Datum

29 november 2022

Onderwerp	Uw kenmerk	Aantal bijlagen
Kaders Nieuw Zwembad		- 7 -

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Voor de ontwikkeling en realisatie van het nieuwe zwembad de configuratie voorgesteld door gebruikers en Golfbad Exploitatie BV als uitgangspunt te nemen.
2. Kennis te nemen van de vertrouwelijke investerings- en exploitatieramingen bij de voorgestelde configuratie.
3. De bijdrage in de exploitatie van het nieuwe zwembad te verhogen met € 400.000 per jaar vanaf 2026 conform de begroting.
4. Het college opdracht te geven binnen de kaders van de raad de realisatie van het nieuwe zwembad uit te voeren.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

In 2017 heeft de raad in beginsel besloten een nieuw zwembad te realiseren en kaders vastgesteld voor de ontwikkeling van een nieuw zwembad. In 2020 is de Osseweg als locatie voor het nieuwe zwembad aangewezen. In 2020 en 2021 is gewerkt aan de fiscaal juridische basis voor de relatie tussen de Golfbad Exploitatie BV (GEB) en de gemeente. Tevens heeft het bureau HEVO met gebruikers en GEB een configuratie voor het nieuwe bad ontwikkeld. In januari 2022 heeft HEVO deze configuratie voorzien van een investeringsraming en een raming voor de aan het vastgoed gebonden exploitatie.

In augustus heeft HEVO de financiële ramingen geactualiseerd en heeft het bureau Praesentis met GEB een totale exploitatieprognose voor het nieuwe zwembad opgesteld. Nu de voorbereidende stukken gereed zijn kan de gemeenteraad een definitief besluit nemen over de configuratie van het nieuwe zwembad en het financieel kader waarbinnen het college de verdere ontwikkeling en realisatie kan uitvoeren.

Welk resultaat willen we bereiken?
We willen komen tot vervangende nieuwbouw voor het Golfbad.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?
1.1 Het vaststellen van de configuratie is een cruciale stap om te komen tot een nieuw zwembad met draagvlak bij gebruikers en exploitant en dat financieel verantwoord is.
De discussie over vervangende nieuwbouw voor het Golfbad loopt sinds medio 2016 toen het bureau Facet Adviseurs in opdracht van Golfbad Exploitatie BV een "Integrale toekomstvisie Golfbad Oss" heeft opgesteld. Op basis daarvan heeft de raad op 6 juli 2017 kaders vastgesteld voor het nieuwe zwembad, waarna in 2018 het bureau van der Meijs scenario's voor een nieuw zwembad heeft uitgewerkt.
Het huidige zwembad kent een bruto vloeroppervlak (BVO) van 7.927 m2 en een wateroppervlakte van 1.625 m2 verdeeld over 3 baden. Van der Meijs kwam tot een configuratie (nieuwbouwprogramma) op een nieuwe locatie met een BVO van 7.123 m2 en een wateroppervlakte van 1.450 m2. Het recreatieve gedeelte van het huidige golfbad werd in vergelijkbare omvang in de nieuwbouw geprojecteerd maar met een optimalisatie in de logistiek voor personeel, bezoekers en horeca. Daarnaast werd een multifunctioneel bad opgenomen van 25 x 33 m2 met beweegbare wand en een gedeelte met beweegbare bodem en verschillende dieptes. Hiermee voldeed van der Meijs aan het kader van minder zwemwater en minder baden, maar meer multifunctioneel gebruik. Een eerste raming van de benodigde investering liet toentertijd zien dat de structurele investeringslast nagenoeg gerealiseerd kon worden uit de besparing op energie en personeel (budgettair neutraal).

Later bleek deze configuratie niet te voldoen aan de wensen en eisen van de gebruikers. Het multifunctionele bad kende teveel beperkingen voor de gebruikers en was ook niet berekend op eventuele groei in het gebruik.
In januari 2021 kreeg het bureau HEVO van het college de opdracht met gebruikers en GEB een programma van eisen en wensen op te stellen dat wel kon rekenen op draagvlak.
Het HEVO rapport van januari 2022 mondde uit in een BVO van 8.787m2 en een configuratie van vier baden:

1. recreatief golfslagbad met berenbaden (750m2)
2. doelgroepenbad (20x12,5=250m2)
3. instructiebad ((25x15=375m2)
4. wedstrijdbad (25X21=525m2)

Bij elkaar 1.900m2 aan zwemwater. De ruimtestaat voor het nieuwe zwembad waarin ook de ruimtes voor horeca, kleedkamers e.d. zijn opgenomen, is als bijlage 7 bijgevoegd.

Over de voortgang in het proces rondom het nieuwe zwembad is regelmatig een Raadsinformatiebrief verstuurd, de laatste op 8 juni 2022.

2.1 Exploitatie- en investeringsramingen passen in de Programmabegroting 2023-2026.
Bijgevoegd zijn 6 bijlagen met doorrekeningen en begeleidende memo's voor het nieuwe zwembad. De exploitatie- en investeringsramingen voor het nieuwe zwembad zijn echter vertrouwelijk. Reden is dat als de gemeente op enig moment het ontwerp en de bouw gaat aanbesteden, openbare berekeningen de financiële uitkomst van een aanbesteding ongunstig kunnen beïnvloeden en daarmee het financiële belang van de gemeente kunnen schaden.
Om de raad goed inzicht te geven in de cijfers en gelegenheid om daarover vragen te stellen, is op 22 december 2022 een besloten technisch overleg gepland over de financiële ramingen. Gelet op de vertrouwelijkheid van de financiële ramingen is de verdere toelichting bij besluit 2 beperkt tot de hoofdlijnen.

Zoals gezegd heeft HEVO de nieuwe configuratie ontwikkeld met gebruikers en GEB. Zowel HEVO als GEB hebben erop toegezien dat de configuratie realistisch is en klaar voor de toekomstige behoefte aan zwemwater. In januari 2022 heeft HEVO de configuratie voorzien van een investeringsraming en een raming voor de aan het vastgoed gebonden exploitatie. HEVO heeft daarbij een verschillenanalyse gemaakt met de eerdere ramingen van van der Meijs uit 2018. Op verzoek van de gemeente heeft HEVO zijn ramingen geactualiseerd naar peildatum augustus 2022.
Het zal duidelijk zijn dat de ruimer bemeten configuratie van HEVO en de explosief gestegen bouwkosten betekenen dat het nieuwe zwembad niet budgettair neutraal gerealiseerd kan worden ten opzichte van de huidige jaarbijdrage van de gemeente aan GEB. De hogere investeringsraming werkt via rente en afschrijving door in de exploitatieprognose van het nieuwe zwembad. GEB betaalt immers de rente en afschrijving aan de gemeente terug in de vorm van huur of een erfpachtcanon.

Deze nieuwe configuratie wijkt dus af van de kaders die door de raad zijn vastgesteld in 2017, namelijk meer multifunctioneel gebruik en minder vierkante meters. De afweging is dan terug naar de tekentafel (minder m2 zwemwater) of een verhoging van de huidige jaarlijkse bijdrage van de gemeente aan het maatschappelijk faciliteiten die GEB biedt.
Op basis van de huidige inzichten moeten wij echter concluderen dat een ontwerp, gebaseerd op de eisen van de huidige gebruikers en gebaseerd op de noodzakelijke flexibiliteit voor de toekomst, binnen het kader van de raad uit 2017 niet meer reëel is.
In dat perspectief heeft de gemeente bureau Praesentis gevraagd samen met GEB een totale exploitatieprognose voor het nieuwe zwembad op te stellen en de gevolgen daarvan voor de gemeentelijke bijdrage concreet te duiden. De uitkomsten van Praesentis laten zien dat met een jaarlijkse verhoging van de gemeentelijke bijdrage aan de maatschappelijke faciliteiten van het nieuwe zwembad met € 400.000 per jaar, de gemeente een nieuw zwembad kan ontwikkelen met een breed draagvlak en een gezonde financiële basis.

De nieuwe configuratie borduurt voort op het succesvolle exploitatieconcept van het Golfbad van de afgelopen jaren: een aantrekkelijk en laagdrempelig recreatieconcept, gericht op gezinnen en jonge kinderen, in combinatie met het gebruik door specifieke doelgroepzwemmers en verenigingen. Dat heeft het Golfbad een sterke positie gegeven in de lokale en regionale markt en het is belangrijk om dit verder door te ontwikkelen.
Het succes van het recreatieconcept is daarmee niet alleen een financieel succes, maar ook een belangrijke toevoer van zwemmers naar de verschillende verenigingen, van recreatie naar doelgroep- en wedstrijdzwemmen. Met andere woorden, de recreatieve functie waar de raad in 2017 geen hoge prioriteit aan wilde geven maar ondergeschikt wilde maken aan de verenigingen, doelgroepen en het leszwemmen, verdient een herwaardering.

3.1 Verhoging gemeentelijke bijdrage nodig voor gezonde en duurzame exploitatie.
In de Programmabegroting 2023-2026 anticiperen wij op de toekomstige financiële situatie van het nieuwe zwembad met een verhoging van de bijdrage in de exploitatie van het nieuwe zwembad met € 400.000 per jaar. Hiermee kiezen wij ervoor de configuratie die HEVO met gebruikers en GEB heeft voorbereid verder te ontwikkelen en te realiseren.
Maar hoe nu te zorgen dat ontwerp en bouw van het nieuwe zwembad binnen budget blijven? De investeringsramingen zijn immers gebaseerd op veel uitgangspunten en aannames die anders kunnen uitpakken dan nu gedacht. Dat vereist een grondige risicoanalyse als basis en een zorgvuldig, stapsgewijs proces waar de gemeente stuurt op periodieke momenten van herberekening van de ramingen en herijking van de risico’s en kansen en deze legt naast de gewenste configuratie.

Als blijkt dat de investeringskosten voor de nieuwbouw nog hoger uitvallen en leiden tot een groter exploitatietekort dan geraamd, moet wat ons betreft het ontwerp alsnog terug naar de tekentafel.
Overigens is het optimaliseren van het ontwerp en het reduceren van de kosten de rode draad in het komende traject. Het mag ook goedkoper. Hoe dan ook, de toekomstige, verhoogde jaarbijdrage van de gemeente is taakstellend.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

In januari 2022 heeft de raad in de programmabegroting 2022 een voorbereidingskrediet van € 1.890.000 beschikbaar gesteld. Dit bedrag is een vast onderdeel (7%) van de totale investeringsraming. Op dat moment was alleen nog maar de raming van het bureau van der Meijs bekend (€ 27mln inclusief BTW). In 2023 werken wij toe naar een definitief ontwerp van het nieuwe zwembad en tot een definitieve investeringsraming. Dan vragen wij een investeringskrediet aan en daarvan afgeleid een verhoging van het voorbereidingskrediet. Tot die tijd achten wij het reeds beschikbaar gestelde krediet toereikend.
In de Programmabegroting 2023-2026 is per 2026 een verhoging van de jaarlijkse bijdrage van de gemeente in de exploitatie van het nieuwe zwembad met € 400.000 per jaar.

b. Communicatie

Per fase worden de gemeenteraad en de geabonneerden op de nieuwsbrief geïnformeerd over het proces en het opgeleverde product. Bij het opstellen van een definitief ontwerp van het nieuwe zwembad zullen GEB en gebruikers intensief worden betrokken. Ook andere belanghebbenden mogen meedenken over het binnen en buiten van het nieuwe zwembad.
De raad heeft reeds gekozen voor de Osseweg als locatie voor het nieuwe zwembad. Met de Dorpsraad Berghem is intensief contact over de voortgang van het nieuwe zwembad, met name over de buitenkant en de ontsluiting van het nieuwe bad.

c. Uitvoering en vervolgstappen.

Het proces staat onder leiding van een projectleider. In samenwerking met interne en externe specialisten wordt gewerkt aan de verschillende opgaven in het proces om te komen tot een ruimtelijke inpassing, een veilige verkeerstoeleiding en een goede communicatie. De projectleider schakelt voor diverse onderzoeken ook externe adviseurs in.
In grote stappen is de verdere planning als volgt. Het jaar 2023 gebruiken we voor het maken van een definitief ontwerp en raming voor het nieuwe zwembad, het aanvragen van het investeringskrediet en aanpassing van het voorbereidingskrediet.

De eerste helft van 2024 hopen we de bouw van het nieuwe zwembad te kunnen aanbesteden en medio 2024 te kunnen starten met de bouw. U ontvangt zo snel mogelijk een meer gedetailleerde planning voor het vervolg.

d. Overlegd met

- Hoofd Vastgoedbedrijf tevens ambtelijk opdrachtgever.
- Programmamanager Sport, Cultuur, Ontmoeten
- Hoofd Projectenbureau
- Businesscontroller
- Stuurgroep Zwembad van de Toekomst
- Directeur Golfbad Exploitatie BV
- Adviesbureau HEVO
- Adviesbureau Praesentis

e. Bijlagen (vertrouwelijk) bij het voorstel:

1. Praesentis, Memo Aandachtspunten en overwegingen bij de exploitatieprognose o.b.v.de geactualiseerde investeringsraming 2022.
2. Praesentis, Exploitatieprognose nieuw Golfbad.
3. HEVO, Memo bij actualisatie investeringskosten nieuw Golfbad.
4. HEVO, Actualisatie investeringskosten nieuw Golfbad.
5. HEVO, Verschilanalyse.
6. HEVO, Actualisatie TCO (Total Cost of Ownership).
7. HEVO, Ruimtestaat.

Samenvatting

De gemeenteraad heeft in 2017 gekozen voor vervangende nieuwbouw voor het Golfbad. Uiteindelijk hebben in 2021 gebruikers en exploitant met ondersteuning van het bureau HEVO een configuratie bedacht die kan steunen op een breed draagvlak en toekomstbestendig is. Begin 2022 is deze configuratie doorgerekend op investeringen en exploitatie. De berekeningen zijn in september 2022 geactualiseerd.
In dit voorstel stemt de raad in met de gewenste configuratie en met de financiële gevolgen daar voor zijn jaarlijkse bijdrage in de exploitatie. Budgettair neutraal had de voorkeur, maar blijkt niet realistisch gezien de toekomstgerichte configuratie en de extreem gestegen kosten. In de programmabegroting 2023-2026 is reeds rekening gehouden met de financiële consequenties van het nieuwe zwembad.