Uitwerkingsplan III

Businesscase 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; scenario 1: een grondige renovatie van het huidige zwembad De Wel of scenario 2: nieuwbouw van het zwembad. 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 haalbaarheid 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