

Consultatie Zwembadvoorziening (vervolg)

3 december 2013

Aan de leden van de raad,

Inleiding

In de carroussel van 9 juli 2013 beraadslaagde u over het vraagstuk van het zwembad. Er bleken twee hoofdstromingen te zijn. Aan de ene kant werd gepleit voor doorexploiteren van De Hoge Devel. Anderzijds gingen er stemmen op voor een gemeenschappelijk zwembad in Hendrik-Ido-Ambacht, locatie De Louwert, maar dan wel onder nader te stellen voorwaarden.

Uiteindelijk werd het volgende afgesproken: het college zou een onderzoek laten instellen naar de staat van het Zwijndrechtse zwembad en laten berekenen welke onderhoudslasten gemoeid zijn met 10 jaar doorexploiteren van De Hoge Devel. Vervolgens zou het financiële plaatje van die variant afgezet worden tegen dat van nieuwbouw op de locatie De Louwert.

De resultaten van dat onderzoek zijn inmiddels bekend. Bureau Synarchis heeft de staat van De Hoge Devel beoordeeld en daarover rapport uitgebracht (bijlage 1). Op basis daarvan is een berekening gemaakt van de jaarlijkse onderhoudslasten over een periode van 10 jaar met als uitgangspunt dat het zwembad 10 jaar lang kan functioneren (bijlage 2). Omdat het IBD eerder een meerjarig onderhoudsplan had opgesteld, is er overleg geweest tussen het IBD en Synarchis. Dit overleg resulteerde in een door beide partijen gedragen onderhoudsoverzicht. Zoals in het overzicht aangegeven, zijn de bedragen prijspeil heden en exclusief BTW. Het onderhoudsplan is naar beste kunnen opgesteld. Uiteraard valt niet uit te sluiten dat zich desondanks onverwachte tegenvallers voordoen; het zwembad is al behoorlijk op leeftijd. Met het oog daarop is een risicomarge van 10% opgenomen.

Aan Synarchis is tevens gevraagd welke bijdrage de gemeente redelijkerwijs aan De Hoge Devel beschikbaar dient te stellen om het zwembad naar behoren te laten functioneren. Immers is gebleken dat vrijwel elk jaar een extra subsidiebedrag noodzakelijk is. De bevindingen van Synarchis zijn opgenomen in bijlage 3.

Vervolgens is een opstelling gemaakt van wat naar verwachting 10 jaar doorexploiteren van De Hoge Devel in z'n totaliteit gaat kosten (bijlage 4). Over de aannames en uitgangspunten zie verderop.

Tenslotte is een opstelling gemaakt van de kosten voor Zwijndrecht van een nieuw zwembad op de locatie De Louwert, met de uitgangspunten en aannames van de notitie 'Op weg naar een *Waardige* zwemvoorziening' ook m.b.t. de kostenverdeling (bijlage 5).

portefeuillehouder: Vissers, E.W.L. ; Kamsteeg, A.
informatie: Ad Wouterse
telefoon: 078 770 35 94
e-mail: awouterse@zwijndrecht.nl
bijlagen: 7
ter inzage:

Bijlage 6 bevat de in onze meerjarenbegroting beschikbare middelen voor het zwembad.

Bijlage 7 bevat nogmaals de notitie “Op weg naar een Waardige zwemvoorziening”.

Toelichting

Variant 10 jaar doorexploiteren

Boekwaarde en sloopkosten

De kapitaallasten van De Hoge Devel (rente en afschrijving) zijn gebaseerd op de boekwaarde. Na 10 jaar resteert door de afschrijving een boekwaarde van € 288.464. Aanneمة is dat na 10 jaar het zwembad gesloopt wordt. Dan moet in één keer het bedrag van € 288.464 worden afgeboekt en moeten sloopkosten worden betaald.

Als de sloopkosten nu geschat worden op € 500.000 zal het over 10 jaar gaan om zo'n € 600.000 (geïndexeerd). We hebben deze bedragen evenredig uitgesmeerd over de 10-jaarsperiode. Dit is ook gebeurd bij de variant nieuwbouw.

Kapitaallasten

Bij de rentelasten is uitgegaan van een rente van 3%. Voor een 10-jaarsperiode is dit een momenteel realistisch uitgangspunt. Om de vergelijkbaarheid met de variant nieuwbouw te optimaliseren, zijn we ook bij die variant van 3% uitgegaan. Hiermee kan het renteresultaat buiten beschouwing blijven. De afschrijvingslasten zijn conform de huidige meerjarenbegroting en zijn gerelateerd aan de boekwaarde.

Exploitatiekosten

De kosten voor belastingen en verzekeringen zijn conform de huidige meerjarenbegroting. Voor de onderhoudskosten is gebruik gemaakt van het geüpdatete 10-jarenonderhoudsplan van Synarchis.

Subsidies

De subsidie De Hoge Devel is conform de huidige meerjarenbegroting. Dat geldt ook voor de subsidie aan ZZPC. Deze subsidie wordt feitelijk één-op-één toegekend aan het zwembad. In het (theoretische) geval dat ZZPC met een gelijk subsidiebedrag ergens anders gaat zwemmen, ontstaat een tekort op de exploitatie van gelijke omvang, dat door de gemeente moet worden gedekt.

De regel ‘extra benodigde subsidie’ is gebaseerd op de rapportage van Synarchis. Deze rapportage komt uit op een extra benodigd bedrag van € 150.000. Vooralsnog gaan wij echter uit van een lager bedrag (€ 120.000). In de eerste plaats blijkt uit de afgelopen jaren, dat dergelijk hoog bedrag niet aan de orde is. In de tweede plaats zullen we bij deze variant – zoals in de rapportage ook wordt aangegeven – zoeken naar mogelijkheden om het exploitatietekort te verminderen.

Opbrengsten

Jaarlijks betaalt de De Hoge Devel een huurvergoeding van € 157.186,-- aan onze gemeente, alsmede een vergoeding verzekering. Deze zijn begrepen in de exploitatiebegroting van De Hoge Devel en worden – uiteindelijk – door ons als inkomsten ingeboekt.

Extra kosten water

Voor de verhoging van de kosten voor water is in de vergelijking geen bedrag opgenomen. Dat geldt ook voor de variant nieuwbouw. Aangenomen kan worden dat de extra kosten voor water bij de variant nieuwbouw lager zijn dan bij 10 jaar De Hoge Devel: immers die extra kosten worden dan gedeeld met Ambacht. Voor De Hoge Devel moet rekening worden gehouden met een bedrag van € 20.000.

Appels en peren

We hebben getracht de beide varianten zo goed mogelijk vergelijkbaar te maken, zodat we geen appels met peren vergelijken. Wat we daartoe gedaan hebben is als uitgangspunt telkens aangegeven. De formele regels van het Besluit begroting en verantwoording (BBV) hebben we hierbij even buiten werking gesteld. Zo moet de boekwaarde na sloop in één keer worden genomen, terwijl wij het hier uitsmeren over 10 jaar. Bij grotere investeringen worden deze uitgaven geactiveerd, terwijl we nu de uitgaven aan onderhoud toerekenen aan het jaar waarin deze worden gedaan.

Ook wordt de gehanteerde rekenrente lager gesteld om – zonder beschouwingen over het renteresultaat – tot een realistischer benadering te komen.

Variant nieuwbouw op de locatie De Louwert

Boekwaarde en sloopkosten

De boekwaarde van de beide zwembaden samen is in 2014 zo'n € 2,5 miljoen (dat is iets minder dan in de notitie 'Op weg naar ...' omdat we uitgaan van 2014 in plaats van 2012). Als sloopkosten is een bedrag van € 1 miljoen aangenomen. De helft komt voor rekening van Zwijndrecht: € 1,75 miljoen. Dat hebben we uitgesmeerd over een periode van 10 jaar.

Kapitaallasten

In de notitie 'Op weg naar ...' is uitgegaan van een bedrag van € 10,1 miljoen stichtingskosten, waar Zwijndrecht 55% van draagt. Dat is een bedrag van € 5,555 miljoen. Bij de rentelasten wordt – net als bij de variant doorexploiteren – uitgegaan van een rente van 3%. De afschrijving is gebaseerd op lineaire afschrijving over een periode van 40 jaar.

Subsidies

Deze zijn verwerkt in de berekening van de exploitatie van een nieuw zwembad, dat per saldo een jaarlijks tekort laat zien van € 200.000. Daarvan betaalt Zwijndrecht 55%, ofwel € 110.000. Dit bedrag is opgenomen als last bij subsidies.

In de berekening van de exploitatiekosten van een nieuw zwembad zijn de jaarlijkse huurlasten voor een zwembad niet meegenomen. Uitgangspunt is hierbij, dat een jaarlijkse

huurbijdrage (van onze gemeente) wegvalt tegen jaarlijkse huuropbrengsten (voor onze gemeente).

Naast de bijdrage aan het exploitatietekort is de subsidie voor ZZPC opgenomen. Zie ook de toelichting op 10 jaar doorexpluiten.

Beschikbare middelen in de meerjarenbegroting

In de huidige meerjarenbegroting (mjb) zijn de lasten voor het zwembad De Hoge Devel opgenomen. Zoals bekend moet er vrijwel elk jaar geld bij. Zodanige extra middelen zijn in de mjb uiteraard niet meegenomen.

Kapitaallasten

Voor de rentelasten zijn we uitgegaan van een percentage van 3%. Dit levert een lager bedrag op dan in de mjb is opgenomen, omdat daarin met 5% wordt gerekend (rekenrente). Het 'voordeel' is opgenomen in het renteresultaat (dat niet jaarlijks gespecificeerd wordt per product). Voor de afschrijvingslasten zijn de aangegeven bedragen conform de mjb vermeld.

Exploitatiekosten

De aangegeven bedragen zijn conform de mjb. Wat betreft de onderhoudskosten moet worden opgemerkt dat deze vanaf 2013 flink verhoogd zijn op basis van een eerdere rapportage; zie PPN 2012. Deze verhoging was mede bedoeld om financiële ruimte te scheppen voor een discussie over al dan niet een nieuw zwembad.

Subsidies

De bedragen zijn conform de mjb.

Opbrengsten

De opbrengsten (zie ook de toelichting bij 10 jaar doorexpluiten) worden op de begrote lasten in mindering gebracht. De regel 'totaal resultaat exploitatie' geeft aan wat in onze mjb beschikbaar is voor een zwembadvoorziening.

Samenvatting

jaar	nieuwbouw	10 jaar DH Devel	verschil	beschikbaar mjb
2015	€ 657.816	€ 909.999	€ 252.183	€ 807.431
2016	€ 653.650	€ 900.587	€ 246.937	€ 803.120
2017	€ 649.484	€ 1.054.369	€ 404.885	€ 786.382
2018	€ 645.317	€ 1.002.067	€ 356.750	€ 780.399
2019	€ 641.151	€ 1.021.709	€ 380.558	€ 776.521
2020	€ 636.985	€ 868.491	€ 231.506	€ 772.643

2021	€ 632.819	€ 1.015.152	€ 382.333	€ 768.765
2022	€ 628.652	€ 824.533	€ 195.881	€ 757.066
2023	€ 624.486	€ 789.811	€ 165.325	€ 753.423
Gemiddeld	€ 639.068	€ 931.309	€ 292.241	€ 781.750

Verzoek

Het college verzoekt u zich uit te spreken over de volgende consultatievraag:

Waar gaat de voorkeur van de gemeenteraad naar uit:

- a. Tien jaar doorexploiteren van De Hoge Devel;
- b. Een nieuw gemeenschappelijk zwembad op de locatie De Louwert.

Wanneer u uw voorkeur uitspreekt voor alternatief a, hoeft er niet veel te gebeuren. Er is geen sprake van een algehele renovatie, maar we zorgen ervoor dat De Hoge Devel op een zo zuinig mogelijke, maar verantwoorde manier (zeker wat betreft de veiligheid) nog 10 jaar kan functioneren. Het beheer (exploitatie) zal nog eens kritisch tegen het licht worden gehouden om de kosten zo laag mogelijk te houden. Daarnaast kan ook nog worden gekeken worden naar opbrengstverhogende maatregelen. Volgens de berekeningen is het begrote beschikbare bedrag (mjb) niet toereikend om de kosten te dekken.

Wanneer u uw voorkeur uitspreekt voor alternatief b, zullen op korte termijn de nader te stellen voorwaarden moeten worden vastgesteld. Vervolgens zullen deze met het bestuur van Hendrik-Ido-Ambacht moeten worden besproken. Na gebleken overeenstemming kan een definitieve keuze worden gemaakt door beide gemeenteraden.

Hoogachtend,

De secretaris,

De burgemeester,