Locatie onderzoek nieuw binnenzwembad

19 december 2022

Aangepaste naar aanleiding van bespreking dilemmanota in raadsvergadering 29 september ‘’22



Inhoud

Aanleiding 3
Resultaten huisvestingsonderzoek K3H 3
Potentiële locaties 4
1. Speelweide huidige locatie 4
2. Het voetbalveld van S.V. Nieuwkoop naast het tankstation 4
3. Deel van het terrein van zwembad Aarweide 5
Effectenanalyse 5
Verwervingskosten 5
Resultaat woningbouw 5
Maatschappelijke waarde woningbouw huidige locatie 5
Bereikbaarheid 6
Verkeersveiligheid 7
Parkeren 7
Duurzaamheid 7
Samenvatting MKBA 8
Uitkomsten participatietraject 8
Advies 8
Bijlagen 9

Aanleiding

Zwembad De Wel is gebouwd in 1988. De technische levensduur is 40 jaar. In 2027 en 2029 staat in het MJOP groot onderhoud gepland. In dit kader heeft bureau K3H Architecten en Adviseurs BV in Q4 '20 onderzoek gedaan naar de keuze tussen groot onderhoud en nieuwbouw. Er is in kaart gebracht wat een nieuw zwembad kost ten opzichte van renoveren van het huidige bad in investeringsbedrag en jaarlijkse exploitatiekosten. Uit dit onderzoek komt nieuwbouw als beste keuze naar voren. Het onderzoek van K3H was locatie onafhankelijk.

Naar aanleiding van het rapport van K3H heeft de raad bij de vaststelling van de uitwerkingsplannen van de visie op sport en bewegen op 18 november 2021 besloten als volgende stap een locatieonderzoek voor de bouw van een nieuw zwembad te doen. Hierbij is aangegeven dat de definitieve beslissing over nieuwbouw of renovatie wordt gemaakt na het opleveren van de resultaten van het locatie onderzoek.

Bij het onderzoek naar de meest geschikte locatie voor nieuwbouw van het zwembad is aandacht besteed aan de volgende aspecten:

- kosten en baten van de aanschaf van grond versus de opbrengsten van herontwikkeling van grond die beschikbaar komt voor andere doelen
- mogelijkheden voor het efficiënt combineren van het zwembad met andere sportfuncties, waaronder combinatie met in toekomst nieuw te bouwen sporthal De Steupel
- mogelijkheden voor woningbouw op een eventueel vrijvallende locatie
- verkeersveiligheid en bereikbaarheid
- beschikbare ruimte op de locaties

Dit rapport beschrijft het locatie onderzoek. Het onderzoek is gebaseerd op deskresearch, gesprekken met de gebruikers van de huidige locaties en een participatietraject met inwoners van de gemeente Nieuwkoop. Uitkomst is een maatschappelijke kosten en baten analyse [MKBA] van de drie potentiële locaties voor de bouw van een nieuw binnenzwembad en een advies voor de keuze voor een locatie. Voor alle onderzochte locaties geldt dat het huidige zwembad open kan blijven tot het nieuwe zwembad in gebruik kan worden genomen. De continuïteit van de zwemlessen en daarmee de zwemveiligheid, de belangrijkste kerntaak, is daarmee gewaarborgd.

Resultaten huisvestingsonderzoek K3H

Nieuwbouw vereist éénmalig een fors hogere investering. De totale kosten inclusief afschrijving per jaar over 25 jaar zijn in beide scenario's ongeveer gelijk. Na 25 jaar heeft nieuwbouw nog een restant boekwaarde van ruim € 3 miljoen. Bij renovatie is het gebouw na 25 jaar afgeschreven.

Een nieuw gebouw is duurzamer dan renovatie. Het nieuwe gebouw voldoet ruim aan de BENG regelgeving (energieklasse A++++). Het huidige gebouw gaat door renovatie van energielabel D naar A. In het rapport is een energiebesparing opgenomen van € 80.000 bij nieuwbouw en € 30.000 bij renovatie. Door de recent gestegen energieprijzen wordt het absolute bedrag uit het onderzoek fors hoger en het verschil groter. De huidige energiemarkt is complex. De gemeentelijke inkoper verwacht dat de huidige energiekosten (ca. € 120.00 per jaar) met een veelvoud gaan stijgen. Dit is een extra reden om te kiezen voor nieuwbouw.

Bij nieuwbouw wordt een extra omzet van circa € 80.000 per jaar verwacht op basis van betere functionaliteiten.

De managementsamenvatting van het huisvestingsonderzoek van K3H is toegevoegd als bijlage 1. Omdat het rapport in februari 2021 is opgesteld, is een herziening noodzakelijk gezien de wijziging in de rekenrente en de gestegen bouwkosten. Het uitwerkingsplan III, business case toekomst De Wel (MO oktober '21) is als bijlage 8 toegevoegd.

In november 2022 heeft K3H een actualisatie van de bouwkosten (exclusief aanvullende kosten) uitgewerkt. In het huisvestingsonderzoek (februari 2021) bedroegen de bouwkosten € 8.061.000 incl. BTW. Inclusief indexatie bedragen de te verwachten bouwkosten € 9.106.000 incl. BTW (november 2022). Een stijging van bijna 13%.
Voor 2023 tot en met 2025 rekenen we met een inflatie van respectievelijk 8%, 5% en 5%. Dit leidt tot een geraamde bouwkostensom van € 10,8 miljoen in 2025, de planning is dat in 2025 de prijsafspraken voor de bouw kunnen worden vastgesteld.

Potentiële locaties

Er zijn drie potentiële locaties onderzocht. In het participatietraject zijn nog twee ideeën naar voren gekomen voor locaties. Deze locaties zijn niet verder onderzocht. Een toelichting hierop staat in het verslag van het participatietraject.

1. Speelweide huidige locatie



Het huidige gebouw staat aan de Julianalaan 1A in Nieuwkoop. Naast het gebouw is een speelweide. Het nieuwe zwembad kan op de speelweide gebouwd worden. Het huidige gebouw wordt dan na oplevering afgebroken. Op de vrijkomende grond is ruimte voor een kleinschalig woningbouwproject. De ruimte is te klein om een nieuwe sporthal te bouwen ter vervanging van De Steupel en zo een combinatie van sportfuncties te realiseren. Een andere mogelijkheid is hier een nieuwe speelweide te realiseren voor het zwembad of een openbaar speel/beweegparkje.

2. Het voetbalveld van S.V. Nieuwkoop naast het tankstation



Met S.V. Nieuwkoop en Stibuni is gesproken over het speelveld direct naast het tankstation. S.V. Nieuwkoop beschikt nu over 1 kunstgrasveld, 3 grasvelden en 1 trainingsveld. S.V. Nieuwkoop is bereid het speelveld naast het tankstation af te staan voor de bouw van een nieuw zwembad in ruil voor twee nieuwe kunstgrasvelden. S.V. Nieuwkoop gaat dan beschikken over 4 velden, waarvan 3 kunstgras. Twee extra kunstgrasvelden zijn noodzakelijk in verband met de benodigde capaciteit op zaterdag en de (toekomstige) groei in het aantal leden. Zie ook bijlage 2 voor een toelichting vanuit het bestuur van S.V. Nieuwkoop.
Op deze locatie is ook een mogelijkheid om het gebouw op termijn uit te breiden met een nieuwe sporthal ter vervanging van de huidige Steupel. Bij de bouw van een nieuwe sporthal kunnen functies worden gecombineerd. Bijvoorbeeld de receptie, horeca, kleedruimtes en douches. Door het nieuwe zwembad hier te bouwen ontstaat één centraal punt met verschillende verenigingen en sportfaciliteiten.

3. Deel van het terrein van zwembad Aarweide



Op de ligweide van zwembad Aarweide is aan de zijde van de golfbaan ruimte om een nieuw overdekt zwembad naast het openluchtbad te bouwen. Dit kan losstaand van Aarweide. Samen met Aarweide kijken we naar mogelijke samenwerkingsvormen.

Effectenanalyse

In deze MKBA worden de welvaartseffecten van de alternatieven tegen elkaar afgezet met daarin de financiële kosten en opbrengsten en maatschappelijke effecten.

Verwervingskosten

Voor alle locaties geldt dat de grond eigendom is van gemeente Nieuwkoop, er hoeft geen grond geworven te worden van derden. Voor locatie 2 vraagt S.V. Nieuwkoop twee kunstgrasvelden. De kosten hiervan bedragen € 1,2 miljoen. Dit is een nadeel bij de keuze voor deze locatie.

Resultaat woningbouw

Indien de keuze wordt gemaakt voor locatie 2 of locatie 3 dan komt het huidige terrein van het zwembad vrij. Op deze locatie kan woningbouw plaatsvinden. In deze fase van het project wordt het resultaat van de grondexploitatie bepaald door algemene uitgangspunten en kengetallen. De keuze van het woningbouwprogramma is bepalend voor het resultaat. Het mogelijke woningbouwprogramma is gebaseerd op de woningbehoefte en de inpasbaarheid op de locatie. Er zijn vier mogelijke woningbouwprogramma's (varianten) opgesteld. Deze varianten zijn gebaseerd op het bestaand woonbeleid;

- Zorgconcept voor senioren (+ grondgebonden woningen voor senioren)
- Volledig sociale huurwoningen (voor senioren)
- 35% sociale huurwoningen (voor senioren) en 65% betaalbare koopwoningen (voor senioren)
- 35% sociale huurwoningen (voor senioren), 35% betaalbare koopwoningen (voor senioren) en 30% dure koopwoningen

Deze varianten geven een resultaat met een bandbreedte van circa – € 0,9 miljoen tot circa € 0,6 miljoen. De volledige financiële onderbouwing is als bijlage 3 bijgevoegd. De keuze van het woningbouwprogramma valt buiten scope van het locatieonderzoek en wordt onderdeel van een latere studie vanuit het thema wonen.

Maatschappelijke waarde woningbouw huidige locatie

Deze potentiële woningbouwlocatie is geen onderdeel van het integraal woningbouwprogramma. Het gaat om een extra locatie. Op de locatie kunnen in alle varianten, met uitzondering van het zorgconcept, 25 tot 30 woningen gebouwd worden. De locatie is nabij het centrum van Nieuwkoop en

daardoor geschikt voor senioren. Er is grote behoefte aan woningen voor senioren en met betaalbare koopwoningen wordt de doorstroming op de koopmarkt gestimuleerd. In het integraal woningbouwprogramma staan in de huidige projecten al veel woningen geprogrammeerd voor starters en jongeren. Zoals aangegeven valt de keuze van het woningbouwprogramma buiten scope van dit onderzoek.

Mogelijkheden combinatie andere sportfuncties

Voor sporthal De Steupel is het groot onderhoud in het MJOP gespreid. Het gebouw kan nog lang mee. Dit is geen aanleiding voor nieuwbouw. De sterk gestegen gasprijzen en/of de wens/noodzaak het gebouw aardgasvrij te maken kunnen een reden zijn om wel versneld nieuw te bouwen. Een andere reden om nieuw te bouwen kan zijn dat de huidige locatie van De Steupel gebruikt kan worden als woningbouwlocatie. Een nieuw gebouw met een combinatie van sporthal De Steupel en zwembad De Wel levert voordelen op zowel bij de bouw als in gebruik. Bijvoorbeeld de receptie, horeca en schoonmaak kunnen worden gecombineerd. Dit is uitsluitend mogelijk op locatie 2 (S.V. Nieuwkoop). Op locatie 1 (huidige locatie) is er onvoldoende ruimte voor een sporthal. Omdat de sporthal in Nieuwkoop moet blijven, is dit niet van toepassing voor locatie 3 (Aarweide).

Locatie 3 biedt mogelijkheden om het binnenzwembad en het buitenzwembad te combineren. Stichting tot behoud zwembad Aarweide ziet mogelijkheden voor samenwerking tussen beide zwembaden. In beginsel vindt men het belangrijk dat er een aantal zichtbare voordelen voor Aarweide uit deze samenwerking komen. Dit vindt het bestuur vooral van belang richting de vrijwilligers. Op langere termijn ziet men een volledig samengaan van beide zwembaden als serieuze mogelijkheid. Zie bijlage 4 voor een samenvatting van het gesprek met het bestuur van Stichting tot behoud Aarweide in mei ’22. Bij de bespreking van de dilemmanota op 29 september ’22 is gevraagd om meer inzicht in mogelijke financiële risico’s voor de gemeente bij volledige samengaan. Het bestuur van Stichting tot behoud Aarweide heeft een brief geschreven waarin de financiële situatie nader wordt toegelicht. Deze brief is als bijlage 9 toegevoegd.

S.V. Nieuwkoop ziet geen mogelijkheden voor verdere samenwerking met het nieuw te bouwen zwembad. Samenvoeging van functies is hier dan ook geen optie. Vanuit een breder perspectief is er op deze locatie wel sprake van centreren van sportfuncties en school. Dit wordt in het participatietraject ook regelmatig genoemd. Maatschappelijk heeft dit een waarde.

Bereikbaarheid

De drie locaties zijn met auto en fiets bereikbaar. Voor de inwoners van Nieuwkoop, Noorden en Woerdense Verlaat is de fietsafstand naar locatie 3 relatief groot. De twee locaties in Nieuwkoop zijn bereikbaar met het OV, locatie 3 niet.

Bij de bespreking van de dilemmanota op 29 september ’22 is door het CDA de vraag gesteld te onderzoeken of de buurtbus Langeraar een mogelijkheid is. De route van de buurtbus uit Langeraar is destijds goed doorgenomen met de vrijwilligers voor de buurtbus. Ook een stop bij locatie openlucht zwembad Aarweide is daarbij in beeld geweest, omdat de buurtbus daar vanuit Ter Aar en Nieuwveen langs rijdt. Er waren twee punten waarom ervoor gekozen is dat de buurtbus niet stopt bij zwembad Aarweide. De eerste is dat de buurtbus plaats heeft voor maximaal 8 personen. De capaciteit van de buurtbus is daarmee beperkt. Ook rijdt de buurtbus op gezette tijden, de buurtbus is immers afhankelijk van vrijwilligers. De buurtbus is niet het geschikte OV om een openbaar zwembad te ontsluiten. Daarnaast speelt ook het aspect verkeersveiligheid een rol bij de vrijwilligers. De provinciale weg en de huidige wijze van ontsluiting naar en vanaf het zwembad wordt als onveilig ervaren. Tot slot biedt de buurtbus geen mogelijkheid voor bezoekers uit o.a. Nieuwkoop, Noorden en Woerdense Verlaat.

Van de huidige geregistreerde bezoekers van De Wel komt 37% uit Nieuwkoop, 16% uit Ter Aar, gevolgd door Nieuwveen, Zevenhoven en Alphen aan den Rijn met elk 8%. Zie bijlage 5 voor het volledige overzicht en een toelichting.
De verwachting is dat er bij een keuze voor locatie 3 meer bezoekers met de auto komen.

Verkeersveiligheid

Locatie 1 ligt midden in een rustige woonwijk. Locatie 2 ligt te midden van verschillende sportverenigingen en scholen. De directe omgeving van beide locaties is verkeersveilig. Voor beide locaties geldt de oversteek bij de provinciale weg als een lastige oversteek voor voetgangers en fietsers. Locatie 3 ligt buiten de bebouwde kom en aan een drukke doorgaande weg. . Er zijn voldoende mogelijkheden om het veilig per fiets te bereiken.

Parkeren

Op alle locaties zijn voldoende parkeerplaatsen. Op drukke momenten kan er bij locatie 2 een gebrek aan parkeerruimte ontstaan. Er is dan een mogelijkheid om uit te wijken naar het parkeerterrein van Natuurmonumenten langs de provinciale weg. Daarnaast is er op het terrein ruimte om extra parkeerplaatsen te creëren. Bij locatie 3 is er op warme zomerse dagen een probleem met parkeren.

Duurzaamheid

Het nieuw te bouwen zwembad kan ruim voldoen aan de BENG normen [A++++]. Naar aanleiding van de bespreking van de dilemmanota op 29 september is adviesbureau DWA gevraagd een quickscan uit te voeren naar de energievoorziening van het nieuw te bouwen zwembad. Voor de aardgasvrije verwarming van het zwembad zijn vier concepten toepasbaar. Het concept “bodemwarmtepomp, WKO-bron en zonthermie” is de duurzaamste optie voor het zwembad en is onafhankelijk van de locatiekeuze toepasbaar. Het energieverbruik is bij dit concept het laagst. De elektrabehoefte bedraagt op basis van een ingeschat gemiddeld tarief voor de komende 30 jaar (exclusief indexatie) € 102k per jaar. Ter vergelijking de gemiddelde energiekosten van het huidige zwembad vóór het nieuwe energiecontract bedroegen circa € 115k. Op basis van het nieuwe energiecontract wordt dit een veelvoud (schatting € 400k - € 700k per jaar). Een nieuw zwembad leidt tot een forse verlaging van de energiekosten.

Een overweging is om voor een concept te kiezen dat zich ook goed leent voor warmtelevering aan omliggende woningen en gebouwen. Dit is het concept “bodemwarmtepomp, WKO-bron en benutting diverse bronnen via een Smart Thermal Grid”. De belangrijkste warmtebron hierbij is aquathermie. Ook andere bronnen zoals zonthermie en/of restwarmte van bedrijven kunnen hieraan gekoppeld worden. Het zwembad vormt dan de startmotor voor het aardgasvrij maken van een deel van Nieuwkoop. Voor opschaling naar de omgeving moeten voldoende woningeigenaren (particulier en corporatie) rondom de locatie bereid zijn om aan te sluiten op het Smart Thermal Grid. Dit vergt nader onderzoek. Locatie 1 (huidig De Wel) en locatie 2 (S.V. Nieuwkoop) lenen zich hiervoor. Bij locatie 3 (Aarweide) is de omgeving niet geschikt.

Het volledige rapport van DWA is als bijlage 10 toegevoegd aan dit rapport. Bijlage 6 is een eerste interne verkenning uit Q2 ’22.

Samenvatting MKBA

	Potentiële locaties nieuw binnenzwembad		
	1. Huidige locatie	2. SV Nieuwkoop	3. Aarweide
Financiële effecten			
Verwervingskosten*	0	-€ 1.200.000	0
Resultaat woningbouw**	0	€ 600.000	€ 600.000
Totaal financieel	0	-€ 600.000	€ 600.000
Maatschappelijke effecten* **			
Resultaat woningbouw	-	+++	+++
Combinatie sportfuncties	-	++	++
Bereikbaarheid (inclusief OV)	+++	+++	+
Verkeersveiligheid	++	++	+
Parkeren	++	++	+
Duurzaamheid bij Smart Thermal Grid			
Warmtenet (Smart Thermal Grid)	++	+	-
Alternatief kans op restwarmte	+	+	+
* prijspeil 2021			
** o.b.v. scenario met hoogste opbrengst binnen kaders woonbeleid, bedragen netto contante waarde 2022-2026, prijspeil 2022			
*** schaal van +++ [uitstekend] tot – [slecht of niet mogelijk]			

Uitkomsten participatietraject

In april en mei is op het platform Denkmee aan inwoners de mogelijkheid geboden om mee te denken over de locatie voor de bouw van een nieuw zwembad. Ca. 250 inwoners hebben hieraan deelgenomen. De resultaten van het participatietraject zijn in juli gedeeld door middel van een raadsbrief.

Deelnemers vanuit de kern Nieuwkoop willen vooral het zwembad in Nieuwkoop behouden [30% van alle deelnemers]. Welke locatie in de kern Nieuwkoop maakt hen niet zoveel uit. Woningbouw op de huidige locatie wordt gewaardeerd. In kern Nieuwkoop lijkt locatie SV Nieuwkoop dan ook de meest passende locatie. De oversteek bij de rotonde op de provinciale weg ziet een klein deel van de deelnemers als nadeel van deze locatie. Locatie Aarweide wordt positief ontvangen door circa 25% van de deelnemers. Men vindt het logisch om het binnen- en buitenzwembad te combineren en ziet daar schaalvoordelen door samenwerking. Daarnaast wordt de centrale ligging binnen gemeente Nieuwkoop genoemd. Aandachtspunt is een toename van het autoverkeer (bezoekers uit Nieuwkoop). Ook wordt genoemd parkeerproblemen op warme dagen. De raadsbrief over de resultaten van het participatietraject is als bijlage 7 toegevoegd.

Advies

In deze MKBA zijn de welvaartseffecten van de alternatieven voor een locatie tegen elkaar afgezet met daarin zowel financiële kosten en opbrengsten als maatschappelijke effecten. Daarnaast heeft een participatietraject plaatsgevonden. Op basis van de MKBA en het participatietraject is dit advies tot stand gekomen.

Alle drie onderzochte locaties zijn in principe mogelijk. Locatie 1 (de huidige locatie), heeft echter niet de voorkeur omdat deze locatie in tegenstelling tot de andere locaties geschikt is voor woningbouw. Daarnaast is er geen mogelijkheid om sportfuncties te combineren. De oppervlakte is te klein om hier op termijn een nieuwe sporthal De Steupel te bouwen.
Locatie 2 (S.V. Nieuwkoop) en locatie 3 (zwembad Aarweide) zijn beide goede mogelijkheden. Beide locaties hebben voor- en nadelen. Dit was ook de aanleiding voor de dilemmanota. Op basis van de maatschappelijke effecten scoort locatie 2 beter dan locatie 3. Het advies is om te kiezen voor deze locatie ondanks dat deze locatie financieel het minst gunstig is in verband met de benodigde investering in kunstgrasvelden (ca. € 1,2 miljoen).

De belangrijkste punten vóór het terrein van S.V. Nieuwkoop:

a. Nieuwkoop is kern met meeste inwoners en groeit ook in de toekomst. Het zwembad in Nieuwkoop behouden zorgt voor minder autobewegingen.
b. Goede bereikbaarheid met OV
c. Ligging in een rustige wijk
d. Voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.
e. Concentratie van scholen en sport op één plek in Nieuwkoop
f. Combinatie met sporthal De Steupel in toekomst mogelijk
g. Duurzaamheid; mogelijkheden aanleg warmtenet waar aanliggende woningen op aangesloten kunnen worden.

Locatie 3 (zwembad Aarweide) blijft een goed alternatief met als belangrijkste punt dat hier geen grondverwervingskosten zijn. Daarnaast biedt het combineren van een binnen- en een buitenzwembad mogelijkheden. Geografisch gezien ligt deze locatie het meest centraal in de gemeente. Ook is er naar verwachting enig voordeel te halen op het gebied van duurzaamheid door gebruik te maken van reeds beschikbare restwarmte. De te verwachtte toename van het autoverkeer, een minder veilige verkeerssituatie en het niet bereikbaar zijn met OV zijn nadelen. Ook dient er een oplossing te komen voor het parkeren op warme dagen.

Bijlagen

Bijlage 1 Financiële analyse K3H renovatie en nieuwbouw

Bijlage 2 Toelichting bestuur S.V. Nieuwkoop behoefte kunstgrasvelden 9 augustus ‘22

Bijlage 3 Financiële onderbouwing woningbouw huidige locatie zwembad De Wel

Bijlage 4 Samenvatting gesprek bestuur Aarweide d.d. 11 mei

Bijlage 5 Woonplaats geregistreerde bezoekers De Wel

Bijlage 6 Inventarisatie mogelijkheden gebruik restwarmte

Bijlage 7 Brief aan raad resultaten participatietraject

Bijlage 8 Uitwerkingsplan III business case toekomst De Wel_MO oktober ‘21

Bijlage 9 Brief Stichting tot behoud zwembad Aarweide, 6 december ‘22

Bijlage 10 Rapport DWA Quickscan energievoorziening (separaat toegevoegd)

Bijlage 1: Financiële analyse K3H renovatie en nieuwbouw (deel I)

Bijlage 1:

Samenvatting resultaten huisvestingsonderzoek De Wel

15 juni 2021

nieuwkoop

De Wel; renovatie of nieuwbouw

- Huidig binnenzwembad gebouwd in 1988
- Grootschalige renovatie noodzakelijk
- Alternatief nieuwbouw
- Onderzoek K3H Q4 2020 renovatie versus nieuwbouw



nieuwkoop

Grootschalige renovatie [scenario 1]

- Wedstrijdbad, recreatieve bad, bubbelbad en peuterbad ongewijzigd.
- Verwijderen sauna en zonnestudio
- Multifunctionele ruimte; sociale ontmoetingsplek
- Toegankelijk mindervaliden verbeteren
- Vergroten gebruiksefficiëntie
- Duurzaamheid; van energielabel D naar A

nieuwkoop

Nieuwbouw [scenario 2]

- Wedstrijdbad 6 banen, instructiebad en peuterbad
- Veiligheid kinderen [Gedragscode]
- Meer kleedruimtes, douches en toiletten
- Multifunctionele ruimte met loungehoek
- Optimale gebruiksefficiëntie
- Uitstekende toegankelijkheid mindervaliden
- Duurzaamheid; ruim binnen BENG regelgeving; energielabel A++++

nieuwkoop

Financiële analyse scenario's

	Scenario 1	Scenario 2
Investering	€ 2.663.500	€ 8.061.000
Bestaande boekwaarde	€ 246.000	€ 0
NIEUWE BOEKWAARDE	€ 2.909.500	€ 8.061.000
Afschrijving per jaar	€ 116.000	€ 201.500
Jaarlijkse onderhoudskosten	€ 151.000	€ 76.000
Vaste lasten	€ 19.000	€ 20.000
Afschrijvingsperiode (in jaren)	25 jaar	40 jaar
Financieringsrente (in %)	0%	0%
Kostenstijging (inflatie in %)	0%	0%
Totaal kosten per jaar	€ 286.000	€ 297.500
Energetische besparing	€ 30.000	€ 80.000
Extra omzet per jaar	€ 0	€ 80.000
Totaal extra opbrengst en minderkosten	€ 30.000	€ 160.000
Totale kosten per jaar	€ 256.000	€ 137.500

De rode getallen zijn kosten, de zwarte getallen zijn opbrengsten. De getallen betreffen indicaties.

! Restwaarde scenario 2 na 25 jaar = 3.023 K

nieuwkoop

Samenvattend ….

- Nieuwbouw fors hogere éénmalige investering
- Echter totaal kosten per jaar over 25 jaar in beide scenario's vrijwel gelijk
- En restwaarde nieuwbouw na 25 jaar 3.023K
- Meeropbrengst/minder energiekosten 160K per jaar bij nieuwbouw en 30K bij renovatie (is excl. stijging energiekosten).
- Renovatie energielabel A, nieuwbouw A++++ (binnen BENG regelgeving)
- Verwachtte grondkosten lager bij nieuwbouw
- Niet meegenomen synergie-effecten nieuwbouw zwembad in combinatie andere sportfuncties

nieuwkoop

Bijlage 1: Financiële analyse K3H renovatie en nieuwbouw (deel II)

Uitwerkingsplan III

Businesscase toekomst zwembad De Wel
MO, oktober 2021

Achtergrond
In de visie op sport en bewegen is het volgende opgenomen:
'Het kunnen behouden van een zwembad binnen de gemeente Nieuwkoop is een grote pré in het kunnen bieden van een grote diversiteit aan sport- en beweegactiviteiten.

De gemeente heeft een belangrijke rol in het stimuleren van zwemmen en zwemveiligheid van kinderen en volwassen. Zwemveiligheid is een belangrijk thema, zeker in een waterrijke gemeente als Nieuwkoop. Met name door toename van het aantal inwoners met een migratieachtergrond neemt het aantal inwoners dat niet zwemveilig is toe. Dat er meer dan 600 kinderen per jaar in De Wel zwemles volgen maar er daarnaast momenteel nog zo'n 330 kinderen die zouden kunnen starten met zwemles op de wachtlijst staan, geeft aan dat er grote behoefte is aan veilig leren zwemmen.

Uit het Nationaal Sportonderzoek van het Mulier Instituut blijkt dat het zwembad voor kinderen de meest gebruikte sportaccommodatie is en dat zwembaden een belangrijke rol vervullen op het gebied van sport en bewegen. Op de ranglijst van meest populaire sporten in de gemeente Nieuwkoop staat zwemmen op de 5^{e} plaats na fitness, hardlopen, fietsen en wandelen. Vooral onder ouderen is de zwemmen populair; in de leeftijdsgroep 65 tot en met 74 jaar staat zwemmen op de derde plaats en in de leeftijdsgroep vanaf 75 jaar zelfs op de eerste plaats. Uit hetzelfde onderzoek blijkt ook dat zwemmen op de tweede plaats staat als mogelijke nieuwe activiteit voor met name jongere leeftijdsgroepen. Dit wordt bevestigd door recente cijfers van de KNZB. Er is een groei van het aantal zwemmers in zwembaden aangedreven vanuit het open water zwemmen. De verwachting is dat deze stijging nog langer doorgaat. Medio 2020 zijn de kerntaken voor zwembad De Wel geherdefinieerd. De kerntaken zijn:

1. Zwemveiligheid realiseren voor alle kinderen en volwassenen in de gemeente Nieuwkoop
2. Het bieden van sport- en beweegfaciliteiten voor alle inwoners van de gemeente Nieuwkoop.

Als gemeente streven we naar behoud van een kwalitatief goed binnenzwembad binnen onze gemeentegrenzen op de lange termijn. Het uitgangspunt hierbij is het meest kosten efficiënte scenario voor de lange termijn te volgen. Hiervoor dient een uitgebreid onderzoek plaats te vinden naar een scenario waarbij het huidige zwembad gerenoveerd wordt en voor de langere termijn bestendig wordt gemaakt. Dit dient te worden vergeleken met een scenario waarbij er een nieuw zwembad (al dan niet in directe verbinding met het buitenzwembad Aarweide) gerealiseerd wordt.

De eerste stap in dit onderzoek hebben wij gezet door middel van een businesscase waarin twee scenario's met elkaar zijn vergeleken; een grondige renovatie van het huidige zwembad De Wel of nieuwbouw. Er is gekeken naar functionaliteit en kosten voor investering, onderhoud en beheer op lange termijn. Nieuwbouw lijkt op lange termijn het meest aantrekkelijk, zowel in functionaliteit voor de gebruikers als in financieel opzicht. Wanneer de gemeenteraad instemt met een nader onderzoek naar een nieuwbouw scenario, is de vervolgstap onderzoeken welke mogelijke locaties

in aanmerking komen en of er kansen liggen voor combinatie van het zwembad met andere (sport)functies.

Huisvestingsonderzoek
Het huidige gebouw is 33 jaar oud. Op basis van de geformuleerde kerntaken uit de visie op sport en bewegen is er een duidelijke behoefte aan een functioneler zwembad. Dit betekent concreet een instructiebad in plaats van het huidige recreatiebad en een wedstrijdbad met 6 banen in plaats van de huidige 5 banen. De sauna, zonnestudio en infraroodcabine sluiten onvoldoende bij de kerntaken aan en worden niet meer ingevuld. Er dient een keuze gemaakt te worden tussen grootschalige renovatie van het huidige gebouw of nieuwbouw. Advies- en architectenbureau K3H is gevraagd beide scenario's te onderzoeken en uit te werken.

Functionaliteit
Bij grootschalige renovatie van het huidige bad [scenario 1] blijven de functionaliteiten van het waterdeel ongewijzigd. Wijziging van functionaliteiten is niet haalbaar vanwege de daarvoor benodigde sluitingsperiode. Bij nieuwbouw worden de functionaliteiten van het waterdeel aangepast aan de kerntaken. Dit betekent dat er een wedstrijdbad komt met 6 in plaats van de huidige 5 banen. Daarnaast komt er een instructie bad [15x6 meter] in plaats van het huidige recreatieve bad met glijbaan en bubbelbad. Bij nieuwbouw blijft er een peuterbad. Bij scenario 2 worden de volgende punten volledig geoptimaliseerd, in scenario 1 is dit slechts beperkt mogelijk:

- Toegankelijkheid mindervaliden
- Gebruiksefficiëntie
- Sociale ontmoetingsplek
- Hygiëne

Duurzaamheid
In scenario 1 gaat het huidige energielabel D naar A als gevolg van de renovatie. Scenario 2 komt ruim binnen de BENG regelgeving ofwel energielabel A++++.

Financiële uitwerking scenario's
- Scenario 1 heeft een lagere eenmalige investering [€ 2.909.500] dan scenario 2 [€ 8.061.000].
- De jaarlijkse totale kosten van beide scenario's zijn echter vrijwel gelijk [scenario 1 € 286.00 versus scenario 2 € 297.500].
- Scenario 2 heeft door een verbetering van de functionaliteiten een geschatte meeropbrengst van € 80.000 per jaar.
- Scenario 1 heeft een levensduur van 25 jaar en scenario 2 van 40 jaar. De restwaarde van scenario 2 na 25 jaar bedraagt € 3.023.000.
- Het lijkt aannemelijk dat de grondprijs voor een nieuw te bouwen zwembad op gemeentegrond op een andere plaats in de gemeente lager is dan de opbrengst van de te verkopen grondpositie onder het huidige zwembad. Dit is nu nog niet doorgerekend.

Tabel 1: Financiële doorrekening huisvestingskosten per scenario

	Renovatie	Nieuwbouw
Investering	€ 2.663.500	€ 8.061.000
Bestaande boekwaarde	€ 246.000	€ 0
NIEUWE BOEKWAARDE	€ 2.909.500	€ 8.061.000
Afschrijving per jaar	€ 116.000	€ 201.500
Jaarlijkse onderhoudskosten	€ 151.000	€ 76.000
Vaste lasten	€ 19.000	€ 20.000
Afschrijvingsperiode (in jaren)	25 jaar	40 jaar
Financieringsrente (in %)	0%	0%
Kostenstijging (inflatie in %)	0%	0%
Totaal kosten per jaar	€ 286.000	€ 297.500
Energetische besparing	€ 30.000	€ 80.000
Extra omzet per jaar	€ 0	€ 80.000
Totaal extra opbrengst en minderkosten	€ 30.000	€ 160.000
TOTAAL PER JAAR	€ 256.000	€ 137.500

De rode getallen zijn kosten, de zwarte getallen zijn opbrengsten. De getallen betreffen indicaties.

Conclusie en advies

Samenvattend lijkt op basis van de financiële doorrekening van de scenario's, de aanname van de grondprijzen en de restwaarde na 25 jaar een voorkeur voor nieuwbouw boven renovatie.

De afdeling Gebouwbeheer heeft een sterke voorkeur voor nieuwbouw: "Ook na renovatie blijft het huidige pand gedateerd. Het is niet te vergelijken met nieuwbouw waarbij alles weer aan de laatste normen voldoet".

Tenslotte is vanuit duurzaamheidsperspectief nieuwbouw de beste keuze.
Indien nieuwbouw de voorkeur heeft, is een locatiestudie een mogelijke vervolgstap. Hierbij kan ook onderzoek gedaan worden naar het combineren van een nieuw zwembad met een sporthal en/of andere sportaccommodaties. Dit kan synergie en schaalvoordelen bieden.

Voorstel:
Nader onderzoek te laten verrichten naar verschillende scenario's voor nieuwbouw van zwembad De Wel. Hierbij wordt onderzocht welke mogelijke locaties geschikt zouden zijn en worden de mogelijkheden onderzocht om een nieuw zwembad De Wel te combineren met andere sportfuncties. Beschikbaarheid van het huidige zwembad gedurende de nieuwbouwperiode is hierbij een voorwaarde. Voor dit onderzoek wordt voorgesteld een incidenteel budget van € 30.000 te reserveren, met dekking binnen de huidige begroting van het zwembad.

Bij het onderzoek naar de meest geschikte locatie voor nieuwbouw van het zwembad zullen we aandacht besteden aan de volgende aspecten:

- kosten en baten van de aanschaf van grond versus de opbrengsten van herontwikkeling van grond die beschikbaar komt voor andere doelen
- mogelijkheden voor het efficiënt combineren van het zwembad met andere sportfuncties
- mogelijkheden voor woningbouw op een eventueel vrijvallende locatie
- verkeersveiligheid en bereikbaarheid
- beschikbare ruimte op de locaties

Bijlage 2: Toelichting bestuur S.V. Nieuwkoop behoefte kunstgrasvelden 9 augustus '22

S.V. Nieuwkoop

SV Nieuwkoop toekomstbestendig

Huidige situatie

SV Nieuwkoop beschikt momenteel over 1 kunstgrasveld (veld 1), drie natuurgrasvelden (velden 2, 3 en 4) en een half natuurgrasveld (veld 5). Veld 1, 2 en 5 zijn voorzien van een lichtinstallatie. Gedurende het hele seizoen wordt op deze velden intensief getraind en wedstrijden gespeeld.
Door intensieve bespeling (wedstrijden + trainingen) gedurende het gehele seizoen ontstaat op de velden 2 en 5 veel speelschade, met als gevolg afgelastingen van zowel trainingen als wedstrijden. De afgelopen jaren hebben wij wegens afgelastingen regelmatig onze leden moeten teleurstellen.
Het komend seizoen zullen ca. 175 vrijwilligers actief zijn binnen onze club.
Op dit moment houdt een 8-tal vrijwilligers (leeftijd 67-80 jaar) zich bezig met de natuurgras-velden, tegelpaden en tribune. De wekelijkse werkzaamheden bestaan uit o.a. maaien, beregenen, onkruid wieden, lijnen trekken (op 4 velden), schoonhouden van het gehele complex.
Het voor- en najaarsonderhoud alsmede groot-onderhoud in de zomer wordt onder leiding van StiBuNi uitgevoerd. Jaarlijks betaalt de club een vergoeding voor genoemd onderhoud alsmede een gebruikersvergoeding voor alle velden.
Overige gebruikers van onze velden zijn de 3 basisscholen, Ashram College en ProMove.

Leden- en voetbalontwikkeling

Bij het beoordelen van de ledenontwikkeling en veldbehoefte is gebruik gemaakt van gegevens uit het rapport van het Mulier Instituut 'Toekomst van tennis, voetbal, binnensport en zwembaden in de gemeente Nieuwkoop' uit 2019.
In onderstaande tabel zijn de teamaantallen en ledenaantallen van de afgelopen jaren en het komende seizoen 2022-2023 opgenomen.

Tabel 1: teamindeling SV Nieuwkoop, seizoen 2018/2023

Seizoen	Aantal teams	Aantal teams mannen/Jongens	Aantal teams dames/meisjes	Ledenaantal
2018/2019	32	30 (94%)	2 (6%)	446
2019/2020	36	32 (89%)	4 (11%)	492
2021/2022	40	34 (85%)	6 (15%)	500
verwachting 2022/2023	41	35 (85%)	6 (15%)	520

Op basis van bovenstaande tabel blijkt dat het aantal dames/meisjes-teams sterk toeneemt, tevens zijn we bezig met het introduceren van nieuwe voetbalvormen waaronder een 7x7 team voor senioren. Gezien de ontwikkeling van Buytewech-Noord (290 woningen) zal er ook een demografisch effect zijn in de kern Nieuwkoop. Daarom verwachten wij dat het ledental op basis van bovengenoemde ontwikkelingen verder zal toenemen op termijn.

Sport Vereniging Nieuwkoop, Sportpark "De Dulen", Nieuwkoop
Correspondentieadres: Postbus 143 - 2420 AC Nieuwkoop, Tel.: 0172 - 571450, E-mail: info@svnieuwkoop.nl, website: www.svnieuwkoop.nl
Bankrelatie: Rabobank.: Contributie: rek.nr. NL08RABO0101300018, Overige betalingen: rek.nr. NL93RABO0101395876 - K.v.K. nr.: 40.44.60.94, BTW nr. NL002912144B01

Toekomstige situatie

Indien de gemeenteraad besluit te kiezen voor het bouwen van het nieuwe zwembad op locatie SV Nieuwkoop komt veld 2 (natuurgrasveld) te vervallen.
Teneinde het huidige aantal leden te verzekeren van trainingen en wedstrijden alsook rekening te houden met leden-aanwas dienen de velden 3 en 5 te worden voorzien van kunstgras en tevens nieuw te worden ingericht, dit om te voorzien in de wijzigingen van wedstrijd-vormen die de laatste jaren door KNVB zijn doorgevoerd (10 tegen 10, 8 tegen 8, 6 tegen 6 bij het jeugdvoetbal). Deze wijzigingen hebben invloed op inrichting en gebruik van wedstrijdvelden.

Na herinrichting van deze velden ontstaan er 1 groot en 2 kleinere speel- c.q. trainingsvelden.
Veld 1 blijft bestaan in de huidige vorm, evenals veld 4 dit blijft een natuurgrasveld.

Voordelen nieuwe situatie:

- Afgelastingen wegens weersomstandigheden zijn verleden tijd, met uitzondering in geval van besneeuwde velden.
- Ontlasten van onze vrijwilligers (gezien de hoge leeftijd van de huidige groep die zich bezig houdt met de velden geen overbodige luxe). Het maaien, beregenen, onkruid trekken en lijnen trekken neemt met 75% af.
- Meer mogelijkheden voor de 3 basisscholen alsmede Ashram om te sporten bij minder gunstige weersomstandigheden.
- Groei van ledenaantal leidt niet tot afwijzing van nieuwe leden vanwege onvoldoende aantal speelvelden.

Kortom: een meer toekomstbestendig SV Nieuwkoop!

Voor SV Nieuwkoop spelen genoemde knelpunten al langere tijd. Het bestuur was voornemens dit na de gemeenteraadsverkiezingen met de gemeente en StiBuNi te bespreken, toen vanuit de gemeente het plan werd voorgelegd om het nieuwe zwembad mogelijk op veld 2 te bouwen. Dit biedt een kans de genoemde knelpunten op te lossen. Mocht het gemeentebestuur besluiten het zwembad op een andere locatie te bouwen, dan gaat het bestuur graag met het gemeentebestuur en StiBuNi in gesprek over de genoemde knelpunten teneinde een gezamenlijke oplossing te zoeken.

Sport Vereniging Nieuwkoop, Sportpark "De Dulen", Nieuwkoop
Correspondentiesadres: Postbus 143 - 2420 AC Nieuwkoop, Tel.: 0172 - 571450, E-mail: info@svnieuwkoop.nl, website: www.svnieuwkoop.nl
Bankrelatie: Rabobank.: Contributie: rek.nr. NL08RABO0101300018, Overige betalingen: rek.nr. NL93RABO0101395876 - K.v.K. nr.: 40.44.60.94, BTW nr. NL002912144B01

Bijlage 3: Financiële onderbouwing woningbouw huidige locatie zwembad De Wel

ROG augustus 2022

Inleiding
Het huidige zwembad 'de Wel' wordt gesloopt en voor de nieuwbouw zijn er drie potentiële locaties aangewezen. Eén van deze locaties is de huidige locatie van 'De Wel'. Op deze locatie kan, in plaats van de nieuwbouw van het zwembad, woningbouw in de plaats komen. Er zijn vier financiële varianten opgesteld.

Uitgangspunten
In deze fase van het project wordt het resultaat van de grondexploitatie bepaald door algemene uitgangspunten en kengetallen. Deze worden hierna kort toegelicht.

Parameters
Bij het opstellen van een financiële begroting worden de toekomstige kosten en opbrengsten uitgezet in tijd. Deze toekomstige kosten en opbrengsten worden geïndexeerd met de in de Grondprijzenbrief vastgestelde kosten- en opbrengststijgingen. Daarnaast wordt er rente berekend over de boekwaarde (gemaakte kosten en opbrengsten). Het gehanteerde rentepercentage is berekend door de afdeling financiën. Als laatste wordt de eindwaarde (waarde aan het einde van de looptijd) teruggerekend (disconteren) naar het huidige jaar met behulp van de disconteringsvoet.

Ruimtegebruik
Het ruimtegebruik bestaat uit het uitgeefbaar plangebied, verharding, groen en water.

- Het bruto plangebied is gemeten in GIS.
- Het aandeel uitgeefbaar is bepaald aan de hand van de kaveloppervlakte per uit te geven woning. Dit kaveloppervlakte kan per type woning (huur/koop en prijscategorie) verschillen. Voor de maatschappelijke kavel is een oppervlakte gehanteerd die vergelijkbaar is met andere projecten.
- Het aandeel verharding bestaat uit parkeren, wegen en trottoirs. Op er perceel zijn momenteel al 47 parkeervlakken aanwezig. Op het terrein ernaast zijn ook nog 45 parkeerplaatsen aanwezig. In de kosten is er rekening mee gehouden dat de huidige parkeerplaatsen eventueel aangepast moeten worden. Voor de wegen en trottoirs is 20% van het totale plangebied aangehouden, waarvan 80% wegen en 20% trottoirs.
- Het aandeel water is 10% van het totale plangebied en betreft de benodigde watercompensatie binnen het gebied.
- Het aandeel groen is het resterende plangebied.

Programma
Voor de zwembadlocatie 'De Wel' is geen startnotitie vastgesteld. Ook is er in het integraal woningbouwprogramma geen rekening gehouden met deze potentiële woningbouwlocatie. Het mogelijke woningbouwprogramma is gebaseerd op de woningbehoefte en de inpasbaarheid op de locatie. Er zijn vier mogelijke woningbouwprogramma's (varianten) opgesteld.

1. Zorgconcept voor ouderen (+ grondgebonden woningen voor ouderen)
2. Volledig sociale huurwoningen voor ouderen
3. 35% sociale huurwoningen voor ouderen en 65% betaalbare koopwoningen voor ouderen
4. 35% sociale huurwoningen voor ouderen, 35% betaalbare koopwoningen voor ouderen en 30% dure koopwoningen

De locatie is nabij het centrum van Nieuwkoop en daardoor vooral geschikt voor ouderen. Er is grote behoefte aan woningen voor ouderen en met betaalbare koopwoningen wordt de doorstroming op

de koopmarkt bevorderd. In het integraal woningbouwprogramma staan in de huidige projecten al veel woningen geprogrammeerd voor starters en jongeren.

Fasering
De fasering behelst de verwachtte planning van het projecten. Om het resultaat van de varianten door te rekenen is er een indicatieve fasering opgesteld. In deze indicatieve fasering is uitgegaan van het slopen van het voormalige zwembad en het uitvoeren van de milieuonderzoeken in 2022. Het bouwrijp maken van het gebied in 2023. Vervolgens zal de uitgifte van de gronden in 2024 plaatsvinden en het woonrijp maken van het gebied in 2025.

Kosten
Verwervingskosten
Bij deze ontwikkeling hoeft geen grond verworven te worden van derden. De boekwaarde van de gronden die in eigendom zijn worden wel ingebracht in de grondexploitatie.

Civiele kosten
De kosten voor milieu bestaan uit de kosten van de sloop van het voormalige zwembad en het laten uitvoeren van (voor)onderzoeken (bodem, ecologie, akoestisch etc.). Door de locatie nabij Natura-2000 gebied, wordt ook rekening gehouden met stikstof onderzoeken.
Voor de kosten van bouw- en woonrijp maken van het plangebied is een raming opgesteld op basis van kengetallen en indicaties. Voor een meer nauwkeurige raming zal de afdeling beheer openbare ruimte een kostenraming moeten opstellen.

Overige kosten
Onder de overige kosten is een kostenpost opgenomen voor het uitkeren van eventuele planschade. Dit bedrag is gebaseerd op het aantal woningen in de nabije omgeving die schade zouden kunnen ondervinden van de ontwikkeling.

Plankosten
De plankosten zijn geraamd op basis van algemene kengetallen, waarbij een percentage is genomen van de civiele kosten voor het berekenen van de VTU (toezicht op uitvoering) kosten en overige plankosten.

Opbrengsten
In de opgestelde varianten zijn vier woningcategorieën opgenomen. De opbrengsten van het zorgconcept zijn bepaald aan de hand van referentieprojecten. Bij de projecten De Verwondering en Ter Aar Vernieuwd verbonden zijn vergelijkbare concepten gerealiseerd. De opbrengsten van de sociale huurwoningen zijn gebaseerd op de grondprijsafspraken met de woningcorporaties. De grondopbrengsten van de betaalbare en dure koopwoningen zijn berekend op basis van de residuele grondwaardemethode. Daarbij is een inschatting van de VON prijs gemaakt vanuit vergelijkbare woningtype bij andere projecten. Voor de bouwkosten dient het bouwkostenkompas als onderbouwing.

Resultaten
In onderstaande tabel is het totaaloverzicht van de varianten te zien. Het resultaat geeft een bandbreedte aan van circa - € 0,9 miljoen tot circa € 0,6 miljoen, afhankelijk van het programma en de opbrengsten.

		variant 1	variant 2	variant 2+	variant 3	variant 3+	variant 4
Programma	Zorgconcept	1	0	0	0	0	0
	Sociale huur (ouderen)	4	25	30	9	11	11
	Betaalbaar (ouderen)	4	0	0	16	19	11
	Duur	0	0	0	0	0	8
	Totaal	9	25	30	25	30	30
Parkeren	Totaal	15	40	48	43	52	56
Ruimtegebruik	Uitgeefbaar	24%	26%	31%	27%	33%	37%
	Verharding	26%	26%	26%	26%	26%	26%
	Groen	40%	38%	33%	37%	31%	27%
	Water	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Kosten	Verwerven	-	-	-	-	-	-
	Milieu	161.360	161.360	161.360	161.360	161.360	161.360
	Bouwrijp maken	205.506	204.216	206.367	204.216	206.367	202.926
	Woonrijp maken	421.856	420.542	416.438	419.229	414.879	411.595
	Overige kosten	260.000	260.000	260.000	260.000	260.000	260.000
	Planvorming	289.626	288.578	287.792	288.049	287.164	284.458
	Totaal	1.338.348	1.334.696	1.331.957	1.332.855	1.329.769	1.320.339
Opbrengsten	Woningbouw	380.683	512.500	615.000	1.379.232	1.644.244	1.904.213
	Werken	525.000	-	-	-	-	-
	Totaal	905.683	512.500	615.000	1.379.232	1.644.244	1.904.213
Resultaten	Eindwaarde	-482.045,53	-900.254,64	-787.103,96	32.460,67	320.495,47	609.936,07
	Netto contante waarde	-445.335,56	-831.696,13	-727.162,39	29.988,64	296.088,28	563.486,65

Kanttekeningen en risico's

Boekwaarde gronden

Er is navraag gedaan bij financiën over de gronden en er lijkt geen boekwaarde te zijn op de gronden.

Slopen zwembad en trafo

In de ontwikkeling zijn de sloopkosten van het zwembad meegenomen. De kosten van het slopen van het zwembad is afwijkend van het slopen van een kantoorgebouw of school. Dit maakt het inschatten van de kosten lastiger. Er bestaat een risico dat de sloopkosten hoger uitvallen dan nu is geraamd. Daarnaast staat er ook een transformatorhuis op het terrein aan de voorzijde van het zwembad. Het is onduidelijk of dit gesloopt dient te worden.

Bestaande parkeerplaatsen

Er zijn circa 47 bestaande parkeerplaatsen op het eigen terrein aanwezig. Daarnaast zijn er nog 45 bestaande parkeerplaatsen op het naastgelegen terrein (inclusief 2 parkeerplaatsen met laadpaal). Het benodigde aantal parkeerplaatsen in de uitgewerkte varianten zijn op basis van de Nota parkeernormen berekend. Daaruit blijkt dat het aantal benodigde parkeerplaatsen al aanwezig is binnen de bestaande situatie. Het is nog onduidelijk of de bestaande parkeerplaatsen behouden blijven, of dat deze aangepast moeten worden naar de nieuwe situatie. Vooralsnog zijn er wel kosten opgenomen om wijzigingen in de parkeersituatie aan te brengen.

Grondwerken en voorbelasten

Bij projecten op uitleglocaties (zoals Buytewech-Noord) moet de grond vaak worden voorbelast om verzakkingen te voorkomen. Bij binnenstedelijke locaties is dit niet altijd het geval. Vooralsnog zijn er geen kosten opgenomen voor het aanleveren en verwerken van zand en het voorbelasten van de grond. Als er wel grondwerkzaamheden benodigd zijn gaat dit meestal gepaard met hoge kosten.

Fasering

In deze indicatieve berekening is uitgegaan van een fasering van 2022 tot en met 2025. In werkelijkheid zou het zwembad in een later stadium (medio 2028) gesloopt worden in verband met de nieuwbouw van het zwembad. De grillige marktontwikkelingen zorgen ervoor dat er niet zover vooruit gekeken worden. Vandaar dat de fasering bij deze berekening afwijkt van de werkelijkheid.

Bijlage 4: Samenvatting gesprek bestuur Aarweide d.d. 11 mei

Betreft: locatie onderzoek nieuw overdekt zwembad

Aanwezig: Corina Jansen, Peter Kempen, Jan Otto, Henny Rekelhof [allen bestuur Stichting behoud Aarweide], Marie Monique van der Salm [Gemeente Nieuwkoop]

Het bestuur van de Stichting behoud Aarweide is positief over de eventuele bouw van een nieuw overdekt zwembad op een deel van de huidige ligweide van zwembad Aarweide. Indien door de gemeenteraad voor deze locatie wordt gekozen moet er samen met het bestuur goed gekeken worden naar de exacte plek. Wens is om deel buiten het terrein [punt rechts achter] bij het terrein te betrekken en het overdekte bad zo ver mogelijk naar achteren richting de dijk te bouwen.

Het bestuur ziet mogelijkheden voor samenwerking tussen beide zwembaden. In beginsel vindt men het belangrijk dat er een aantal zichtbare voordelen voor Aarweide uit deze samenwerking komen. Dit vindt het bestuur vooral van belang richting de vrijwilligers. Op langere termijn ziet men een volledig samengaan van beide zwembaden als serieuze mogelijkheid.

Als mogelijke eerste stappen in de samenwerking worden genoemd;

- Onderzoeken of het technisch mogelijk is om met 1 verwarmingsinstallatie voor buiten- en binnenbad te werken.
- Kan Aarweide gebruik maken van de zonne-energie die op het dak van het nieuwe binnenbad wordt opgewekt.
- Onderzoeken of er een kleine windmolen op het terrein geplaatst kan worden waar beide baden gebruik van kunnen maken.
- De bezoekers van Aarweide en het nieuwe zwembad kunnen gebruik maken van één en dezelfde horecafaciliteit [buitenterras en meenemen].
- Gezamenlijke receptie tijdens de ‘daluren’ van Aarweide. Bezoekers Aarweide komen dan via receptie van De Wel het terrein op.
- Gebruik van gezamenlijk personeel met als voorbeeld de wens vanuit Aarweide om manager Aarweide buiten openingsperiode in dienst te nemen bij het binnenbad.

Belangrijke toekomstige aandachtspunten zijn;

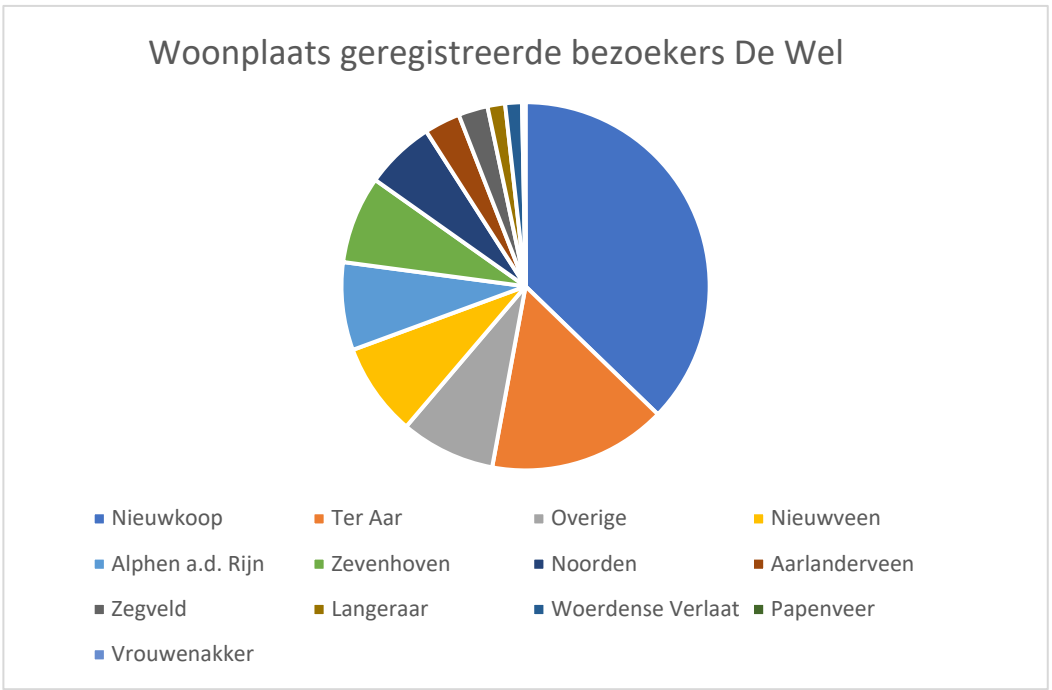
- Voorwaarde in relatie met het doel van de stichting bij elke vorm van samenwerking is de garantie dat het buitenbad behouden blijft. Er zijn financiële reserves opgebouwd voor groot onderhoud. Deze reserves voor dit doel behouden.
- De vrijwilligers lijken niet negatief. Het goed kunnen blijven binden en het behouden van de vrijwilligers is belangrijk voor het bestuur.
- Aarweide kent circa 20 piekdagen per seizoen met meer dan 1.500 bezoekers per dag. Hoe dit goed in te richten, dient verder besproken te worden.

-.-.-.-.-.

Bijlage 5: Woonplaats geregistreerde bezoekers De Wel

Woonplaats	Aantal	%
Nieuwkoop	1568	37
Ter Aar	660	16
Overige	350	8
Nieuwveen	344	8
Alphen a.d. Rijn	325	8
Zevenhoven	324	8
Noorden	258	6
Aarlanderveen	133	3
Zegveld	109	3
Langeraar	65	2
Woerdense Verlaat	62	1
Papenveer	9	0
Vrouwenakker	4	0
TOTAAL	4211	100

NB betreft geregistreerde bezoekers en niet het daadwerkelijk aantal bezoeken.
Van losse kaartjes geen adresgegevens bekend.



Bijlage 6: Inventarisatie mogelijkheden gebruik restwarmte

Inleiding
In het locatie onderzoek voor de bouw van een nieuw zwembad is het mogelijk gebruik van restwarmte meegenomen bij de afweging van de mogelijke locaties.

Het zwembad is één van de grootverbruikers van energie binnen de gemeente Nieuwkoop. Duurzaamheid is dan ook een belangrijk punt bij de bouw van een nieuw zwembad. Het nieuwe zwembad zal ruim binnen de BENG normen gebouwd worden. Het nieuwe gebouw wordt aardgasvrij. Het mogelijk gebruik van restwarmte kan een bijdrage leveren aan de vermindering van de CO2 uitstoot.

Locatie Aarweide
Zwembad Aarweide maakt gebruik van restwarmte. Dit betreft een lage temperatuur restwarmte, afkomstig van de Afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) Nieuwveen. Dit is een continue bron van restwarmte. Zwembad Aarweide maakt uitsluitend gebruik van restwarmte in de periode van half april tot eind augustus. Gedurende het gehele jaar wordt de restwarmte gebruikt op het bedrijventerrein Schoterhoek II. Het binnenbad moet ook buiten het zomerseizoen verwarmd worden. Hier is meer energie voor nodig dan alleen het verwarmen van een buitenbad in het zomerseizoen. Nader onderzoek moet uitwijzen of er voldoende restwarmte beschikbaar is voor een uitbreiding met een binnenzwembad op de locatie van zwembad Aarweide.

Vooralsnog lijken er geen andere reële koppelkansen met bedrijven aanwezig te zijn voor het gebruik van restwarmte in de directe omgeving. Bij grotere afstanden is het verlies van warmte aanzienlijk. Daarom wordt bij restwarmte eerst gekeken naar mogelijke gebruikers in de directe omgeving.

Locaties Nieuwkoop
Op het bedrijventerrein De Olm in Nieuwkoop zijn een aantal bedrijven die potentieel restwarmte kunnen leveren. Uitgezocht dient te worden om hoeveel restwarmte het gaat, de temperatuur van deze restwarmte en de mate van beschikbaarheid en distributiemogelijkheden van deze warmte. Het onderzoek hiernaar wordt, op initiatief van de Gebiedscoöperatie Nieuwkoop (GCN) in samenwerking met de Verenigde Ondernemers Nieuwkoop (VON), binnenkort opgestart. Het doel van het onderzoek is na te gaan in hoeverre het bedrijventerrein kansen biedt voor het uitwisselen van warmte en elektriciteit naar elkaar en de directe omgeving. De resultaten van de haalbaarheidsstudie worden over 1 tot 2 jaar verwacht. Indien restwarmte wordt ontsloten dan ligt het voor de hand dat dit eerst gebruikt gaat worden voor de bedrijven op De Olm zelf. Indien blijkt dat er restwarmte overblijft, lijkt gebruik voor het zwembad een logische gedachte. Het verschil in afstand van De Olm naar de huidige locatie en naar de locatie bij SV Nieuwkoop is relatief klein. De aanleg van een leiding naar de huidige locatie is minder complex dan de aanleg naar de locatie bij SV Nieuwkoop. Voor locatie SV Nieuwkoop dient de provinciale weg overgestoken te worden.

Geothermie als kans?
Een mogelijk alternatief voor restwarmte is aardwarmte, ook wel geothermie genoemd. Dit is de winning van warmte uit de diepe ondergrond. Dit is een continue bron en daarmee ook betrouwbaar. Uit de eerste analyse van data uit het SCAN onderzoek (Seismische Campagne Aardwarmte Nederland) aangaande scanlijn 25 blijkt dat er weinig potentie in Nieuwkoop aanwezig lijkt te zijn voor diepere aardwarmte. Nader onderzoek is nodig om hier een betere uitspraak over te kunnen doen. Mocht deze bron van warmte beschikbaar komen, dan duurt het al snel meer dan 10 jaar om de warmte te winnen en te distribueren.

In tegenstelling tot diepere aardwarmte is er nu al wel potentie aanwezig voor het benutten van ondiepe aardwarmte via een bodemenergiesysteem. Dit kan een open of een gesloten systeem zijn. Aangezien een zwembad veel warmte nodig heeft, zal er relatief een groot bodemvolume nodig zijn om het zwembad van warmte te kunnen voorzien. Voor het inzetten van een dergelijk WKO-systeem zal onderzoek uitgevoerd moeten worden naar geschiktheid van de bodem en dimensionering.

Samenvatting
Voor locatie Aarweide moet nader onderzoek uitwijzen of er voldoende restwarmte vanuit de waterzuivering beschikbaar is om een nieuw te bouwen binnenbad in zomer en winter te verwarmen. Er zijn geen andere bronnen van restwarmte voor deze locatie.

Op de beide locaties in Nieuwkoop kan naar verwachting wel restwarmte gebruikt gaan worden. Of dit definitief mogelijk is, is bekend als de haalbaarheidsstudie van GCN en VON gereed is in 2024/2025. Indien het mogelijk blijkt, dan wordt het een planningsvraagstuk.

Uit een eerste analyse lijkt geothermie weinig potentie te bieden. Mocht deze bron beschikbaar komen, dan duurt het nog meer dan 10 jaar om de warmte te winnen en te distribueren. Voor de keuze van een mogelijke locatie voor een nieuw binnenzwembad is dit niet relevant. Aan te raden is onderzoek uit te voeren naar de mogelijkheden van het benutten van ondiepere aardwarmte wanneer de definitieve locatie bekend is.

5 juli 2022

Aanvulling op bovenstaande n.a.v. vraag uit college over mogelijkheden gebruik restwarmte locatie Aarweide. Betreft reactie Techwa. Toegevoegd op 16 september 2022.

AaVan: info@techwa.nl <info@techwa.nl>
Verzonden: woensdag 7 september 2022 23:50
Aan: Marie Monique van der Salm <m.vandersalm@nieuwkoop.nl>
CC: Jan Willem van der Linde <j.vanderlinde@nieuwkoop.nl>
Onderwerp: RE: huidig energieverbruik zwembad De Wel

Beste Marie Monique,

Je hebt aan mij de vraag gesteld of een nieuw binnenzwembad gelokaliseerd op het terrein van zwembad Aarweide voordelen heeft ten op zichten van overige locaties binnen de gemeente Nieuwkoop.

Mijn antwoord op deze vraag is ja.
De locatie heeft diverse mogelijkheden om gebruikt te maken van alternatieve bronnen vanuit de energietransitie.

Er zijn twee bronnen die men kan gebruiken voor het zwembad.
1. Aansluiten op het warmtenet van schoterhoek 2
2. Aansluiten op de aanwezige effluentleiding die langs zwembad Aarweide loopt.

Het extra vermogen van het warmtenet Schoterhoek 2 ligt tussen 130 en 240 kW.
Het vermogen wat men uit het effluent kan halen is van diverse factoren afhankelijk en dient berekend te worden.
De locatie heeft dus divers mogelijkheden om extra vermogen af te nemen van de bestaande bronnen.

Als men kiest voor een eigen WKO bestaat er ook de mogelijkheid om de warmtebron te laden via het effluent. Deze warmte hoeft men dan niet zelf op te wekken door bijvoorbeeld pve daken.
Overige locaties waarbij geen warmte/ koude energie aanwezig is dient men dit in eigen beheer te verzorgen wat extra kosten met zich meebrengt.

Als conclusie kan men stellen dat wanneer er bronnen aanwezig zijn, men altijd goedkoper uit is met de bouw van de installatie.

Ik hoop dat je met deze informatie voldoende hebt voor de bepaling van de locatie.

Met vriendelijk e groet,

Techwa

Ad Walters
Zesde Buitenpepers 29
5231 GD 's-Hertogenbosch
Tel. : 073-6124874
Mob. : 06-21540414
E-mail : info@techwa.nl
KvK. : 16067436
BTW. : NL147943036B01

Bijlage 7: Brief aan raad resultaten participatietraject

gemeente Nieuwkoop ROG Projecten, Grondbedrijf en Vastgoed

nieuwkoop

Gemeenteraad Nieuwkoop

datum 6 juli 2022
uw brief/kenmerk
zaaknummer 81610
behandeld door Marie Monique van der Salm
betreft Scenarioverkenning locatie zwembad
bijlage(n) geen

Beste leden van de gemeenteraad

Met deze brief informeren wij u over de uitkomsten van het participatietraject als onderdeel van het locatie onderzoek voor de bouw van een nieuw binnenzwembad.

Van 8 april tot 1 mei 2022 hebben inwoners van de gemeente Nieuwkoop via het platform Denkmee gedachten en ideeën over de mogelijke locaties voor de bouw van een nieuw zwembad kunnen delen. Hierdoor is een kwalitatief beeld verkregen. Er was nadrukkelijk geen stemming op Denkmee over de verschillende locaties.
Via NieuwkoopNieuws en eigen social media kanalen zijn de inwoners geattendeerd op dit participatieproces. Direct-omwonenden van het zwembad ontvingen een brief waarin zij geattendeerd werden op het participatieproces.

Ruim 250 inwoners hebben deelgenomen op het platform. 60% van de deelnemers woont in de kern Nieuwkoop.

De volgende locaties zijn aan de inwoners voorgelegd:

- Nieuwkoop; de speelweide van de huidige locatie van zwembad De Wel
- Nieuwkoop; het terrein van SV Nieuwkoop
- Papenveer/Nieuwveen; deel van de speelweide van zwembad Aarweide

In het traject is ook gevraagd naar voorstellen voor mogelijke alternatieve locaties. Door twee inwoners is een alternatief aangedragen. Dit betreft de volgende locaties;

- Nieuwkoop; het terrein naast Sportcentrum Nieuwkoop, Nieuwveenseweg 39A
- Terrein bij 't Haasje.

Voor beide locaties geldt dat de grond niet in bezit is van gemeente Nieuwkoop. Dit in tegenstelling tot de drie oorspronkelijke locaties. Voor locatie Sportcentrum Nieuwkoop voldoet het perceel niet aan de gewenste afmetingen. Tevens staat er een woning voor het perceel en is deze woning is niet van de eigenaar van het Sportcentrum. De grond bij 't Haasje heeft een agrarische bestemming. Daarnaast ligt het geïsoleerd binnen de gemeente. Om deze redenen worden deze alternatieven niet verder onderzocht.

Voor alle onderzochte locaties geldt dat het huidige zwembad geopend kan blijven tot het nieuwe zwembad wordt geopend.

De wettelijke publicaties vindt u op overheid.nl. Abonneer u via www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt.

Gemeente Nieuwkoop
Bezoekadres:
Klant Contact Centrum, Teylersplein 1
2441 LE Nieuwveen

Telefoon: 14 0172 (geen netnummer nodig)
Postadres:
Postbus 1
2460 AA Ter Aar

info@nieuwkoop.nl
www.nieuwkoop.nl

Volg de gemeente op Facebook: https://facebook.com/GemeenteNieuwkoop of twitter: https://twitter.com/gemnieuwkoop

Deelnemers vanuit de kern Nieuwkoop willen vooral het zwembad in Nieuwkoop behouden. Dit wordt genoemd door bijna 30% (n=70) van het totaal aantal deelnemers. De locatie in Nieuwkoop maakt daarbij niet zoveel uit. Woningbouw op de huidige locatie wordt gewaardeerd. In de kern Nieuwkoop lijkt de locatie SV Nieuwkoop dan ook de meest passende locatie. De combinatie met andere sportfuncties en scholen wordt als positief ervaren. De oversteek bij de rotonde op de provinciale weg ziet een klein deel van de deelnemers als nadeel van deze locatie.

Locatie Aarweide wordt positief ontvangen door circa 25% van het totaal aantal deelnemers. Men vindt het logisch om het binnen- en buitenzwembad te combineren en ziet daar schaalvoordelen door samenwerking. Daarnaast wordt de centrale ligging binnen de gemeente Nieuwkoop genoemd. Aandachtspunt is een toename van het autoverkeer omdat bezoekers uit Nieuwkoop vaker met de auto komen. Parkeerproblemen op warme dagen worden ook genoemd.

Circa 45% van de deelnemers heeft geen specifieke voorkeur uitgesproken voor een locatie.

Medio mei 2022 zijn alle inwoners geïnformeerd over de sluiting van het participatieproces, het aantal deelnemers en de vervolgstappen.

De uitkomsten worden meegenomen in het rapport van het locatie-onderzoek als onderdeel van de beoordelingscriteria voor de verschillende alternatieven. Op 30 augustus 2022 wordt het eindrapport gepresenteerd aan de raad. Besluitvorming staat gepland in de raadsvergadering op 13 oktober 2022.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop,

Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris

Robbert Jan van Duin
Burgemeester

Bijlage 8 Uitwerkingsplan III Business case toekomst zwembad De Wel

Achtergrond
In de visie op sport en bewegen is het volgende opgenomen:
'Het kunnen behouden van een zwembad binnen de gemeente Nieuwkoop is een grote pré in het kunnen bieden van een grote diversiteit aan sport- en beweegactiviteiten.

De gemeente heeft een belangrijke rol in het stimuleren van zwemmen en zwemveiligheid van kinderen en volwassen. Zwemveiligheid is een belangrijk thema, zeker in een waterrijke gemeente als Nieuwkoop. Met name door toename van het aantal inwoners met een migratieachtergrond neemt het aantal inwoners dat niet zwemveilig is toe. Dat er meer dan 600 kinderen per jaar in De Wel zwemles volgen maar er daarnaast momenteel nog zo'n 330 kinderen die zouden kunnen starten met zwemles op de wachtlijst staan, geeft aan dat er grote behoefte is aan veilig leren zwemmen.

Uit het Nationaal Sportonderzoek van het Mulier Instituut blijkt dat het zwembad voor kinderen de meest gebruikte sportaccommodatie is en dat zwembaden een belangrijke rol vervullen op het gebied van sport en bewegen. Op de ranglijst van meest populaire sporten in de gemeente Nieuwkoop staat zwemmen op de 5^{e} plaats na fitness, hardlopen, fietsen en wandelen. Vooral onder ouderen is de zwemmen populair; in de leeftijdsgroep 65 tot en met 74 jaar staat zwemmen op de derde plaats en in de leeftijdsgroep vanaf 75 jaar zelfs op de eerste plaats. Uit hetzelfde onderzoek blijkt ook dat zwemmen op de tweede plaats staat als mogelijke nieuwe activiteit voor met name jongere leeftijdsgroepen. Dit wordt bevestigd door recente cijfers van de KNZB. Er is een groei van het aantal zwemmers in zwembaden aangedreven vanuit het open water zwemmen. De verwachting is dat deze stijging nog langer doorgaat. Medio 2020 zijn de kerntaken voor zwembad De Wel geherdefinieerd. De kerntaken zijn:

1. Zwemveiligheid realiseren voor alle kinderen en volwassenen in de gemeente Nieuwkoop
2. Het bieden van sport- en beweegfaciliteiten voor alle inwoners van de gemeente Nieuwkoop.

Als gemeente streven we naar behoud van een kwalitatief goed binnenzwembad binnen onze gemeentegrenzen op de lange termijn. Het uitgangspunt hierbij is het meest kosten efficiënte scenario voor de lange termijn te volgen. Hiervoor dient een uitgebreid onderzoek plaats te vinden naar een scenario waarbij het huidige zwembad gerenoveerd wordt en voor de langere termijn bestendig wordt gemaakt. Dit dient te worden vergeleken met een scenario waarbij er een nieuw zwembad (al dan niet in directe verbinding met het buitenzwembad Aarweide) gerealiseerd wordt.

De eerste stap in dit onderzoek hebben wij gezet door middel van een businesscase waarin twee scenario's met elkaar zijn vergeleken; een grondige renovatie van het huidige zwembad De Wel of nieuwbouw. Er is gekeken naar functionaliteit en kosten voor investering, onderhoud en beheer op lange termijn. Nieuwbouw lijkt op lange termijn het meest aantrekkelijk, zowel in functionaliteit voor de gebruikers als in financieel opzicht. Wanneer de gemeenteraad instemt met een nader onderzoek naar een nieuwbouw scenario, is de vervolgstap onderzoeken welke mogelijke locaties

in aanmerking komen en of er kansen liggen voor combinatie van het zwembad met andere (sport)functies.

Huisvestingsonderzoek
Het huidige gebouw is 33 jaar oud. Op basis van de geformuleerde kerntaken uit de visie op sport en bewegen is er een duidelijke behoefte aan een functioneler zwembad. Dit betekent concreet een instructiebad in plaats van het huidige recreatiebad en een wedstrijdbad met 6 banen in plaats van de huidige 5 banen. De sauna, zonnestudio en infraroodcabine sluiten onvoldoende bij de kerntaken aan en worden niet meer ingevuld. Er dient een keuze gemaakt te worden tussen grootschalige renovatie van het huidige gebouw of nieuwbouw. Advies- en architectenbureau K3H is gevraagd beide scenario's te onderzoeken en uit te werken.

Functionaliteit
Bij grootschalige renovatie van het huidige bad [scenario 1] blijven de functionaliteiten van het waterdeel ongewijzigd. Wijziging van functionaliteiten is niet haalbaar vanwege de daarvoor benodigde sluitingsperiode. Bij nieuwbouw worden de functionaliteiten van het waterdeel aangepast aan de kerntaken. Dit betekent dat er een wedstrijdbad komt met 6 in plaats van de huidige 5 banen. Daarnaast komt er een instructie bad [15x6 meter] in plaats van het huidige recreatieve bad met glijbaan en bubbelbad. Bij nieuwbouw blijft er een peuterbad. Bij scenario 2 worden de volgende punten volledig geoptimaliseerd, in scenario 1 is dit slechts beperkt mogelijk:

- Toegankelijkheid mindervaliden
- Gebruiksefficiëntie
- Sociale ontmoetingsplek
- Hygiëne

Duurzaamheid
In scenario 1 gaat het huidige energielabel D naar A als gevolg van de renovatie. Scenario 2 komt ruim binnen de BENG regelgeving ofwel energielabel A++++.

Financiële uitwerking scenario's
- Scenario 1 heeft een lagere eenmalige investering [€ 2.909.500] dan scenario 2 [€ 8.061.000].
- De jaarlijkse totale kosten van beide scenario's zijn echter vrijwel gelijk [scenario 1 € 286.00 versus scenario 2 € 297.500].
- Scenario 2 heeft door een verbetering van de functionaliteiten een geschatte meeropbrengst van € 80.000 per jaar.
- Scenario 1 heeft een levensduur van 25 jaar en scenario 2 van 40 jaar. De restwaarde van scenario 2 na 25 jaar bedraagt € 3.023.000.
- Het lijkt aannemelijk dat de grondprijs voor een nieuw te bouwen zwembad op gemeentegrond op een andere plaats in de gemeente lager is dan de opbrengst van de te verkopen grondpositie onder het huidige zwembad. Dit is nu nog niet doorgerekend.

Tabel 1: Financiële doorrekening huisvestingskosten per scenario

	Scenario 1	Scenario 2
Investering	€ 2.663.500	€ 8.061.000
Bestaande boekwaarde	€ 246.000	€ 0
NIEUWE BOEKWAARDE	€ 2.909.500	€ 8.061.000
Afschrijving per jaar	€ 116.000	€ 201.500
Jaarlijkse onderhoudskosten	€ 151.000	€ 76.000
Vaste lasten	€ 19.000	€ 20.000
Afschrijvingsperiode (in jaren)	25 jaar	40 jaar
Financieringsrente (in %)	0%	0%
Kostenstijging (inflatie in %)	0%	0%
Totaal kosten per jaar	€ 286.000	€ 297.500
Energetische besparing	€ 30.000	€ 80.000
Extra omzet per jaar	€ 0	€ 80.000
Totaal extra opbrengst en minderkosten	€ 30.000	€ 160.000
TOTAAL PER JAAR	€ 256.000	€ 137.500

De rode getallen zijn kosten, de zwarte getallen zijn opbrengsten. De getallen betreffen indicaties.

Conclusie en advies

Samenvattend lijkt op basis van de financiële doorrekening van de scenario's, de aanname van de grondprijzen en de restwaarde na 25 jaar een voorkeur voor nieuwbouw boven renovatie.

De afdeling Gebouwbeheer heeft een sterke voorkeur voor nieuwbouw: "Ook na renovatie blijft het huidige pand gedateerd. Het is niet te vergelijken met nieuwbouw waarbij alles weer aan de laatste normen voldoet".

Tenslotte is vanuit duurzaamheidsperspectief nieuwbouw de beste keuze.

Indien nieuwbouw de voorkeur heeft, is een locatiestudie een mogelijke vervolgstap. Hierbij kan ook onderzoek gedaan worden naar het combineren van een nieuw zwembad met een sporthal en/of andere sportaccommodaties. Dit kan synergie en schaalvoordelen bieden.

Voorstel:
Nader onderzoek te laten verrichten naar verschillende scenario's voor nieuwbouw van zwembad De Wel. Hierbij wordt onderzocht welke mogelijke locaties geschikt zouden zijn en worden de mogelijkheden onderzocht om een nieuw zwembad De Wel te combineren met andere sportfuncties. Beschikbaarheid van het huidige zwembad gedurende de nieuwbouwperiode is hierbij een voorwaarde. Voor dit onderzoek wordt voorgesteld een incidenteel budget van € 30.000 te reserveren, met dekking binnen de huidige begroting van het zwembad.

Bij het onderzoek naar de meest geschikte locatie voor nieuwbouw van het zwembad zullen we aandacht besteden aan de volgende aspecten:

- kosten en baten van de aanschaf van grond versus de opbrengsten van herontwikkeling van grond die beschikbaar komt voor andere doelen
- mogelijkheden voor het efficiënt combineren van het zwembad met andere sportfuncties
- mogelijkheden voor woningbouw op een eventueel vrijvallende locatie
- verkeersveiligheid en bereikbaarheid
- beschikbare ruimte op de locaties

MO, oktober 2021

Bijlage 9 Brief Stichting tot behoud zwembad Aarweide, 6 december ‘22

Vragen locatie Aarweide

1 Introductie

Deze memo heeft als doel nog wat meer achtergrond te geven bij de vragen die door de gemeenteraad gesteld zijn.

2 Achtergrond

Zoals besproken heb jij na de meningsvormende raadsvergadering d.d. 13-oktober jongstleden nog contact gehad met de wethouder. Daaruit kwam naar voren dat de fracties wat meer duidelijkheid wilde hebben over de financiële situatie van de Stichting tot behoud van zwembad Aarweide.

2.1 Huidige situatie

De Aarweide heeft 2 buitenbaden, een peuterbadje, een grote glijbaan met eigen uitglijdbak en een spray-parkje wat in 2019/2020 gerealiseerd is na een jaar met groot positief resultaat. In 2020 bestond het complex 50 jaar en een spray-parkje is een aanvulling voor o.a grootouders met hun kleinkinderen en zorgt ook voor spreiding van bezoekers.

Technische staat: Bouwkundig zijn er geen problemen. Het complex is in huidige staat goed te gebruiken, doch heeft geen luxe voorzieningen. Kleedruimten zijn niet verwarmd en er is geen verlichting. Er zijn 2 half open douches met warm water. Toiletten zijn functioneel. Van bestaand metselwerk is waar nodig voegwerk hersteld.

De baden: tegelwerk en RVS goten (2007) zijn in goede conditie.

Zwemwaterbehandelingsinstallatie: Filters zijn van goede kwaliteit, 1 pomp wordt komende winter gereviseerd. Chemie-opslag voldoet aan regelgeving. Wat eisen in 2027 zullen zijn is onbekend.

Grote Glijbaan: Deze is deels opgebouwd uit onderdelen uit Zwembad De Peppel uit Ede. Ook deze wordt gecontroleerd en krijgt jaarlijks een onderhoudsbeurt. Reserveringen om deze te vervangen zijn niet voorzien.

Warmtepompen (2018) t.b.v. verwarming van het zwembadwater, inclusief bijbehorende filterinstallatie. Deze functioneert nu naar behoren waardoor er aanzienlijk op gas bespaart wordt, doch het elektraverbruik is aanzienlijk hoger geworden.

Speeltoestellen worden jaarlijks door gecertificeerd bedrijf gecontroleerd. Gereserveerd wordt voor vervanging, maar geen uitbreiding.

3 Algemeen

Zoals ik heb aangegeven worden onze jaarstukken gedeponeerd bij de gemeente omdat wij verantwoording moeten afleggen aangezien wij een subsidie van de gemeente ontvangen. Ik zal me dan ook vooral focussen op de informatie die al bij de gemeente beschikbaar is.

4 Trends

4.1 Inkomsten / Prijzen

Sinds de start van onze stichting hebben we de opbrengsten ongeveer gelijk kunnen laten stijgen met onze kosten. Waar een los kaartje in 2003 nog EUR 3,00 kosten zijn we in 2022 overgegaan naar een kaartje van EUR 5,50. Met het zuinige beleid dat direct is ingezet heeft de stichting een aanzienlijke reserve kunnen opbouwen. De reserves in de balans bedragen op dit moment ongeveer EUR 600.000 waarmee wij verwachten alle benodigde investeringen voor de komende 10 jaar te kunnen vervolmaken.

De winstgevendheid van de stichting is zeer beperkt, vooral om dat op basis van de vrijgekomen gelden uit de exploitatie er een dotatie moet plaatsvinden voor de vervangingsinvesteringen.

Wij maken ons wel zorgen over de verdere verhoging van de energiekosten die ons in de komende jaren mogelijk boven het hoofd hangen. Wij hebben van onze energie leverancier een verdubbeld voorschot voorgesteld gekregen. Dit zal een flinke hap uit onze stabiele inkomsten nemen. Wij denken dat het samenwerken met het nieuwe overdekte zwembad een mogelijkheid biedt om hierin samen voordelen uit te halen. (Zonnepanelen op het dak, ook voor Aarweide) Wij zijn op dit moment in overleg om te kijken of het specifieke karakter van ons zwembad (energie gebruik vooral in zomermaanden en aanbod van zon) kan helpen in onze onderhandelingen voor een lager tarief.

4.2 Energie

Het zwembad is succesvol geweest in het verminderen van het gasverbruik, door installeren van warmtepompen en gebruik maken van effluent van de rioolwaterzuivering. Echter geheel zonder gas, CV-ketels gaat niet. De aanvullende filterinstallatie met de warmtepompen gebruiken wel veel stroom.

5 Toekomst

5.1 Algemeen

Dit jaar zijn kosten van energie, maar ook, van de voor een zwembad benodigde chemicaliën aanzienlijk gestegen. Verder worden kosten van keuringen en inspecties door gecertificeerde bedrijven al maar hoger. Dit is ook van toepassing op kosten toezicht, waarvoor alleen medewerkers ingezet worden die daartoe bevoegd zijn.

Het beleid van de Stichting is besparingen te realiseren in energie- en chemieverbruik. Onderzocht wordt of bijvoorbeeld een afdekking van het instructiebad financieel voordeel kan opleveren. Zo ook de mogelijkheid om warm douchewater via zonneboilers te realiseren.

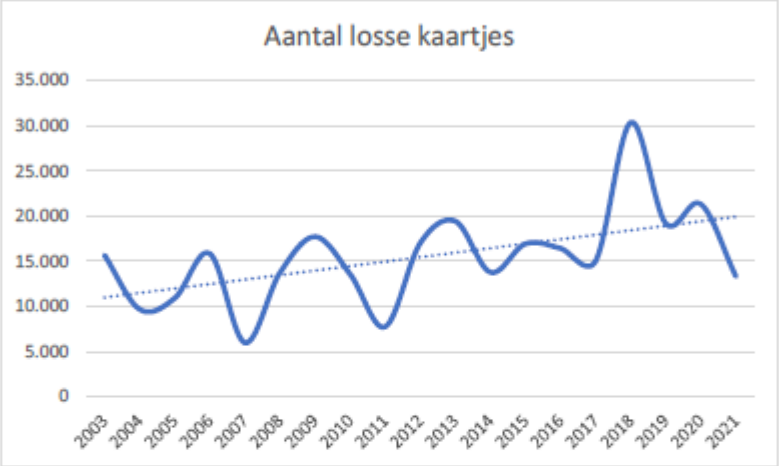
Milieu: Getracht wordt om afval te scheiden. Bouwafval, zoals hout, beton en of ijzer wordt separaat afgevoerd. Groenafval wordt ter plaatse versnipperd, dan wel op natuurlijke wijze gecomposteerd. Met speciale afvalunits willen we koffiebekers gaan verzamelen. Veel hangt af van gedrag van de bezoekers, maar ook waar deze afvalstoffen in te leveren daar hoeveelheden beperkt zijn en kosten van inzameling hoog. (Weinig inzamelaars, of op grote afstand, met luchtvervuiling door brandstofkosten). Een optie zou kunnen zijn dat Gemeente dit (glas, plastic, bekers) bij clubs, verenigingen, bijvoorbeeld 1 x per maand, komt ophalen.

Tarieven: In de huidige situatie lijkt het niet realistisch om prijzen van abonnementen te verhogen. Dit genereert vaste inkomsten ongeacht de weersomstandigheden in het betreffende zwemseizoen.

Bij mooi weer weten voldoende bezoekers Aarweide te vinden, dat vraagt geen extra aandacht.

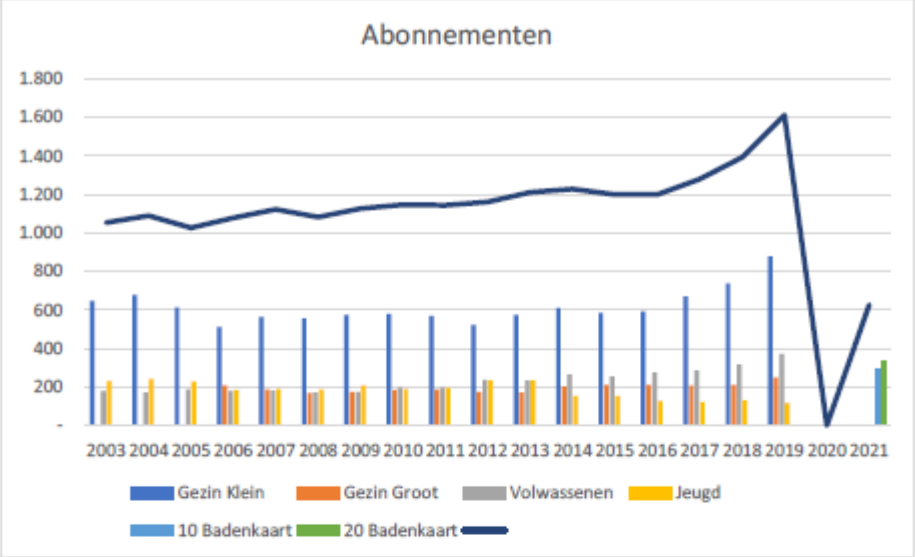
5.2 Losse kaartjes

We zien in de bezoekersaantallen een stevige basis die niet snel zal afnemen. Vooral jonge gezinnen weten ons nog steeds goed te vinden uitgaande van een gemiddeld aantal van ongeveer 15.000 losse kaartjes denken wij al een stevige inkomsten stroom te hebben.

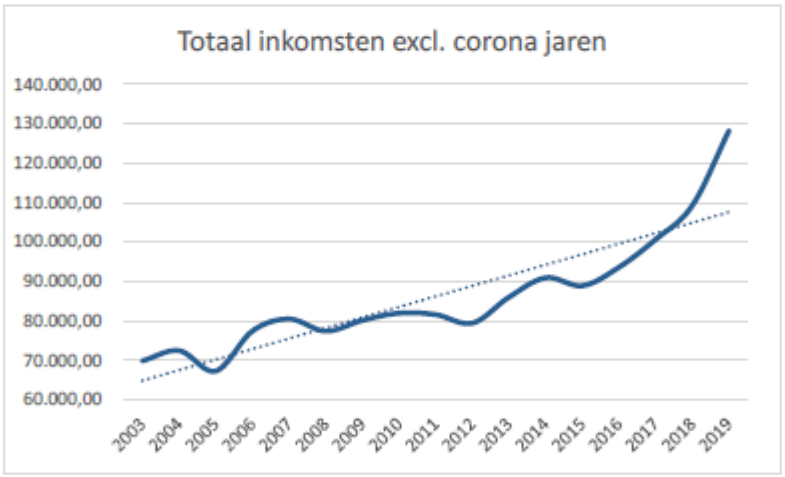


6 Abonnementen

Het aantal abonnementen is in de jaren ook verder tegenomen met een dip in 2020 (corona) waar wij uiteraard geen abonnementen hebben verkocht. In 2021 hebben we dat deels kunnen opgevangen met meerbadenkaarten. In 2022 hebben weer rond de 1.200 abonnementen verkocht.



Als we de twee corona jaren niet meenemen hebben we een steeds groeiend aantal kleine gezinnen die een abonnement bij ons nemen en zien we dat de gemiddelde opbrengst (exclusief subsidie) van EUR 86.000 aanwezig is met een trend naar boven in de opbrengsten.

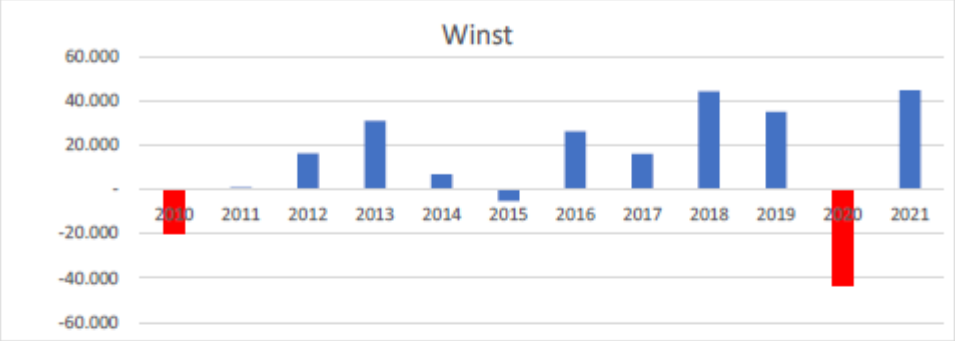


Ondanks dat weten we de groei van onze abonnementsgelden beperkt te houden. Belangrijke opmerking hierbij is dat Aarweide wel een afhankelijkheid heeft van de gemeente ten aanzien van een jaarlijkse subsidie gedurende de exploitatieperiode. Deze is nu groot € 80.000,-- per jaar, doch wordt niet geindexeerd.

6.1 Winstgevendheid

Een belangrijke factor daarnaast is welke winstgevendheid we daarbij kunnen vaststellen. De winsten zijn minimaal omdat daarbij ook de dotatie aan de bestemmingsreserve is meegenomen ook in relatie tot het voorzichtigheidsprincipe.

Opmerking, het grote positieve resultaat in 2021, is ontstaan door een subsidie uit de Covidregeling om kosten van 2020 te compenseren. Toewijzing en uitbetaling heeft in 2021 plaatsgevonden.



7 Samenwerkingsvormen

7.1 Mogelijkheden

In de meningsvormeinde vergadering is gesproken over verschillende samenwerkingsvormen. Het bestuur van de stichting denkt aan de volgende samenwerkingsvormen

- De stichting neemt een medewerker (beoogd badmeester/manager) in dienst. In de periode dat Aarweide gesloten is wordt deze medewerker gedetacheerd bij het Binnenbad, op basis van werkelijke kosten.
- De horeca wordt opgenomen in het nieuwe complex, waarbij de uitbater zowel de Aarweide als het nieuwe binnenbad kan bedienen.
- Op het dak van het binnenbad worden zonnepanelen geplaatst, op basis van vooraf gecalculeerde noodzaak kan de Aarweide investeren in zonnepanelen voor benodigde energie levering. Mogelijk overschot kan worden gebruikt ten behoeve van het binnenbad.

7.2 Onmogelijkheden

Gezien de gevoeligheden uit het verleden wil het stichtingsbestuur nog niet overgaan tot één bestuursvorm. Het is dus belangrijk dat we voor nu als twee afzonderlijke partijen verdergaan, maar zoals al aangegeven in de Samenwerking kunnen we zeker gebruik gaan maken van waar we elkaar kunnen vinden.

Volledige samenvoeging als optie levert volgens de Aarweide de volgende grote uitdagingen op:

- Hoe garanderen we dat **de gespaarde gelden** die op dit moment zijn gereserveerd voor investeringen in Aarweide **niet verwateren** naar het binnenbad?
- In één organisatie zal de ondersteuning van **onze vrijwilligers waarschijnlijk afnemen** en de connectie tussen de organisatie en de vrijwilligers verwatert. De vrijwilligers zijn voor ons een van de pijlers waarop ons organisatie is gebouwd.
- **Eén organisatie kan geen twee doelen hebben**. Het doel van de stichting is het behoud van de buitenbaden van Aarweide. De acties van vrijwilligers, bestuur en personeel is volledig gericht op inventieve wijze dit doel te blijven ondersteunen. De focus is dan ook om met zo weinig mogelijk middelen een goed resultaat halen. De gemeente heeft aangegeven de doelstelling te hebben

zoveel mogelijk te willen zorgen voor zwemveiligheid van de inwoners en daarnaast een faciliteit te bieden voor sporten en bewegen. Daarin heeft de overheid jaarlijks een verantwoordelijkheid om dat doel af te zetten tegen verschillende andere doelen in dat domein.

8 Volledig samengaan

Op lange termijn (te denken aan 6-10 jaar na afronding nieuwbouw De Wel 2033-2037) zouden de samenwerkingsvormen mogelijk kunnen leiden tot een nieuwe organisatie. Daarbij denkt ons bestuur dat er in de statuten van de nieuwe stichting afspraken vastgelegd kunnen worden, hoe om te gaan met de huidige buitenbaden van Zwembad Aarweide.

Henny Rekelhof en Peter Kempen

Namens het bestuur van Stichting tot behoud van zwembad Aarweide