Aan de raad van de gemeente Westland

Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres:
Laan van de Glazenstad 1
2672 TA Naaldwijk
T 14 0174
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

UW BRIEF	UW KENMERK	ZAAK-/PROJECTNR.	DOCUMENTNR.	BIJLAGE(N)
			322	
CONTACTPERSOON		TEAM	TELEFOONNUMMER	DATUM VERZONDEN
				10 NOV. 2022

ONDERWERP

RaadsinformatiebriefRIB zwembad de Waterman

Geachte raad,

Met deze brief informeren wij u over de stand van zaken van zwembad De Waterman. U heeft in 2020 een investeringskrediet van 2,6 miljoen beschikbaar gesteld voor het vervangen van zwembadinstallaties en de zwembadbassins. Deze vervanging is noodzakelijk om de veiligheid te waarborgen. Het is de bedoeling om met deze vervanging ook een modernisering en verduurzamingsslag door te voeren. Op 26 september jl. heeft portefeuillehouder Goudswaard u in de commissie MO geïnformeerd over:

1. het tegenvallende aanbestedingsresultaat;
2. aanvullende investeringsopgaven die voor ons liggen in de zogenoemde 2e fase en enkele risico's voor de opvolgende exploitatieperiode;
3. ons onderzoek naar eventuele uitbreidingsmogelijkheden om te komen tot een betere business case.

Onze bevindingen worden via deze brief ter informatie aan u aangereikt.

Fase 1: vervangen van de zwembadbassins en zwembadinstallaties

Op basis van de offertes is een investering nodig voor de 1e fase van 4,56 miljoen euro inclusief BTW (prijspeil april/mei 2022). Hiervoor worden de zwembadbassins en zwembadinstallaties vervangen. Dit is noodzakelijk om de veiligheid te waarborgen. Anderzijds is ingezet op modernisering en verduurzaming waarmee een efficiëntere exploitatie van het zwembad wordt behaald. De gekozen materialisatie en installaties leiden tot een betere kostenbeheersing, er is minder onderhoud nodig en het energieverbruik wordt gereduceerd. Om die reden is het niet wenselijk om een lagere kwaliteit toe te passen. Dit zal immers leiden tot hogere onderhoudslasten en een hoger energieverbruik.

Wij hebben diverse gesprekken gevoerd met de uitvoerende aannemers en bezuinigingen doorgevoerd. De bezuinigingen zijn al verwerkt in het vermelde resultaat. Op het genoemde bedrag van 4,56 miljoen euro kan niet verder worden bezuinigd, zonder dat dit leidt tot nadelige consequenties in de exploitatie (onderhoud en/ of

energieverbruik). Rekening houdend met een subsidievoordeel dat wij hebben verkregen via een zogenoemde subsidieregeling bouw en onderhoud sportaccommodaties (SPUK aanvraag van 350.000 euro), resteert een tekort van circa 1,6 miljoen euro (prijspeil april/mei 2022) op het gevoteerde investeringskrediet.

Fase 2: moderniseren van de overige zwembad voorzieningen
Met het huidige renovatieplan worden alleen de zwembadbassins en zwembadinstallaties vervangen. De overige objecten zoals het entreegebouw, kleedruimten, horeca, etc. worden niet gerenoveerd. Deze onderdelen zijn sterk verouderd en moeten op korte termijn worden opgeknapt. In het verleden is deze renovatie van fase 2 geraamd op ongeveer € 700.000,-. Als wij een vergelijkbare kostenstijging aanhouden als bij fase 1, resulteert dit in een benodigde investering van ongeveer € 1,23 miljoen.

De realisatie van deze 2e fase komt voor rekening van de gemeente. Stichting Waterman Natuurlijk! heeft ons kenbaar gemaakt een dergelijke ontwikkeling niet voor eigen rekening en risico te willen realiseren. Zij beschouwt dit als opgave voor de gemeente. Dit betekent dat de stichting definitief niet zal zorgdragen voor het realiseren van de 2e fase.

Exploitatie / gebruiksfase
Stichting Waterman Natuurlijk! huurt het zwembadcomplex momenteel van de gemeente voor een bedrag van €25.000 excl. btw per jaar (onder kostprijs) tot aan 1 juni 2023. De huidige huursom is aanzienlijk lager dan de kostprijs. Er moet een nieuwe huurovereenkomst worden afgesloten met een nader te bepalen kostprijs. Een hogere kostprijs zal per saldo geen kostenverhogend effect geven omdat de subsidie met een gelijkwaardige omvang kan stijgen.

Daarnaast is in de huidige huurovereenkomst een onderhoudsdemarcatie afgesproken, waarbij het klein dagelijks onderhoud voor rekening komt van huurder en al het groot onderhoud voor rekening komt van de gemeente. De gemeente is nu verantwoordelijk voor bijvoorbeeld het buitenschilderwerk, herstel en vervangingswerkzaamheden aan installaties en diverse bouwkundige werkzaamheden. De gemeente bekostigt dit onderhoud vanuit een zogenoemde bestemmingsreserve. Deze bestemmingsreserve is uitgeput en ontoereikend voor het onderhoud voor de komende 15 tot 20 jaar. Het laatste onderhoudsplan (prijspeil januari 2020) van De Waterman prognosticeert een gemiddelde onderhoudsbehoefte van € 74.000 per jaar (o.b.v. 15 jaar). Bij gelijkblijvende afspraken is een aanvullend budget noodzakelijk van vergelijkbare omvang, te vermeerderen met een inflatiecorrectie. Wij houden vooralsnog rekening met een bedrag van €100.000 per jaar.

Eventuele uitbreiding met commerciële cq. winstgevende voorzieningen
Voor de 2e fase hebben wij alternatieve mogelijkheden onderzocht. Op het terrein zouden bijvoorbeeld 'winstgevende' commerciële voorzieningen kunnen worden toegevoegd. Voorzieningen zoals een sportschool, een padelhal, fysiotherapie en horecafaciliteiten. Dergelijke commerciële voorzieningen kunnen gefinancierd, gerealiseerd en geëxploiteerd worden door de markt. De rol van de gemeente is beperkt tot het verstrekken (verhuren) van grond via bijvoorbeeld een opstalrecht. Wij hebben een analyse gemaakt van de mogelijke opbrengsten aan hand van een commercieel haalbaar scenario met toevoeging van 1500m2 sportschool en 3000m2 padelhal. De inkomsten uit grondverhuur schatten wij tussen de €34.000 (gebaseerd op grondprijzenbeleid) en €90.000 (gebaseerd op retributie voor een A-locatie). Deze bandbreedte hanteren wij als uitgangspunt voor dit scenario. Het definitieve bedrag moet in een later stadium worden vastgesteld aan de hand van een markttaxatie.

Een dergelijke uitbreiding met commerciële voorzieningen vergt nader onderzoek en uitwerking. Er moeten uitgangspunten en randvoorwaarden worden benoemd, een aanbesteding worden uitgezet en hierna een contract

worden gesloten met een marktpartij voor de realisatie. Mogelijk dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden, dit is afhankelijk van het uiteindelijke gebruik.

Het toevoegen van commerciële / winstgevende voorzieningen leidt niet tot een sluitende business case. Daarnaast beperkt dit scenario de exploitatiemogelijkheden van het zwembad. Het toevoegen van aanvullende voorzieningen neemt ruimte in beslag, die ten koste gaat van de zogenoemde ligweide. Er is in een dergelijk scenario aanzienlijk minder buitenruimte beschikbaar voor het zwembad.

Mogelijkheden

Wij hebben drie mogelijkheden ten aanzien van de toekomst van zwembad De Waterman onderzocht. Dit zijn:

1. Aanvullend budget beschikbaar stellen en het zwembad moderniseren.
2. Aanvullend budget beschikbaar stellen voor modernisering van het zwembad en nader onderzoek verrichten naar uitbreiding met commerciële voorzieningen.
3. Het zwembad De Waterman sluiten en het terrein benutten voor andere voorzieningen.

ad1. Aanvullend budget beschikbaar stellen en het zwembad moderniseren.

Dit scenario betekent een verhoging van het budget voor de beoogde renovatie met 3,6 miljoen euro. Dit bedrag is nodig om het totale zwembad op te knappen (fase 1 en fase 2). Hierbij is rekening gehouden met een aanvullende prijsstijging van 10% op de totale investering. Daarnaast is aanvullend jaarlijks ongeveer 100.000 euro nodig voor het onderhoud in de komende 15 jaar.

ad2. Aanvullend budget beschikbaar stellen voor modernisering van het zwembad en nader onderzoek verrichten naar uitbreiding met commerciële voorzieningen.

Dit scenario betekent een verhoging van het budget voor de beoogde renovatie met 3,6 miljoen euro. Dit bedrag is nodig om het totale zwembad op te knappen (fase 1 en fase 2). Hierbij is rekening gehouden met een aanvullende prijsstijging van 10% op de totale investering. Daarnaast is aanvullend jaarlijks ongeveer 100.000 euro nodig voor het onderhoud in de komende 15 jaar.

Een uitbreiding met commerciële voorzieningen is op hoofdlijnen in beeld gebracht. Een specifieker onderzoek vergt meer tijd. Indien een goede business case gevonden wordt, dan dient via een aanbesteding een marktpartij geselecteerd te worden. Ook zal mogelijk een bestemmingsplan procedure doorlopen moeten worden.

ad3. Het zwembad De Waterman sluiten en het terrein benutten voor andere doeleinden.

De verbouwing niet doorzetten betekent dat de zomer 2022 het laatste zwemseizoen is geweest van De Waterman. Het zwembad wordt gesloten en er wordt een onderzoek gestart naar de toekomstige mogelijkheden van dit terrein. Gereserveerde middelen vallen vrij in de begroting en worden benut voor andere nader te bepalen doeleinden.

Financiële consequenties

Scenario 1

Er is een investering nodig van 6,6 miljoen euro voor renovatie van het zwembad (fase 1 en fase 2). Hierbij is rekening gehouden met een onverhoopte prijsstijging van 10% voor het totale project. Na aftrek van de huidige SPUK-subsidie, leidt dit tot een kapitaallast in het 1e jaar van afgerond €331.250. Eveneens is ongeveer €100.000 per jaar nodig voor het jaarlijkse onderhoud. Hetgeen zorgt voor een totale last per jaar van 431.250 euro.

Scenario 2
De investering en bijbehorende kapitaallasten zijn gelijk aan scenario 1. Aanvullend is een onderzoeksbudget nodig van €100.000. In tegenstelling tot scenario 1 zal de rennovatie in scenario 2 naar verwachting pas gereed zijn 2024, waardoor de kapitaallasten beginnen in 2025 i.p.v. in 2024. Door het toevoegen van een commerciële voorziening is er in onderstaande tabel aan de inkomstenkant een bedrag opgenomen.

Scenario 3
De beschikbare investeringen vallen vrij. Wel moet rekening gehouden worden met een incidentele last van de al gemaakte kosten en met de kosten voor het veilig buiten gebruik stellen van het complex. Hiervoor houden wij voorlopig een bedrag aan van €150.000. De daadwerkelijke kosten zullen wij verwerken en rapporteren via de gebruikelijke kanalen van de P&C cyclus.

Vergelijking scenario's

	scenario 1	**scenario 2**	**scenario 3**
Investering	6.600.000	6.600.000	
Verstrekte subsidie (SPUK)	350.000	350.000	
afschrijvingstermijn	25 jaar	25 jaar	0 jaar
per jaar	250.000	250.000	
rente percentage	1,30%	1,30%	
rente in 1e jaar	81.250	81.250	
Kapitaallast - jaar 1	331.250	331.250	
Inkomsten gronduitgifte	0	34.000 tot 90.000	
Dotatie onderhoud	100.000	100.000	
Eenmalige kosten		100.000	150.000
Jaarlijkse last begroting	**431.250**	**341.250 tot 397.250**	

Voor de structurele lasten van scenario 1 en 2 is onvoldoende dekking aanwezig binnen de begroting van de gemeente Westland. Een keuze voor deze scenario's heeft een ongedekte last tot gevolg vanaf 2024 van afgerond €221.000 tot €311.000 die niet opgevangen kan worden in het financieel meerjarenperspectief. Pas bij de voorjaarsnota 2023 kan in de integrale afweging dekking gevonden worden voor deze keuze.

De investeringen voor de 1e en 2e fase zullen de levensduur van het zwembad naar verwachting met maximaal 25 jaar verlengen. Om die reden wordt een afschrijvingstermijn van 25 jaar toegepast.

De SPUK-subsidie kan opnieuw worden aangevraagd op basis van het hogere investeringsbedrag. Wij verwachten dat de subsidie hoger zal uitvallen dan nu het geval is. Deze landelijke subsidieregeling kent een financieel plafond. Dit betekent dat als dit plafond is bereikt, de subsidies naar rato worden verstrekt aan de aanvragers.

Bijzonderheden, risico's en kanttekeningen
Wij voorzien de volgende bijzonderheden, risico's en kanttekeningen met betrekking tot de toekomstige mogelijkheden voor het zwembad.

1. Een goedkopere exploitatie is niet mogelijk.

Naar aanleiding van raadsvragen van GBW heeft door het bureau Drijver en Partners eind 2021 een second opinion plaatsgevonden naar de exploitatie van De Waterman. Geconcludeerd is dat De Waterman de afgelopen jaren financieel uitstekend heeft gepresteerd, waarbij er slechts beperkt mogelijkheden zijn de exploitatie verder te optimaliseren. Tegelijkertijd geeft het rapport aan dat een overdracht van eigendom en de uit fase 2 (entree, kleedkamers, horeca, ligweide) voortvloeiende kapitaallasten en onderhoudskosten een niet toekomstbestendige exploitatie opleveren.

Daarnaast heeft Stichting Waterman Natuurlijk een zeer voordelige exploitatie kunnen realiseren met behulp van vrijwilligers. Ontwikkelen als vergrijzing, krapte op de arbeidsmarkt en de huidige economische omstandigheden kunnen een gevaar vormen voor de inzet van vrijwilligers in de toekomst. Wij verwachten dat de kosten zullen stijgen, wanneer het aantal vrijwilligers in de toekomst onverhoopt afneemt.

2. Een eventuele toekomstige exploitatie via een marktpartij is naar verwachting aanzienlijk duurder.

De exploitatie van De Waterman was tot medio 2013 in handen van Optisport en is daarna overgedragen aan Stichting Waterman Natuurlijk. Exploitatie door Stichting Waterman Natuurlijk is nadien aanmerkelijk goedkoper gebleken. De kosten voor de gemeente daalden gemiddeld op jaarbasis met ca. 60%. Aangezien de stichting fase 2 niet voor haar rekening neemt, is de gemeente verantwoordelijk voor de exploitatie en beheer van het zwembad. Er dient rekening gehouden te worden met een stevige kostenstijging als beheer niet meer door vrijwilligers wordt gedaan.

Hier komt bij dat de markt gekenmerkt wordt door forse prijsontwikkelingen. De inflatie is fors vanwege loonstijgingen, stijgende energieprijzen, stijgende onderhoudsprijzen, stijgende rentelasten, etc. Wij verwachten dat deze nadelige prijsontwikkelingen nog enige tijd zullen aanhouden.

3. Aanbesteding binnensportvoorzieningen & energiecrisis

De aanbesteding van de gemeentelijke binnensportvoorzieningen loopt op dit moment. Zwembad De Hoge Bomen, MFC Maesemunde, sportcentrum Vreeloo, de Westlandhal en sportcentrum De Pijl zijn hier onderdeel van. De beoogde contractperiode is 10 jaar. De markt heeft aangegeven hiervoor nu geen aanbieding te kunnen doen door de zeer volatiele energieprijzen. Soortgelijke aanbestedingen in den lande vertonen hetzelfde beeld. Het Rijk heeft een compensatieregeling in voorbereiding welke naar verwachting in de tweede helft van november beschikbaar komt. De compensatieregeling biedt voor potentiële exploitanten mogelijkerwijs handvatten om te komen tot een inschrijving op de aanbesteding. Dit brengt met zich mee dat de aanbesteding niet per 1 januari 2023 is afgerond. In afwachting van de precieze inhoud van de compensatieregeling zijn wij in overleg met Optisport over verlenging van de huidige exploitatie tot 1 april 2023. Deze verlenging zal extra kosten met zich meebrengen naast de contractueel overeengekomen exploitatiebijdragen.

4. Zwembad De Waterman is in 2023 gesloten en mogelijk ook in 2024 .

Het zwembad verkeert in een dusdanig slechte staat van onderhoud, dat Stichting Waterman Natuurlijk! heeft besloten om de voorziening pas te openen nadat de zwembassins en zwembadinstallaties zijn vervangen / gerenoveerd.
Dit betekent dat het zwembad in 2023 gesloten is en mogelijk ook in het zwemseizoen van 2024.

Vervolgstappen

Wij stellen voor om de geschetste mogelijkheden met u te bespreken in de komende commissievergadering. Na deze consultatie zullen wij een beslisdocument opstellen en deze in het eerste kwartaal van volgend jaar ter besluitvorming aan u voorleggen. We doen dit alles in nauw overleg met de Stichting Waterman Natuurlijk!. De Waterman zal u via de griffie uitnodigen voor een werkbezoek.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Westland,
de secretaris, de burgemeester,

A.C. Spindler B.R. Arends