

Onderwerp: Zwemfaciliteit Zetten

Ons kenmerk: 2023-058596

Nummer:

Elst, 24 oktober 2023

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. De rapportage 'Functioneel Programma van Eisen 25 meter Trainingsbad en locatiestudie Zwembad Zetten' ten aanzien van de zwemfaciliteit in Zetten vast te stellen.
2. Ten aanzien van de nieuwbouw van een 25 meter Trainingsbad te Zetten:
 - a) Op grond van het memo 'Investeringskostenraming en Exploitatiebegroting 25 meter Trainingsbad Zetten' en het uitgewerkte Programma van Eisen, de hogere structurele exploitatielasten van € 323.000 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;
 - b) Kennis te nemen van de bruikleenovereenkomst tussen Gemeente Overbetuwe en de exploitant Ezzy's Zetten B.V. waarin de huidige overeenkomst tijdelijk is verlengd, passend binnen de subsidievoorwaarden tot een keuze voor een toekomstbestendige zwemfaciliteit in Zetten gemaakt is;
 - c) Kennis te nemen van de rapportage 'Aanbestedingsstrategie Zwembad Zetten' voor de ontwikkeling, ontwerp en realisatie van een nieuwe zwemfaciliteit in Zetten ten behoeve van de beoogde realisatie in 2028.
 - d) Kennis te nemen van de Notitie verschillenanalyse 25 meter Trainingsbad Zetten.

2. Inleiding

Het zwembad De Ezzy's Zetten (bouwjaar 1976) te Zetten is een goed onderhouden maar gedateerd sportcomplex. Het heeft geen grootschalige renovatie gehad en de dakbedekking, kozijn, ramen en deuren, vloer- wand en plafondafwerking zijn sterk verouderd en heeft het einde van de technische levensduur bereikt. De gebouwinstallaties zijn zowel elektrotechnisch als werktuigbouwkundig sterk verouderd. Daarnaast is het bad slecht geïsoleerd. Zowel bij de gevels, vloeren en daken er zijn nauwelijks isolatie toegepast om warmteverlies tegen te gaan. De ODRA heeft in januari van dit jaar een inspectie uitgevoerd en aangegeven dat een aantal vervangingsinvesteringen uitgevoerd dienen te worden betreffende de gebouwinstallaties. Deze worden voor het einde van het jaar uitgevoerd.

Het zwembad de Ezzy's Zetten voldoet niet meer aan de huidige eisen ten aanzien van bedrijfseconomische en duurzaamheidsaspecten. Tevens voldoet het zwembad ook niet meer aan de huidige eisen van de zwembonden zoals de Koninklijke Nederlandse Zwembond (KNZB). Bouwkundig nadert De Ezzy's Zetten een leeftijd waarbij de

maximale levensduur van de sportaccommodaties in zicht komt en vervangende nieuwbouw aan de orde is.

De resultaten van het behoefte- en haalbaarheidsonderzoek naar zwemwater in Overbetuwe en de quick scan Zetten hebben geleid tot een uitspraak van de raad op 1 oktober 2019 verwoord in raadsvoorstel 'Speerpunt 31 Uitvoeringsagenda 2018-2022 'nieuwbouw van een zwembad en sportaccommodatie ter vervanging van De Helster' ([19RV000075](#)) en raadsbesluit ([19RB000086](#)).

Hierin wordt het ontwikkelen van scenario's voor een zwemfaciliteit in Zetten beschreven op basis waarvan de vraag beantwoord kan worden of een zwemfaciliteit in Zetten behouden kan blijven. Met het raadsbesluit van 1 oktober 2019 is de initiatieffase afgesloten.

De resultaten van de rapportage 'Quick scan verkenning tot behoud zwemfaciliteit in Zetten' en het 'Visiedocument Stichting Zwemsport Valburg' en het 'Visiedocument zwembad Zetten Drie Essen', hebben geleid tot een uitspraak van de raad op 5 oktober 2021 verwoord in raadsvoorstel 'Nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum te Elst' beslispunt 3 ([21RV000056](#)) en raadsbesluit ([21RB000072](#)). Hierin heeft u ingestemd met het uitwerken van scenario 2 'Nieuw 25 meter bad' of scenario 4 'Nieuw 25 meter trainingsbad' en het tijdelijk verlengen van de exploitatieovereenkomst met Ezzy's Zetten B.V. tot een keuze, uitwerking en realisatie voor een toekomstbestendige zwemfaciliteit in Zetten gereed is.

Op 23 augustus 2022 heeft het college ingestemd met de projectopdracht '[Uitwerken nieuwbouwsenario's zwembad Zetten](#)'. Dit betreft het uitwerken van de vastgestelde configuratie scenario2 'Nieuw 25 meter bad', scenario 4 'Nieuw 25 meter trainingsbad' en een alternatief scenario 'Doelgroepenbad' ter vervanging van huidige zwemfaciliteit De Ezzy's in Zetten.

Tijdens de uitwerking van het projectplan is door de verenigingen de Stichting Zwemsport Valburg, zwemvereniging EZZ en de onderwatersportvereniging De kleiduikers aangegeven dat zij geen meerwaarde zien in een 25 meter wedstrijdbad. In overleg met de verenigingen, exploitant Ezzy's Zetten en ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever is besloten de uitwerking van het 25 meter bad te concentreren op een 25 meter Trainingsbad.

Voorkeursscenario

De nieuwbouw van een 25-meter Trainingsbad is de door u op 5 oktober 2021 gevraagde uitwerking en deze willen wij graag presenteren als het voorkeursscenario. Voor u liggen de resultaten van de definitiefase van het project, ter onderbouwing van het voorliggende voorstel van het voorkeursscenario.

Alternatief scenario

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

Terugvalscenario

De huidige zwemfaciliteit De Ezzy's Zetten in stand houden en de huidige exploitatie handhaven, willen wij graag aan u presenteren als een terugvalscenario. In de memo 'Voorstel terugvalscenario zwemfaciliteit Zetten' is een procesvoorstel beschreven, ter onderbouwing van een amendeerbaar voorstel van het terugvalscenario.

3. Doel en beoogd effect

Doel van dit voorstel is om te komen tot een adequate zwemaccommodatie ter vervanging van de huidige zwemfaciliteit in Zetten, zodanig dat de definitiefase wordt afgesloten en ontwerp- en realisatiefase kan worden gestart met de planologische procedure voor de huidige locatie van de zwemfaciliteit in Zetten en de aanbesteding ten behoeve van de beoogde realisatie van de nieuwbouw in 2028.

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 25 meter Trainingsbad Zetten voldoet aan de onderzoeksopzet zoals geformuleerd in het raadsvoorstel en -besluit ([21RV000056](#) en [21RB000072](#)) van 2021 en de projectopdracht van 23 augustus 2022 ([2022-035511](#)). Dit betreft het uitwerken van het voorkeursscenario 'Nieuw 25 meter Trainingsbad' in een Functioneel Programma van Eisen. Hiermee kan de definitiefase worden afgesloten. De rapportage dient als uitgangspunt voor het vervolgproces, zijnde de aanbesteding in de Technisch Programma van Eisen en de ontwerp- en realisatiefase. In de voorliggende rapportage 'Functioneel Programma van Eisen 25 meter Trainingsbad Zetten' zijn de functionele producteisen omschreven waaraan het Werk in de eindsituatie dient te voldoen. De in het Programma van Eisen omschreven onderdelen dienen gelezen te worden als minimum eisen behorende tot het werk van opdrachtnemer.

Configuratie

Uitgangspunt is een zwembad met de volgende karakteristieken:

- Een 5-baans trainingsbassin met een afmeting van 25 x 12,5 meter.
- Een diepte over het gehele bassin van 2 meter.
- Een beweegbare bodem over de helft van het bassinoppervlak waarmee een diepte van 0 tot 2 meter kan worden gerealiseerd.
- Alle bijbehorende nevenruimten waaronder een in omvang beperkte horecavoorziening.

Doelgroepen

Dit voorkeursscenario 25-m Trainingsbad betreft een zwembad waar verenigingen gebruik van kunnen maken, zoals duikers, reddingszwemmen, waterpolo, wedstrijdzwemmen, carrousel, conditieszwemmen.

Het bad kan tevens goed benut worden voor zwemlessen en doelgroeplessen, zoals Aquafit, Aquarobics, Aquasportief, ouderenzwemmen, peuter- en babyzwemmen, banenzwemmen en recreatief zwemmen. Anders dan in de huidige situatie worden zowel doelgroep activiteiten als verenigingsactiviteiten in één bassin uitgevoerd. Hierdoor is de watertemperatuur aan de hoge kant. De zwemverenigingen hebben aangegeven hier geen problemen mee te hebben.

Uitgangspunt eigenaarschap en exploitatie

Uitgangspunt bij het voorkeursscenario 25 meter Trainingsbad is dat de nieuwbouw zal plaatsvinden naast het huidige zwembad in Zetten. De exploitatie van het huidige zwembad zal kunnen doorgaan tijdens de bouwperiode. De Ezzy's Zetten B.V. zal niet investeren in de bouw van een 25 meter Trainingsbad.

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 25 meter Trainingsbad 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 samen met de toekomstige gebruikers samengesteld. Het relatieschema en het getekend Programma van Eisen vormen een integraal onderdeel van dit Programma van Eisen en zijn in de bijlagen toegevoegd. Zie verder *Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente* onder punt 8.

In de uitwerking van het Programma van Eisen is de gemeente begeleid door SW advies en Synarchis.



Figuur: Workshop 19 juni 2023 Functioneel Programma van Eisen Zwembad Zetten

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

De rapportage Functioneel Programma van Eisen 25 meter Trainingsbad Zetten omvat tevens de locatiestudie en voldoet aan de onderzoeksopzet zoals geformuleerd in de projectopdracht ([2022-035511](#)). Dit betreft het uitwerken van de huidige locatie van het zwembad in Zetten in een studie naar de mogelijkheden van nieuwbouw op de huidige locatie van de zwemfaciliteit in Zetten. Bij deze studie zijn de beperkingen van de bestaande steunmast voor de lijn Dodewaard-Doetinchem meegenomen. Dit betreft een hoogspanningslijn van TenneT voor 2 x 380kV. Deze hoogspanningslijn heeft een 'niet

bouwen' zone van 30 meter aan weerszijden van het hart van de lijn. Deze zone hebben we in de locatiestudie ingevoegd. Hieruit is gebleken dat nieuwbouw van een 25 meter Trainingsbad op de huidige locatie, naast het bestaande zwembad, mogelijk is.



Figuur: Locatiestudie dmv vlekkenplan en massastudie op huidige locatie.

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

In de memo 'Investeringskostenraming en exploitatiebegroting 25 meter Trainingsbad Zetten' is beschreven dat het bruto vloeroppervlak voor het 25 meter trainingsbad 1.460 m² bedraagt en de investeringskosten worden geraamd op € 7.385.000,- inclusief grond en exclusief Btw.

Kadernota

De realisering van de nieuwe sportaccommodatie legt een behoorlijk beslag op de financiële middelen. Juist de Kadernota (incl. meerjarenperspectief) is bedoeld om dit beeld te schetsen ten behoeve van de verdere besluitvorming.

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 van het beslag op de financiële middelen.

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.

2.2 De huidige raamovereenkomst is tijdelijk verlengd

De Gemeente heeft het zwembad voor de periode vanaf 1 juli 1998 tot 1 juli 2023 in erfpacht uitgegeven aan (de rechtsvoorganger van) Ezzy's Zetten B.V. en Ezzy's Zetten B.V. heeft gedurende die periode het complex (zwembad en grond) geëxploiteerd. Ezzy's Zetten B.V. heeft op 27 november 2013 het uit het erfpachtrecht voortvloeiende 'recht op koop' uitgeoefend, op grond waarvan Ezzy's Zetten B.V. het recht heeft om het complex per 1 juli 2023 te kopen en in eigendom te verwerven tegen betaling van een koopsom van €1,-;

Doel van de bruikleenovereenkomst is enerzijds het uitstellen van de levering van het complex met één jaar en anderzijds het bestendigen van de exploitatiebijdrage aan Ezzy's Zetten B.V..

In de bruikleenovereenkomst zijn de Gemeente en de exploitant overeengekomen de levering van het complex met één jaar uit te stellen, zodat de Gemeente één jaar de tijd heeft om een weloverwogen besluit te maken over de eventuele ontwikkeling van een nieuwe zwemfaciliteit in de gemeente.

De Exploitant blijft gedurende dit jaar het complex exploiteren, zoveel mogelijk op dezelfde wijze en zoveel mogelijk onder dezelfde voorwaarden. Daartoe geeft de Gemeente het complex voor de periode van één jaar in bruikleen aan de exploitant en is de exploitatiebijdrage voor deze periode bestendigd overeenkomstig het besluit van de raad op 5 oktober 2021 verwoord in raadsbesluit 'Nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum te Elst' ([21RB000072](#)) beslispunt 3c.

In afwijking van de raamovereenkomst uit 1998, zijn in de bruikleenovereenkomst afspraken gemaakt ten aanzien van een onderhoud en energie. Bouwkundig nadert De Ezzy's Zetten een leeftijd waarbij de maximale levensduur van de sportaccommodatie in zicht komt en de verwachting is dat vervangingsinvesteringen zich gaan aandienen. Tevens is sinds de oorlog in Oekraïne gebleken dat het prijsniveau van energie enorm kan fluctueren. In de bruikleenovereenkomst zijn hier procesafspraken over gemaakt.

2.3 De contractvorm Design & Build sluit goed aan bij de wensen van de gemeente

In de rapportage 'Aanbestedingsstrategie Zwembad Zetten' wordt zowel de contract vorm beschreven als de aanbestedingsvorm. De contractvorm beschrijft de relatie (taken en verantwoordelijkheden) tussen opdrachtgever, ontwerpers, adviseurs en uitvoerende partijen. De aanbestedingsvorm geeft invulling aan de wijze waarop de contractvorm in de markt wordt gezet.

Het advies is voor een mogelijk nieuw zwembad in Zetten voor het ontwerp en de realisatie dezelfde aanbestedingsstrategie te kiezen als voor het Multifunctionele Sportcentrum te Elst, zijnde Design&Build. De aanbesteding van het MFSC is geëvalueerd en er zijn geen grote verbeterpunten geconstateerd. Tevens is de marktsituatie is niet veel gewijzigd en geeft dit geen reden voor een andere aanpak.

Op basis van een vijftal thema's blijkt een geïntegreerd contract voor het ontwerp en de realisatie van het zwembad beter aan te sluiten bij de wensen van de gemeente dan een traditioneel contract of een bouwteam contract. Tevens is de verwachting dat in de huidige aanbestedingsmarkt aansluiting op een bekende contractvorm het aantal potentiële inschrijvers positief zal beïnvloeden. Design & Build sluit het best aan bij de gangbare

verdeling van taken en verantwoordelijkheden in de sportmarkt. Hiermee wordt de kans op een succesvolle aanbesteding vergroot. Ook is binnen de planning voor het project voldoende ruimte om allereerst een stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan op te stellen en dit vervolgens kaderstellend mee te nemen in de aanbesteding.

2.4 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. Tevens is een variant vervaardigd met alleen meer water in de vorm van een trainingsbad (25 x 12,5 meter).

Bij de huidige uitwerking van een functioneel Programma van Eisen is het 25 meter Trainingsbad, 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.

5. Kanttekeningen en risico's

2.1 Er kunnen onverwachte kosten ontstaan aan het bestaande gebouw

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

2.2 Door netcongestie kan vertraging optreden

Het energienet van Liander en TenneT is overvol. Dit levert problemen op in de aansluiting van nieuwe woningen, bedrijven en maatschappelijke functies. Op dit moment is niet duidelijk of een nieuwe zwemfaciliteit in Zetten in 2028 wel tijdig aangesloten kan worden op het energienet. Een zwembad zal (voorlopig) nog best veel energie verbruiken, zelfs met de allerhoogste duurzaamheidseisen en is een aansluiting op het energienet noodzakelijk. Liander en TenneT zijn op dit moment hard bezig hun capaciteit te vergroten. De planning in het voorliggende voorstel dient nauw afgestemd te worden met de landelijke en regionale ontwikkelingen bij Liander en TenneT.

2.3 Overspannen situatie op de aanbestedingsmarkt kan leiden tot ongunstige aanbesteding

Momenteel bevinden we ons in een erg dynamische en onzekere markt. In de aanbestedingsmarkt valt de keuze automatisch op werken met een gunstigere (realistische) prijsstelling, meer kans op de opdracht en/of minder risico in het contract. De onzekere markt wordt o.a. bepaald door de kleine markt van sportbouwers en de prijsontwikkeling van de laatste jaren en de marktontwikkeling.

Markt van sportbouwers

Het realiseren van een zwemfaciliteit vraagt om specialistische kennis van de markt, er is van oudsher slechts een beperkt aantal marktpartijen dat zich gespecialiseerd heeft in deze branche. De afgelopen jaren (hoogconjunctuur) waren marktpartijen minder bereid om verantwoordelijkheid en risico's te nemen in projecten. Het aantal beschikbare aanbieders is beperkt. Er zijn ongeveer 10 bedrijven in Nederland actief die ervaring hebben met het ontwikkelen en bouwen van zwembaden. Bij een Design&Build contract ligt het aantal deelnemers in een aanbesteding daarom meestal tussen de 5 en 10 gegadigden.

Prijsontwikkeling

De economische situatie in Nederland is snel aan het veranderen. Sinds de laatste recessie was de markt sterk in ontwikkeling en was er volop werk voor de bouwsector. Na jarenlange stijging van de bouwkosten als gevolg van de marktwerking lieten de prognosecijfers 2020 zien dat eind 2021 de prijsontwikkeling afvlakt. Een daling wordt vooralsnog niet verwacht. Grondstoffen als staal en hout zijn nog steeds moeilijk te verkrijgen.

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 25 meter Trainingsbad Zetten' is beschreven dat het bruto vloeroppervlak 1.460 m² bedraagt en de investeringskosten worden geraamd op € 7.385.000,- inclusief grond en exclusief Btw.

Ten aanzien van de exploitatiebegroting zijn we hierbij uitgegaan van een afschrijving in 40 jaar tegen 1,5 % rente. Overige uitgangspunten zijn toegelicht in de memo 'Investeringskostenraming en exploitatiebegroting Zwembad Zetten in deel 3 'Exploitatiebegroting 25 meter Trainingsbad Zwembad Zetten'.

SPUK

Uitgangspunt bij realisatie van een nieuw 25 meter Trainingsbad 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. De SPUK regeling is in het leven geroepen om het kostenverhogend effect van het feit dat de Btw niet meer kan worden verrekend te compenseren. Van dit kostenverhogende effect is bij een Btw belaste exploitatie geen sprake meer.

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 25 meter Trainingsbad een nadelig exploitatieresultaat van € 553.000 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 € 323.000. Gelet op de verwachte bouwperiode zullen de exploitatielasten pas vanaf 2028 in de begroting opgenomen behoeven te worden.

Het geraamde nadelig exploitatieresultaat van € 323.000 zal worden opgenomen in de Kadernota 2025 ten behoeve van de jaarschijf 2028.

7. Duurzaamheid

a. Energietransitie

De Gemeente Overbetuwe ambieert een zo duurzaam mogelijk zwembad te realiseren. Om dit SMART te maken, wordt de GPR score gehanteerd. Als uitgangspunt voor het zwembad geldt minimaal een gemiddelde GPR-score van 8,0. Het gebouw en de gebouw gebonden installaties dient Bijna Energie Neutraal (BENG) te zijn. Hierbij de aandacht dat:

- de keuzes die worden gemaakt in basis gericht zijn op energiebesparing;

- de duurzame opwekking (BENG-3 eis) in eerst instantie dient te worden ingezet om tot een (bijna) energieneutraal gebouw (inclusief proces gebonden installaties) te komen met een minimaal energie verbruik en geen sluipverbruik.
 - Daarnaast gelden de volgende eisen:
 - het volledige dak en de constructie van het zwembad dient geschikt te zijn voor het plaatsen van zonnepanelen (PV/PV-T);
 - de midden spanning trafo, hoofdverdeler én bekabeling hoeven niet verzaagd te worden om in de toekomst een energieneutraal zwembad (gebouw + procesinstallaties + gebruik) te realiseren.
- b. Circulaire Economie
 Het gebruik van nieuwe grondstoffen en materialen dient zoveel mogelijk te worden beperkt en/of te zorgen dat we deze 'oneindig' lang kunnen (her)gebruiken.
 Het bestaande zwembad wordt gesloopt. Wel dient onderzocht te worden of de kelders/bassin van het bestaande zwembad hergebruikt kan worden voor techniekruimtes/hemelwaterberging, (zelfs voor derden) etc.
- c. Klimaatadaptatie
 Het dak van de nieuwe zwemfaciliteit te Zetten is geschikt voor het creëren van een groen dak. In de investeringsraming is hier vooralsnog niet vanuit gegaan.
 De herinrichting van de openbare ruimte zal worden gerealiseerd met waterdoorlaatbare materialen, voor een optimale waterinfiltratie. Waterbuffering zal op het perceel zelf worden geborgd.

8. Vervolg

Planning

Stedenbouwkundige randvoorwaarden	Q2 2024
Omgevingsplan	
Vorbereiding	Q3 2024 – Q4 2024
Procedure	Q1 2025 – Q1 2026
Selectiefase Design & Build	
Vorbereiding selectiefase	Q3 2024
Aanbesteding selectiefase	Q4 2024
Inschrijvingsfase Design & Build	
Vorbereiding gunningsfase	Q4 2024
Aanbesteding gunningsfase	Q1 2025 – Q2 2025
Beoordeling/besluitvorming	Q2 2025 – Q3 2025
Bezwaar	Q3 2025
Verificatie	Q3 2025
Overeenkomst Design & Build contractant	Q4 2025
Ontwerpfase	
VO optimalisatie	Q4 2025 – Q1 2026
DO (definitief ontwerp)	Q2 2026 – Q3 2026
UO (uitvoerings ontwerp)	Q3 2026 – Q4 2026
Omgevingsvergunning	Q3 2026 – Q4 2026
Realisatie Zwemfaciliteit Zetten	
Realisatie	Q1 2027 – Q2 2028
Terreininrichting	Q2 2028

Werkzaamheden exploitant
Ingebruikname

Q3 2028
Q3 2028

Communicatie

Na akkoord college worden de zwemverenigingen, zwemonderwijs, dorpsraden en exploitant middels een mail door de gemeentelijk projectmanager op de hoogte gesteld van het besluit van het college en de beoogde planning voor de raadsvergadering.

Na akkoord college worden inwoners geïnformeerd via een persbericht, bericht op gemeentepagina en sociale media.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

In de visie 'Gemeente Overbetuwe: samenlevingsgericht, communicatief en betrouwbaar' zijn meerdere rollen beschreven voor de Gemeente in relatie tot de samenleving, afhankelijk van de type activiteit.

Het voorliggende voorstel is als volgt tot stand gekomen:

In geval van het project Nieuwbouw zwembad te Zetten is de gemeente de initiatiefnemer. Hierin is de gemeente eigenaar van het proces en hebben we aan belanghebbenden en gebruikers gevraagd te participeren, input te leveren en met ons samen te werken.



Figuur: Workshop 19 juni 2023 Functioneel Programma van Eisen Zwembad Zetten

De rapportage 'Functioneel Programma van Eisen Zwembad Zetten is tot stand gekomen in een intensieve samenwerking met de toekomstige gebruikers van het zwembad. Hierin zijn gebruikers van de zwemsport, zoals de Stichting Zwemsport Valburg, zwemvereniging EZZ en de onderwater-sportvereniging De kleidukers, de exploitant Ezzy's Zetten en Team Vastgoed betrokken. De gebruikers van de basisschool De Meeuwenberg en het voorgezet onderwijs HPC Zetten, zwem- en polovereniging Thetis, de banenzwimmers, Dorpsraad Zetten-Hemmen, Dorpsraad Herveld-Andelst en Zicht op Zetten hebben hun input geleverd tijdens de workshop op 19 juni 2023

Hun wensen en eisen zijn meegenomen in de totstandkoming van het Functioneel Programma van Eisen.

Als interactievorm voor de voorliggende rapportages hebben we in het participatieproces het 'interactieniveau 'Samenwerken' gehanteerd.

Voor het toekomstige traject van de aanbesteding en het ontwerp- en engineeringsproces wordt de betrokkenheid van gebruikers gecontinueerd. Als interactieniveau wordt dan 'Adviseren (vanaf het begin)' gehanteerd.

Evaluatie
n.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

- 1a_Functioneel Programma van Eisen 25 meter Trainingsbad Zetten;
- 1b1_Investeringskostenraming 25 meter Trainingsbad Zetten;
- 1b2_Notitie slooptkosten Zwembad Zetten;
- 1b3_Taxatie marktwaarde zwembad Leigraafseweg 8, Zetten;
- 1b4_Taxatie bijlagen bundel;
- 1c_Notitie verschillenanalyse 25 meter Trainingsbad Zetten;
- 2a_Memo Investeringskostenraming en Exploitatiebegroting 25 meter Trainingsbad Zetten;
- 2b_Bruikleenovereenkomst zwemfaciliteit Zetten;
- 2c_Aanbestedingsstrategie Zwembad Zetten
- 3a1_Memo Voorstel alternatief scenario 16 x 10 Doelgroepenbad
- 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;
- 3b1_Memo Voorstel terugvalscenario instandhouding huidige zwemfaciliteit Zetten
- 3b2_actualisatie Quick scan mogelijkheden toekomstige zwemvoorziening 2021;
- Concept-Raadsbesluit Zwemfaciliteit Zetten

Portefeuillehouder: Wethouder Wijnte Hol

De behandelend ambtenaar is Sandra Geerts. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl