

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 14 maart 2019
Agendanummer:
Team:
Zaaknr: 2215-2019

Onderwerp: Toekomst zwembad Gemert

Aan de raad

Inleiding

Dit voorstel is bedoeld om uw gemeenteraad in staat te stellen een keuze te maken met betrekking tot de toekomst van het zwembad in Gemert. Aan dit voorstel zijn ook een aantal punten m.b.t. sporthallen Molenbroek gekoppeld, gezien het intensieve traject wat we hebben doorlopen met zowel de zwem- als de binnensportverenigingen én de wensen die vanuit de gebruikers van Molenbroek leven.

Beslispunten

1. kiezen voor scenario 3, huidig zwembad Fitland renoveren en een overeenkomst sluiten met de vastgoedeigenaren en de exploitant van Fitland op de huidige locatie voor een periode van 20 jaren, waarbij het uitgangspunt is dat het zwembad na de zomervakantie van 2020 volledig gerenoveerd is;
2. een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 2,2 miljoen;
3. deze investering activeren met een afschrijvingstermijn van 20 jaar op basis van annuïteiten;
4. voor deze investering een separate lening afsluiten in de vorm van projectfinanciering;
5. een jaarlijkse bijdrage beschikbaar stellen in de exploitatiekosten van € 185.000;
6. hiervoor de 3^e begrotingswijziging 2019 vast te stellen;
7. afdwingbare voorwaarden opnemen in de te sluiten contracten v.w.b. gebruik en beheer van de zwembadfaciliteiten;
8. ook voor de te realiseren zwembadfaciliteiten komen tot een programma van eisen dat wordt opgesteld i.o.m. de zwemverenigingen, waarbij de gemeente de eindverantwoordelijkheid houdt;
9. in 2019 een plan van aanpak opstellen voor de renovatie en verduurzaming van de sporthallen Molenbroek zodat deze in de zomerstop 2020 kunnen worden uitgevoerd;
10. uiterlijk april 2019 inzicht in de kosten van de extra wensen van de gebruikers van de sporthallen Molenbroek zodat deze bij de kadernota 2020 integraal kunnen worden afgewogen;
11. met de verenigingen voor 1 juli 2019 afspraken maken over gewenste toekomstige exploitatie van sporthallen Molenbroek, incl. kantine.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Sociaal Domein, Sport en Onderwijs d.d. 21 februari 2019

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

B&W info d.d. 17 januari 2019

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

In uw vergadering van 14 december 2017 heeft u een 7-tal kaders vastgesteld voor het onderzoek naar de mogelijkheden van een zwembadvoorziening.

In uw vergadering van 15 maart 2018 heeft u een voorbereidingskrediet van € 25.000 beschikbaar gesteld t.b.v. het project zwembad. Dit bedrag is ingezet voor het begeleiden van het proces met de verenigingen op het gebied van het programma van eisen en de bouwkundige werkzaamheden, alsmede voor het laten doorrekenen van de diverse scenario's.

Beoogd effect

Dat een voor publiek toegankelijke zwemvoorziening behouden blijft in Gemert-Bakel.

Duurzaamheid

Er zal in alle opties worden gewerkt volgens de normen van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG).

Argumenten

Proces

In vervolg op de kaderstelling door uw raad in de vergadering van 14 december 2017 zijn wij gestart met een gebruikers- en marktconsultatie om te achterhalen wat de wensen c.q. input vanuit deze partijen zou zijn m.b.t. een toekomstig zwembad. Vervolgens hebben wij op basis hiervan een variantenstudie voor 5 scenario's laten doorrekenen.

Bij RIN d.d. 12 juni 2018 hebben wij u het volgende bericht.

De afgelopen maanden zijn diverse varianten voor een zwembad in Gemert-Bakel doorgerekend. Het voorstel dat er nu ligt, is financieel het beste scenario maar voldoet onvoldoende aan de wensen en uitgangspunten van de zwemverenigingen en de gemeenteraad, namelijk: renovatie van het bad bij Fitland zonder uitbreiding en niet in samenwerking met Molenbroek. Daarom willen we nog één poging wagen om samen met de zwemverenigingen en de gebruikers van de sporthal een financieel verantwoord plan voor een gezamenlijk complex en beheer uit te werken. Als dat lukt, is dat voor de lange termijn voor heel veel verenigingen een win-win situatie.

De gesprekken of bij de verenigingen voldoende draagvlak en capaciteit is om deze ambitie samen aan te gaan zijn het startpunt. We hebben immers te maken met vrijwilligers die zich vaak al maximaal inzetten voor onze gemeenschap.

Is dit niet haalbaar dan stellen we uw raad voor om het bestaande bad te renoveren en verduurzamen. Want dat er een zwembad in Gemert moet blijven, staat voor ons als een paal boven water.

Samengevat:

- We hebben meer tijd nodig om een goed voorstel voor te leggen;
- De financiële uitgangspunten voor de gemeente zijn gewijzigd;
- Er is al veel onderzoek gedaan naar varianten, we willen de (on)mogelijkheden bespreken en verder onderzoeken met de direct betrokkenen;
- We willen samen met hun een maximale poging wagen een zo efficiënt mogelijke keuze te maken.

In de maand juli 2018 zijn er voorbereidende gesprekken gestart met een vertegenwoordiging van de meest betrokken verenigingen (grootgebruikers) om het proces vorm te geven. Tevens is een extern bouwkundig adviseur de opdracht gegeven het proces bouwtechnisch te begeleiden.

Op 23 augustus 2018 is een openbare kick-off bijeenkomst gehouden waarbij zo'n 40 personen van diverse verenigingen vertegenwoordigd waren. Tijdens deze avond zijn 3 werkgroepen ingesteld die ieder een deel van de voorliggende vraagpunten voorbereiden en uitwerken:

1. Bouwploeg (m.n. opstellen programma van eisen, bouwkundig en installatietechnisch)
2. Organisatieploeg (welke structuur, inbreng verenigingen bij exploitatie)
3. Budgetploeg (welke subsidiemogelijkheden zijn er, hoe kan de exploitatie er uit zien)

Daarbij zijn de volgende voorwaarden op dat moment gecommuniceerd:

- Financieel jaarlijks één vaste gemeentelijke bijdrage voor zwembad én sporthal;
- We laten de haalbaarheid extern toetsen om risico's zoveel mogelijk uit te sluiten;
- Afspraken over de toekomstige exploitatie en het beheer leggen we vast voordat de bouw van een voorziening start.

Direct daarna zijn de 3 ploegen gestart met het uitwerken van hun opdrachten. In de werkgroepen zijn 27 leden van diverse verenigingen vertegenwoordigd. Conform afspraak zijn de resultaten medio november 2018 opgeleverd. Vervolgens is opdracht gegeven de haalbaarheid van de adviezen / wensen van de verenigingen extern door te rekenen c.q. te toetsen. Over dit proces is aan u nog een RIN gezonden d.d. 4 december 2018. Tot slot hebben wij u in een B&W info op 17 januari 2019 geïnformeerd over de plannen en de doorrekening hiervan die tot dat moment bekend waren.

Vervolgens is nog overleg gevoerd met Fitland om ook hen in de gelegenheid te stellen een voorstel te doen voor de renovatie en exploitatie van hun zwembad. Dit voorstel is op 29 januari 2019 ontvangen.

Scenario's

Uiteindelijk resulteert het bovenstaande in 3 scenario's die wij u hierbij ter besluitvorming voorleggen.

Scenario 1: zwembad en sporthal Molenbroek op één locatie, waarbij alle wensen van de verenigingen zijn meegenomen en een fikse verbouwing van sporthal Molenbroek voor een logische routing en centrale plek van de horeca.

- Afmeting zwembad 25 x 21 meter, 8 banen;
- 2 verschillende badwater temperaturen mogelijk;
- Scheidingswand en demontabele tribune zaal 2 Molenbroek;
- Vanuit kantine uitzicht op zwembad en beide sporthallen;
- Voor een verdere specificatie zie het programma van eisen en bijbehorende tekeningen.

Scenario 2: zwembad en sporthal Molenbroek op één locatie, met keuzes binnen het programma van eisen, stand alone zwembad en minder centrale plek horeca.

- Afmeting zwembad 25 x 15,4 meter, 6 banen;
- 2 verschillende badwatertemperaturen mogelijk;
- Geen scheidingswand en demontabele tribune zaal 2 Molenbroek;
- Vanuit kantine uitzicht op hal 1 en zwembad vanaf vloer zwembad niveau;
- Voor een verdere specificatie zie het programma van eisen en bijbehorende tekeningen.

Scenario 3: huidige zwembad renoveren en overeenkomst sluiten met Fitland op de huidige locatie voor een periode van 20 jaren.

- Afmeting zwembad 25 x 10 meter, 4 banen;
- Niet 2 verschillende badwatertemperaturen mogelijk, wel mogelijkheid warm water dag;
- De overige functionele eisen sluiten aan bij de huidige situatie.

Keuze

Bij de voorbereiding van dit besluit hebben we gemerkt dat er niet alleen een grote saamhorigheid is bij de verenigingen om een maximale voorziening binnen de gemeente financieel mogelijk te maken. Men wil er zich ook voor inzetten om dit mogelijk te maken. Dat maakt het extra jammer dat wij toch hebben moeten besluiten aan uw raad ter besluitvorming voor te leggen, op basis van de hieronder opgenomen overwegingen, te kiezen voor uitvoering van scenario 3.

Wij hopen deze energie bij de verenigingen toch vast te houden en in nauw overleg met hen stappen te zetten in de renovatie van het huidige zwembad bij Fitland en de sporthallen Molenbroek. Beiden zullen voortvarend worden opgepakt na besluitvorming van uw raad. Het krediet voor het zwembad wordt nu voorgesteld beschikbaar te stellen. Het krediet voor de renovatie en verduurzaming van de sporthallen Molenbroek verwachten wij uiterlijk 1^e kwartaal 2020 aan u voor te leggen zodat uitvoering in de zomerstop 2020 is gegarandeerd. De kosten van de extra wensen van de gebruikers van de sporthallen Molenbroek zullen wij betrekken bij het opstellen van de kadernota 2020 zodat deze integraal kunnen worden afgewogen en eventueel mee kunnen worden genomen tijdens de renovatie in de zomerstop 2020.

Voor dit moment is het belangrijkste, dat er een zwemvoorziening voor de lange termijn binnen de gemeente beschikbaar blijft en gegarandeerd is waardoor de verenigingen hun huidige activiteiten kunnen voortzetten én de kinderen zwemlessen kunnen volgen binnen de gemeente. En dat allemaal in een volledig gerenoveerd zwembad dat ook weer uitnodigt om er te zijn.

Ook voor de gebruikers van sporthallen Molenbroek is het van belang dat de plannen voor groot onderhoud en verduurzaming zo spoedig mogelijk worden uitgewerkt en uitgevoerd. Ons streven is de werkzaamheden uit te voeren in de zomer van 2020. De rest van 2019 willen we benutten om in overleg met de verenigingen tot een gedragen programma van eisen te komen. Tijdens de gehouden overleggen is ons duidelijk geworden dat er bij de verenigingen wensen leven om (een deel van) de exploitatie zelf te doen. Wij willen dit graag respecteren en de verenigingen op dit punt ook een perspectief bieden. Wij zullen op korte termijn het initiatief nemen om daarover het overleg te voeren met de verenigingen en te komen tot concrete afspraken.

Uitwerking scenario 3

Bij schrijven d.d. 29 januari 2019 heeft Fitland een voorstel ingediend voor renovatie en exploitatie van het huidige bad. Het voorstel wordt puntsgewijs doorgenomen.

- Kwalitatieve verplichtingen. Uitgangspunt is dat basis voor de nieuw te sluiten overeenkomst is, de overeenkomst die in 1994 met elkaar is gesloten. De gemeente zal op dit punt met een voorstel tekst komen nadat de raad op 14 maart a.s. een besluit heeft genomen. De overeenkomst uit 1994 is ook de basis voor de financiële berekeningen die zijn gemaakt. Verzoeken voor bergingen e.d. leiden niet tot kostenverhogingen. Een dieper zwembad dan nu wel;
- Fitland draagt zorg voor de volledige renovatie, voor eigen rekening en risico. Het gehele gebouw zal worden gestript, dak, wanden, etc. Er resteert een betonnen bak die opnieuw opgebouwd moet worden. Qua techniek en gebouw staat er een compleet nieuw zwembad. De bouwkundige staat is zodanig dat, bij voortgezet gebruik, nog deze zomer als onderdeel van de complete renovatie het dak en plafond vervangen moeten worden. Daarmee is een investering gemoeid van € 350.000. Daarna is er voor de volgende fase van renovatie ruim de tijd om goed af stemmen met gemeente en gebruikers wat er gaat gebeuren. De rest van de renovatie zal vervolgens worden uitgevoerd tijdens de zomersluiting in 2020. De totale eenmalige bijdrage die men vraagt aan de gemeente in de investeringen bedraagt € 2,2 miljoen. Dit is een vast bedrag. BTW kan in de hoogte daarvan geen rol meer spelen. Wij zullen er bij de uitwerking op toezien, dat er duidelijkheid en zekerheid komt m.b.t. deze eenmalige bijdrage. Er zullen duidelijke zekerheidsstellingen aan de voorkant

moeten worden gemaakt om risico's bij faillissement e.d. te voorkomen. Als we dit aan de voorkant financieren moet er ook de garantie zijn dat we er 20 jaar gebruik van kunnen maken. Vanuit Fitland wordt erkend dat dit vanzelfsprekend is;

- Fitland draagt zorg voor de volledige exploitatie, voor eigen rekening en risico. Fitland vraagt aan de gemeente een jaarlijkse exploitatiebijdrage van € 185.000. Ook dit is een vast bedrag. BTW kan in de hoogte daarvan geen rol meer spelen. Wel worden afspraken gemaakt over de jaarlijkse indexering (in 1994 was dat het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie werknemersgezinnen – geschoond – van het CBS);
- De duur van de overeenkomst is 20 jaar. Deze termijn vangt aan na de realisering van de totale renovatie, naar verwachting 1 augustus 2020;
- Fitland wil dat de gemeente zich maximaal inspant en maximaal meewerkt aan de ontwikkelingen zoals weergegeven in het principeverzoek, fase 1. (betreft woningbouw op een perceel in eigendom van Fitland dat vrijvalt omdat het complex aanzienlijk wordt verkleind. Het perceel sluit aan bij de recent gerealiseerde nieuwbouw op dat terrein). Bij brief d.d. 30 oktober 2018 heeft de gemeente een brief gestuurd m.b.t. het ontvangen principeverzoek fase 1. Met de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid, zoals ook toegelicht in de voorafgaande overleggen, dient ook Fitland rekening te houden. Het is echter de ontwikkelaar die met voorstellen moet komen die vervolgens beoordeeld gaan worden door de gemeente. Het daarbij te hanteren toetsingskader is bij Fitland bekend;
- Fitland wil gerechtigd worden de ondergronden van het nu in gebruik zijnde perceel voor de functie parkeren om niet te verwerven en in eigendom te krijgen. De daardoor te vervallen parkeerplaatsen wil men realiseren op het eigen terrein. De verkregen grond wil men laten ontwikkelen in de vorm van woningbouw. Hierbij geldt, gelijk aan fase 1, dat met de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid rekening dient te worden gehouden. Aangezien er momenteel geen boekwaarde op dit terrein zit hoeft hiermee in de begroting niet te worden gerekend (zie ook onder kansen);
- Indien de gemeenteraad besluit om te kiezen voor het (laten) renoveren van het huidige zwembad van Fitland op 14 maart a.s. dan zal de jaarlijkse exploitatievergoeding vanaf 1 april 2019 € 185.000 bedragen;

Het tevens op ons verzoek door Fitland aangeboden voorstel 2 is alleen aan de orde als uw gemeenteraad zou kiezen voor één van de andere scenario's. Onder het kopje financiën gaan we hierop nog nader in.

Tot slot hechten wij er aan op te merken, dat de gevraagde bijdragen voor zowel de eenmalige investering als de jaarlijkse exploitatiebijdrage "fixed prices" dienen te zijn. Er worden géén afspraken gemaakt met financiële open einden waar later nog over gesproken moet worden. Na vaststelling van de bedragen liggen de rekening en de risico's eenzijdig bij Fitland. Dit uiteraard met uitzondering van de te maken afspraken m.b.t. de jaarlijkse indexering. Dit laatste geldt echter ook voor de beide andere scenario's.

Overwegingen

Waarom kiezen wij voor scenario 3?

- Het is geen (kern)taak van de gemeente om een zwembad in eigendom te hebben;
- Het is geen (kern)taak van de gemeente om een zwembad risicodragend te (laten) exploiteren;
- De risico's wegen niet op tegen de kansen (zie ook bij kanttekeningen);
- Conclusie van de gehouden gebruikersconsultatie is dat er vanuit de gevraagde partijen niet tot nauwelijks sprake zal zijn van een toename van het (structureel) gebruik van het zwembad en dat voor de kortere termijn er geen initiatieven liggen om meer gebruik te maken van het zwembad. De kern van het probleem met de huidige 4 banen is dat de zwemverenigingen daardoor worden beperkt bij het organiseren van zwemwedstrijden. Dit is enkele keren per jaar aan de orde;
- Het is, gezien de huidige financiële situatie van de gemeente Gemert-Bakel, onverantwoord meer dan de noodzakelijke investeringen te doen en risico's te lopen;

- Het (financiële) beleid zou er op gericht moeten zijn eerst financieel op orde te komen en voldoende weerstandsvermogen te vormen, alvorens begrotingsruimte in te zetten voor deze extra investeringen;
- Ook de optie om de benodigde begrotingsruimte te creëren door een OZB verhoging wordt afgeraden zonder daarbij een afweging te maken t.o.v. andere gewenste / noodzakelijke beleidsintensiveringen. We weten allemaal dat er heel veel ambities zijn en heel weinig geld / begrotingsruimte. Ook een OZB verhoging kan slechts eenmaal worden uitgegeven en dat vraagt dan dus een integrale afweging;
- Er is een betaalbaar alternatief, waarbij de risico's zijn afgedekt, de verenigingen hun huidige activiteiten kunnen voortzetten, de zwemlessen lokaal kunnen worden gegeven en de warm water dag is gegarandeerd voor de doelgroepen;
- Dit alternatief levert zelfs een financiële besparing op t.o.v. de huidige meerjarenraming in de begroting;
- Door te kiezen voor scenario 3 wordt ook een ononderbroken voortzetting van het gebruik van het huidige zwembad gegarandeerd, zonder dat daarvoor extra kosten moeten worden gemaakt;
- Er ontstaat geen concurrentiepositie binnen de gemeente. Ongeacht onze keuze kiest Fitland er voor om een doelgroepen bad te blijven exploiteren waardoor er concurrentie ontstaat wat een extra risico is met betrekking tot de toekomstige omzet.

Kanttekeningen

Wij zijn van mening dat met de keuze voor scenario 3, met uitzondering van punt 3: minimale afmetingen 25 x 15 meter, is voldaan aan de kaders van uw raad. Uw raad had echter geen financiële kaders gesteld en daarom hebben wij ons gericht op het bedrag wat nu meerjarig in de begroting is opgenomen.

Risico's

Bij het kiezen voor scenario 3 zijn de toekomstige (financiële) risico's voor de gemeente voor de komende 20 jaren afgedekt. Indien uw raad toch zou kiezen voor scenario 1 óf 2 dan zien wij de volgende risico's:

- De overspannen bouwmarkt maakt uiteindelijk de uitvoering van de plannen duurder dan nu geraamd (rekening is gehouden met een prijsstijging van 2 x 5%);
- Vrijwilligersuren worden niet of minder geleverd. Geraamd is nu 5.465 uren op jaarbasis, omgerekend 3,9 fte;
- Zwembadinkomsten worden hoger geraamd dan de werkelijke inkomsten 2017 Fitland (scenario 1 220% en scenario 2 174%);
- Handhaving doelgroepen bad Fitland;
- Hoogte BTW compensatie onzeker (nu gerekend met 50%);
- Kantine opbrengst, onzeker of nettowinst kan worden behaald;
- Recente berichten m.b.t. de financiële situatie van de zwembaden in Culemborg en Alblasterdam, die ook met het concept werken als in scenario 1 en 2.

Kansen

- Door de overspannen bouwmarkt gaan veel bouwprojecten niet door omdat ze te duur blijken en dat zou kunnen leiden tot gunstige aanbestedingen;
- Hoogte BTW compensatie kan ook meevallen;
- Extra ruimte realiseren binnen sporthallen Molenbroek t.b.v. commerciële verhuur kan ook opbrengsten genereren;
- Eerder is geschreven dat het huidige parkeerterrein bij Fitland geen boekwaarde kent. Het zal duidelijk zijn dat, als dit ontwikkeld zou worden door de gemeente, of als het aan een ontwikkelaar verkocht zou worden, hierdoor opbrengsten kunnen worden gegenereerd. Over de hoogte van dit bedrag ligt voor u een vertrouwelijke notitie ter inzage.

Financiën

Een vergelijking van de kosten tussen de 3 scenario's:

Scenario	Netto Investeringsbedrag	Exploitatiesaldo incl. kapitaallasten	Tekort / overschot t.o.v. begroting
1	€ 12.787.000	€ 912.000	- € 332.041
2	€ 9.993.000	€ 782.000	- € 202.041
3	€ 2.200.000	€ 550.000 *1	€ 29.959

*1 Hierbij is gerekend met de huidige kosten sporthallen Molenbroek

Meer jaren inzicht van de financiële effecten van de scenario's op de huidige begroting

Jaar	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Begroting	656.838	655.080	653.323	651.566	651.566	651.566
Huidig A&R	76.879	75.121	73.364	71.607	3.432	-
Ruimte	579.959	579.959	579.959	579.959	648.134	651.566
Jaarlast 1	912.000	912.000	912.000	912.000	912.000	912.000
Saldo 1	- 332.041	- 332.041	- 332.041	- 332.041	- 263.866	- 260.434
Jaarlast 2	782.000	782.000	782.000	782.000	782.000	782.000
Saldo 2	- 202.041	- 202.041	- 202.041	- 202.041	- 133.866	- 130.434
Jaarlast 3	550.000	550.000	550.000	550.000	550.000	550.000
Saldo 3	+ 29.959	+ 29.959	+ 29.959	+ 29.959	+ 98.134	+ 101.566

Extra kosten Fitland indien gekozen wordt voor scenario 1 of 2.

Indien door uw raad wordt gekozen voor scenario 1 óf 2 dan dient op basis van voorstel 2 van Fitland de komende jaren nog rekening te worden gehouden met extra kosten i.v.m. het openhouden van het huidige zwembad totdat het nieuwe zwembad is gerealiseerd (uiterlijk 1 april 2022) . Naast het hierboven vermelde verschil in structurele lasten ingaande 2022 is dit in totaal een bedrag van € 389.092,00.

Jaar	2019	2020	2021	2022
Extra kosten tijdelijk openhouden zwembad Fitland	€ 37.500	€ 171.364	€ 1.364	€ 178.864

Vervallen "oude" regelgeving

--

Uitvoering

Nadat uw raad een besluit heeft genomen zal het college de verdere uitwerking van het gekozen scenario ter hand nemen om uiteindelijk te komen tot uitvoering. Via de commissie Sociaal Domein, Sport en Onderwijs zullen wij u regelmatig over de voortgang informeren.

Bijlagen

1. Raadsbesluit kaderstelling onderzoek zwembad
2. Raadsbesluit voorbereidingskrediet project zwembad
3. Rapportage variantenstudie nieuw zwembad Synarchus
4. Programma van eisen scenario 1
5. Notitie 2521 Gemert-Bakel
6. Programma van eisen scenario 2
7. Presentatie aan de raad B&W info d.d. 17 januari 2019
8. Voorstellen Fitland inzake zwembad
9. Brief principebesluit Fitland locatie fase 1

Ter inzage gelegde stukken

1. Analyse verkoopopbrengst parkeerterrein (vertrouwelijk)

Gemert, 5 februari 2019

het college van burgemeester en wethouders,
de loco secretaris,

de burgemeester,



A. van de Voort



ing. M.S. van Veen