan op hun beleid met betrekking tot de inzet van mensen met afstand tot de arbeidsmarkt.

Concreet:

1. Voorzieningen in stand houden;
2. Vergroten maatschappelijke waarde;
3. Inzet van mensen met afstand tot de arbeidsmarkt.

1. Voorzieningen in stand houden
Alle vier de accommodaties zijn er nog en functioneren naar behoren. Dit doel is daarmee behaald.

2. Vergroten maatschappelijke waarde

De Bosselaar is sinds 2016 elk jaar meer bezocht dan het jaar daarvoor. Dit had waarschijnlijk met het mooie weer te maken. In het verleden heeft het aantal bezoeken vaker grote schommelingen laten zien van de ene zomer op de andere. Dat blijkt ook uit de scherpe daling in 2019. Keerzijde van de hogere temperaturen is dat het gebruik als schaatsbaan de afgelopen jaren niet uit de verf is gekomen. Dit laat onverlet dat het aantal bezoeken een indicatie is dat de maatschappelijke waarde is gestegen.

Jaar	Aantal bezoeken
2016	15000
2017	18202
2018	27041
2019	18315

Tabel 1. Bezoek buitenbad de Bosselaar

De verwachtte inzet door vrijwilligers vanuit de Vrienden van de Bosselaar is er niet gekomen. De Vrienden hebben zichzelf een aantal weken na de start van Optisport opgeheven. Zij zagen voor zichzelf geen taak meer en hebben dan ook geen extra activiteiten georganiseerd.

De Stadstafel Zevenbergen heeft in begin 2016 nog wel contact gehad met Optisport, maar daar is verder geen opvolging aan gegeven. De Stadstafel geeft aan dat zij geen klachten hebben gekregen over Optisport. Zij gaan er dan ook vanuit dat de exploitatie goed is verlopen.

Voor de Niervaert zijn verschillende tendensen zichtbaar. Zowel de exploitant als de gebruikers zijn het erover eens dat het gebruik van de zalen van Niervaert is toegenomen. De Stadstafel Klundert stelt zonder aarzelen dat de waarde van de zalen voor de kern Klundert duidelijk is toegenomen, de exploitant onderbouwt dit met een flinke lijst van nieuwe gebruikers en activiteiten.

De horeca is opgewaardeerd en heeft een meer uitnodigende uitstraling. Dit wordt door de gebruikers zeer gewaardeerd. In diezelfde periode is een concurrerende voorziening, het Parochiehuis, gesloten. De Niervaert heeft kennelijk een substantieel deel van de rol van het Parochiehuis kunnen overnemen. Ook zijn er door de exploitant een aantal nieuwe activiteiten gestart. Zo is er een beachveld gerealiseerd, samen met partijen uit de omgeving. Hierop kunnen verschillende strandsporten gespeeld worden.

Voor het zwembad is het beeld is minder positief. Het bezoek is de afgelopen jaren langzaam achteruitgegaan. Daarbij is vooral de achteruitgang op doelgroepen en zwemlessen van maatschappelijk belang. Bij de zwemlessen moet wel opgemerkt worden dat voor moderne lesmethoden, zoals turbocursussen, minder bezoeken vergen om het diploma te behalen. Als dat effect wordt ingecalculeerd, dan zou het aantal zwemlessen stabiel zijn.

Jaar	bezoeken	doelgroep	zwemles	recreatief
2016	49276	9230	9046	31000
2017	49800	9100	9200	31500
2018	47234	8500	8500	30234
2019	47934	8618	8092	31224

Tabel 2. Bezoek zwembad de Niervaert

De trendmatige daling van het zwembadbezoek in de Niervaert, die al sinds 2009 zichtbaar is, is in de afgelopen periode niet doorbroken. Daarbij wordt er melding van gemaakt dat het aantal activiteiten voor mensen met beperkingen in de afgelopen jaren is verminderd. Dat is jammer, want die hebben bij uitstek veelal een hoge maatschappelijke waarde.

In algemene zin valt op dat het bezoek, voor een zwembad van deze omvang erg laag is. De Niervaert beschikt over voldoende ruimte voor 125.000 tot 150.000 bezoeken per jaar. Van die capaciteit wordt nu maar een beperkt deel gebruikt. Dit is overigens niet het gevolg van de exploitatie, maar van overcapaciteit aan zwemwater in de gemeente.

3. Inzet van mensen met afstand tot de arbeidsmarkt
In haar aanbieding biedt Optisport aan om extra mensen met afstand tot de arbeidsmarkt in te zetten in de exploitatie. Zij is er kennelijk niet in geslaagd om extra mensen met afstand in te zetten. Naar eigen zeggen komt dit omdat zij geen geschikte kandidaten hebben gevonden.

Dit is jammer. De inzet van meer mensen met afstand tot de arbeidsmarkt is een belangrijk vraagstuk en het mooi voorbeeld van hoe een sportaccommodatie aan verschillende beleidsvelden een bijdrage kan leveren. De gemeente doet er goed aan om de afspraken hierover explicieter te maken.

Samenwerking

In het Raadsamendement wordt nadrukkelijk de wens uitgesproken tot meer samenwerking tussen de exploitant en de partijen in de omgeving. In de aanbestedingsprocedure is inschrijvers gevraagd om hier in hun aanbieding zelf invulling aan te geven. In de aanbieding van Optisport heeft zij zelf invulling gegeven aan het begrip samenwerking, door aan te bieden om onder meer:

1. Te investeren in een regionaal kenniscentrum;
2. Intensief samen te werken met de lokale verenigingen;
3. Twee maal per jaar een gebruikersoverleg te houden met verenigingen;
4. EHBO en BHV cursussen open te stellen voor de verenigingen;
5. Actief samen te werken met scholen, bedrijven en maatschappelijke organisaties;
6. vrijwilligers in te zetten en hen jaarlijks een feestavond aan te bieden.

Stichting Behoud de Niervaert had de verwachting dat de gemeente, samen met de Stichting Behoud de Niervaert, nadrukkelijk zou gaan sturen op de nieuwe overeenkomsten en dat de Stadtafel daartoe ook inzicht zou krijgen in de cijfers over de exploitatie. De laatste verwachting gaat dus niet over Optisport maar over de samenwerking tussen Stadstafel en gemeente.

7. Sturen op cijfers, samen met de Stadstafel

1. Investeringen in een regionaal kenniscentrum
Dit is niet gebeurd. De locatiemanager geeft aan wel open staan voor adviesvragen van verenigingen en andere exploitanten. Dit wordt door verschillende verenigingen en de exploitanten uit Fijnaart en

Willemstad bevestigd. Ook speelt de locatiemanager van Optisport een actieve rol in het uitvoeren van het sportakkoord.

2. Intensieve samenwerking met de lokale verenigingen
De stadstafel Klundert en enkele verenigingen geven aan een duidelijke samenwerking te ervaren. Ook de realisatie van het beachveld lijkt hiervan te getuigen. De samenwerking met de Vrienden van de Bosselaar en Stadstafel Zevenbergen is niet van de grond gekomen.

3. EHBO en BHV cursussen voor verenigingen
Dit is niet gebeurd. Kennelijk is er geen belangstelling voor bij de verenigingen.

4. Twee maal per jaar een gebruikersoverleg met verenigingen
Dit overleg heeft nooit plaatsgevonden. De gemeente heeft er dus ook nooit een verslag van ontvangen, ofschoon dat was overeengekomen. Dit is opvallend omdat het niet alleen een aanbod van de Optisport is, maar ook een eis die is vastgelegd in de exploitatieovereenkomst. Dit heeft tot gevolg dat er geen gestructureerd overzicht is van de wensen, opvattingen en behoeften van de verenigingen. Wel is er incidenteel, informeel overleg met individuele gebruikers. Hiervan zijn geen verslagen.

5. Actieve samenwerking met scholen, bedrijven en maatschappelijke organisaties
Het grote aantal nieuwe activiteiten en huurders in de Niervaert duidt op actieve samenwerking. De Stadstafel Klundert bevestigt dit. In Zevenbergen is dit echter niet het geval.

De actieve rol blijkt ook een spaaractie met een lokale supermarkt, samenwerking met Bureau Halt voor het uitvoeren van taakstraffen en samenwerking met het onderwijs.

6. De inzet van vrijwilligers en een jaarlijkse feestavond voor haar vrijwilligers
In weerwil van de verwachtingen voorafgaand aan de aanbesteding, zijn er geen vrijwilligers. Niet in Klundert en ook niet in Zevenbergen. Om die reden is er ook geen feestavond voor vrijwilligers geweest. Wel vindt er sponsoring in natura plaats, onder meer voor mantelzorgers.

7. Sturen op cijfers, samen met de stadstafel Klundert
Er is regelmatig overleg tussen de gemeente en de stadstafel Klundert over de maatschappelijke waarde van de Niervaert. Bij de gemeente leeft niet het beeld dat er cijfers met de Stadstafel of de stichting Behoud de Niervaert gedeeld zouden gaan worden. Het is ook niet gebruikelijk dat gemeenten bedrijfsgevoelige informatie van haar leveranciers delen met derden. Als dat de gemeente al is toegestaan. Het verdient aanbeveling om de verwachtingen over en weer op dit punt te expliciteren.

Het toezicht op de uitvoering van de concessie vanuit de gemeente kan worden aangescherpt. Zo had zij de verslagen van het gebruikersoverleg, zie punt 4, al eerder zelf kunnen opvragen. Ook op het niet inzetten van mensen met afstand tot de arbeidsmarkt had dan eerder ingegrepen kunnen worden.

Onderhoud en duurzaamheid

Het raadsamendement geeft slechts een eis met betrekking tot duurzaamheid, namelijk dat het onderhoud van de Bosselaar de gemeente maximaal € 45.000 per jaar mag kosten. Dit is gebaseerd op het aanbod van de Vrienden van de Bosselaar om sponsering en vrijwilligers te verzorgen. De Vrienden hebben zich kort na de overdracht aan Optisport opgeheven. De sponsering en de vrijwilligers zijn er dan ook niet gekomen.

In de aanbesteding is daarnaast de eis gesteld dat de exploitant de duurzaamheid van de accommodaties moet verhogen. De exploitant moet groene stroom gebruiken en het klein onderhoud voor eigen rekening uitvoeren.

Het groot onderhoud moet de exploitant uitvoeren voor gemeente, zij krijgt daar ook een vergoeding voor. Deze uitvoering dient conform het gemeentelijk inkoopbeleid te gebeuren en zorgvuldig verantwoord te worden, met controle van een accountant.

Optisport biedt, in haar aanbieding, aan om alle werkzaamheden in eigen beheer uit te voeren en om zodanig preventief onderhoud te plegen, dat groot onderhoud bepekt kan worden. Hiermee zouden kosten beperkt worden en het onderhoud efficiënt worden uitgevoerd.

De betrokken ambtenaren hadden de verwachting dat zij van Optisport deskundig advies zouden krijgen over de beste manier om de accommodaties te onderhouden. Ook verwachten zij ontzorgt te worden bij de uitvoering van het onderhoud.

Concreet:

- Minder dan € 45.000 per jaar voor onderhoud van de Bosselaar;
- Gebruik van groene stroom;
- Uitvoeren groot en klein onderhoud;
- Actief adviseren en ontzorgen;
- Inkoop onderhoud volgens inkoopbeleid gemeente;
- Verantwoording groot onderhoud met controle door accountant.

1. Minder dan € 45.000 per jaar voor onderhoud van de Bosselaar
In de aanbieding is Optisport hier wel van uitgegaan. Uit de jaarrekeningen is niet op te maken of dit ook daadwerkelijk het geval is. Het verdient aanbeveling om hierover afspraken te maken.

2. Gebruik van groene stroom
Optisport heeft met certificaten aangetoond dat zij groene stroom gebruikt.

3. Uitvoeren groot en klein onderhoud
Optisport voert het klein en groot onderhoud uit.

4. Actief adviseren en ontzorgen

De verantwoordelijke ambtenaren stellen dat Optisport hier niet voldoet aan hun verwachtingen. De gemeente mist in de uitvoering van het onderhoud de slimme advisering die zij verwachten van een ervaren zwembadexploitant als Optisport. Zij geven daarbij voorbeelden van situaties waarin de adviserende rol die verwacht wordt niet of onvoldoende wordt ingevuld.

Concrete voorbeelden zijn de vertraging bij het oplossen van de problemen met de luchtbehandeling en daaruit voortvloeiende vochtproblemen. De advisering duurde erg lang. Uiteindelijk is het probleem voorlopig opgelost met een kleine reparatie. Dit had meteen kunnen gebeuren. Het lijkt erop dat de hoge luchtvochtigheid die het gevolg was van de storing, weer andere problemen heeft veroorzaakt, onder andere met tegels die nu los komen. Ook de vervanging van de dakbedekking wordt aangehaald. Naar de opvattingen van de betrokken ambtenaren was het toezicht op de uitvoering onvoldoende en er is nog steeds sprake van lekkages.

Groot onderhoud wordt vooral door externe partijen uitgevoerd. Het onderhoud gebeurt niet in eigen beheer, zoals Optisport suggereert in haar aanbieding. Op zich is dat geen probleem. Echter, het uitbesteden van werk aan derden stelt andere eisen aan de voorbereiding en de toezicht op en controle van de uitvoering van de werkzaamheden. Op basis van verschillende signalen, zijn er bij de verantwoordelijke ambtenaren ernstige twijfels over de kwaliteit van de voorbereiding van en over het toezicht en de controle op de uitvoering van de werkzaamheden.

Het verdient aanbeveling om hierover nadere afspraken te maken of om het groot onderhoud anders te organiseren.

5. Inkoop groot onderhoud volgens inkoopbeleid gemeente

De verantwoording is summier en sluit niet aan bij het inkoopbeleid van de gemeente. De verantwoordelijke ambtenaren geven aan dat Optisport zich niet altijd aan het beleid houdt of pas na herhaaldelijk aandringen. De ambtenaren verwachten dat een professionele partij dit meteen kan doen.

Het verdient aanbeveling om hierover nadere afspraken te maken of om het groot onderhoud anders te organiseren.

7. Verantwoording groot onderhoud met controle door accountant

Het groot onderhoud dient te worden verantwoord via de jaarrekening en als zodanig te worden gecontroleerd door de accountant. Dit gebeurt niet. Ook is er geen sprake van controle door de accountant.

Het verdient aanbeveling om hierover nadere afspraken te maken of om het groot onderhoud anders te organiseren.

Kwaliteit en garanties

De gemeente vraagt van de exploitant dat zij zelf de exploitatie uitvoert. Verder moet zij zich aan de geldende wetten en regels houden, voor voldoende personeel zorgen en de veiligheid en hygiëne garanderen. Deze eisen komen ook terug in het keurmerk Veilig en Schoon, die Optisport voor beide baden dient te behalen en te behouden. Daarnaast moet zij tweemaal per jaar de schoonmaak laten onderzoeken volgens contractueel vastgelegde normen.

Van de exploitant worden daarnaast garanties met betrekking tot de financiële continuïteit gevraagd. Concreet is overeengekomen dat Optisport Moerdijk bv bij de start van de exploitatie een exploitatiereserve van € 100.000 zou inrichten en deze, vanuit de winst op de exploitatie, zou laten groeien tot € 200.000. Verder mag Optisport Moerdijk haar vermogen alleen aanwenden voor de uitvoering van de concessie.

Concreet betekent dit:

- Exploitatie zelf uitvoeren;
- Jaarlijks het Keurmerk Veilig en Schoon;
- Tweemaal jaarlijks een schoonmaakkeuring;
- Het vermogen in de bv bestemmen voor de exploitatie;
- Een reserve aanhouden van een € 100.000 en die laten groeien naar € 200.000.

1. Exploitatie zelf uitvoeren
Optisport Moerdijk bv voert de exploitatie zelf uit.

2. Jaarlijks het Keurmerk Veilig en Schoon
Optisport behaalt inmiddels met beide baden jaarlijks het Keurmerk. In 2016 en 2017 is slechts een van de beide gecontroleerd, in 2016 de Niervaert en in 2017 de Bosselaar. In 2019 is de keuring zelfs twee maal uitgevoerd. In april 2019 is de Niervaert gecontroleerd, maar nog niet goedgekeurd. Bij de tweede keuring in september is de Niervaert wel goedgekeurd.

3. tweemaal per jaar een schoonmaakkeuring
Er wordt een keer per jaar een keuring gedaan. Dit is echter niet de juiste soort keuring. Ook is onduidelijk volgens welke normen er gekeurd wordt. Daarbij is niet helder in hoeverre deze keuring objectief is. Deze keuring voldoet daarmee niet aan de voorwaarden zoals vastgelegd in de exploitatie overeenkomst.

De gebruikers stellen vast dat het zeker niet schoon is in de Niervaert, maar vergoelijken dat vervolgens ook. In hoeverre de schoonmaak voldoende is, zou moeten blijken uit de objectieve schoonmaakkeuring, op basis van heldere normen. Het verdient dan ook aanbeveling om Optisport te houden aan deze verplichting.

4. het vermogen in de bv bestemmen voor de exploitatie
Het vermogen van Optisport Moerdijk bv mag alleen worden gebruikt om de concessie uit te voeren. Volgens de jaarrekening staat de bv echter garant voor een lening van de moedermaatschappij. Daarbij voert zij nog een tweede concessie uit, namelijk die van de Stichting Ons Bad in Willemstad. Ook daar loopt de exploitant risico op. Het verdient aanbeveling om hierover nadere afspraken te maken met Optisport.

5. Een reserve aanhouden van een € 100.000 en die laten groeien naar € 200.000
De moedermaatschappij moest € 100.000 storten op de bankrekening van de bv en deze op die rekening laten staan. Optisport Moerdijk moest daarmee een exploitatiereserve aanleggen. Dit is niet gebeurd. Winst moest worden toegevoegd aan die reserve, tot deze € 200.000 bedraagt. Dit is niet gebeurd. Overigens staat de moedermaatschappij wel garant voor deze verplichting. Het verdient aanbeveling om hierover nadere afspraken te maken met Optisport.

Conclusies en aanbevelingen

Bij gebruikers en de gemeente is er in het algemeen tevredenheid over de wijze waarop Optisport Moerdijk bv de concessie voor de exploitatie van de Niervaert en de Bosselaar uitvoert. De waardering betreft de wijze waarop de maatschappelijke waarde van de accommodaties is verbeterd. Vooral de verbetering van de uitstraling van de horeca en de verbindingen met verschillende partijen in de samenleving worden gewaardeerd.

Op onderdelen is er kritiek en ruimte voor verbetering. Het ligt dan ook voor de hand om de overeenkomst te verlengen, maar daarbij de afspraken op onderdelen aan te scherpen. In het bijzonder voor de uitvoering van het groot onderhoud zijn nieuwe afspraken zeer wenselijk.

De bedrijfsvoering van de exploitant lijkt gezond, zonder dat er sprake is van buitengewone rendementen. Dit betekent dat de exploitant binnen de huidige bedrijfsvoering ruimte heeft om kleine tegenvallers op te vallen. Ook kan zij kosten, die mogelijk gepaard gaan met de gewenste verbeteringen, daarmee dekken.

Het verdient aanbeveling om, voorafgaand aan een definitief besluit over verlenging afspraken te maken over:

- Verbetering van de verslaglegging kosten en opbrengsten;
- Het versterken van het totale bezoek en specifiek de doelgroepen in de Niervaert;
- Het uitvoeren van twee schoonmaakkeuringen per jaar en de schoonmaak zelf;
- De inzet van mensen met afstand tot de arbeidsmarkt.
- verbetering van de uitvoering van, en de verantwoording over, het groot onderhoud en
- het aanhouden en de beschikbaarheid van financiële reserves.

Overigens biedt het huidige contract mogelijkheden om een deel van deze punten te realiseren. Gegeven dat de meeste direct betrokken ambtenaren nieuw zijn, is het handig om het contactmanagement te versterken, bijvoorbeeld middels een interactieve workshop met die ambtenaren.

Tot slot zou het goed zijn om de wederzijdse verwachtingen over de rol van de stadstafel Klundert in het contractbeheer te bespreken en te toetsen op haalbaarheid en wenselijkheid.

Hoofdstuk 4 Technisch onderzoek

Gezien de hoge onderhouds- en energiekosten en de hoge leeftijd van de Niervaert en de Bosselaar, heeft de gemeente een recente en betrouwbare analyse nodig van de mogelijkheden en financiën met betrekking tot nieuwbouw, renovatie, verduurzaming en onderhoud van de accommodaties. Zij heeft deze nodig om richtinggevende besluiten te kunnen nemen over de toekomst van deze accommodaties.

Parallel aan de evaluatie van de concessie is daarom een quick scan uitgevoerd naar de technische staat van de accommodaties. Daarbij zijn de Niervaert en de Bosselaar uitgebreid geschouwd door drie gespecialiseerde technici, een bouwkundige, een elektrotechnicus en een waterbehandelingsdeskundige. Alle drie hebben zij ruime ervaring met het onderhoud van zwembaden en sportaccommodaties. Het volledige rapport is bijgevoegd als bijlage. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies en aanbevelingen samengevat.

In het onderzoek is allereerst de huidige toestand van de accommodaties in kaart gebracht, middels een uitgebreide schouw ter plaatse en een analyse van alle beschikbare gegevens. Aan de hand van studie van eerdere rapporten, analyse van uitgevoerd onderhoud, technische opnames van de locaties, gesprekken met de gemeente en de exploitant zijn de ontwikkelrichtingen en bijbehorende financiën gevolgen voor de toekomst van de accommodaties in beeld gebracht. De richtingen zijn:

- De huidige werkwijze. Dit betekent doorgaan met het planmatig onderhoud en zo mogelijk beperkt verduurzamen. Met deze werkwijze worden de accommodaties zo mogelijk tot in lengte van dagen in stand gehouden zoals ze nu zijn.
- Renovatie en verduurzaming. Door de accommodaties te renoveren en te verduurzamen, kan zowel de uitstraling en de functionaliteit als de energieprestatie verbeteren. Omdat de huidige accommodaties de basis zijn, worden de mogelijkheden en onmogelijkheden van een renovatie bepaald door de huidige accommodatie. Een renovatie heeft normaal gesproken een levensduur en afschrijvingstermijn van 20 jaar en moet op onderdelen voldoen aan de huidige bouw- en installatienormen.
- Nieuwbouw. Bij nieuwbouw van de accommodatie, of van delen er van, wordt een nieuw gebouw opgetrokken volgens de huidige normen en inzichten. Een nieuwe accommodatie heeft een levensduur en afschrijvingstermijn van ongeveer 40 jaar. Bijzonderheid bij nieuwbouw is dat de huidige accommodatie nog een aantal jaren moet worden opengehouden met minimaal onderhoud, om de plan- en bouwperiode te overbruggen.

Vervolgens zijn de uitkomsten van dit deel van het onderzoek vertaald naar verwachtte jaarlijkse exploitatielasten voor de accommodaties.

MFC De Niervaert

Huidige situatie

Het zwembad is 46 jaar oud, de uitbreidingen zijn respectievelijk 31 en 25 jaar oud. De sporthal is 34 jaar oud. Met een gangbare levensduur van 40 jaar voor het gebouw en 15-25 jaar voor de installaties is de accommodatie economisch grotendeels afgeschreven.

De motivatie en inzet van de gemeente en exploitant zijn om het gebouw zoveel mogelijk in goede conditie te houden en aantrekkelijk te houden. Dit is waarneembaar, maar kan niet verhullen dat het gebouw sterk verouderd is. Het heeft geen aantrekkelijke uitstraling en de indeling en ruimtelijkheid verschaffen niet de functionaliteit en beleving die vandaag de dag wenselijk is.

Belangrijker zijn de aanzienlijke technische gebreken die het gebouw vertoont. Deze technische gebreken vergen een hoge investering maar verlengen de levensduur niet zodanig dat die investering terug verdiend kan worden.

Het onderhoud is de afgelopen jaren uitgevoerd op basis van technische maatstaven, en minder vanuit een toekomstvisie voor het gebouw. Op het moment dat er een beeld is hoe lang een gebouw moetblijven functioneren en wanneer vervanging eventueel aan de orde is, kunnen planmatig onderhoud en de bijbehorende financiële middelen afgestemd worden op dat doel.

De belangrijkste gebreken zijn:

- Het gebouw voldoet niet aan de brandveiligheidseisen;
- De luchtbehandeling en het ventilatiesysteem werken niet goed en worden met enkele aanpassingen in bedrijf gehouden;
- De koeling in de kantoren werkt niet goed;
- De verlichting is grotendeels van matige niveau;
- De dakbedekking en de dakranden bestaan deels uit oude dakbedekking, wat in het verleden al tot vele lekkages heeft geleid. Het grootste gedeelte is echter vernieuwd;
- Het plafond en de binnenwandafwerkingen dienen om hygiënische en esthetische redenen gerenoveerd te worden;
- De tegels van vloeren en wanden zijn versleten en laten op veel plaatsen los, hetgeen alleen met volledige renovatie is te stoppen, mits er geen andere onderliggende oorzaak is.
- Het loslaten van de tegels kan duiden op een onderliggend groter probleem. Met name de scheurvorming langs de opstaande randen van de kreek duidt om een ingezakte of verzakte onderconstructie. Dit kan alleen na destructief onderzoek vastgesteld worden.
- In de sporthal zien we trapvormige scheurvorming in de betonstenen muren. Scheurvorming in dit patroon duidt bijna altijd op verzakking van de vloer/fundering. Een langdurige meting kan uitwijzen of het een eenmalige zetting was, of dat er sprake is van voortschrijdende verzakking.

Voor de verduurzaming van het gebouw zijn de afgelopen 5 jaren reeds een aantal maatregelen genomen. Zo zijn de pompen vervangen door energiezuinige exemplaren, is gedeeltelijk LED verlichting aangebracht en zijn de gasketels vervangen door HR ketels.

Doorgaan met huidige werkwijze

Het instandhouden van de Niervaert in de huidige vorm is voorlopig mogelijk, zij dat dit tegen relatief hoge onderhouds- en energiekosten zal zijn. Het is reëel te verwachten dat de vastgestelde vocht- en funderingsproblemen de komende jaren tot substantiële extra kosten zullen leiden al is nog niet goed te voorspellen hoe hoog die kosten zullen zijn. In de raming onderhoudskosten is hiervoor een post onvoorzien opgenomen. Daarnaast zal de bedrijfszekerheid steeds meer in het gedrang komen en zijn calamiteiten met een technische oorzaak niet uit te sluiten.

Het is niet zeker hoe lang de wet nog toestaat dat accommodaties zoals de Niervaert op deze manier in standgehouden worden. Vanaf 2023 komen er nieuwe wettelijke regels aan die gebouweigenaren gaan verplichten bestaand vastgoed te verduurzamen. Kantoorgebouwen zijn als eerste aan de beurt. Vanwege het energieakkoord en de ingezette energietransitie ligt het in de lijn der verwachting dat dit ook voor ander typen gebouwen gaat gelden.

De Niervaert blijft op deze manier behouden in zijn huidige vorm en op de huidige locatie. Verdere verduurzaming is mogelijk, zij het beperkt. Het is zeer de vraag of de benodigde investeringen kunnen worden terugverdiend, voordat grootschaliger oplossingen noodzakelijk zijn. Het verdient in ieder geval aanbeveling om het uitzwembassin af te sluiten. Daarmee kan eenvoudig flink wat energie bespaard worden.

Renovatie en verduurzaming

Een verdergaande verduurzaming maakt gelijktijdig een grootschalige renovatie noodzakelijk. Dan zal bijvoorbeeld de gebouwschil volledig hoogwaardig geïsoleerd moeten worden. Verder moeten de installaties grotendeels vervangen worden. Met de overstap naar warmtepompen en laag temperatuurverwarming is vloerverwarming noodzakelijk. Dit betekent dat ook in de zwemzalen alle vloeren opnieuw aangebracht moeten te worden.

Met een renovatie kan een flink deel van de gesignaleerde problemen worden opgelost. Echter, lang niet alles kan worden opgelost. De indeling van het gebouw is onhandig en door de lage plafonds zal de klimaatbeheersing en uitstraling nooit optimaal zijn. Daarbij blijven de oude bassins en funderingen een bron van zorg, ook na een renovatie.

Het energieverbruik zal na renovatie duidelijk beter zijn dan het nu is. Echter, het zal nog steeds duidelijk hoger zijn, dan het bij een nieuw gebouw zal zijn. Dit komt onder meer doordat de bassins nu niet geïsoleerd zijn en ook bij een renovatie niet goed te isoleren zijn.

Tot slot is het maar de vraag of het gebouw aan de nieuwe bouwfysische en constructieve eisen kan voldoen. De wettelijke eisen zijn namelijk de afgelopen jaren aanzienlijk aangescherpt en zullen waarschijnlijk nog verder worden aangescherpt.

Vanaf 2023 komen er nieuwe wettelijke regels aan die gebouweigenaren gaan verplichten bestaand vastgoed te verduurzamen. Daarmee is er gerede twijfel of de grote investeringen die noodzakelijk zijn, wel terugverdiend kunnen worden.

De benodigde investeringen zijn aanzienlijk, ze zijn geraamd op € 8.000.000. Deze investeringen leiden wel tot een verlaging van de onderhoudskosten en de energielasten en een verbetering van de uitstraling.

Renovatie zal, gezien de omvang van de werkzaamheden, waarschijnlijk gepaard met perioden van sluiting en veel overlast voor de gebruikers en de exploitant.

Nieuwbouw

Nieuwbouw van de Niervaert kan in samenhang met het zalencentrum of los daarvan gebeuren. Het vergt de grootste investering, namelijk € 10.900.000 voor het zwembad en € 6.000.000 voor de zalen. Daar staat tegenover dat dan een accommodatie kan worden gerealiseerd die qua uitstraling, functionaliteit, beleving en energieverbruik aansluit bij de normen en behoeften van deze tijd.

Uitganspunt voor de ramingen is het opnieuw bouwen van de huidige functies. Uiteraard kan bij nieuwbouw ook gekozen voor om de functies aan te passen aan de actuele wensen en behoeften.

Het energieverbruik zal duidelijk lager liggen dan nu of bij renovatie. Afhankelijk van de inrichting, kan de exploitatie een doelmatiger worden. In alle gevallen is de levensduur, en daarmee de afschrijvingstermijn, een stuk langer dan bij renovatie. In deze rapportage wordt uitgegaan van een gemiddelde levensduur van 40 jaar. Hierdoor zijn de kapitaalslasten relatief lager.

Daar komt bij dat bij nieuwbouw op huidige onderhoud bespaard kan worden. Als de beoogde levensduur van de huidige accommodatie beperkt wordt tot ongeveer vijf jaar, dan kan het huidige onderhoud daarop afgestemd worden. De totale kosten van onderhoud bij instandhouding voor vijf jaar zijn geraamd op € 600.000, oftewel € 120.000 per jaar.

Financieel

Bij het berekenen van de effecten van de verschillende investeringen op de kosten van de exploitatie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Afschrijving van renovatie en verduurzaming in 20 jaar;
- Afschrijving van nieuwbouw in 40 jaar;
- Er is een rekenrente van 2,5% gehanteerd;
- Kapitaalslasten zijn berekend als gemiddelde bij lineaire afschrijving;

- Gas is gerekend tegen € 0,70 per m3, elektra is gerekend tegen € 0, 08 per KWh;
- Er is geen rekening gehouden met een tijdelijke accommodatie of andere voorzieningen tijdens de werkzaamheden, want de kosten daarvan zijn te zeer afhankelijk van de situatie en
- Er is uitgegaan van nieuwbouw op eigen grond.

Onderstaand wordt schematisch een overzicht gegeven van de investeringslasten en de gemiddelde jaarlasten per richting.

	1. Instand-houding	2a. Instandhouding en beperkte verduurzaming	2b. Instandhouding en beperkte verduurzaming	3. nieuwbouw zwembad	4. nieuwbouw zwembad met zalen	5. Instandhou-ding tot nieuwbouw	6a. renovatie en verduurza-ming	6b. renovatie en verduurza-ming
periode	**onbepaald**	**20 jaar**	**10 jaar**	**40 jaar**	**40 jaar**	**5 jaar**	**20 jaar**	**10 jaar**
investeringen	**-**	**1.200**	**1.200**	**10.900**	**16.900**	**0**	**8.000**	**8.000**
Gemiddelde jaarlast (in € 1.000)								
kapitaalslast	**-**	**76**	**137**	**412**	**639**	**0**	**505**	**910**
onderhoud	**500**	**450**	**450**	**160**	**210**	**120**	**190**	**190**
Energie	**181**	**132**	**115**	**60**	**47**	**160**	**47**	**47**
Jaarlast	**681**	**658**	**719**	**632**	**896**	**280**	**742**	**1.147**

Tabel 3. Gemiddelde jaarlast

1. Instandhouding

Dit betreft instandhouding voor onbepaalde tijd zonder verduurzaming. Het is onzeker hoelang dit technisch en wettelijk nog mogelijk is. De gemiddelde jaarlast bedraagt € 681.000.

2. Instandhouding en beperkte verduurzaming

Anders dan hiervoor betreft dit instandhouding voor onbepaalde tijd met beperkte verduurzaming. De duurzaamheidsmaatregelen worden onder 2a. in 20 jaar afgeschreven. De gemiddelde jaarlast bedraagt € 678.000.

Net als bij instandhouding zonder verduurzaming is het onzeker hoelang instandhouding technisch en wettelijk nog mogelijk is. Er is een duidelijk risico dat de Niervaert niet nog 20 jaar mee kan. Om een indruk te geven van het financiële effect van dit risico is onder 2b uitgerekend wat de gemiddelde jaarlast zou zijn indien deze in 10 jaar wordt afgeschreven. De jaarlast bedraagt dan gemiddeld € 742.000.

3. Nieuwbouw zwembad

Dit gaat uit van nieuwbouw van het zwembad zonder nieuwbouw van de zalen. Daarbij is uitgegaan van bouw op eigen grond van de gemeente. Mogelijk is in de bouwperiode een tijdelijke voorziening noodzakelijk. Dit licht vooral voor de hand bij nieuwbouw op huidige locatie. Kosten van een tijdelijke voorziening zijn niet meegenomen. De gemiddelde jaarlast bedraagt € 632.000.

4. Nieuwbouw zwembad met zalen

Hier wordt uitgegaan van volledige nieuwbouw van het zwembad en de zalen. Daarbij is uitgegaan van bouw op eigen grond van de gemeente. Mogelijk is in de bouwperiode een tijdelijke voorziening noodzakelijk. Dit licht vooral voor de hand bij nieuwbouw op huidige locatie. Kosten van een tijdelijke voorziening zijn niet meegenomen. De gemiddelde jaarlast bij volledige nieuwbouw bedraagt € 896.000.

5. Instandhouding tot nieuwbouw

Als wordt besloten tot nieuwbouw zal, in de periode tot de nieuwbouw is gerealiseerd, het onderhoud aan de huidige accommodatie geminimaliseerd worden. In die periode kan er dus flink op onderhoud bespaard worden. Deze besparing kan mogelijk aangewend worden als dekking voor de kosten van nieuwbouw. De gemiddelde jaarlast bedraagt in die periode € 280.000.

6. Renovatie en verduurzaming

Tot slot de kosten van renovatie en verduurzaming. Deze zijn in de tabel opgenomen onder 6a. Hierbij is gerekend met een normale afschrijftermijn van 20 jaar. De gemiddelde jaarlast bedraagt dan € 742.000. Er is echter een duidelijk risico dat de Niervaert na een renovatie, om juridische of technische redenen, geen 20 jaar meer mee kan. Om een indruk te geven van het financiële effect van dit risico is onder 6b. uitgerekend wat de gemiddelde jaarlast zou zijn indien de investering in 10 jaar wordt afgeschreven. De gemiddelde jaarlast bedraagt in dat geval € 1.147.000.

Conclusies en aanbevelingen

Wij adviseren het onderhoud aan De Niervaert de komende jaren te beperken tot het minimum dat nodig is om de veiligheid en bedrijfszekerheid te waarborgen, maar niet te investeren in aanpassingen. De leeftijd en technische staat van het gebouw maken het rendement van de extra investeringen te onzeker. Die investeringen kunnen ons inziens beter gereserveerd worden voor nieuwbouw van het zwembad binnen een periode van maximaal 5 jaar. De argumenten hiervoor zijn:

- Er komen nieuwe wettelijke regels aan die gebouweigenaren gaan verplichten bestaand vastgoed te verduurzamen;
- Het bestaande gebouw is economisch afgeschreven en loopt technisch op zijn eind;
- Grote investeringen in het gebouw zullen zich niet meer terugverdienen;
- Grootschalige renovatie en verduurzaming zal circa 75% van nieuwbouw kosten, omgerekend naar jaarlasten is nieuwbouw van het zwembad zelfs goedkoper, door de langere afschrijftermijnen;
- Beperkingen qua functionaliteit en duurzaamheid zijn maar deels oplosbaar. Zo zal het niet mogelijk zijn de niet-geïsoleerde bassins goed te isoleren. De fundering en overige dragende delen vormen daarbij een risico;
- De onderhoudskosten en energiekosten zullen bij nieuwbouw aanzienlijk lager zijn ten opzichte van nu.

De Bosselaar

Buitenbad De Bosselaar is 52 jaar oud en economisch afgeschreven. De situatie is echter anders dan bij De Niervaert. Doordat het om een onverwarmd buitenbad gaat en er geen sprake is van een gebouw, behoudens de kleedkamers/douches en wat facilitaire ruimten, zijn er geen omvangrijke installaties voor verwarming en luchtbehandeling.

Het belangrijkste onderdeel van een buitenbad, de bassins, blijken op basis van een visuele inspectie in verrassend goede staat gezien de leeftijd. De kleedkamers en douches zijn technisch ook in redelijke staat maar doen vanzelfsprekend verouderd aan. Er is wat achterstand in het onderhoud aan waarneembaar, vooral schilderwerk en onderhoud aan de pompen. De kosten daarvan bedragen ongeveer € 60.000. Het verdient aanbeveling om dit met de exploitant te bespreken, omdat deze verantwoordelijk is voor het onderhoud.

Doorgaan met huidige werkwijze

Bij het advies over dit buitenbad nemen we de zeer beperkte openingsperiode en het beperkte aantal bezoekers in ogenschouw. In dat kader zijn er mogelijkheden om dit zwembad met beperkte financiële middelen nog (een aantal) jaren open te houden. Daarbij dient de verouderde uitstraling voor het grootste deel voor lief te worden genomen. In dat opzicht past dit binnen het beeld van buitenbaden die wij door heel Nederland zien. Vele daarvan zijn in de jaren ‘60 en ‘70 gebouwd en worden niet meer vervangen. Bezoekers genieten ervan op mooie dagen, zolang het duurt.

Renovatie en verduurzaming

Verduurzaming van het zwembad is nauwelijks mogelijk, wat te maken heeft met het gunstige feit dat het zwembad niet verwarmd is en geen luchtbehandeling kent. Het stroomverbruik van het zwembad bestaat feitelijk uit het verbruik van de pompen die het water laten circuleren en door de filters heen pompen. Het energieverbruik van douches en de facilitaire ruimten is beperkt, mede gezien de korte periode van gebruik in de warmere maanden.

Wij adviseren de eventuele duurzaamheidsmaatregelen te beperken tot het plaatsen van pv-panelen en deze in 10 jaar af te schrijven.

Nieuwbouw

Uiteraard is nieuwbouw mogelijk. Dan zou een geheel nieuw buitenbad kunnen worden gerealiseerd. Een nieuw onverwarmd buitenbad zou een investering van € 4.900.000 vergen.

Financieel

Bij het berekenen van de effecten van de verschillende investeringen op de kosten van de exploitatie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Afschrijving van verduurzaming in 15 jaar;
- Afschrijving van nieuwbouw in 40 jaar;
- Er is een rekenrente van 2,5% gehanteerd;
- Kapitaalslasten zijn berekend als gemiddelde bij lineaire afschrijving;
- Gas is gerekend tegen € 0,70 per m3, elektra is gerekend tegen € 0, 08 per KWh en
- Er is uitgegaan van nieuwbouw op de huidige locatie.

Gemiddelde jaar-last in euro's	instandhouding	zonnepanelen en -collectoren	nieuwbouw gebouwen	nieuwbouw zwembad
Investeringen	*0*	*30.000*	*1.100.000*	*4.900.000*
kapitaalslasten	0	2.000	42.000	185.000
onderhoudskosten	75.000	75.000	25.000	50.000
Energie	5.000	4.000	4.000	3.000
Totaal	80.000	81.000	71.000	238.000

Conclusie en samenvatting

De Bosselaar is zichtbaar op leeftijd, maar functioneert nog prima. Als de gedateerde indruk voor lief wordt genomen, kan het openluchtbad nog jaren mee. Het achterstallig onderhoud zal door de exploitant opgelost moeten worden.

Verduurzaming is maar beperkt mogelijk, omdat het zwembad al heel weinig energie verbruikt. Eventueel kunnen zonnepanelen voor elektriciteit en zonnecollectoren voor de douches worden geplaatst.

Om het zwembad weer een actuele uitstraling te geven kan ervoor gekozen worden om de gebouwen of de hele accommodatie ter vernieuwen. Gezien de functioneel goede staat van het complex, is dit niet aan te raden.

Hoofdstuk 5 conclusies en aanbevelingen

Met deze rapportage wordt uitvoering gegeven aan het amendement dat de gemeenteraad op 9 juli 2015 heeft aangenomen. De raad heeft besloten om: “1 jaar voor afloop van de contractperiode te evalueren en vervolgkeuzes te maken” en “onderzoek te doen naar de mogelijkheden om de zwembaden in Klundert en Zevenbergen te onderhouden en verduurzamen.” Dit onderzoek heeft de afgelopen maanden plaatsgevonden en de resultaten zijn verwoord in deze rapportage.

Het onderzoek bestaat uit twee delen, een evaluatie van de exploitatie van de Bosselaar en de Niervaert door Optisport Moerdijk bv en een onderzoek naar de technische staat van de Niervaert en de Bosselaar. Voor de evaluatie is een beoordelingskader opgesteld en getoetst aan de hand van documenten, verslagen en gesprekken met betrokkenen. Voor het onderzoek naar onderhoud en verduurzaming is een quick scan uitgevoerd.

Evaluatie concessie

Over de linie is er tevredenheid over de wijze waarop Optisport Moerdijk bv de concessie voor de exploitatie van de Niervaert en de Bosselaar uitvoert. De waardering betreft de wijze waarop de maatschappelijke waarde van de accommodaties is verbeterd. Naast de waardering is er ook kritiek en ruimte voor verbetering. Het ligt dan ook voor de hand om de overeenkomst te verlengen, maar daarbij wel de afspraken op die onderdelen aan te scherpen.

Technische staat De Niervaert

De motivatie en inzet van gemeente en exploitant om het gebouw in goede conditie te houden kan niet verhullen dat het gebouw sterk verouderd is. Het gebouw vertoont aanzienlijke technische gebreken. Het oplossen van deze gebreken vergt hoge investeringen. Investeringen die waarschijnlijk niet terugverdiend kunnen worden.

Wij adviseren het onderhoud aan De Niervaert de komende jaren tot het minimum te beperken en niet te investeren in aanpassingen. De leeftijd en technische staat van het gebouw maken het rendement van de extra investeringen te onzeker. Die investeringen beter gereserveerd worden voor gehele of gedeeltelijke nieuwbouw binnen een periode van maximaal 5 jaar.

Technische staat De Bosselaar

De Bosselaar is weliswaar zichtbaar op leeftijd, maar functioneert nog prima. Als de gedateerde indruk voor lief wordt genomen, kan het openluchtbad nog jaren mee. Verduurzaming is maar beperkt mogelijk, omdat het zwembad al heel weinig energie verbruikt. Om het zwembad weer een actuele uitstraling te geven kan er voor gekozen om de gebouwen of de hele accommodatie te vernieuwen. Gezien de functioneel goede staat van het complex, is dit niet aan te raden.