

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Raadsvoorstel
Portefeuillehouder	: Wethouder H.J. Groote
Opsteller	: D. Stroobant en B. Groenenstijn
Datum	: 21-9-2023
Registratienummer	: 23int01254

Advies College raadsvoorstel agenderen voor: Besluitvorming

Te nemen besluit:

Een businesscase inclusief locatieonderzoek uit te werken voor scenario 2 ten behoeve van een overdekte zwemvoorziening in Didam.

Samenvatting:

In december 2020 is zwembad De Hoevert in Didam gesloten. Met een uitgevoerde quick scan naar mogelijkheden voor een zwemvoorziening in Didam is een drietal scenario's uitgewerkt om een duidelijk beeld te geven over hoe een dergelijk zwembad er uit kan zien, het mogelijk gebruik en welke investerings- en exploitatiekosten verwacht worden. Deze informatie maakt het voor de gemeenteraad mogelijk om te besluiten of een nieuwe zwemvoorziening in Didam haalbaar is en of een vervolgstap gezet kan worden in de vorm van een diepgaander businesscase, inclusief locatieonderzoek.

Didam, 12 september 2023
Burgemeester en wethouders van Montferland,

de secretaris a.i.,
L.H. Derksen

de burgemeester,
H.H. de Vries

Bijlagen:

Eindrapportage Quick Scan nieuw zwembad

Aanleiding:

In december 2020 is zwembad De Hoevert in Didam gesloten. Dit was onder andere het gevolg van een begin 2020 uitgevoerde marktconsultatie, waaruit bleek dat het zwembad niet binnen de toentertijd door de gemeente gestelde kaders kon worden geëxploiteerd. Het dichtstbijzijnde overdekte zwembad voor de inwoners van Didam is nu het Lentebad in Zevenaar. In het raadsakkoord 'Samenwerken voor de inwoners van Montferland', vastgesteld op 11 mei 2023, werd nogmaals de behoefte aan een onderzoek naar de haalbaarheid van een dergelijk zwembad benoemd. Er is besloten om eerst een quick scan uit te voeren, die inzicht geeft in onder andere de potentie, de mogelijke configuratie, het bezoek en de kosten van een nieuw zwembad. Er is een eerste concept naar de raad toegestuurd. De quick scan bestaat uit een korte analyse en het op hoofdlijnen uitwerken van enkele scenario's voor een nieuw zwembad.

Voor elk scenario is een beknopte ruimtestaat opgesteld, op basis waarvan de investeringskosten zijn geraamd. Er zijn in deze fase nog geen concrete locaties benoemd. Mogelijke grondkosten zijn dus niet meegenomen. Per scenario is een raming van het aantal te verwachten bezoeken van de diverse activiteiten gemaakt. Vervolgens is voor elk scenario een raming gemaakt van alle baten en lasten, die met de exploitatie van een nieuw zwembad samenhangen. Daaraan zijn de eigenaarslasten (het eigenaarsonderhoud en de kapitaallasten ten gevolge van de investering) toegevoegd, zodat onderaan de streep precies duidelijk is wat de totale jaarlijkse kosten van het zwembad zijn. Op basis van de quick scan kan besloten worden of er een businesscase opgesteld moet worden.

Overweging:

Tijdens een interne verkenningfase (ambtelijk en de toenmalige projectwethouder is relevante informatie opgehaald ten aanzien van een mogelijk toekomstige zwemvoorziening: hoe kan een kleinschalig, duurzaam zwembad er uit zien, voor wie wordt het gebouwd en wat zijn de trends. De belangrijkste leerpunten van de verkenning zijn:

- a. Geadviseerd werd te kiezen voor een bad met de afmetingen 15x 25 meter, geschikt voor veel doeleinden;
- b. Een beweegbare bodem (liefst in de lengterichting) is noodzakelijk om het bad voor veel zwemmers te gebruiken;
- c. Een extra (klein) bad heeft voordelen omdat dan met 2 verschillende watertemperaturen gewerkt kan worden, maar is ook duurder (m.n. hogere kapitaalslasten);
- d. Nieuwe baden zijn gasloos/full electric. Dat betekent dat er veel kWh stroom ingekocht of opgewekt moet worden;
- e. Naast het gebouw en de bak water zelf is een zwembad ook een voorziening waar veel techniek (water en lucht) onder de vloer en op het dak geplaatst moet worden. Veiligheids- en duurzaamheidseisen vragen forse investeringen;
- f. Ieder zwembad is weer anders, zowel qua gebouw als wat betreft eigendom, exploitatie, rol gemeente, enz. Of het zwembad een solitaire voorziening is of gecombineerd met een sporthal, buitenbad, commerciële fitness of zorg heeft gevolgen voor het bad, maar ook voor de exploitatie;
- g. Samenwerking/afstemming met gebruikers dient zo vroeg mogelijk in het proces plaats te vinden;
- h. Keuze ten aanzien van de vraag waar het risico van de exploitatie ligt, dient vooraf duidelijk te zijn: bij de gemeente, bij de exploitant, of een andere partij?;
- i. De gemeente dient kennis "in huis te hebben" of te organiseren gedurende het gehele proces. Steeds weer blijken er nieuwe vraagpunten te ontstaan, waarop geantwoord moet worden;

Passend bij bovenstaande punten en de zwembehoefte van Didam en omgeving is een meervoudig onderhandse aanbesteding gedaan om een quick scan met enkele scenario's uit te laten voeren. De gegunde partij heeft een drietal scenario's uitgewerkt.

Scenario 1: basis

De basisuitwerking van een nieuw zwembad bestaat uit een wedstrijdabad met een lengte van 25 meter en vijf banen (12,5 meter) breed. Het bassin heeft een diepte van maximaal 2,00 meter en wordt voorzien van een gedeeltelijk beweegbare bodem (9 x 12,5 meter), die van 0,00 tot 2,00 meter kan worden bewogen. De verschillende benodigde watertemperaturen worden gerealiseerd

door het water op te warmen, of af te laten koelen en daar in de programmering c.q. inroostering rekening mee te houden.

Daarnaast is in dit scenario (en ook in de andere scenario's) sprake van:

- Een horecavoorziening;
- Voldoende bergruimte voor de verenigingen en eventuele andere vaste huurders;
- Een goede toegankelijkheid van de accommodatie en het bassin voor minder-validen;
- Overige noodzakelijke ruimtes, zoals de entree, personeels-/kantoorruimten en kleedruimten.

Scenario 2: basis plus

Het nadeel van scenario 1 is dat er in een bassin verschillende watertemperaturen moeten worden gerealiseerd. Dat kan alleen door het opwarmen en laten afkoelen van het water. Dit leidt niet alleen tot een hoger energieverbruik, maar ook tot beperkingen in de programmering. Een activiteit waarvoor relatief koud water nodig is, kan dan immers niet op dezelfde dag plaatsvinden als een activiteit waarvoor relatief warm water nodig is. In de praktijk zijn compromissen op dit punt onvermijdelijk en dat kan een negatieve invloed op het bezoek van sommige activiteiten hebben.

Om deze redenen wordt in scenario 2 uitgegaan van een bassin, waarin gelijktijdig twee verschillende watertemperaturen worden gerealiseerd. Door middel van een isolatiewand of klapwand, die vanuit een sleuf in de bodem omhoog kan worden gehaald, wordt het 25-meterbad in twee delen verdeeld. Een aantal zwembanen heeft dat een relatief lage watertemperatuur, terwijl een aantal zwembanen juist wat warmer water heeft. Hier bestaan inmiddels goede ervaringen mee. Het is niet de bedoeling dat de isolatiewand dagelijks uit de bodem komt en er weer in teruggaat. Dan vermengen het koudere en het warmere zwemwater zich immers en dat is niet ideaal. In principe staat de isolatiewand omhoog en alleen bij specifieke activiteiten wordt het gehele bassin gebruikt.

Om voldoende kouder en warmer zwemwater te hebben is het wel noodzakelijk om het wedstrijdbad een baan breder te maken. In plaats van vijf banen is derhalve sprake van zes banen (15 meter breedte). Daarnaast is geen sprake van een gedeeltelijk beweegbare bodem in de breedte, maar in de lengte van het bad (25 x 5 meter). Twee van de zes banen beschikken daarmee over een variërende waterdiepte van 0,00 tot 2,00 meter. Dit zijn ook de banen met warmer water. Er blijven dan vier banen over met kouder, diep zwemwater (namelijk overal 2,00 meter). Hiermee neemt het gemiddelde aantal bezoeken per vierkante meter zwemwater wel af, maar de gebruiksmogelijkheden zijn groter dan in scenario 1. Ook is er daardoor meer ruimte om eventuele (extra) groei van het bezoek te kunnen opvangen. Bovendien mogen in een 25-meterbad met zes banen regionale zwemwedstrijden en waterpolowedstrijden worden gehouden.

Scenario 3: twee bassins

Het is ook mogelijk om scenario 2 als het ware in twee bassins te verdelen. In plaats van een groter wedstrijdbad is dan sprake van een kleiner wedstrijdbad en een separaat doelgroepenbad. Concreet gaat het dan om een wedstrijdbad van 25 meter met vier banen (10 meter breedte) en een doelgroepenbad van 12 x 10 meter met een volledig beweegbare bodem. Dit leidt vrijwel tot dezelfde hoeveelheid vierkante meters zwemwater als in scenario 2.

Het voordeel hiervan kan zijn dat er twee separate bassins worden gerealiseerd, die akoestisch en visueel van elkaar kunnen worden gescheiden en er geen sprake is van een isolatiewand. Het nadeel van dit scenario is, dat er geen 25-meterbad met zes banen kan worden gecreëerd. In dit scenario voldoen de afmetingen van het bad niet aan de eisen van een wedstrijdbad van de waterpolobond.

Naast de overwegingen tussen de verschillende uitwerkingen van de scenario's, dient rekening te worden gehouden met drie specifieke aandachtspunten, die momenteel een rol in ontwikkelingen rondom zwembaden spelen:

- De energietarieven: in de exploitatieramingen is van de huidige tarieven uitgegaan, maar in de afgelopen periode zijn de energieprijzen behoorlijk onvoorspelbaar geweest;
- De beschikbaarheid van personeel: zwembaden hebben op dit moment veel moeite om hun vacatures voor instructeurs en toezichthouders in te vullen. Er is sprake van krapte op de arbeidsmarkt.

- De inflatie: kosten van bouwmaterialen en hogere rentelasten kunnen een stijging van de kapitaalslasten en exploitatiekosten veroorzaken van een nieuw zwembad.

In de uitgewerkte quick scan is een exploitatieraming opgesteld, resulterend in een exploitatieresultaat (inclusief groot onderhoud en kapitaallasten). Het exploitatieresultaat afgezet ten opzichte van het aantal bezoekers en het aantal gebruikers, zie tabel 2 en 3 onder het kopje Financiën van dit B&W advies.

De bouw en exploitatie van een nieuw, duurzaam zwembad geeft met de berekende kostenramingen een zorgelijk financieel beeld. Het exploitatieresultaat inclusief groot onderhoud en kapitaallasten is negatief (van - € 873.700 tot - € 1.024.500). Dus voor rekening van de gemeente. De jaarlijkse kosten per unieke bezoeker, 900 per jaar zijn geraamd op € 971,-- tot € 1.138,--. Dit is gebaseerd op de berekende zwembehoefte met als richtpunt het jaar 2040. De eerste 10 jaar ligt de zwembehoefte lager dan 65.000 tot 70.000 bezoeken per jaar. De ervaring leert dat het enkele jaren kan duren, voordat een nieuw zwembad haar bezoekpotentieel heeft bereikt. Het negatieve exploitatieresultaat en de kosten per unieke bezoeker zullen de eerste jaren om die reden hoger zijn.

Als algemene stelregel voor het bouwen van een nieuw zwembad geldt: een bezetting van 225 tot 250 bezoeken per vierkante meter zwembad. Hieronder een overzicht van de bezetting van het aantal bezoekers per vierkante meter, berekend voor elk scenario:

Scenario	Bezoeken per m ²	In lijn met stelregel?
1	208	Nee
2	187	Nee
3	189	Nee

tabel 1: het aantal bezoeken per m², uitgewerkt per scenario

Uit de quick scan blijkt dat:

- De investeringskosten (afhankelijk van het scenario) tussen € 12.159.000 en € 14.191.000 liggen, exclusief eventuele grondkosten;
- Het exploitatieresultaat voor elk scenario negatief is (van € - 873.700 tot € - 1.024.500);
- De jaarlijkse kosten per unieke bezoeker geraamd zijn op € 971,-- tot € 1.138,--;
- Bij alle scenario's de stelregel voor de bezetting per vierkante meter zwembad niet wordt behaald.

Op basis van de quick scan blijkt dat een kleinschalig zwembad in Didam tot de mogelijkheden behoort en dat deze in alle scenario's een aanzienlijk en structureel (tientallen jaren) beslag legt op de gemeentelijke middelen. Tevens blijkt dat de groep potentiële gebruikers van het zwembad beperkt is vergeleken met de normen voor zwembadbezetting. Tegelijkertijd kan een kleinschalig zwembad in Didam voorzien in beweegbehoeften van een brede groep inwoners van jong tot oud.

Ondanks de financiële kanttekeningen die uit de quick scan voortvloeien stelt het college uw Raad voor om een business case uit te werken voor scenario 2. Hiermee spant het college zich tot het uiterste in om de mogelijkheden en haalbaarheid voor een zwemvoorziening in Didam te onderzoeken zoals is opgenomen in het raadsakkoord 'Samenwerken voor de inwoners van Montferland'. Door de uitwerking van scenario 2 in een uitgebreide businesscase kan uw raad een afgewogen keuze maken ten aanzien van een nieuwe zwemvoorziening in Didam. Wij stellen scenario 2 voor, omdat deze mogelijkheden biedt voor zowel de waterpolovereniging als diverse andere doelgroepen, waardoor de meeste gebruiksmogelijkheden van de Hoevert worden behouden.

Wettelijke grondslag en/of kader:

Zoals in het raadsakkoord 'Samenwerken voor de inwoners' is vermeld, heeft het college de opdracht gekregen de gemeenteraad een voorstel te doen voor de opstelling van een diepgaandere businesscase voor een tweede zwembad in Montferland.

Afstemming:

Er is intern afgestemd met de afdeling Middelen.

Uit overleg met de gemeente Zevenaar is gebleken dat het nog minstens 5 jaar gaat duren voordat Zevenaar een besluit neemt over de vervanging van het Lentebad. Daarna zal de voorbereiding om tot de realisatie van een nieuwe zwemvoorziening te komen ook meerdere jaren in beslag nemen.

Financiën:

De financiële consequenties zijn uitgewerkt in de bijgevoegde quick scan.

De kosten voor de uitwerking van een businesscase bij dezelfde partij worden geraamd op € 15.000,-.

Participatie en communicatie:

N.v.t.

Uitvoering en evaluatie:

N.v.t.