

Memo

Voorstel terugvalscenario Instandhouding huidige zwemfaciliteit Zetten

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

Terugvalscenario Instandhouding huidige zwemfaciliteit Zetten

Naar aanleiding van het besluit van het college geformuleerd in de projectopdracht van 23 augustus 2022 ([2022-035511](#)) betreffende de zwemfaciliteit te Zetten, is een terugvalscenario geformuleerd zijnde het in stand houden van het bestaande complex en het handhaven van de huidige exploitatie.

In 2019 heeft de gemeente Overbetuwe Synarchis adviseurs gevraagd inzicht te verschaffen in de staat van onderhoud van de zwemfaciliteit te Zetten en de met de instandhouding samenhangende kosten. In 2021 is de notitie door Synarchis geactualiseerd naar het prijspeil 2021. Zie hiervoor de notitie '[Quick Scan mogelijkheden toekomstige zwemvoorziening Zetten, scenario 3 Instandhouding huidige zwembad De Leygraaf 2019 – update juli 2021](#)'. Hieruit is gebleken dat een grootschalige renovatie een investering zal vergen van circa € 2.250.000,- euro (exclusief Btw) (prijspeil 2021) en dat daarnaast de exploitatiebijdrage benodigd zal blijven. In vergelijking met nieuwbouw is dat niet een haalbaar alternatief.

Toch kan het wenselijk zijn om de instandhouding voor de korte termijn en (indien mogelijk) de middellange termijn in kaart te brengen.

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

Ten aanzien van de instandhouding van de huidige zwemfaciliteit in Zetten een rapportage opstellen tot instandhouding van de huidige zwemfaciliteit in Zetten voor de korte termijn en de middellange termijn met daarbij in kaart gebracht de benodigde investeringen, risico's, financiële en juridische implicaties en de resterende levensduur en deze in Q2 2024 voor te leggen aan de raad.

2. Inleiding

De Ezzy's Zetten (bouwjaar 1976) is een gedateerd zwembad. Het bad heeft de laatste 20 jaar geen grootschalige renovatie gehad en heeft momenteel het einde van de technische levensduur bereikt. De gebouwinstallaties zijn zowel elektrotechnisch als werktuigbouwkundig sterk verouderd.

In 2019 heeft de gemeente Overbetuwe Synarchis gevraagd inzicht te verschaffen in de staat van onderhoud van de zwemfaciliteit te Zetten en de met de instandhouding samenhangende kosten. Hierbij is gekeken naar de instandhouding op korte termijn en lange termijn. Het zwembad bestaat uit een wedstrijdbad, instructiebad met bijbehorende nevenruimten zoals horeca en entree, kleedwasruimten, personeelsruimte en installatieruimten. De bedragen die in de notitie zijn vermeld zijn door Synarchis in juli 2021 geactualiseerd naar het prijspeil 2021. Zie hiervoor de notitie ['Quick Scan mogelijkheden toekomstige zwemvoorziening Zetten, scenario 3 Instandhouding huidige zwembad De Leygraaf 2019– update juli 2021'](#).

Tijdens de visuele inspectie is geconstateerd dat het gebouw, ondanks de leeftijd, in een bouwkundig in redelijk staat van onderhoud verkeerd. Enkele in het oog springende bouwkundige gebreken zijn scheuren in het tegelwerk in de gevel, vloer-, wand- en plafondafwerkingen van zowel het bassin als overige ruimten zijn sterk verouderd, kozijnen, ramen en deuren zijn sterk verouderd en vertonen slijtage en schade. Daarnaast heeft de dakbedekking het einde van de technische levensduur bereikt. Deze vertoont veel craquelé en blaasvorming. Tevens is het gebouw slecht geïsoleerd. Zowel bij de gevels, vloeren en daken er zijn nauwelijks isolatie toegepast om warmteverlies tegen te gaan. De gebouwinstallatie is zowel elektrotechnisch als werktuigbouwkundig sterk verouderd. Preventief en vervangings-onderhoud is uitgesteld in afwachting van de toekomstplannen voor het zwembad.

De ODRA heeft in januari van dit jaar een inspectie uitgevoerd en aangegeven dat een aantal vervangingsinvesteringen uitgevoerd dienen te worden betreffende de gebouwinstallaties. De verwachting is dat de komende jaren nog wel meer van dit soort (vervangings)investeringen gedaan moeten worden. Op dit moment is niet inzichtelijk hoe hoog deze kosten per jaar kunnen bedragen.

3. Doel en beoogd effect

Doel van dit voorstel is om te komen tot een volledige afweging van de instandhouding van de huidige zwemfaciliteit in Zetten, zodanig dat de definitiefase wordt afgesloten en de realisatiefase kan worden gestart ten behoeve van de instandhouding van de huidige zwemfaciliteit in Zetten

4. Argumenten

1.1 *De rapportage uit 2021 is verouderd en is noodzakelijk voor de verdere besluitvorming inzake een zwemfaciliteit te Zetten.*

De rapportage ['Quick Scan mogelijkheden toekomstige zwemvoorziening Zetten, scenario 3 Instandhouding huidige zwembad De Leygraaf 2019 – update juli 2021'](#) is verouderd. Noodzakelijk is om de quick scan te verdiepen naar een volledige bouwtechnische keuring van het pand, zodat een (zover mogelijk) een gedetailleerd inzicht verkregen kan worden van de noodzakelijke investeringen in de komende 5 jaar. Indien tevens de financiële en juridische implicaties in beeld worden gebracht, kan een weloverwogen besluit worden gemaakt tussen instandhouding versus nieuwbouw 16 x 10 meter Doelgroepenbad Zetten of nieuwbouw 25 meter Trainingsbad Zetten.

In de rapportage tot instandhouding van de huidige zwemfaciliteit in Zetten voor de korte termijn en de middellange termijn is noodzakelijk om de volgende punten in kaart te brengen:

- a. Bouwkundige en installatietechnische keuring van pand resulterend in een bouwkundig rapport met een overzicht van de voorziene vervangingsinvesteringen per jaar voor de korte en middellange termijn.
 - De gebouwinstallatie is zowel elektrotechnisch als werktuigbouwkundig sterk verouderd. De voorbije jaren is enkel het noodzakelijke onderhoud gepleegd.
 - Ten aanzien van de gebouwinstallatie zal vervangingsonderhoud in kaart worden gebracht voor de korte en middellange termijn.
 - Tevens toetsing van de werking van de verschillende zoals verwarmingsketels, luchtbehandelingskasten enz.
 - Toetsing van de gebouwinstallatie aan de huidige eisen ten aanzien van duurzaamheid en energieverbruik (wet- en regelgeving en beleid Gemeente).
 - Bouwkundige keuring van het pand resulterend in een bouwkundig rapport ten aanzien van gevels, daken, kozijnen, vloer-, wand en plafondafwerkingen en de vaste gebouwinrichting.
- b. Overzicht van de voorziene vervangingsinvesteringen per jaar voor de korte en middellange termijn verwerkt in een financieel overzicht met de betreffende configuratie en jaarlast.
- c. Verkenning van ofwel een verlenging van de bruikleenovereenkomst tussen Gemeente en Ezzy's Zetten B.V. of een exploitatiesubsidie in combinatie met de overdacht van de gronden Ezzy's Zetten B.V. voor de korte termijn en middellange termijn.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1 *De kans op storingen en calamiteiten wordt steeds groter.*

Voor een zeer korte periode (2 à 3 jaar) is het naar verwachting mogelijk het gebouw zonder grote investeringen in stand te houden. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kans op storingen en calamiteiten steeds groter wordt. Denk hierbij aan het uitvallen van de verwarmingsketels, pompen, elektra-installaties, etc.. Bij ernstige storingen kan dit tot gevolg hebben dat het zwembad tijdelijk gesloten moet worden om reparaties te kunnen uitvoeren.

1.2 *De eerste vervangingsinvesteringen dienen zich al aan.*

De ODRA heeft in januari 2023 een inspectie uitgevoerd en aangegeven dat een aantal vervangingsinvesteringen uitgevoerd dienen te worden betreffende de gebouwinstallaties. De verwachting is dat de komende jaren nog wel meer van dit soort vervangingsinvesteringen gedaan moeten worden. Op dit moment is niet inzichtelijk hoe hoog deze kosten per jaar kunnen bedragen.

1.3 *Vervangingsinvesteringen hebben een kortere levensduur.*

In vergelijking met nieuwbouw van een zwembadfaciliteit dient te worden opgemerkt dat voor nieuwbouw de levensduur van de nieuwe accommodatie is bepaald op 40 jaar terwijl de resterende levensduur van scenario 'instandhouding' nog maar 20 jaar bedraagt.

1.4 *In geval van vervangingsinvesteringen ten behoeve van de instandhouding van de zwembadfaciliteit in Zetten is de huidige exploitatiebijdrage nog steeds noodzakelijk.*

De huidige exploitant geeft aan dat zij ongeveer dezelfde subsidie nodig zal hebben als in de huidige situatie-. Het feit dat een aparte onderhoudsvoorziening wordt getroffen kan een licht positief effect hebben op de exploitatie, de Btw wijziging en indexeringen een negatief effect. Per saldo wordt uitgegaan van continuering van het exploitatietekort en is er géén sprake van een vrijvallende exploitatiebijdrage Sportaccommodaties voor Zwembad Ezzy's Zetten (voorheen 'De Leygraaf') als dekkingsmogelijkheid voor deze jaarlast.

6. Financiën

Voor de uitvoering van de opdracht om te komen tot een rapportage tot instandhouding van de huidige zwemfaciliteit in Zetten is een aanvullende projectopdracht noodzakelijk. Het benodigde budget zal in een projectopdracht worden voorgelegd aan het college.

7. Duurzaamheid

De rapportage tot instandhouding van de huidige zwemfaciliteit in Zetten zal getoetst worden aan het gemeentelijk beleid rondom de energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie.

8. Vervolg

Planning

Vaststellen projectopdracht	Q4 2023
Vorbereiden uitwerking projectopdracht	Q4 2023
Uitvoering	
Bouwkundige en installatietechnische keuring	Q1 2024
Overzicht opstellen financiële consequenties	Q1 2024
Opstellen juridische verkenning	Q1 2024
Ter besluitvorming college en raad	Q2 2024

9. Relevante stukken

- 3b2_Actualisatie Quick scan mogelijkheden toekomstige zwemvoorzieningen 2021

Overige onderdelen

In deze memo zijn alleen de beslispunten, inleiding, doel en beoogd effect, argumenten, kanttekeningen en risico's en financiën opgenomen die gewijzigd zijn ten opzichte van raadsvoorstel 2023-058596, waarin het voorkeursscenario is uitgewerkt.

Alle overige beslispunten, overige argumenten, communicatie en initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente blijven ongewijzigd en zijn ook van toepassing op het terugvalscenario voor instandhouding van de zwemfaciliteit in Zetten.