

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
28 juni 2016	RV/16/00692 Z14-34313	

Voorstel ingebracht door G.J. Versteeg
Portefeuillehouder S.T. Klein-de Jong
Begrotingsprogramma 8 Samenlevingszaken
Beheerproduct 13 Maatschappelijke accommodaties

Onderwerp **Zwembad Beusichem**

Geacht raadslid,

Voorgesteld besluit:

1. Een bedrag van € 175.000 (inclusief BTW) beschikbaar te stellen voor de optie waarbij het zwembad definitief wordt gesloten en wordt gesloopt.
2. Dit bedrag te dekken uit de reserve maatschappelijke investeringen.
3. Begrotingswijziging 2016 nummer 13 vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel:

De gemeente is eigenaar van het zwembad in Beusichem. In 2004 werd besloten dat de exploitatie van een zwembad niet als kerntaak van de gemeente wordt gezien. Vanaf 2006 werd daarom het beheer en onderhoud bij de huurder neergelegd.

Op basis van een veiligheidsonderzoek en een onderzoek van de ODR is het zwembad gesloten. Voor de vraag hoe nu verder zijn meerdere opties onderzocht en uitgewerkt.

Het College vraagt aan de gemeenteraad budget voor optie 1a: het zwembad definitief sluiten en het gebouw slopen. De huurovereenkomst wordt ontbonden.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

De gemeente is eigenaar van het zwembad aan De Wielstraat 6-a in Beusichem. Het zwembad wordt sinds 1985 verhuurd. Op 9 november 2004 stelde uw raad het Vitale Kernenmodel vast (begroting 2005). De raad besloot kortgezegd voor behoud van de leefbaarheid. Daar waar mogelijk was herstructurering van onder andere sportaccommodaties en efficiënter beheer het uitgangspunt. In het kader van efficiënter beheer werd dit besluit voor het zwembad zodanig uitgelegd dat de exploitatie niet meer werd gezien als kerntaak van de gemeente. Op basis daarvan zijn gesprekken gevoerd met de huurder, waarin de keuze werd voorgelegd om het zwembad te kopen, te sluiten of tot een andere exploitatiewijze te komen. Bij de evaluatie in 2006 (raadsbesluit 27 juni 2006) werd de raad geïnformeerd dat de onderhandelingen met de exploitanten waren afgerond en dat er gekozen was voor een andere exploitatiewijze, waarbij de gemeente zich terugtrekt en het beheer en onderhoud geheel bij de exploitant komt te liggen. Het huurcontract is hierop gewijzigd.

In 2011 stelde de raad een nieuw subsidie- en ondersteuningsbeleid vast. Dat werd ingegeven door de bezuinigingen op subsidies en voorzieningen, onderdeel van de TBB. Daarin besloot de raad dat het uitgangspunt is: inwoners zijn zelf verantwoordelijk voor activiteiten op het gebied van sport, cultuur en vrije tijdsbesteding, en de daarbij horende voorzieningen.

Het beheer en het groot en klein onderhoud is vervolgens vanaf 2006 overgedragen aan huurder.

De gemeente heeft zich in de periode 2006 – 2015 nog maar beperkt bezig gehouden met het beheer van het zwembad. De onderhoudsverplichting was immers bij de huurder neergelegd. Door een interne verschuiving van alle vastgoedactiviteiten is het huurcontract opnieuw beoordeeld. Omdat de huurtermijn verstreken is, was het nodig zowel het huurcontract als de staat van het gebouw opnieuw tegen het licht te houden.

Gelijktijdig werd vanuit de verbouwing van de PWA school gewezen op de matige staat van het dak. Dit was aanleiding om begin dit jaar een onderzoek in te stellen naar de staat van het zwembad. Deze procedure is vooraf besproken met de huurder. De provincie werd hierbij ook betrokken in verband met haar taak in het kader van het zwemwater. Eind april ontvingen wij de eerste resultaten van het onderzoek. De voorlopige conclusie was dat het dak, maar ook andere onderhoudsaspecten niet op orde waren. Wij schakelden daarop de ODR in. Eind april heeft de ODR een destructief onderzoek ingesteld. De ODR constateerde dat de hoofddraagconstructie van het dak is aangetast door roest/schimmels en houtrot. Daarnaast constateerde de ODR dat de staat van het dak aan de buitenzijde, het hoge vochtgehalte en de aanwezigheid van schimmels aandacht behoeven. De elektrische installatie voldoet niet aan de daarvoor gestelde regels en ook de brandwerende voorzieningen zijn onvoldoende. De aangetroffen staat van de hoofddraagconstructie was in dit geval de directe aanleiding tot het overgaan op spoedbestuursdwang en het pand te sluiten voor het gebruik.

De ODR legde de gemeente als eigenaar van het pand bestuursdwang op en sloot per direct het zwembad. Sindsdien onderzochten wij de mogelijkheden voor het zwembad en overlegden met de huurder.

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

We beogen nu een keuze te maken over de toekomst van het zwembad in relatie tot de benodigde financiële middelen en het gemeentelijke beleid. Daarom onderzochten wij de volgende maatregelen:

1. Wat kost het om het zwembad te sluiten en vervolgens:
 - a. de gehele tussenbouw tussen de school en de gymzaal te slopen of
 - b. een deel van de tussenbouw tussen de school en de gymzaal te slopen of
 - c. het casco van de tussenbouw weer veilig maken zodat dit eventueel voor andere doeleinden kan worden gebruikt.
2. Wat kost het om het zwembad te verbouwen zodat het weer aan alle eisen voldoet en weer open kan als zwembad.

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?

Alle te nemen maatregelen brengen kosten met zich mee. Voor de opties 1a en 1b zijn deze kosten eenmalig. Voor de opties 1c en 2 zijn de kosten zowel eenmalig als structureel.

Daarnaast heeft de keuze ook een maatschappelijke component. In het zwembad krijgen circa 80-100 kinderen zwemles. Daarnaast vindt in beperkte mate ouderenzwemmen plaats. Zij zullen op zoek moeten gaan naar een alternatieve locatie. In de directe omgeving zijn zwembaden aanwezig in Culemborg en Tiel. Er is in beide baden mogelijkheid om zwemles te volgen. In een overgangsperiode heeft het zwembad in Culemborg de huurder van het zwembad in Beusichem de mogelijkheid gegeven om tot aan de zomervakantie zwemles te geven in het zwembad in Culemborg.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?

Als er geen besluit genomen wordt over het beschikbaar stellen van een budget, blijft het zwembad dicht. Dit leidt tot gevaarlijke situaties, maar geeft ook juridische complicaties in verband met het huurcontract dat nog steeds bestaat.

5. Is het een begrotingswijziging?

Ja, begrotingswijziging 2016 nummer 13

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

De gemeenteraad stelde in de raadsvergadering van 9 november 2004 in met de begroting voor 2005 met als hoeksteen het Vitale Kernen Model en een aantal heroverwegingen, ook wel takendiscussie genoemd. Kern van het besluit is dat o.a. de exploitatie van het zwembad in Beusichem niet meer werd gezien als gemeentelijke kerntaak. Het bestaande huurcontract werd gewijzigd en vanaf 1 januari 2006 werd de huurder verantwoordelijk voor het totale klein en groot onderhoud. De huursom werd aangepast naar een symbolisch bedrag. Door deze gewijzigde exploitatievorm heeft het zwembad nog 10 jaar kunnen functioneren.

De door de ODR opgelegde sluiting van het zwembad heeft tot gevolg dat we eerder een besluit moeten nemen over de toekomst van het zwembad en de daarmee samenhangende verhuring van het zwembad. Tot het moment dat er een besluit genomen is, wordt door de huurder tijdelijk zwemles gegeven in Culemborg. De huurder wenst graag duidelijkheid over de toekomst. Tevens moeten wij beheersmaatregelen nemen, omdat de huidige situatie niet te lang mag duren. Het gebouw is nu niet toegankelijk dus er is geen direct gevaar. Daarom leggen wij u nu dit raadsvoorstel voor.

De opties

Er zijn vier opties, welke op hoofdlijnen technisch en financieel nader zijn uitgewerkt.

1. Wat kost het om het zwembad te sluiten en vervolgens:
 - a. de gehele tussenbouw tussen de school en de gymzaal te slopen of
 - b. een deel van de tussenbouw tussen de school en de gymzaal te slopen of
 - c. het casco van de tussenbouw weer veilig maken zodat dit eventueel voor andere doeleinden kan worden gebruikt.
2. Wat kost het om het zwembad te verbouwen zodat het weer aan alle eisen voldoet en weer open kan als zwembad

De uitwerking

1a zwembad sluiten en gehele tussenbouw slopen

De totale sloopkosten en de modificatiekosten van de twee vrijkomende gevels van de gymzaal en de school worden geschat op € 175.000,-¹. In het gebouw is echter asbest aangetroffen. We hebben een Type A onderzoek uitgevoerd. We verwachten dat er bij de sloop ook asbest wordt aangetroffen die niet uit het Type A onderzoek blijkt (ervaringen bij de PWA-school). Sanering van extra asbest is in de raming opgenomen als PM post.

Met de huurder moeten wij een regeling treffen om het huurcontract te ontbinden. Wij zijn daarover met de huurder in gesprek. De aan de huurontbinding verbonden kosten en schade zijn nog niet in dit voorstel opgenomen, omdat pas als de onderhandelingen met de huurder zijn afgerond kan het eindbedrag bepaald worden. De vergoeding van de tijdelijke schadevergoeding is dan ook PM.

1b zwembad sluiten en gedeeltelijke tussenbouw slopen

De sloopkosten van gedeeltelijke sloop (alleen het zwembadgedeelte) en de modificatiekosten van de vrijkomende gevels van de gymzaal, de corridor en de school worden geschat op € 179.000, -- Ook hier is de sanering van extra asbest als PM-post in de raming opgenomen.

Met de huurder moeten wij een regeling treffen om het huurcontract te ontbinden. Wij zijn daarover met de huurder in gesprek. De aan de huurontbinding verbonden kosten en schade zijn nog niet in dit voorstel opgenomen, omdat pas als de onderhandelingen met de huurder zijn afgerond kan het eindbedrag bepaald worden. De vergoeding van de tijdelijke schadevergoeding is dan ook PM.

1c zwembad sluiten, gebouw geschikt maken voor andere functies

¹ De genoemde bedragen in dit voorstel zijn allen inclusief BTW. Wij kunnen namelijk voor maatschappelijke accommodaties geen BTW verrekenen

In deze optie moet het dak worden gerenoveerd, het zwembad worden dichtgestort en het gebouw geschikt maken voor een andere functie (bijvoorbeeld opslag). De kosten worden geschat op € 171.000,--. Ook hier is de sanering van extra asbest als PM-post in de raming opgenomen.

Naast deze eenmalige renovatiekosten moeten we rekening houden met structurele kosten. Deze bestaan onder andere uit verzekeringskosten, onderhoudskosten, energiekosten etc. Op dit moment is het moeilijk in te schatten wat deze kosten zullen zijn. Dit is namelijk mede afhankelijk de uiteindelijke functie van het gebouw. Gezien de investering zien wij op dit moment geen mogelijkheid om een kostprijsdekkende huur voor het gebruik te krijgen.

Met de zittende huurder moeten wij een regeling treffen om het huurcontract te ontbinden. Wij zijn daarover met de huurder in gesprek. De aan de huurontbinding verbonden kosten en schade zijn nog niet in dit voorstel opgenomen, omdat pas als de onderhandelingen met de huurder zijn afgerond kan het eindbedrag bepaald worden. De vergoeding van de tijdelijke schadevergoeding is dan ook PM.

2 Zwembad verbouwen zodat het aan de eisen voldoet en weer open kan

Om een volledig beeld te krijgen is ook financieel onderzocht wat de kosten zijn van het herstellen van het gebouw en het wegwerken van al het achterstallig onderhoud. Dit vergt volgens opgave een eenmalige investering van ongeveer € 279.000,--. Voor de sanering van het asbest in de technische ruimte, maar ook mogelijk elders, geldt een PM post.

Voor het herstel van het gebouw is toestemming nodig is van de provincie en een omgevingsvergunning nodig. Dit betekent dat het nog geruime tijd zal duren voordat het zwembad weer geopend kan worden. We houden nu rekening met een opening rond de jaarwisseling. Tot de heropening dient de huurder de tussenliggende periode te overbruggen, bijvoorbeeld door de zwemlessen tijdelijk elders te geven. Met de huurder zijn wij in gesprek over de gevolgen van deze tijdelijke sluiting en de financiële gevolgen daarvan. De hieraan verbonden kosten en schade zijn nog niet in dit voorstel opgenomen, omdat pas als de onderhandelingen met de huurder zijn afgerond kan het eindbedrag bepaald worden. De vergoeding van de tijdelijke schadevergoeding is dan ook PM.

In deze optie is niet alleen sprake van eenmalige kosten, maar ook van structurele kosten. Genoemde bedragen betreffen uitsluitend het herstellen van het gebouw om de aangetroffen risico's te minimaliseren. Als het zwembad weer geëxploiteerd wordt dient er uiteraard frequent onderhoud te worden uitgevoerd om de kwaliteit te borgen. De onderhoudskosten zijn niet nu geraamd en komen daar dus nog bij (hoewel deze wellicht –afhankelijk van een nieuwe overeenkomst- deels bij de huurder kunnen worden neergelegd). Uitgangspunt is overigens ook dat het gebouw naar huidige wet en regelgeving, alleen nog kostprijs dekkend verhuurd mag worden.

Alleen de kapitaalslasten (bij toepassing van de verordening 2012 waarin voor renovatie rekening is gehouden met een afschrijvingstermijn van 25 jaar) en rente bedragen jaarlijks circa € 23.000,--. De huurder heeft in een gesprek aangegeven dat een kostendekkende huur niet haalbaar is.

Verhuring onder de kostprijs is voor de gemeente geen reële optie, zodat deze optie 2 dan ook niet te realiseren is, anders dan met het verstrekken van een substantiële subsidie.

Conclusie

Juridische gevolg opties 1a, 1b en 1c is dat het huurcontract definitief moet worden beëindigd. De onderhandelingen over de huurontbinding zijn nog niet afgerond, zodat de kosten voor dit moment als PM worden genoemd. Bij de optie 2 moeten we met de huurder praten over de financiële gevolgen van een tijdelijke sluiting.

De consequenties van de opties zijn in onderstaande tabel nog een keer samengevat:

	Optie 1a	Optie 1b	Optie 1c	Optie 2
Technische kosten	€ 175.000	€ 179.000	€ 171.000	€ 279.000
Asbestsanering buiten Type A	PM	PM	PM	PM
eenmalige kosten	ja	ja	ja	ja
structurele kosten	nee	nee	ja	ja, fors
schadevergoeding huurder	ja, beëindiging huur	ja, beëindiging huur	ja, beëindiging huur	ja voor duur sluiting
kostprijsdekkende huur	niet nodig	niet nodig	nodig, maar niet bekend of haalbaar	nodig, maar niet haalbaar zonder subsidie

Alles overwegende kiezen we voor optie 1a, de algehele sloop van het gebouw, zodat de school en de gymzaal twee vrijstaande gebouwen worden. Het tussenliggende gebied wordt bestraat, waarbij mogelijk nog een eenvoudige overkapping (droogloop) tussen de school en de gymzaal kan worden gerealiseerd. Voor deze optie vragen wij u budget beschikbaar te stellen.

3. Effectmeting, planning en evaluatie

De planning is om het sloopwerk op korte termijn aan te besteden en het werk in overleg met de school vervolgens op korte termijn uit te voeren. Voorwaarde is wel dat overeenstemming wordt bereikt over de huurontbinding

4. Financiën

De optie 1a (zwembad sluiten en gehele tussenbouw slopen) vergt een eenmalige investering van ± € 175.000 + PM. Dit bedrag is exclusief de vergoeding voor de afkoop van de huurder, maar is inclusief BTW en begeleidingskosten.

Wij stellen voor om het benodigde budget ten laste te brengen van de reserve “maatschappelijke investeringen”. De stand van de reserve ten tijde van het opstellen van dit voorstel bedraagt € 285.000,--. Daar wordt een bedrag van € 175.000,-- + PM (asbest) op in mindering gebracht, waardoor een reserve resteert van circa € 110.000,--, tenzij er extra kosten voor asbestsanering nodig zijn. Als de kosten van de asbestsanering meer bedragen dan € 20.000,-- zullen wij u opnieuw verzoeken budget beschikbaar te stellen.

Met het oplossen van de problemen bij het zwembad ontstaat zekerheid over de toekomst van een maatschappelijke accommodatie. Dat is de reden dat we voorstellen de kosten ten laste te brengen van deze reserve.

Een alternatief is om de kosten te dekken uit de Algemene reserve.

De afkoopsom voor de huurder wordt via de tweede burap gemeld, of zoveel eerder als er overeenstemming is bereikt.

5. Communicatie

We zullen u via het raadsjournaal of een raadinformatiebrief informeren over de voortgang. De huurder wordt rechtstreeks door ons geïnformeerd.

6. Burgerparticipatie

Er is geen sprake van een onderwerp dat zich leent voor burgerparticipatie.

7. Deregulering

Er is geen sprake van nieuwe wet of regelgeving.

8. Achtergrondinformatie

- Rapport Veiligheidsonderzoek;
- Bestuursdwangaanschrijving ODR met bijlagen;

Bijlagen:

- Raadsbesluit

Inlichtingen bij:

Naam	G.J. Versteeg
Afdeling	Ruimte

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
28 juni 2016	RV/16/00692	

Onderwerp **Zwembad Beusichem**

De Gemeenteraad van Buren;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 31 mei 2016;

besluit:

1. Een bedrag van € 175.000 beschikbaar stellen voor de realisering van optie 1a, de volledige sloop van het zwembad.
2. Dit bedrag te dekken uit de reserve maatschappelijke investeringen.
3. Begrotingswijziging 2016 nummer 13 vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 juni 2016

De griffier, De voorzitter,

G. van Droffelaar J.A. de Boer MSc