

Meningsvormende nota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Renovatie zwembad De Meerval

Datum: 20 februari 2024

Geachte leden van de gemeenteraad,

A) Scenario's:

Zonder onze voorkeur uit te spreken bieden we u drie scenario's aan over de toekomst van zwembad De Meerval. Als volgt; Zwembad De Meerval volgens scenario :

- 3A te renoveren inclusief maatregelen verduurzaming voor € 4.425.875 ¹ óf
- 3C te renoveren inclusief maatregelen verduurzaming én aanpassing alle installaties voor € 8.239.144 ² óf
- 5 te vervangen door een nieuw recreatief zwembad voor € 13.171.901³.

B) Bestuurlijke inrichting:

Uit te spreken dat u het eventueel batig saldo van "Stichting Exploitatie van Zwembaden in de Gemeente Wijchen" reserveert voor een van de scenario's onder **A**.

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit
24-01-2023	Informatienota college (Z/22/073005) Aangehouden
24-05-2022	Beslisnota college en raad 1e krediet voorkeursvariant (Z/22/073005-3571)
16-12-2021	Beslisnota raad meningsvormende nota (Z/21/057217)
26-01-2021	Besluit Onderzoek toekomstvisie zwembad De Meerval (Z/21/05217-2232)

A) Toekomst zwembad De Meerval

Inleiding

Op 16 december 2021 heeft u een meningsvormende nota besproken over de toekomst van De Meerval. Er was breed gedragen steun voor de voorkeursvariant uit de toekomstvisie⁴ met uitgebreide renovatie van De Meerval en een uitbreiding volgens scenario 3⁵. De toekomstvisie is van begin 2021. Toen was de opvatting dat het zwembad aan hoge duurzaamheidseisen voldeed. De schil van het gebouw voldeed voor grotendeels aan moderne isolatie-eisen.

U verzocht ons college op 24 mei 2022 om duurzaamheid in de renovatie een grote rol te geven. Het begrip duurzaamheid weegt zwaar sinds de explosief gestegen en onzekere gasprijzen. We zijn daarmee aan de slag gegaan bij opstelling van het programma van eisen.

We hebben in november 2023 een meningsvormende nota aangeboden over renovatie of nieuwbouw. Die nota riep vragen op tijdens de informatieavond op 23 november. De vragen gingen vooral over de: recreatieve functie, betrokkenheid van het zwembad, nadere duiding over nieuwbouw, bijkomende kosten en eventuele uitbreiding buiten de schil. De agendacommissie besloot daarop om de vragen eerst door ons college te laten

¹ Dit is inclusief de indexatie op prijspeil 2023 en exclusief 21% btw

² Dit is inclusief de indexatie op prijspeil 2023 en exclusief 21% btw

³ Dit is inclusief de indexatie op prijspeil 2023 en exclusief 21% btw

⁴ Quick scan toekomstperspectief Zwembad De Meerval in Wijchen, Synarchis 7 juli 2021

⁵ Scenario 3 kostte op prijspeil 2021 € 3.371.000,- ex btw

beantwoorden. We hebben de vragen, die we in december via de griffie ontvingen, verwerkt. U ontvangt daarom deze bijgewerkte nota met bijlage. De drie scenario's, de bestuurlijke inrichting en de financiën zijn onveranderd. We hebben verder de bijlage aangevuld met een nadere duiding over deze thema's en de beantwoording van vragen vanaf bladzijde 4. We hebben de meningsvormende nota van 24 oktober 2023 ingetrokken.

Uw doelstelling in een zwembad met recreatieve elementen

Tijdens de met u op 16 december 2021 besproken QuickScan bevestigde u onderstaande ambitie. We zouden De Meerval renoveren met als doelstelling een zwembad om:

- a. kinderen te leren zwemmen;
- b. inwoners op een gezonde manier aan hun conditie laten werken;
- c. inwoners een recreatieplek bieden met plek voor: verenigingen, ontmoeting, participatie en bijzondere doelgroepen.

We hebben Synarchis gevraagd om in overleg met het management van De Meerval, het personeel en de vaste huurders een Programma van eisen (hierna: PvE) met een ruimtestaat op te stellen. In uw vergadering in 2021 is u een schets getoond met een uitbouw aan de oostzijde van De Meerval. Die was ter indicatie. Er lag immers nog geen PvE⁶.

Gelet op uw verzoek uit mei 2022 hebben we het plan opnieuw bekeken. Tijdens de renovatie zijn "Quick wins" mogelijk zoals: extra dakisolatie, bewegingsdetectie voor verlichting en zonnepanelen. Verder de installaties op een energiezuinig laagtemperatuurtraject aanpassen. Dit leidde tot scenario 3A volgens bijgevoegd PvE.

Renoveren met of zonder bouwkundige uitbreiding van De Meerval

Synarchis onderzocht voor het PvE de noodzaak van een uitbouw aan de oostzijde. De druk om extra meters in te tekenen kwam voort uit wensen van het management van De Meerval, het personeel en de vaste huurders⁷. In overleg bleek dat hun wensen ruimtelijk kunnen worden ingepast binnen de contour van de huidige Meerval. Zie bladzijde 12 in het PvE en de ruimtestaat in de bijlage met nu 2.998 m² en de gewenste 2.999 m²⁸ om te voldoen aan alle eisen en wensen. Conclusie: Er is geen noodzaak voor een uitbouw.

We realiseren volgens uw voorkeursscenario 3 uit 2021 in alle voorliggende scenario's een zwembad dat qua omvang toereikend is voor de exploitatie van De Meerval zoals die nu plaats vindt. We schrappen de sauna en realiseren zo ruimte voor een groter peuterbad. De horeca gaat er zowel functioneel als ruimtelijk met 50% in m² op vooruit⁹.

Programma van eisen in overleg met management De Meerval

We hebben die conclusie op 28 maart 2023 met het management besproken. Op 2 mei 2023 heeft Synarchis in gesprek met de manager van het zwembad de ruimtestaat vastgesteld. Gevolgd door een gesprek met het management op 9 mei 2023 en op 13 september 2023 over de optie van nieuwbouw in de meningsvormende raadsnota.

We hebben de scenario's op 8 februari 2024 opnieuw met het management van De Meerval besproken en op 19 februari 2024 met de vaste huurders en het management.

Ontwikkeling investeringskosten

Synarchis bracht de investeringskosten voor meerdere scenario's in beeld. Duidelijk is dat de investeringskosten sinds de QuickScan in 2021 enorm oplopen. Synarchis noemt die ook, als volgt:

⁶ PvE : programma van eisen

⁷ Dat zijn: Zwemvereniging Wijchen en Duikvereniging Pontos

⁸ Dit gaat om vierkante meter bruto vloeroppervlak

⁹ Zie de ruimtestaat in de bijlage. De horeca gaat van 123 naar 192 m² functioneel nette vloeroppervlak

- In scenario 3A een indexatie van € 403.000 door hoge prijzen, lange levertijden en gebrek aan grondstoffen.
 - Aanpassingen op verzoek van de vaste huurders en management voor € 401.250.
 - Zaken die ontbreken in ons MJOP¹⁰: een nieuwe glijbaan, renovatie van de keuken en natte horeca, elektronische tijdwaarneming en het Gebouwenbeheerssysteem¹¹.
 - Toevoeging van een pakket aan maatregelen duurzaamheid voor € 550.000.
- De kosten lopen dus fors op voor een zwembad dat we na de renovatie in twintig jaar afschrijven.

Scenario 3B 2.998 m²

We laten scenario 3B voor renovatie en verduurzaming in deze nota buiten beschouwing. De installaties worden immers niet gerenoveerd.

Scenario 4 2.787 m²

Scenario 4 is nieuwbouw met een functioneel zwembad op basis van uw wens in 2021. Namelijk met beperking van de recreatiefunctie en het accent op doelgroepen, verenigingen, ontmoeting en participatie. Dit scenario is een combinatie van een 25 meterbad, een doelgroepenbad en peuterbad met waterspeelelementen. Het management van De Meerval wenst ruimte voor de zogenaamde "vrije vorm" met waterspeelelementen. Dit scenario is zonder 200 m² vrije vorm en valt daarmee af.

Scenario 3C 2.998 m²

We brengen een scenario 3C onder uw aandacht. Dit gaat over een uitgebreide bouwkundige renovatie, renovatie van alle installaties en verduurzaming van De Meerval. Dit scenario sluit aan op uw doelstelling uit 2021. Namelijk een accentverschuiving van "recreatieplek bieden" naar "een plek voor verenigingen, ontmoeting en speciale doelgroepen". We halen wat speelelementen weg en maken zo met 200 m² vrije vorm ruimte voor doelgroepen. De totale omvang gelijk aan de huidige Meerval met 2.998 m².

Scenario 5 2.979 m²

We informeren u ook over scenario 5 voor vervangende nieuwbouw. Hierin nemen we alle zaken uit scenario 3C mee volgens uw verzoek uit 2021. Daarbij komt nog een doelgroepenbad van 15 bij 8 meter voor speciale doelgroepen. Tevens nemen we hierin alle wensen van het management, personeel en de vaste gebruikers mee, omdat zij de vrije vorm van 200 m² willen behouden.

Zonder onze voorkeur uit te spreken bieden we u de scenario's 3A, 3C en 5 aan. Dat werpt een genuanceerd beeld op de kosten als u kijkt naar de jaarlasten van de voor gestelde scenario's. Scenario 5 sluit aan op uw ambitie voor een recreatief zwembad.

Overeenkomsten en verschillen tussen de scenario's

Voor de overeenkomsten en verschillen tussen de scenario's in werkzaamheden en kosten verwijzen we naar bijlage 1.

Scenario 3A 2.998 m²

In scenario 3A renoveren we De Meerval inclusief een pakket duurzame maatregelen, gerekend vanuit het budget. Uitgaande van een btw belaste exploitatie van de zwembad BV en met instemming van de Belastingdienst is dit het beeld:

Renovatiekosten	: € 4.425.875	prijspeil 2023 / exclusief btw
Jaarlast	: € 788.000	afschrijving in 20 jaar.
Kapitaallast	: € 310.000	deze is onderdeel van de jaarlast.
Energieverbruik	: 245.000 m ³ gas en 60.000 kWh elektra	per jaar.

¹⁰ MJOP : Meerjaren onderhoudsplan

¹¹ In ons MJOP is € 681.000 beschikbaar voor onderhoud. Dat bedrag is volgens Team Beheer gemeentelijk vastgoed voldoende voor de uitvoering van de hierin opgenomen werkzaamheden.

Scenario 3A heeft de volgende nadelen:

- De in ons MJOP ontbrekende zaken: nieuwe glijbaan, renovatie van de keuken en natte horeca, elektronische tijdwaarneming en het Gebouwenbeheerssysteem worden in dit scenario niet aangepakt. De hieraan verbonden kosten voor circa € 3.903.000¹² komen over 5 jaar alsnog op uw bordje.
- We komen onvoldoende tegemoet aan de klachten en gerechtvaardigde wensen van het management, het personeel en de vaste huurders.
- We moeten over vier jaar de (WKK-)installaties¹³ vervangen én bekostigen.

Scenario 3C

In scenario 3C renoveren we De Meerval uitgebreid met alle inzichten van de gebruikers en het pakket duurzame maatregelen. We vervangen alle (WKK-)installaties en trekken al het onderhoud naar voren. Synarchis rekent hierin ook met kosten voor de in het MJOP ontbrekende componenten. Uitgaande van een btw belaste exploitatie van de zwembad BV én met instemming van de Belastingdienst is dit het beeld:

Renovatiekosten	: € 8.239.144	prijspeil 2023 / exclusief btw
Jaarlast:	: € 995.000	afschrijving in 20 jaar.
Kapitaallast	: € 494.000	deze is onderdeel van de jaarlast.
Energieverbruik	: 150.000 m ³ gas en 250.000 kWh elektra per jaar.	

We ramen de kosten voor scenario 3C inclusief € 1.193.200 aan bijkomende kosten voor: opdrachtgever, tijdelijke sluiting, afkoop van WKK-installatie. Zie ook bijlage 1.

Scenario 5

In scenario 5 vervangen we De Meerval door een recreatief zwembad volgens uw doelstelling uit 2021 inclusief een doelgroepenbad en 200 m² vrije vorm. Het voorliggend PvE bevat alle eisen waaraan een zwembad anno 2024 moet voldoen. In dit programma zijn ook alle wensen van het management, personeel en vaste huurders van De huidige Meerval opgenomen. Denk aan: een brede buitendeur, tribune, opbergruimte en overleg/wedstrijdkamer en elektronische tijdwaarneming.

We starten dan gelijk met de voorbereidende onderzoeken. We rekenen voor het nieuwe zwembad een totale realisatieperiode van 4 tot 5 jaar. Uitgaande van een btw belaste exploitatie van de zwembad BV én met instemming van de Belastingdienst is dit het beeld:

Nieuwbouwkosten	: € 13.171.901	prijspeil 2023 / exclusief btw
Jaarlast	: € 1.067.000	afschrijving in 40 jaar.
Kapitaallast	: € 649.000	deze is onderdeel van de jaarlast.
Energieverbruik	: 500.000 kWh elektra per jaar. Géén gas !	

We ramen de kosten voor scenario 5 inclusief € 485.000 aan bijkomende kosten voor: opdrachtgever en inrichting. We rekenen geen kosten voor tijdelijke sluiting, noch grondkosten. We gaan er namelijk vanuit dat we het nieuwe zwembad kunnen realiseren op de huidige locatie, terwijl het huidige zwembad open blijft.

Tot slot, maar niet onbelangrijk:

- a. Het zwembad All-electric renoveren is niet mogelijk door de grote energievraag en de netcongestie bij netbeheerder Liander. Ingeval van nieuwbouw gaan we spoedig met Liander in gesprek over een aansluiting in 2028 of zo snel mogelijk daarna.
- b. Ingeval van nieuwbouw is de WKK-installatie in 2028 afgeschreven. Die speelt geen rol meer omdat we in een nieuw zwembad de energie All-electric moeten opwekken.

¹² Scenario 3C á € 8.239.144 minus de investering voor scenario 3A á € 4.425.875 ex btw

¹³ De WKK-installatie is per januari 2028 afgeschreven

- c. Ingeval van nieuwbouw volgens scenario 5 zijn de geraamde kosten voor onderhoud € 73.000 per jaar voor een onderhoudscyclus van 15 á 25 jaar. Dit bedrag stoppen we jaarlijks in het onderhoudsfonds. We schrijven de installaties in 20 jaar af¹⁴.
- d. Zie voor fiscale aspecten op de investering onder het kopje "Financiële aspecten".

Conclusie

De via de Meerjaren begroting af te dekken jaarlasten staan in bijlage 1. Hieruit blijkt dat we –met aftrek van de btw op de investering– voor scenario 3C € 123.017,- moeten afdekken. Voor het nieuwbouw scenario 5 is dat € 231.008,-. Een verschil van € 107.991,-. In het nieuwbouw scenario 5 realiseren we een compleet nieuw "all electric" recreatief zwembad voor ten minste 40 jaar.

B) Bestuurlijke inrichting

Stichting Exploitatie van Zwembaden in de Gemeente Wijchen verhuurt het zwembad aan De Meerval B.V. De B.V. koopt voor de exploitatie diensten in bij Golfslagbad Oss. De stichting heeft zich voorgenomen om zich op te heffen. De stichting wil daarbij alle (on-roerende) goederen en het vermogen aan de gemeente Wijchen overdragen¹⁵. De stichting heeft een adviseur ingehuurd die de nieuwe structuur binnen de gemeentelijke organisatie voorbereidt.

Volgens de statuten van de stichting moet het college het besluit tot ontbinding goedkeuren. Anders wordt het besluit niet van kracht. De stichting is verplicht het batig saldo dat na vereffening overblijft uit te keren aan de gemeente Wijchen. Op die manier komt er uit het vermogen van de stichting circa 1,1 miljoen Euro vrij, te besteden aan de renovatie of nieuwbouw van het zwembad.

De liquidatie maakt een einde aan de ingewikkelde structuur met onduidelijke én dubbele verantwoordelijkheden voor de burgemeester, wethouders en managers. De gemeente Wijchen wordt zelf verantwoordelijk voor bestuurlijke aansturing van het zwembad. Voordeel is dat we zó als eigenaar van het bad én beleidsmatig onze publieke rol transparant kunnen vervullen. We kunnen het zwembad vanaf 2024 zelf exploiteren. We overwegen de werkzaamheden onder te brengen bij de WDW¹⁶. Ze passen inhoudelijk bij het takenpakket van Team WOS¹⁷. Daartoe is wel extra personele formatie nodig.

Financiële aspecten

We hebben in bijlage 1 de totale kosten en dekking berekend voor scenario 3C en 5. We hebben daarin de volgende aspecten mee genomen:

- De besparing op energie is verwerkt in de exploitatie volgens rapport van Synarchis.¹⁸
- Het door de exploitatiestichting in te brengen vermogen van circa € 1.100.000. We hebben dat bedrag omgeslagen over scenario 3C (20 jaar afschrijving) en over scenario 5 (40 jaar afschrijving).
- In scenario 5 zit een bedrag voor sloop en onderzoek naar infrastructuur en verkeer.
- In scenario 5 onderhouden we het huidige bad de komende jaren zó dat de bedrijfsvoering en veiligheid niet in het geding komt.
- Vrijval van kapitaallasten op het huidige bad over de jaren 2023 t/m 2028 geeft € 642.000 dekking voor het nieuw te realiseren project. We storten dit bedrag in een afschrijvingsreserve ter afdekking van de structurele kapitaallasten.

¹⁴ We volgen hierin de zogenaamde "componenten benadering". Deze is vastgesteld in de nota Investeren en activeren. Dus hebben we na circa 20 jaar budget om de installaties te vervangen.

¹⁵ Volgens de statuten van de stichting moet zij een batig saldo aan de gemeente Wijchen uitkeren.

¹⁶ WDW : Werkorganisatie Druten-Wijchen

¹⁷ Team WOS : Welzijn, onderwijs & sport

¹⁸ We rekenen met een elektraprijs van € 0,30 per kWh en een gasprijs van € 1,40 per m³ (inclusief btw en belastingen op prijspeil 2023)

- In onze begroting 2023 staat een gedekte jaarlast van circa € 800.000 per jaar.

Prijsindexatie 2024

In deze nota zijn alle bedragen op prijspeil 2023. Bij de definitieve kredietaanvraag aan uw raad nemen we de dan te verwachten prijsindexatie mee volgens de BDB-index¹⁹

Fiscale aspecten

Onder verwijzing naar bijlage 1 is het zeer aannemelijk dat we de btw-kosten op de investering met de Belastingdienst kunnen verrekenen. We moeten daarover in gesprek met de Belastingdienst. We zijn in de voorliggende investeringsramingen er vanuit gegaan dat de Fiscus instemt met verrekening van de btw.

Communicatie

- We informeren directie en het management van het zwembad over uw besluit.

Uitvoering of Vervolgstappen

Uw keuze voor een van de scenario's bepaalt de hoogte van het apart bij u aan te vragen voorbereidingskrediet. We werken dit uit in een beslissingnota voor uw raad waarbij we de definitieve planning bepalen. Dat is ook afhankelijk van de inzichten uit het Portefeuilleplan maatschappelijk vastgoed. We laten dit terug komen in de integrale afweging.

Geconsulteerd voor advies

- Team Beheer gemeentelijk vastgoed
- Team Financieel beleid
- Team Algemeen Juridische zaken
- Domeinmanager fysieke leefomgeving
- Directie en management zwembad De Meerval
- Zwemvereniging Wijchen en Pontos als vaste huurders van zwembad De Meerval
- Fiscaal adviseur.

Bijlagen

1. Vergelijking scenario's op werkzaamheden en kosten, L. Daemen, 6 februari 2024
2. Programma van eisen zwembad De Meerval, Synarchis 31 mei 2023
3. Eindrapport Beheersvorm zwembad De Meerval, Synarchis 19 april 2023

Geheimhouding:

Niet van toepassing

¹⁹ BDB-index: Dit is een specifieke indexatie voor de bouwkosten