

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 18 april 2019
Agendanummer:
Team: directie
Zaaknr: 12455-2017

Onderwerp: Toekomst zwembad Gemeert-Bakel

Aan de raad

Inleiding

Op verzoek van de commissie Sociaal Domein, Sport en Onderwijs in haar vergadering van 21 februari ll. zijn de zwemverenigingen in de gelegenheid gesteld een nieuw scenario uit te werken voor een nieuw zwembad in Gemeert-Bakel. De uitwerking van dat scenario ligt nu voor ter besluitvorming. Wij vonden het belangrijk in het proces de inzet van de zwemverenigingen tot zijn recht te laten komen. Waar mogelijk in tijd hebben we bij de externe toetsing gewerkt met hoor en wederhoor. De consequentie hiervan is, dat wij pas veel later dan gepland, een besluit hebben kunnen nemen op de voorstellen. Daardoor hebben wij de stukken pas in een late fase aan u kunnen aanbieden ter voorbereiding van de commissie op 16 april a.s. en de gemeenteraad op 18 april a.s. Wij vertrouwen op begrip hiervoor van uw kant.

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.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Sociaal Domein, Sport en Onderwijs d.d. 16 april 2019

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

Raadscommissie Sociaal Domein, Sport en Onderwijs d.d. 21 februari 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.

Bij de bespreking van ons voorstel in de vergadering van de commissie Sociaal Domein, Sport en Onderwijs d.d. 21 februari ll. is verzocht de zwemverenigingen in de gelegenheid te stellen een nieuw scenario uit te werken voor een nieuw zwembad in Gemert-Bakel.

Aan het besluit tot uitstel zijn de volgende voorwaarden gesteld:

- het voorstel van de zwemverenigingen dient onderbouwd en gespecificeerd ingediend te zijn bij de gemeente uiterlijk op maandag 25 maart 2019;
- zowel de te verwachten investeringskosten als de jaarlijks te verwachten exploitatiekosten dienen in beeld te zijn gebracht;
- indien er investeringskosten bij sporthallen Molenbroek moeten plaatsvinden ten behoeve van de realisering van het zwembad (bv. infrastructuur en extra parkeerplaatsen) dan drukken deze op de kosten voor het zwembad;
- bij het uitwerken van de plannen zal worden gewerkt volgens de normen van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG).
- toetsing van het financiële kader zal plaatsvinden op basis van het nu in de begroting voor het zwembad gereserveerde bedrag ad € 350.000 per jaar.

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

Bij het tot stand komen van dit voorstel is een intensief proces gevolgd:

- 21 februari: verzoek uitstel besluitvorming door commissie Social Domein, Sport en Onderwijs
- 26 februari: overleg met de zwemverenigingen over de haalbaarheid van de gestelde datum van 25 maart 2019 voor het indienen van het plan
- 28 februari: RIN aan de raad over toekomst zwembad
- 14 maart: overleg met zwemverenigingen stand van zaken
- 25 maart: aanbieden plan zwemverenigingen
- 26 maart: schriftelijke vragen en opmerkingen over plan van gemeente aan zwemverenigingen
- 31 maart: ontvangst antwoorden op schriftelijke vragen

- 4 april: verzoek offertes over te leggen die al in bezit zijn
- 4 april: hoor en wederhoor second opinion Synarchis zwembadplannen
- 5 april: ontvangst deel van de offertes en aangepaste investeringskosten
- 7 april: reactie zwemverenigingen op second opinion Synarchis
- 9 april: ontvangst second opinion offertes voor zover in bezit
- 11 april: besluit college
- 11 april: informeren zwemverenigingen over besluit college
- 11 april: persbericht aan gemeenteraad en media

Beoordeling scenario 4 zwemverenigingen

Alvorens inhoudelijk in te gaan op het ontvangen voorstel van de zwemverenigingen willen wij graag complimenten maken aan alle betrokkenen. Men heeft in een relatief korte tijd veel werk verzet.

Bij de beoordeling van het plan hebben wij een deskundigenadvies gevraagd aan Synarchis. Hun beoordeling is verwoord in de rapportage die is bijgevoegd. Op dat moment waren de offertes nog niet beschikbaar. Om die reden heeft men gerekend met gemiddelde investeringskosten bij standaardbaden van deze omvang. Op basis van hun ervaringscijfers dus. Omdat het hen vervolgens niet lukte binnen de beschikbare tijdspanne het advies aan te vullen na ontvangst van (een deel van) de offertes is voor deze toetsing een beroep gedaan op Perfect Bouwbegeleiding en F.J. Swinkels Advies B.V.. Beide stukken zijn bijgevoegd.

In de beoordeling willen we graag een onderscheid maken tussen de investeringskosten en de jaarlijkse exploitatielasten.

Investeringskosten

In onderstaand overzicht wordt een vergelijk gemaakt tussen de opgevoerde investeringskosten van de zwemverenigingen (op basis van de rapportage d.d. 5 april 2019), de second opinion van Synarchis (op basis van de rapportage d.d. 8 april 2019) én de reactie van Perfect Bouwbegeleiding (d.d. 9 april 2019). F.J. Swinkels Advies B.V. heeft zijn toetsing beperkt tot die van de technische installaties.

Vergelijkend overzicht

Post	Termijn	Verenigingen	Synarchis	Perfect Bouwbegeleiding
Installaties	20 jaar	€ 1.136.883*	€ 1.862.188	€ 1.685.981
Bouwkundig	40 jaar	€ 1.478.406	€ 2.763.088	€ 2.424.065
Losse inrichting	15 jaar	€ 293.087	€ 457.643	€ 273.087
Infra	40 jaar	€ 520.300	€ 520.300	€ 520.300
Overige kosten	40 jaar	€ 285.000	€ 1.188.406	€ 291.300
Onvoorzien	40 jaar	div. posten	€ 281.000	div. posten
Niet opgenomen	40 jaar	-	-	€ 683.892
Sub-totaal		€ 3.713.676	€ 7.072.625	€ 5.878.625
SPUK 17,5% : 2		€ 324.947	€ 618.855	€ 514.380
Totaal		€ 3.388.729	€ 6.453.770	€ 5.364.245

* Gerekend is met een "halve" beweegbare bodem. De annuïtaire jaarlast bij 2% rente bedraagt bij het plan van de zwemverenigingen dan € 160.437. Hierbij is geen rekening gehouden met 10% kostenstijging. Zou dit wel het geval zijn dan komt de jaarlast uit op € 176.481. Met dit bedrag zal worden gerekend.

Op basis van het bovenstaande ligt de vraag voor of er aanleiding is om de door de zwemverenigingen opgenomen investeringsbedragen aan te passen als gevolg van de ontvangen adviezen. Alvorens per post hierop onderstaand te reageren willen we eerst ingaan op het inkoopbeleid omdat dit relevant kan zijn voor het verdere proces.

Inkoopbeleid.

Er is sprake van het doorleggen van de aanbestedingsplicht indien de (nog op te richten) stichting zorg gaat dragen voor de realisatie van het nieuwe zwembad bij sporthal Molenbroek. De realisatie van het nieuwe zwembad is een overheidsopdracht.

Indien de gemeente zelf het nieuwe zwembad niet 'inkoopt', maar dit doorlegt naar een stichting legt zij daarmee ook haar verplichtingen door.

Dit betekent onder andere dat de stichting zich dan bij de realisatie van het zwembad moet houden aan het inkoopbeleid van de gemeente en de verplichtingen die daarbij horen. Dit geldt niet alleen voor de realisatie (de aannemer), maar ook voor alle adviseurs / onderzoeken etc., die de stichting laat uitvoeren (en betaald worden door de gemeente).

Het moment van het betalen is hierbij niet relevant. Met andere woorden: of de gemeente in 1 keer het bedrag ter beschikking stelt of bijvoorbeeld jaarlijks 10% maakt geen verschil: er blijft sprake van een overheidsopdracht.

De ervaring van BIZOB is wel, dat indien een aanbestedingsplicht wordt doorgelegd aan een stichting of andere derde, er een intensieve begeleiding nodig is vanuit de gemeente, omdat het voor de partij die in dat geval verantwoordelijk wordt voor de inkoop onbekende materie is.

Daarnaast is het van groot belang betrokken te blijven als gemeente in het gehele proces omdat de gemeente, in tegenstelling tot scenario 3, uiteindelijk ook risicodrager is. Voorkomen dient te worden dat bij exploitatietekorten of zelfs faillissement van de stichting er extra gelden beschikbaar moeten worden gesteld om te voorkomen dat de zwembadvoorziening verloren zou gaan. Daarover dienen goede afspraken te worden gemaakt.

Er is een fact sheet bijgevoegd, waarin uitgebreid wordt ingegaan op het verschil tussen een overheidsopdracht en subsidie, maar waarin ook zaken als Wet Markt en Overheid en Staatssteun worden aangehaald.

Installaties.

Op basis van bestudering van de offertes én de opgenomen post onvoorzien adviseert F.J. Swinkels dat het verantwoord is de door de zwemverenigingen opgenomen raming te handhaven. Wel adviseert hij 2 extra posten op te nemen:

- Waterbehandeling niet op chloor uit een oogpunt van duurzaamheid € 100.000;
- Extra energiebesparingen door het maken van een buffer voor opvang van (warm) spoelwater en het gebruik van de koppeling met de sporthal. Stelpost € 200.000.

Wij volgen dit advies m.b.t. de waterbehandeling. Het andere zal worden betrokken bij verduurzaming / groot onderhoud sporthal Molenbroek. De investering wordt op dit punt verhoogd met € 100.000.

Bouwkundig.

Bij deze post willen we vooraf opmerken dat bij een zwembad de ontwikkelingskosten, uitwerking, berekeningen, enz. aanzienlijk hoger zijn dan bij de keuze voor een bedrijfshal waarvoor nu wordt gekozen. Indien de procedure kan worden gevoerd door middel van de kruimelgevallenregeling dan kunnen er geen eisen ten aanzien van beeldkwaliteit worden gesteld. Er ligt geen beeldkwaliteitsplan aan ten grondslag en het gebied ligt tevens niet in een welstandszone. Indien de bestemmingsplanprocedure moet worden gevolgd kunnen er wel randvoorwaarden ten aanzien van beeldkwaliteit worden gesteld. Het is belangrijk voor de kwaliteit van de omgeving om een relatie te vinden tussen de diversiteit aan bebouwing op het sportpark én de omliggende bebouwing. Er kunnen dan randvoorwaarden worden gesteld om dit te borgen. Bedacht dient dan wel te worden dat dit waarschijnlijk kostenverhogend zal werken.

De grote prijsverschillen tussen de opgave van de zwemverenigingen en die van Perfect Bouwbegeleiding zit in de volgende posten:

- Bouwplaats voorzieningen, een verschil van € 223.850.
Normaliter wordt gerekend met 4 tot 8% van de totale kosten. Wij stellen voor 5% te hanteren. Om die reden wordt voorgesteld een bedrag toe te voegen van € 150.000.
- Extra isolatiemaatregelen boven eisen Bouwbesluit, een verschil van € 175.000.
Wij vinden het niet nodig extra maatregelen te treffen boven de eisen van het bouwbesluit. Geen aanpassingen.
- Stelpost betonbak vanuit de noodzaak meer onder keldering te maken voor het plaatsen van de installaties omdat "bovengronds" anders te weinig ruimte overblijft voor bergings-, kleed-,

- douche- en loopruimte, een verschil van € 484.000. Wij stellen voor dit bedrag toe te voegen.
- Electra voorzieningen, een verschil van € 167.000. Gezien het vele leidingwerk wat zal moeten plaatsvinden wordt voorgesteld dit bedrag toe te voegen

Losse inrichting.

Het verschil zit hier in een rekenfout bij de zwemverenigingen als gevolg waarvan de post onvoorzien kan stijgen van € 30.000 naar € 50.000. Geen aanpassingen.

Infra.

Het betreft hier een raming die onder verantwoordelijkheid van de gemeente is opgesteld en die door partijen is overgenomen. Geen aanpassingen.

Overige kosten.

Het verschil is hier beperkt tot € 6.300. In verband met de beperkte invloed op de investeringslast geen aanpassingen.

Niet meegenomen kosten.

In het overzicht van Perfect Bouwbegeleiding is een fors aantal posten opgenomen die niet terug te vinden zijn in de investeringsopgave van de zwemverenigingen.

Met uitzondering van engineeringkosten en screens / zonwering t.b.v. privacy is dit een bedrag van € 220.000. Wij vinden het niet verantwoord deze niet te ramen en stellen dus voor deze posten toe te voegen.

Voor engineeringkosten wordt als regel 4% van de bouwsom gehanteerd. In dit geval komt dit neer op een bedrag van € 140.000. Wij stellen voor dit bedrag toe te voegen, alsmede een zelfde bedrag voor procesbegeleiding van door de gemeente te maken kosten. Totaal dus € 500.000.

Exploitatiekosten

Op basis van de rapportage van 25 maart 2019 worden door de zwemverenigingen de volgende kosten geraamd in het 2^e jaar van exploitatie. In het eerste jaar houdt men rekening met lagere baten voor banenzwemmen, vrij zwemmen en doelgroepen van € 50.990 en incidenteel personeel schoonmaak van 0,2 fte zijnde € 6.600. Totaal is dat een bedrag van € 57.590. In het meerjarenperspectief is met deze aanloopkosten rekening gehouden.

Post	Bedrag
Baten	€ 155.990
Onderhoudskosten	€ 60.091
Gebruikskosten (water, energie)	€ 25.000
Personeelskosten	€ 73.500
Overige kosten	€ 111.000
Exploitatieresultaat excl. kapitaallasten	€ 113.601
Kapitaallasten	€ 176.481
Exploitatieresultaat incl. kapitaallasten	€ 290.082

Baten.

Met deze raming zit men op het bedrag wat momenteel ook door Fitland wordt ontvangen. In die zin zijn deze realistisch te noemen. Het is op dit moment lastig in te schatten wie welk deel van de markt zal weten te bemachtigen als het doelgroepen bad bij Fitland is gerealiseerd.

Vooralsnog hebben wij geen aanleiding voor te stellen deze raming aan te passen.

Onderhoudskosten.

Het is gangbaar in de bouw dat voor groot onderhoud tenminste 2% van de aanneemsom (excl. BTW, incl. infra) en tenminste 0,5% voor dagelijks onderhoud wordt opgenomen. Op basis van hun investeringskosten zou een bedrag geraamd moeten worden van 2,5% van € 3.069.154 is € 76.730. Met de aanpassingen op de investeringskosten zoals voorgesteld wordt dit bedrag in scenario 5 € 3.995.600 x 2,5% is € 99.890. Wij stellen voor dit laatste bedrag te hanteren.

Gebruikskosten.

Op basis van de ruimte en volumestaat van het zwembad zoals voorzien in het scenario van de zwemverenigingen, de afmetingen en diepte van het bassin en referentiecijfers bij vergelijkbare projecten worden deze kosten door Synarchis geraamd op € 65.000.

F.J. Swinkels Advies B.V. komt echter tot de conclusie dat dit voldoende onderbouwd is en bij het verkrijgen van subsidie zouden de kosten zelfs lager kunnen zijn. Omdat dit laatste een

onzekere factor is stellen wij voor de opgenomen raming te handhaven.

Personeelslasten.

Op basis van retentiegegevens, met name in toezicht en receptie (entreeontvangsten losse bezoekers) komt Synarchis uit op minimaal 0,6 fte manager, 1,3 fte toezicht/instructie en 0,7 fte receptie/diversen. Behalve voor toezicht / instructie bij de eigen activiteiten wordt niet gewerkt met vrijwilligers zo hebben de zwemverenigingen aangegeven bij de presentatie van hun plannen. Daar waar problemen ontstaan in de exploitatie van zwembaden is een van de hoofdoorzaken dat er met te weinig betaald personeel is gerekend. In het 2^e jaar raamt men wel een toename van de inkomsten met € 50.990 voor banenzwemmen, vrij zwemmen en doelgroepen, maar zelfs een afname van de personeelskosten met 0,2 fte (€ 6.600). Dit vinden wij onverantwoord. Daarom dienen de personeelskosten naar onze mening geraamd te worden op € 116.000.

Overige kosten.

Hoewel Synarchis de kosten over het algemeen krap geraamd vindt, erkent men ook dat deze ook afhankelijk zijn van de mate waarin de zwemverenigingen er in slagen in te kopen en de inrichting van de bedrijfsvoering. Men adviseert wel voor schoonmaak € 10.000 extra te ramen, temeer daar de 0,2 fte formatie na het eerste jaar weer is geschrapt. Alles afwegend wordt in totaal een verhoging voorgesteld van € 14.000. Wij stellen voor dit te volgen.

Resumé

Op basis van de externe toetsing, bovenstaande toelichting en ervaringscijfers uit het verleden m.b.t. de exploitatie zoals aangereikt door Synarchis, stellen wij voor de door de zwemverenigingen aangeboden exploitatie tenminste aan te passen als onderstaand. In het verdere stuk wordt dit aangeduid als scenario 5. Zou uw raad besluiten de realisering en exploitatie te gunnen aan de zwemverenigingen dan is dit het bedrag waarmee naar onze mening tenminste rekening zou moeten worden gehouden om niet met zekerheid achteraf geconfronteerd te worden met financiële tegenvallers.

Investeringskosten

Post	Afschrijvingstermijn	Bedrag
Installaties	20 jaar	€ 1.236.883
Bouwkundig	40 jaar	€ 2.279.406
Losse inrichting	15 jaar	€ 293.087
Infra	40 jaar	€ 520.300
Overige kosten	40 jaar	€ 285.000
Niet opgenomen	40 jaar	€ 500.000
Sub-totaal		€ 5.114.676
SPUK 17,5% : 2		€ 447.535
Totaal		€ 4.667.141

Exploitatiekosten

Post	Bedrag
Baten	€ 155.990
Onderhoudskosten	€ 99.890
Gebruikskosten (water, energie)	€ 25.000
Personeelskosten	€ 116.000
Overige kosten	€ 125.000
Exploitatieresultaat excl. kapitaallasten	€ 209.900
Kapitaallasten	€ 209.413
Exploitatieresultaat incl. kapitaallasten	€ 419.313

Keuze college

Bij het maken van een uiteindelijke keuze vinden wij het volgende van belang:

- 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;
- Het zwembad van de zwemverenigingen zal straks ondergebracht worden in een bedrijfshal en wij zijn van mening dat het niet gewenst is een dergelijke grote en financieel kostbare voorziening in een dergelijke accommodatie onder te brengen;
- Met de noodzakelijke aanpassingen van het plan van de zwembadverenigingen voldoet het plan niet aan het kader van het nu in de begroting voor het zwembad gereserveerde bedrag ad € 350.000 per jaar;
- In het scenario van de zwemverenigingen blijft de gemeente uiteindelijk risicodragend. Dit levert een fors financieel risico op hetgeen we, gezien de huidige financiële situatie van de gemeente Gemert-Bakel niet moeten willen. Het is onverantwoord meer dan de noodzakelijke investeringen te doen en risico's te lopen;
- 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 (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. Voor het mogelijk blijven maken van zwemmen binnen de gemeente is de afgelopen jaren al het begrotingsbedrag verhoogd van € 0 naar € 350.000. Daar bovenop een extra bedrag opnemen vinden wij niet verantwoord;
- Dit soort majeure extra investeringen dienen integraal te worden afgewogen bij de kadernota;
- 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;
- 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.

Hoewel wij zeker waardering hebben voor de inzet van de zwemverenigingen om te komen tot een alternatief scenario vinden wij het, mede op basis van de extern ingewonnen adviezen van partijen met veel ervaring met zwembadexploitaties en onze bovenstaande overwegingen, niet verantwoord in te stemmen met de plannen van de zwemverenigingen. Wij hebben grote twijfels bij de financiële haalbaarheid hiervan en kunnen ons geen risico's permitteren. Gezien het vorenstaande stellen wij uw raad voor te kiezen voor scenario 3, huidige zwembad Fitland renoveren.

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;
- 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.

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, incl. het financiële kader van het nu in de begroting voor het zwembad gereserveerde bedrag ad € 350.000 per jaar.

Extra kosten Fitland indien gekozen wordt voor scenario 4 of 5.

Indien door uw raad wordt gekozen voor scenario 4 óf 5 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. De afspraak geldt dan voor 3 jaren ingaande 1 april 2019. .

Voorstel 2 houdt in een éénmalige financiële bijdrage van € 350.000 voor de meest noodzakelijke renovatie op korte termijn (door ons op grond van de BBV af te schrijven in 3 jaren) en een jaarlijkse bijdrage van € 230.000. Dit geeft het volgende beeld voor de komende jaren:

Jaar	2019	2020	2021	2022
Extra kosten tijdelijk openhouden zwembad Fitland	€ 217.500	€ 353.667	€ 351.333	€ 176.500

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 4 óf 5 dan zien wij de volgende risico's:

- Indien er een bestemmingsplanwijziging is nodig kan dit leiden tot meerkosten vanwege te stellen randvoorwaarden aan de beeldkwaliteit;
- Het inkoopbeleid van de gemeente is van toepassing als gevolg waarvan de uitkomsten van de aanbesteding tegen kunnen vallen;
- De overspannen bouwmarkt maakt uiteindelijk de uitvoering van de plannen duurder dan nu geraamd (rekening is gehouden met een prijsstijging van 10%);
- Handhaving doelgroepen bad Fitland;
- Hoogte BTW compensatie onzeker (nu gerekend met 50%);
- Recente berichten m.b.t. de financiële situatie van de zwembaden in Culemborg en Alblasterdam.

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;

Financiën

Meer jaren inzicht van de financiële effecten van de scenario's op de huidige begroting. Hierbij is er vanuit gegaan dat de renovatie van het zwembad Fitland plaats zal vinden in de zomer 2020 en dat de nieuwbouw van een zwembad gereed zal zijn op 1 september 2021. Dit laatste is van belang in verband met de start van de exploitatie, de opgenomen aanloopverliezen van de zwemverenigingen en het opnemen van de kapitaallasten.

Jaar	Huidige raming	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
2019	€ 180.000	€ 3.750	€ 37.500	€ 37.500
2020	€ 180.000	€ 5.000	€ 173.667	€ 173.667
2021	€ 350.000	€ 30.455	€ 58.533	€ 71.300
2022	€ 347.000	€ 27.455	€ 157.981	€ 248.543
2023	€ 344.000	€ 24.455	€ 53.919	€ 75.313

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. 20180206 Resultaten vragenlijst gebruikersconsultatie
2. 20190314 Adviesnota toekomst zwembad Gemert
3. 20190227 RIN toekomst zwembad
4. 20190326 Nieuwbouw zwembad De Waterstroom scenario 4
5. 20190331 Algemene voorwaarden plan De Waterstroom
6. 20190331 Programma van eisen
7. 20190405 Nieuwbouw zwembad Waterstroom onderbouwing investeringen
8. 20190408 Second opinion Synarchis zwembadplan De Waterstroom
9. 20190409 Opmerkingen Perfect Bouwbegeleiding
10. 20190409 Reactie F.J. Swinkels Advies B.V.
11. 20190129 Voorstellen Fitland inzake zwembad
12. 20190409 Brief Fitland en Molenbroek BV
13. 20161201 Handreiking overheidsopdracht – subsidie
14. Concept-raadsbesluit

Ter inzage gelegde stukken

-

Gemert, 11 april 2019

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,



A.J.L.G. van Oudheusden

de burgemeester,



ing. M.S. van Veen