Riedsútstel

Ried	:	15 februari 2018
Agindapunt	:	15
Status	:	Opiniërend/Besluitvormend
Program	:	Programma 5 - Sport, cultuur en recreatie
Eardere behandeling	:	Informatiecarrousel 8 februari 2018
Portefúljehâlder	:	dhr. J. Spoelstra
Amtner	:	dhr. S. Hulshoff
Taheakke	:	Bijlage 1 - Memo construct nieuw zwembad Buitenpost Bijlage 2 - Beoordeling construct zwembad door Caraad belastingadviseurs Bijlage 3 - Risico-inventarisatie Bijlage 4 - Advies brandweer inzake voornemen verplaatsen zwembad Buitenpost Bijlage 5 - Conceptrapport FUMO - Advies Externe Veiligheid i.v.m. verplaatsen zwembad Buitenpost Bijlage 6 - Notitie beoordeling stichtingskosten Beishuizen projectmanagement en consultancy Bijlage 7 - Planning Beishuizen projectmanagement en consultancy Bijlage 8 - Impressie zwembad Culemborg conform concept 2521
Saaknûmer	:	Z2018-00667

Underwerp
Zwembad Buitenpost

Foech ried/kolleezje:
Kaderstellend en budgetrecht.

Wy stelle jo foar te besluten om:
1. Voor de bouw van een volledig energieneutraal zwembad in Buitenpost een krediet beschikbaar te stellen van € 5.931.643,- met een jaarlijkse gemiddelde kapitaallast van € 276.589 en de gemeentebegroting aldus te wijzigen.
2. Een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 75.000,- met een jaarlijkse gemiddelde kapitaallast van € 2.259 voor het realiseren van een 0,20 meter dieper bad en de gemeentebegroting aldus te wijzigen.
3. Een jaarlijkse exploitatiebijdrage van € 81.000,- aan de nieuwe B.V. die het zwembad gaat exploiteren op te nemen in de meerjarenbegroting vanaf 1-1-2020 en de gemeentebegroting aldus te wijzigen.
4. Eventuele wensen en bedenkingen voor het toetreden tot de stichting 'Stichting Sportcentrum 8Karspelen' aan het college kenbaar te maken.
5. In te stemmen met de beschreven uitwerking van het construct nieuw zwembad Buitenpost en het college opdracht te geven dit verder zo uit te werken.

Ynlieding
Op 13 juli 2017 heeft de raad het college de opdracht gegeven om te komen met een voorstel om een zwembad in eigen beheer te bouwen. En te onderzoeken op welke manier de exploitatie van het nieuw te bouwen zwembad georganiseerd kan worden.

Op 19 oktober 2017 heeft de raad besloten om:
1. Een volledig energieneutraal zwembad te bouwen volgens variant 3 (25 bij 16 meter en 1,80 meter diepte).
2. Deze in te richten zodat alle huidige doelgroepen gebruik kunnen maken van het zwembad (variant 3).
3. Voor de exploitatie van het zwembad te kiezen voor de vorm beheersstichting en deze verder uit te werken.

In het bijbehorende raadsvoorstel werd aangegeven dat het college de raad verder zal informeren over de uitwerking van de beheersstichting en de financiële consequenties van de bouw. Dit raadsvoorstel geeft invulling aan deze toezegging.

Te berikken effekt
Het behoud van een overdekt zwembad te Buitenpost. Duidelijkheid over de verdere uitwerking van de rechtspersoon die het zwembad exploiteert en de financiële consequenties van de bouw.

Arguminten
Organisatievorm
Voor de exploitatie van het zwembad is besloten om te kiezen voor de vorm beheersstichting en deze verder uit te werken. Hierbij hebben we te maken met twee belangrijke kaders, te weten de juridische en de fiscale vraagstukken. Daarnaast moeten we onderscheid maken tussen de oplossing op korte termijn (vanaf nu tot en met de realisatie van het nieuwe zwembad) en de lange termijn (na realisatie). In de memo "construct nieuw zwembad Buitenpost" (bijlage 1) zijn de kaders uitgewerkt. Dit advies is ook extern getoetst door Jaarsma Legal en Caraad belastingadviseurs (bijlage 2).

Conclusie is dat het beste construct niet een beheersstichting is maar, gelet op de regels rondom (quasi inhouse) inbesteden het de voorkeur heeft om de exploitatie in een besloten vennootschap onder te brengen. Ook vanuit fiscaal perspectief heeft een besloten vennootschap de voorkeur. Omdat waarschijnlijk gemaakt kan worden dat een dergelijke vennootschap winst beoogd kan de btw op de investering worden verrekend en de btw op de exploitatie worden gecompenseerd bij het BTW compensatiefonds. Wel zijn er in de nadere uitwerking aandachtspunten. Dit hangt ook mede samen met de definitieve vormgeving van de nieuwe regels per 1-1-19 aangaande de verruiming sportvrijstelling.

Voor de huidige situatie wil het huidige stichtingsbestuur hun taak als bestuur overdragen aan de gemeente. Hiervoor is een statutenwijziging nodig. Voor de exploitatie en instandhouding van het huidige zwembad geldt dat het college voornemens is te besluiten dat de gemeente als publiekrechtelijk rechtspersoon bestuurder wordt van de huidige stichting. Het huidige bestuur treedt dan af en wordt vervangen door de gemeente Achtkarspelen als rechtspersoon.
Wij verzoeken uw raad hierbij om eventuele wensen en bedenkingen voor het deelnemen in de stichting aan het college kenbaar te maken (artikel 160 lid 2 Gemeentewet).

Uitgangspunt hierbij is dat de huidige stichting het oude zwembad nog openhoudt tot het moment dat het nieuwe zwembad in gebruik wordt genomen. Aan het huidige construct verandert er dan feitelijk niets en is er sprake van een overgangsfase naar het nieuwe construct met het nieuwe zwembad. Voor de toekomstige situatie geldt dat 'het construct', binnen de kaders van het aanbestedingsrecht en het staatsteunrecht zo fiscaal gunstig mogelijk wordt geëxploiteerd. Randvoorwaarde moet hierbij zijn dat gemeente voldoende grip houdt.

Dieper zwembad
Tijdens de behandeling in de raadsvergadering van 19 oktober 2017 is nog gesproken over het dieper maken van het zwembad.

Met name voor de waterpolovereniging zou het realiseren van een zwembad met een diepte van 2,00 meter i.p.v. de genoemde 1,80 meter meer gebruiksmogelijkheden bieden. Door de inspreker dhr. Bennebroek werd aangegeven dat dit waarschijnlijk wel kostenneutraal zou moeten kunnen. Toegezegd is dat dit nader onderzocht zou worden.

Deze vraag is bij Antea Group neergelegd en zij hebben aangegeven dat het realiseren van een dieper zwembad een aanvullende (bouwkundige) investering van ongeveer € 75.000,- met een jaarlijkse gemiddelde kapitaallast van € 2.259,- met zich meebrengt en ook tot een (lichte) verhoging van de exploitatiekosten zal leiden.

Aangezien de extra investering voor het 0,20 meter dieper maken van het zwembad relatief meevallen ten opzichte van de totale investering en we hiermee het gebruik van het zwembad door de (waterpolo)vereniging(en) kunnen verbeteren, stellen wij u voor om het zwembad 0,20 meter dieper aan te leggen op 2,00 meter.

Kanttekenings
Voor het realiseren van het nieuwe energieneutrale zwembad is een risico-inventarisatie gemaakt (zie bijlage 3) waarbij getracht is alle mogelijke risico's zo goed mogelijk in beeld te brengen en hoe we hier het beste mee om kunnen gaan. Hieronder worden een paar specifieke risico's c.q. kanttekeningen nader benoemd:

- Naar aanleiding van een Europees arrest heeft de staatssecretaris van financiën al meerdere keren aangekondigd dat de btw-sportvrijstelling op termijn zal worden verruimd. Binnen welke termijn en onder welke condities dit gebeurt, is op dit moment onbekend. Een verruiming heeft mogelijk financiële gevolgen voor gemeenten en zogenoemde sportstichtingen die geen winst beogen. In het toekomstig construct van zwembad Buitenpost wordt uitgegaan van het wel beogen van winst.
- Het haalbaarheidsonderzoek geeft een indicatieve weergave van bezoekersaantallen welke ingaan op de nieuwe mogelijkheden van het zwembad.
- Gedurende de exploitatiefase bestaat het risico dat de exploitant bij mogelijke onvoorziene tekorten de gemeente zal aanspreken voor de dekking daarvan.
- Er is geen zekerheid dat er gedurende de gehele exploitatietijd gebruikt kan worden gemaakt van restwarmte van Essentra.
- Het beleid van de gemeente is erop gericht om de schuldpositie van de gemeente te verkleinen. Het aangaan van een nieuwe investering voor een zwembad gaat hier tegenin.

<u>Locatie</u>
Het haalbaarheidsonderzoek van Antea is uitgegaan van het bouwen van het zwembad op het parkeerterrein naast het huidige zwembad. Belangrijk voordeel van deze locatie is de centrale ligging in Buitenpost, een goede bereikbaarheid aan de doorgaande weg en de korte afstand tot Essentra in verband met de levering van de restwarmte. Ook kan de huidige zwemvoorziening in bedrijf blijven tot het moment van realisatie van het nieuwe zodat de mogelijkheid om te zwemmen gegarandeerd blijft.

In het voortraject van de bestemmingsplanwijziging is advies gevraagd aan de brandweer en aan de FUMO. Het rapport van de brandweer (bijlage 4) is definitief, maar van de FUMO is nog geen definitieve rapportage beschikbaar. Op het moment van schrijven ligt er wel een conceptrapport (bijlage 5). Beide rapporten geven aan dat het aspect externe veiligheid op dit moment een belemmering vormt voor de haalbaarheid van het realiseren van een zwembad op de gewenste locatie. In verband met de aanwezigheid van het (LPG-)tankstation moet nader onderzoek gedaan worden naar aanvullende maatregelen externe veiligheid. Voor deze maatregelen is een geldbedrag in de raming meegenomen (bijlage 6). Ook is een goede onderbouwing/motivatie voor het realiseren van het zwembad op deze locatie vereist.

Vanwege het aspect externe veiligheid worden ook alternatieve locaties in de nabijheid van het huidige zwembad bekeken. Het heeft de voorkeur dat een nieuw zwembad in dit gebied gerealiseerd gaat worden zodat we gebruik kunnen (blijven) maken van de restwarmte van Essentra. Dit heeft namelijk een zeer positief effect op de jaarlijkse exploitatiekosten van het nieuwe zwembad.

Finânsjes
Door Antea group is op 13 september 2017 een haalbaarheidsonderzoek naar de nieuwbouw van een zwembad in Buitenpost opgeleverd. Dit haalbaarheidsonderzoek is onderdeel geweest van het raadsbesluit van 19 oktober 2017 waarbij de raad heeft besloten om een volledig energieneutraal zwembad conform variant 3 te gaan realiseren. In dit haalbaarheidsonderzoek was ook een globale investeringsraming opgenomen voor variant 3 op basis van m2-prijzen en prijspeil 1-1-2017.

Om goed inzichtelijk te krijgen wat voor krediet benodigd is om dit zwembad te realiseren is de globale investeringsraming die opgenomen was in het haalbaarheidsonderzoek nader geanalyseerd en geactualiseerd (zie bijlage 6). Uiteindelijk resulteert dit in een totale benodigde investering van € 5.931.643,- Dit is hoger dan de in het haalbaarheidsonderzoek genoemde investeringsraming van € 5.488.000,- Dit is te verklaren doordat in het haalbaarheidsonderzoek uit is gegaan van een globale raming op basis van m2-prijzen en omdat daar nog uitgegaan is van prijspeil 1-1-2017. In het haalbaarheidsonderzoek werd al opgemerkt dat, na jaren van een stabiel prijsniveau, de prijzen in de bouwsector momenteel hard stijgen.

Naast de marktomstandigheden leiden ook de factoren externe veiligheid en de infrastructuur factoren tot een afwijking in het investeringsbedrag. Voor een nadere onderbouwing van de nieuwe investeringsraming en een verklaring van de afwijking ten opzichte van de globale investeringsraming in het haalbaarheidsonderzoek wordt verwezen naar bijlage 6.

De totale investering is te verdelen in verschillende componenten met elk hun respectievelijke afschrijvingstermijn en bijbehorende gemiddelde kapitaallast. In onderstaande tabel is hiervan een verdeling gemaakt.

Onderdeel	Investering	Afschrijvingstermijn	Gem. Kapitaallast
Bouwkundig	€ 3.401.781	40 jaar	€ 102.479
Installaties	€ 2.169.862	15 jaar	€ 146.230
Infra	€ 300.000	30 jaar	€ 11.550
Inrichting	€ 60.000	10 jaar	€ 6.330
Totaal	**€ 5.931.643**		**€ 276.589**

Alhoewel de totaal benodigde investering € 443.643,- hoger ligt dan de in het haalbaarheidsonderzoek genoemde investeringsraming is de gemiddelde kapitaallast echter lager dan de genoemde kapitaallast in het haalbaarheidsonderzoek. Daar werd namelijk uitgegaan van een kapitaallast van € 278.358 terwijl we nu uitkomen op een gemiddelde jaarlijkse kapitaallast van € 276.589. Dit heeft te maken met de gehanteerde rente en de onderverdeling in componenten en hun respectievelijke afschrijvingstermijnen.

<u>Dieper zwembad</u>
Voor het realiseren van een 0,20 meter dieper zwembad is een aanvullende (bouwkundige) investering van ongeveer € 75.000,- met een jaarlijkse gemiddelde kapitaallast van € 2.259,- nodig.

Bijdrage aan exploitatie
Zoals beschreven in het raadsvoorstel van 19 oktober 2017 is er naast een investering, met de daaruit voortvloeiende kapitaallasten zoals hierboven beschreven, nog een aanvullende jaarlijkse gesaldeerde bijdrage aan de exploitatie van de toekomstige B.V. geraamd van € 81.000,-. In bijlagen 1 en 2 is omschreven hoe dit in de praktijk wordt vormgegeven. Wij stellen u voor om dit bedrag met ingang van 1-1-2020 op te nemen in de meerjarenbegroting van de gemeente.

Voorziening financiering openstelling zwembad Buitenpost 2014-2018
Er is een gemeentelijke voorziening opgenomen waaruit de kosten voor het openhouden van het huidige zwembad (subsidie aan de huidige Stichting Sportcentrum 8Karspelen) kunnen worden betaald. Zoals het nu lijkt is er voldoende financiële ruimte binnen deze voorziening en de huidige stichting om het huidige zwembad open te houden tot 31-12-2020 (op basis van de jaarcijfers van de huidige stichting). Op 14 december 2017 is het raadsvoorstel Najaarsanalye behandeld en heeft de raad besloten het doel van de "voorziening financiering openstelling zwembad Buitenpost 2014-2018" te wijzigen, waardoor ook de kosten voor onderzoek met betrekking tot het nieuwe zwembad uit de voorziening betaald kunnen worden. In de Najaarsanalyse is toegelicht dat er tot dan toe (november 2017) voor circa €40.000 aan kosten waren gemaakt met betrekking tot het nieuwe zwembad. De verwachting is dat dit, inclusief bijvoorbeeld advies- en notariskosten met betrekking tot de aankomende overgangssituatie, zal oplopen tot circa €50.000.

Subsidiemogelijkheden
Eventuele subsidiemogelijkheden op grond van de regionale functie van het nieuwe zwembad worden nader onderzocht. Ook wordt gekeken naar subsidiemogelijkheden ten aanzien van de energiebesparende maatregelen in het ontwerp. Mogelijk kan hiermee het te investeren bedrag en de daarmee samenhangende jaarlijkse kapitaallasten worden verlaagd.

Kommunikaasje
Na besluitvorming wordt zo snel mogelijk met het huidige stichtingsbestuur gesproken over het toetreden tot de stichting "Stichting Sportcentrum 8Karspelen" door de gemeente. Uw wensen en bedenkingen ten aanzien van het toetreden worden hierin meegenomen.

Samenwerking
Binnen de regio Noordoost Fryslân ondersteunen de buurgemeenten Kollumerland c.a. en Dantumadiel dit initiatief.

Ferfolchtrajekt
De planning voor de realisatie is door Beishuizen projectmanagement en consultancy nader uitgewerkt om een realistisch inzicht in het tijdspad te krijgen (bijlage 7). In de planning wordt uitgegaan van normale ruimtelijke procedures en bouwtijd. Tijdens de bouw blijft het huidige zwembad in bedrijf. Pas na gereedkomen van de nieuwbouw wordt het oude zwembad gesloopt.

Beeld
Voor een impressie van het concept 2521 van de KNZB verwijzen we u naar bijlage 8.

Buitenpost, 26 januari 2018

het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris, burgemeester,

dhr. mr. drs. E.H.C. van der Laan dhr. G. Gerbrandy

Riedsbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 26 januari 2018, punt nr.: 15;

Beslút:

1. Voor de bouw van een volledig energieneutraal zwembad in Buitenpost een krediet beschikbaar te stellen van € 5.931.643,- met een jaarlijkse gemiddelde kapitaallast van € 276.589 en de gemeentebegroting aldus te wijzigen.
2. Een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 75.000,- met een jaarlijkse gemiddelde kapitaallast van € 2.259 voor het realiseren van een 0,20 meter dieper bad en de gemeentebegroting aldus te wijzigen.
3. Een jaarlijkse exploitatiebijdrage van € 81.000,- aan de nieuwe B.V. die het zwembad gaat exploiteren op te nemen in de meerjarenbegroting vanaf 1-1-2020 en de gemeentebegroting aldus te wijzigen.
4. Eventuele wensen en bedenkingen voor het toetreden tot de stichting 'Stichting Sportcentrum 8Karspelen' aan het college kenbaar te maken.
5. In te stemmen met de beschreven uitwerking van het construct nieuw zwembad Buitenpost en het college opdracht te geven dit verder zo uit te werken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van
de raad van de gemeente Achtkarspelen van
15 februari 2018.

De griffier,	De voorzitter,
mw. J. van Hoppe MPM	dhr. G. Gerbrandy