

# Memo

## Voorstel alternatief scenario 16 x 10 meter Doelgroepenbad Zetten

Aan : Raadsleden gemeente Overbetuwe  
Van : Het college van burgemeester en wethouders  
Ons kenmerk : 2023-058596  
Datum : 12 oktober 2023

---

### Alternatief scenario

Naar aanleiding van uw besluit op 5 oktober 2021, verwoord in raadsvoorstel 'Nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum te Elst' beslispunt 3 en raadsbesluit ([21RV000056](#) en [21RB000072](#)) en de projectopdracht van 23 augustus 2022 ([2022-035511](#)) betreffende de nieuwbouw van een zwembad te Zetten, is een alternatief scenario zijnde 16 x 10 meter Doelgroepenbad uitgewerkt in een Functioneel Programma van Eisen.

Het 16 x 10 meter Doelgroepenbad willen wij graag aan u presenteren als een alternatief bad voor het voorkeursscenario. In deze memo beschrijven wij de resultaten van de definitiefase van het project, ter onderbouwing van een amendeerbaar voorstel van het alternatief scenario.

In deze memo zijn alleen de beslispunten en argumenten opgenomen die gewijzigd zijn ten opzichte van raadsvoorstel 2023-058596, waarin het voorkeurscenario is uitgewerkt.

### 1. Voorstel

1. Vaststellen rapportages ten aanzien van de Zwembadfaciliteit in Zetten:
  - a) Functioneel Programma van Eisen 16 x 10 meter Doelgroepenbad en locatiestudie Zwembad Zetten;
  - b) Investeringskostenraming 16 x 10 meter Doelgroepenbad Zetten;
  - c) Notitie verschillen analyse 16 x 10 meter Doelgroepenbad Zetten;
2. Ten aanzien van de nieuwbouw van een 16 x 10 meter Doelgroepenbad Zetten:
  - a) Op grond van het memo 'Investeringskostenraming en Exploitatiebegroting 16 x 10 meter Doelgroepenbad Zetten' en het uitgewerkte Programma van Eisen, de hogere structurele exploitatielasten van € 82.000 op te nemen in de Kadernota 2025 ten behoeve van de jaarschijf 2028, de definitiefase af te sluiten en over te gaan tot de ontwerp- en realisatiefase;

### 4. Argumenten

#### 1.1 De rapportage is noodzakelijk voor de verdere besluitvorming ten aanzien van de ontwerp- en realisatiefase

De rapportage Functioneel Programma van Eisen 16 x 10 meter Doelgroepenbad Zetten voldoet aan de onderzoeksopzet en de projectopdracht van 23 augustus 2022 ([2022-035511](#)). Dit betreft het uitwerken van het alternatief scenario '16 x 10 meter Doelgroepenbad Zetten' in een Functioneel Programma van Eisen. Hiermee kan de definitiefase worden afgesloten.

### *Configuratie*

Uitgangspunt is een zwembad met de volgende karakteristieken:

- Een 16 x 10 meter bassin.
- Een diepte over het gehele bassin van 1,80 meter.
- Een duo beweegbare bodem over het bassinoppervlak waarmee een diepte van 0 tot 1,80 meter kan worden gerealiseerd.
- Alle bijbehorende nevenruimten waaronder een in omvang beperkte horecavoorziening.

### *Doelgroepen*

Dit alternatief scenario 16 x 10 meter Doelgroepenbad Zetten is géén volwaardig zwembad waar verenigingen gebruik van kunnen maken.

Het bad kan wel goed benut worden voor zwemlessen en doelgroeplekken, zoals Aquafit, Aquarobics, Aquasportief, ouderenzwemmen, peuter- en babyzwemmen en recreatief zwemmen en is tevens geschikt voor mindervaliden. Met dit alternatief scenario is het mogelijk zwemfaciliteiten aan te bieden voor de kwetsbare doelgroepen, zoals kinderen, ouderen en mindervaliden. Omdat het bad voor doelroepactiviteiten wordt gebruikt is de watertemperatuur aan de hoge kant.

### *Uitgangspunt eigenaarschap en exploitatie*

Uitgangspunt bij het alternatief scenario 16 x 10 meter Doelgroepenbad Zetten is dat De Ezzy's Zetten B.V. zal niet investeren in de bouw van een 16 x 10 meter Doelgroepenbad. Dit betreft een wijziging ten opzichte van het uitgangspunt in 2019 en 2021 zoals dit in het visiedocument van de Ezzy's (toen nog Drie Essen) was omschreven.

Ezzy's Zetten B.V. hebben aangegeven géén investering meer te willen doen in een doelgroepenbad omwille van drie redenen:

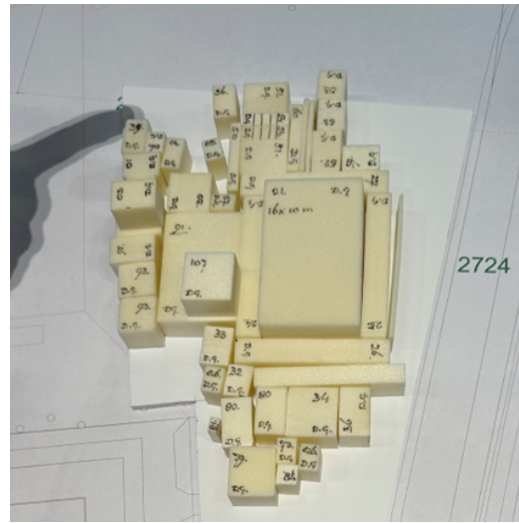
- Sinds het oorspronkelijke idee van 2019 zijn de bouwkosten zeer explosief gestegen;
- Sinds 2019 en 2021 zijn de energieprijzen zeer gestegen en deze vormen momenteel een grote risicofactor;
- In het visiedocumenten van De Ezzy's (voorheen Drie Essen) in 2021 hebben zij een doelgroepenbad van 13 x 8 meter voorgesteld. De uitwerking voor een programma van eisen en de participatie hebben geresulteerd in een volwaardig en inclusief doelgroepenbad van 16 x 10 meter met meer m2 bruto vloeroppervlakte dan in 2021 door de Ezzy's is voorgesteld. Dit resulteert in een hogere investering. De Ezzy's dienen deze investering tegen een hoge kapitaalslast te financieren. Dat is niet haalbaar gebleken.

Met zowel Synarchis, Steenhuijs Grondzaken en Nysingh advocaten en Ezzy's Zetten B.V. zijn verschillende financieringsmodellen geanalyseerd en besproken. Alle tussenmodellen vallen af omwille van staatssteun en/of aanbestedingsrisico.

In geval van het 16 x 10 meter Doelgroepenbad dient de Gemeente eigenaar te worden van pand en grond. De Gemeente zal daarna zowel de bouw als de exploitatie financieren en aanbesteden. Anders dan bij locatie MFSC te Elst, zal hier de exploitatie in de markt gezet worden.

### *Relatieschema en getekend Programma van Eisen*

Bij de totstandkoming van dit Programma van Eisen en het 2-dimensionaal en 3-dimensionaal relatieschema is meerdere keren overleg geweest met de toekomstige gebruikers van het zwembad. In de workshop op 19 juni 2021 is het relatieschema en het getekend programma van eisen voor het 16 x 10 meter Doelgroepenbad samen met de toekomstige gebruikers samengesteld.



Figuur: Workshop 19 juni 2023 Functioneel Programma van Eisen 16 x 10 m Doelgroepenbad Zetten

### 1.2 De locatiestudie laat zien dat realisatie op de huidige locatie mogelijk is

De rapportage Functioneel Programma van Eisen 16 x 10 Doelgroepenbad Zetten omvat tevens de locatiestudie en voldoet aan de onderzoeksopzet zoals geformuleerd in de projectopdracht ([2022-035511](#)). Hieruit is gebleken dat nieuwbouw van een 10 x 16 meter Doelgroepenbad op de huidige locatie, naast het bestaande zwembad, mogelijk is.



Figuur: Locatiestudie dmv vlekkenplan en massastudie op huidige locatie.

### 1.3 De rapportage is noodzakelijk voor besluitvorming ten aanzien van de exploitatielasten

De rapportage 'Investeringskostenraming 16 x 10 meter Doelgroepenbad Zetten' is noodzakelijk voor de verdere besluitvorming ten aanzien van de exploitatielasten. In de investeringskostenraming is de uitwerking van het Programma van Eisen 16 x 10 meter Doelgroepenbad Zetten in ruimtestaten (m<sup>2</sup> per ruimte) en aantal m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak verwerkt naar stichtingskosten.

Ten behoeve van de bepaling van de grondkosten heeft Steenhuijs Grondzaken de marktwaarde vastgesteld in de rapportage 'Taxatie marktwaarde zwembad Leigraafseweg 8, Zetten'. Hierin zijn tevens de sloopkosten verwerkt zoals opgegeven in de 'Notitie sloopkosten Zwembad Zetten'.

#### **1.4 De notitie maakt inzichtelijk waarom de investeringskosten hoger zijn dan in 2021**

In 2019 is op basis van een m2 opgave een zeer eenvoudig zwembad met een enkel bassin, twee (groeps)kleedruimtes en een toegang, een verkennende investeringskostenraming vervaardigd. In 2021 heeft deze raming een update gehad op de toen actuele prijzen.

Bij de huidige uitwerking van een functioneel Programma van Eisen is het 16 x 10 meter Doelgroepenbad, met behulp van een participatie traject, nader uitgewerkt zodat het voldoet aan de wettelijke en gemeentelijke eisen voor een inclusief zwembad. Daar waar mogelijk zijn ruimten gecombineerd. De nadere uitwerking geeft beduidend hogere investeringskosten weer. Deze hogere kosten zijn het gevolg van een duidelijk groter ruimtelijk programma en gestegen bouwkosten in de periode 2021 – 2023.

#### **2.1 De hogere structurele lasten zijn nog niet in de Kadernota 2025 opgenomen**

In de memo 'Investeringskostenraming en exploitatiebegroting 16 x 10 meter Doelgroepenbad Zetten' is beschreven dat het bruto vloeroppervlak voor het doelgroepenbad 1.194 m<sup>2</sup> bvo bedraagt en de investeringskosten worden geraamd op € 5.972.000,- inclusief grond en exclusief Btw.

##### *Deels dekking*

In de exploitatiebegroting is de vrijvallende exploitatiebijdrage Sportaccommodaties voor Zwembad Ezzy's Zetten (voorheen 'De Leygraaf') als dekkingsmogelijkheid opgenomen, deze is in de programmabegroting 2024 opgenomen met een exploitatiebijdrage van jaarlijks € 230.000 en staat hiermee t/m 2027 in de meerjarenbegroting opgenomen.

Zie Financiën voor de financiële consequenties.

## **6. Financiën**

De financiën betreffende de realisatie van een zwemfaciliteit te Zetten bestaat uit een investeringskostenraming en een exploitatiebegroting. Hierin zijn de kosten opgenomen voor realisatie van het gebouw (de stichtingskosten) en ook voor de grond. In de exploitatiebegroting zijn de jaarlijkse kapitaalslasten voor de zwemfaciliteit in Zetten weergegeven.

In de memo 'Investeringskostenraming en exploitatiebegroting 16 x 10 meter Doelgroepenbad Zetten' is beschreven dat het bruto vloeroppervlak 1.194 m<sup>2</sup> bedraagt en de investeringskosten worden geraamd op € 5.972.000,- inclusief grond en exclusief Btw.

Uitgangspunten ten aanzien van de exploitatiebegroting zijn toegelicht in de memo Investeringskostenraming en exploitatiebegroting Zwembad Zetten in deel 3 'Exploitatiebegroting 16 x 10 meter Doelgroepenbad Zetten'.

##### *SPUK*

Uitgangspunt bij realisatie van een nieuw 16 x 10 meter Doelgroepenbad is, dat de exploitatie door een marktpartij wordt uitgevoerd. Er zijn marktpartijen die door de belastingdienst als winstbeogend zijn aangemerkt. Hierdoor is het mogelijk een Btw belaste exploitatie te voeren. Het voordeel hiervan is dat de Btw op de investerings- en exploitatiekosten kan worden verrekend. Er kan dan geen gebruik meer worden gemaakt van de SPUK-regeling.

### *Deels dekking*

In de exploitatiebegroting is de vrijvallende exploitatiebijdrage Sportaccommodaties voor Zwembad Ezzy's Zetten (voorheen 'De Leygraaf') als dekkingsmogelijkheid opgenomen, deze is in de programmabegroting 2024 opgenomen met een exploitatiebijdrage van jaarlijks € 230.000 en staat hiermee t/m 2027 in de meerjarenbegroting opgenomen.

### *Exploitatiebijdrage niet gecorrigeerd voor prijsinflatie*

In het raadsvoorstel en -besluit van 5 oktober 2021 stond opgenomen onder beslispunt 3c ([21RB000072](#)) "Instemmen om de huidige overeenkomst met de exploitant de Ezzy's Zetten B.V. (voorheen Drie Essen) tijdelijk te verlengen, passend binnen de subsidievoorwaarden en tot een maximum van € 230.000, tot een keuze, uitwerking en realisatie voor een toekomstbestendige zwemfaciliteit in Zetten gereed is". De toevoeging 'tot een maximum van € 230.000' was feitelijk onjuist en tegenstrijdig met de voorwaarden opgenomen uit de raamovereenkomst van 1 juli 1998 tot 1 juli 2023. In de voorwaarden van de raamovereenkomst was een indexatie van de exploitatiebijdrage met de cpi-index van april opgenomen. Ten tijde van het vaststellen door de raad op 5 oktober 2021 was de exploitatiebijdrage al gestegen naar 235.258,04. In 2022 en 2023 is de cpi-index 9,6 en 5,2. Hiermee is de exploitatiebijdrage volgens de raamovereenkomst fors gestegen naar € 257.842 voor de periode 1 juli 2022 tot 1 juli 2023 en naar € 271.250 voor de periode 1 juli 2023 tot 1 juli 2024.

Het verschil tussen de exploitatiebijdrage in de huidige begroting van 2024 en de exploitatiebijdrage volgens de raamovereenkomst zal worden gecorrigeerd in de eerste bestuursrapportage 2024 (BMR1-2024) ten laste van de stelpost prijsinflatie. In het voorliggend voorstel en de Memo 'Investeringskostenraming en Exploitatiebegroting 25 meter Trainingsbad Zetten', is deze exploitatiebijdrage nog niet gecorrigeerd.

### *Kadernota*

Volgens de planning zal de ingebruikname in Q3 2028 plaatsvinden. Het financieel effect van de investering valt hiermee in de jaarschijf 2029. Voorgesteld is om de dekking te verwerken in de kadernota 2025 ten laste van de jaarschijf 2028, omdat deze anders buiten het meerjaren perspectief van de Kadernota valt en het van belang is om een juist beeld te schetsen in de Kadernota (incl. meerjarenperspectief) van het beslag op de financiële middelen.

### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat op basis van de hiervoor aangeduide uitgangspunten voor de nieuwbouw van een 16 x 10 meter Doelgroepenbad een nadelig exploitatieresultaat van € 312.000 bedraagt. In de exploitatiebegroting is de vrijvallende exploitatiebijdrage Sportaccommodaties voor Zwembad Ezzy's Zetten (voorheen 'De Leygraaf') als dekkingsmogelijkheid opgenomen. Resteert een nadelig exploitatieresultaat van € 82.000. Gelet op de verwachte bouwperiode zullen de exploitatielasten pas vanaf 2028 in de begroting opgenomen behoeven te worden.

Het geraamde nadelig exploitatieresultaat van € 82.000 zal worden opgenomen in de Kadernota 2025 ten behoeve van de jaarschijf 2028.

## **9. Relevante stukken**

- 3a2\_Functioneel Programma van Eisen 16 x 10 Doelgroepenbad Zetten;
- 3a3\_Investeringskostenraming 16 x 10 Doelgroepenbad;
- 3a4\_Notitie verschillenanalyse 16 x 10 Doelgroepenbad
- 3a5\_Memo Inv.raming en Expl.begr. 16 x 10 Doelgroepenbad Zetten;

**Overige onderdelen**

In deze memo zijn alleen de beslispunten, argumenten en financiën opgenomen die gewijzigd zijn ten opzichte van raadsvoorstel 2023-058596, waarin het voorkeurscenario is uitgewerkt.

Alle overige beslispunten, inleiding, doel en beoogd effect, overige argumenten, kanttekeningen en risico's, duurzaamheid, planning, communicatie en initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente blijven ongewijzigd en zijn ook van toepassing op het alternatief scenario van 16 x 10 meter Doelgroepenbad Zetten.