

Toekomst zwembad De Meerval

Bijlage bij: Meningsvormende nota aan de raad
Datum: 19 maart 2024
Betreft: - Vergelijk ruimtestaat, werkzaamheden en investeringskosten scenario's
- Beantwoording vragen van raadsfracties uit november 2023

Exploitatie door Zwembad De Meerval BV

We kiezen nadrukkelijk voor voortzetting van Zwembad De Meerval als gemeentelijke BV in een nieuwe vorm volgens de notities van Synarchis uit 2023. Dat betekent dat we inzetten op een met btw belaste exploitatie. Hierbij stellen we onder begeleiding van een fiscalist en in afstemming met de Belastingdienst een:

- huurovereenkomst op. Als eigenaar / verhuurder rekenen we een kostprijs dekkende huursom;
- dienstverleningsovereenkomst op. Die regelt exact de diensten en prestaties die de BV moet leveren in ruil voor een exploitatiebijdrage van de gemeente.

In dat geval:

- kunnen we btw-kosten op investeringen bij renovatie of nieuwbouw met de Belastingdienst verrekenen.;
- dalen de jaarlijkse kapitaallasten;
- daalt de jaarlast van de exploitatie. We dragen 9% btw op de inkomsten af. Maar op de belaste kosten kunnen we 21% Btw in mindering brengen. Per saldo heeft de belaste exploitatie van het zwembad een gunstig effect op de jaarlast (exclusief kapitaallast) van ongeveer € 50.000,-. Het exacte bedrag is afhankelijk van het gekozen scenario.

De ervaring leert dat de kostendekkende huurvergoeding van een sportaccommodatie met de beheer- en exploitatievergoeding min of meer kan worden opgevangen. Essentieel is dat in de dienstverleningsovereenkomst tussen verhuurder en exploitant exact geformuleerd staat welke diensten en prestaties de exploitant moet verrichten. In dat geval zal de Belastingdienst de beheer- en exploitatievergoeding waarschijnlijk btw-belast achten. In de praktijk zijn daar al voorbeelden van. De door de exploitant aldus aan de gemeente in rekening te brengen btw is voor de gemeente compensabel bij het Belastingcompensatiefonds.

We vragen extern fiscaal advies bij de inrichting van deze werkwijze voordat we met de Belastingdienst in gesprek gaan om formele instemming.

QuickScan 2021 en scenario's

De raad heeft in 2021 voor de volgende doelstelling gekozen. Renovatie van De Meerval 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.

Het thema "duurzaamheid" was toen nog niet actueel.

Als we de voorgestelde scenario's langs de doelstelling leggen, dan ontstaat dit beeld:

Scenariokeuze: doelstellingen

synarchis



✓: ruim voldoende
✓: voldoende
X: onvoldoende

in stand houden zwembad
grondig renoveren zwembad
nieuwbouw zwembad

Doelstelling vanuit gezamenlijke sessie 2021:

A) Kinderen leren zwemmen;	✓	✓	✓
B) De bevolking op een gezonde manier aan hun conditie laten werken;	✓	✓	✓
C1) Plek voor verenigingen;	✓	✓	✓
C2) Plek voor ontmoeting en participatie;	✓	✓	✓
C3) Plek voor bijzondere doelgroepen.	✓	✓	✓
Duurzaam zwembad	X	✓	✓

Toekomst zwembad De Meerval

Een typering van zwembaden

Volgens Synarchis is een recreatiebad te vergelijken met de bekende zwemparadijzen van landelijk opererende commerciële vakantieparken. Denk hierbij aan: een bassin met vrije vorm, stroomversnellingen, (water-)speelelementen, bruggen en dergelijke. Gemeenten realiseren dergelijke baden veelal niet.

Voor de juiste beeldvorming spreken we in Wijchen niet over een (subtropisch) recreatiebad maar over een recreatief bad met recreatieve elementen. Dat is een zwembad zoals Synarchis beschrijft in scenario 5 met 200 m² extra "vrije vorm" voor recreatief zwemmen. Het is een combinatie van een 25 meter bad, een doelgroepenbad en een peuterbad met toevoeging van recreatieve (water-)speelelementen. Denk aan een saunaelement, whirlpool, inpandige glijbaan met skim-out, interactieve speelelementen zoals een Spraypark en speelplaats voor kinderen van 4 tot 7 jaar¹. Voor de duidelijkheid onderstaand overzicht.

	25m bad	Doelgroepen bad 15x8	Peuter- kleuter bad	glijbaan	sauna	whirl pool	vrije vorm bassin 200m2	overloop naar buiten	rotspartijen	golfslag
Functioneel bad	x	x								
Functioneel met recr. Elementen	x	x	x	x	x	x				
Recreatief bad	x	x	x	x	x	x	x	x		
Subtropisch zwemparadijs	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Wijchen huidig	x		x	x	x	x	x	x	x	
Wijchen scenario 3	x	in vrije vorm	x	x	x	x	x		x	
Wijchen scenario 4	x	x	x	x	x	x				
Wijchen scenario 5	x	x	x	x	x	x	x			

Scenario: 1, 2, 3B en 4 uit de voorgaande onderzoeken van Synarchis voldoen niet aan de voorkeur van de raad uit 2021.

Investeren in renovatie of nieuwbouw

Volgens Synarchis hebben we met diverse prijs opdrijvende ontwikkelingen te maken:

- De forse inflatie, met name voor duurzame materialen;
- De wens tot verduurzaming;
- Een hogere post onvoorzien aan te houden wegens de oorlog in Oekraïne;
- Renovatie van de recreatieve elementen is duurder dan in 2021 was berekend
- Een aantal zaken staan niet in het MJOP², zoals de glijbaan en het Gebouwenbeheersysteem.

Synarchis heeft deze ontwikkelingen financieel vertaald naar scenario 3C en 5:

Hieronder staan de scenario's 3C en 5 vertaald naar de jaarlast, allen op prijspeil 2023. Voor elk scenario is de jaarlast berekend in- én exclusief btw. In de meningsvormende nota rekenen we met scenario's exclusief btw. De btw op de investering kunnen we verrekenen met de Belastingdienst.

¹ Zie bijgevoegd Programma van eisen, bladzijde 17 en 18

² MJOP : Meerjaren onderhoudsplan

Toekomst zwembad De Meerval

Integrale raming op de scenario's :		Scenario 3A		Scenario 3C		Scenario 5	
		Maximaal renoveren + verduurzamen		Bouwkundig renoveren + alle installaties renoveren en verduurzamen		Nieuwbouw recreatief zwembad	
Scenario 5 bouwkundig						€ 10.921.132	€ 13.214.570
Scenario 5 installatie						€ 2.250.769	€ 2.723.430
Kosten opdrachtgever (directie, voorbereiding en toezicht):			€ 260.000		€ 350.000		€ 700.000
Kosten opdrachtnemer:			€ 3.153.000		€ 4.465.735		
Kosten verduurzaming opdrachtnemer:			€ 550.000		€ 426.215		
Aanvullingen op het MJOP:			€ -		€ 1.100.000		
Post Onvoorzien:			€ 462.875		€ 748.994		
Bijkomende kosten:							
Inrichting meubilering en stoffering							€ 100.000
Tijdelijke sluiting gedurende 36 weken					€ 1.100.000		
Afkoop WKK-installatie Kemkens tot 2028					€ 48.200		
			€ 4.425.875		€ 8.239.144		€ 13.171.901
BTW:	21%		€ 929.434		€ 1.730.220		€ 2.766.099
		€ 4.425.875	€ 5.355.309	€ 8.239.144	€ 9.969.364	€ 13.171.901	€ 15.938.000
Totaal op prijspeil 2023 :		exclusief btw	inclusief btw	exclusief btw	inclusief btw	exclusief btw	inclusief btw
Jaarlast :							
	Investering Zwembad (prijspeil 2023)	Scenario 3a		Scenario 3c		Scenario 5	
		Vrijgesteld (excl. Btw)	Belast (incl. Btw)	Vrijgesteld (excl. Btw)	Belast (incl. Btw)	Vrijgesteld (excl. Btw)	Belast (incl. Btw)
		Maximaal renoveren + verduurzamen	Maximaal renoveren + verduurzamen	Bouwkundig en installatie renoveren + verduurzamen	Bouwkundig en installatie renoveren + verduurzamen	Nieuwbouw recreatief zwembad	Nieuwbouw recreatief zwembad
	Jaarlast Zwembad Wijden	Scenario 3a	Scenario 3a	Scenario 3c	Scenario 3c	Scenario 5	Scenario 5
	Baten						
	Omzet zwembadbezoek	€ 747.000		€ 747.000		€ 747.000	
	Omzet horeca	€ 150.000		€ 150.000		€ 150.000	
	Overige baten	€ 5.000		€ 5.000		€ 5.000	
	Totaal baten	€ 902.000		€ 902.000		€ 902.000	
	Lasten						
	Personeel	€ 777.000		€ 777.000		€ 777.000	
	Verbruikskosten	€ 314.000		€ 298.000		€ 248.000	
	Eigenaarsonderhoud	€ 73.000		€ 91.000		€ 73.000	
	Kapitaallasten	€ 310.000		€ 494.000		€ 649.000	
	Inkoop horeca	€ 53.000		€ 53.000		€ 53.000	
	Overige lasten	€ 163.000		€ 184.000		€ 169.000	
	Totaal lasten	€ 1.690.000		€ 1.897.000		€ 1.969.000	
	Jaarlast	€ -788.000		€ -995.000		€ -1.067.000	
	Jaarlast excl. kapitaallasten	€ -478.000		€ -501.000		€ -418.000	
Dekking:							
Gedekte jaarlast volgens begroting 2023 :		€ 800.000		€ 800.000		€ 800.000	
Bijdrage van exploitatie stichting De Meerval		€ 45.455		€ 45.455		€ 22.727	
Vrijval kapitaallast oud zwembad 2023-2028 te storten in afschrijvingsreserve		€ 26.529		€ 26.529		€ 13.264	
Totaal dekking :		€ 871.983		€ 871.983		€ 835.992	
Nog te dekken jaarlast via Meerjaren begroting		€ 83.983		€ -123.017		€ -231.008	

Financiële toelichting

Bij de tabel hierboven geldt dat:

- we de besparing op het energieverbruik hebben verwerkt in de exploitatie volgens het rapport van Synarchis
- de exploitatiestichting haar vermogen van circa € 1.100.000 inbrengt als dekking op de investering. We hebben dat bedrag omgeslagen over scenario 3C (20 jaar afschrijving) en over scenario 5 (40 jaar afschrijving).
- we in alle scenario's rekenen met bijkomende kosten en heel beperkt baten. Denk bij renovatie en dus de tijdelijke sluiting van het zwembad aan: inkomstenderving en doorlopende (personele-) kosten. Denk bij nieuwbouw aan kosten voor: directie, voorbereiding en toezicht én aan (onderzoeks-)kosten voor de locatie, sloop, infrastructuur, verkeer én kosten voor de inrichting.

Toekomst zwembad De Meerval

- de vrijval van de kapitaallasten op het huidige zwembad over de jaren 2023 t/m 2028 een dekking op de investering geeft van € 642.000. We storten dit bedrag in een afschrijvingsreserve ter afdekking van de structurele kapitaallasten.
- we volgens onze begroting 2023 een gedekte jaarlast hebben van circa € 800.000 per jaar.

Kanttekening voor het energieverbruik

Voor de verbruikskosten is uitgegaan van een (vanaf 2023 te indexeren) stijging van 100% ten opzichte van de situatie in 2021. Vanwege de onzekere situatie over de ontwikkeling van energie geldt hier een serieus voorbehoud voor de correctheid van deze raming. De inkooptarieven voor elektriciteit zijn binnen het inkoopverband waar Wijchen onderdeel uitmaakt tussen 2021 en 2023 met 500% gestegen. Landelijk vertoont de gemiddelde stijging van de gastarieven eenzelfde beeld. De verwachting is niet dat de structurele toename ten opzichte van de situatie in 2021 van deze omvang zal zijn. Op dit moment is echter niet te voorspellen of en waar de elektriciteits- en gasprijs zullen stabiliseren.

Vraag en Antwoord in vervolg op de informatieavond op 23 november 2023

1. Wat is het verschil tussen een recreatiebad, een functioneel bad en een bad met recreatieve elementen ?

Zie voor het verschil "Een typering van zwembaden op bladzijde 2.

2. Waar is de uitbouw aan de oostzijde met nieuwe entree, ruimte voor horeca, berging en tribune volgens het voorkeursscenario 3 uit de raadsnota van 2021 ?

De insteek van het onderzoek was renovatie en verduurzaming. 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 Programma van eisen (PvE). Uitbreiding was niet het doel. De gedachte was toen dat een uitbreiding nodig was op grond van redelijke wensen van het management van De Meerval, het personeel en de vaste huurders van het zwembad. Synarchis onderzocht voor het PvE de noodzaak van een uitbouw aan de oostzijde.

Uit het onderzoek onder en overleg met deze drie belanghebbenden bleek dat deze wensen ruimtelijk kunnen worden ingepast binnen de contouren van het huidige zwembad. Zie de ruimtestaat op bladzijde 8 met het huidig aantal van 2998 m² en het wenselijke aantal van 2999 m²³. Er is dus geen noodzaak voor een uitbouw. Bovendien zijn aan een uitbouw hoge kosten verbonden. We hebben dat 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 nota aan de raad.

3. Waarom gaat men niet uit van het aantal vierkante meters zoals opgenomen in het eerdere voorkeursscenario 3 (uitgebreide renovatie) ?

Scenario 3 voor een uitgebreide renovatie gaat uit van 2998 m². We hebben in de investeringsramingen voor nieuwbouw voor een:

- functioneel zwembad volgens scenario 4 gerekend met 2787 m²;
- recreatief zwembad volgens scenario 5 (wensen raad) gerekend met 2979 m². Scenario 5 is dus in oppervlak gelijkwaardig aan het huidige zwembad met 2998 m².

³ Overall in deze notitie is sprake van het aantal vierkante meter bruto vloeroppervlak

Toekomst zwembad De Meerval

4. Wat is -in lijn met de wens van de raad in 2021- het renovatiescenario met een uitgebreidere kijk op recreatie ?

Het gaat om een bad met recreatieve elementen. In het PvE staat op bladzijde 17 en 18: een in pandige glijbaan met skim-out, interactieve (water-)speelelementen zoals een Spraypark / speelplaats voor kinderen van 4 tot 7 jaar. De lijn van de raad was in 2021 dat het doel "recreatieplek bieden" gewijzigd moest worden naar "een plek voor verenigingen, ontmoeting en speciale doelgroepen". Dat was juist de stap naar een andere invulling van de recreatieve voorzieningen. Daarom steekt het scenario voor renovatie in op sluiting van het buitenbad en aanpassing van het saunagebied en de speelelementen zodat ruimte ontstaat voor de speciale doelgroepen. Dit was de kern van de renovatie. Dus volgt ook het scenario voor nieuwbouw de gekozen lijn van de raad. Die keuze is ook gebaseerd op een landelijke trend bij gemeenten. Gemeenten vervangen recreatieve zwembaden veelal door een functioneler bad.

Scenario 4 is meer een functioneel bad met wat speelelementen:

Bassins binnenbad		lengte	breedte				diepte
wedstrijdbad		25,0	15,4	385	1	385	2,0
perron lange zijde tribune		25,0	3,0	75	1	75	
perron lange zijde overkant		25,0	3,0	75	1	75	
perron korte zijde start		21,4	4,0	86	1	86	
perron korte zijde overkant		21,4	3,0	64	1	64	
toeschouwersruimte				0,6	100	60	
doelgroepenbad		15,0	8,0	120	1	120	2,6
perron lange zijde tribune		21,0	3,0	63	1	63	
perron lange zijde overkant		21,0	3,0	63	1	63	
perron korte zijde start		8,0	3,0	24	1	24	
perron korte zijde overkant		8,0	3,0	24	1	24	
peuterbassin / waterspeeltuin				30	1	30	0,4
perrons peuterbassin / natte horeca				40	1	40	
toiletten zwembad				6	4	24	
Bergingen baden				25	2	50	
							1.183

Scenario 5 heeft een recreatief gedeelte volgens bestaande situatie (plus 200 m²):

Bassins binnenbad		lengte	breedte				diepte
wedstrijdbad		25,0	15,4	385	1	385	2,0
perron lange zijde tribune		25,0	3,0	75	1	75	
perron lange zijde overkant		25,0	3,0	75	1	75	
perron korte zijde start		21,4	4,0	86	1	86	
perron korte zijde overkant		21,4	3,0	64	1	64	
toeschouwersruimte				0,6	100	60	
recreatiebassin		20,0	10,0	200	1	200	1,0
perron lange zijde tribune				200	1	200	
peuterbassin / waterspeeltuin				60	1	60	0,4
perrons peuterbassin / natte horeca				60	1	60	
toiletten zwembad				6	4	24	
Badmeesterspost / ehbo/wedstrijdleiding				10	0	0	
Bergingen baden				25	2	50	
							1.339

Scenario 5 houdt de recreatie voorziening in stand en voegt daar de doelstelling "speciale doelgroepen" op verzoek van de raad aan toe middels een doelgroepenbad.

5. Er zijn twijfels bij de exploitant en zwemvereniging over de exploitatie (horeca-omzet) en het gebruik, gelet op het aantal m² ?

Zie het antwoord op vraag 3. Een omvang van 2999 m² is gelijk aan de huidige omvang en toereikend voor de exploitatie van het zwembad zoals die nu plaats vindt. De wensen van het management en de gebruikers zijn verwerkt in het PvE en zij onderschrijven dit.

Toekomst zwembad De Meerval

Zie de ruimtestaat op bladzijde 8. In de voorliggende scenario's 3C en 5 gaat de horeca er zowel functioneel als ruimtelijk met 50%⁴ op vooruit.

6. Het bespreken en intekenen van verschillende ruimtes heeft nooit plaatsgevonden tussen het management van het zwembad en Synarchis. Zou dit alsnog kunnen ?

De gesprekken met het management hebben wel degelijk plaats gevonden op:

- Op 31 augustus 2022 heeft de kick off van het project plaatsgevonden. Het management van het zwembad was daarbij aanwezig.
- In oktober 2022 heeft Synarchis interviews afgenomen met het management en medewerkers van De Meerval en de gebruikers van De Meerval.
- Op 8 november 2022 had Synarchis de eerste werksessie met de geïnterviewden.
- Op 28 maart 2023 had Synarchis de tweede werksessie met de geïnterviewden.
- Op 2 mei 2023 is de ruimtestaat in overleg met het management vastgesteld.
- Op 9 mei 2023 was er een werksessie met alleen het management van De Meerval.
- Op 8 februari 2024 hebben we het management bijgepraat over de raadsnota.
- Op 19 februari 2004 hebben we de hoofdgebruikers naar tevredenheid geïnformeerd.

Tijdens de gesprekken is aangegeven dat de opdracht van Synarchis zich beperkt tot het maken van een Programma van Eisen. Hierin staat welke zaken moeten worden ontworpen in het gebouw. De werkelijke invulling is vervolgens aan de aannemers. Die selecteren een architect en gaan creatief de ruimte benutten. De werkelijke invulling is dus aan de marktpartij. Dat is kenmerkend voor een zogenaamde Design- & Buildopdracht. Deze uitwerking komt in volgende fase, waarbij inschrijvende aannemers beoordeeld worden op de inschrijfsom én de meest creatieve oplossingen.

7. Wat is het kader voor het aantal vierkante meters nieuwbouw? Ook in vergelijking met zwembaden in andere plaatsen van vergelijkbare grootte als Wijchen?

Voor een zwembad met recreatieve elementen rekenen we in Druten met 2100 m² en in Tiel met 3090 m². Op 23 november 2023 hebben we in de powerpoint de configuratie van het zwembad in Tiel als voorbeeld laten zien. Dat is een zwembad volgens scenario 4 omdat het geen bad heeft met een vrije vorm van 200 m².

8. Kan het gesloten buitenbad worden omgebouwd tot binnenbad met een uitgebreid peuterbad met omkleedfaciliteiten ?

We hebben het buitenbad gesloten uit oogpunt van duurzaamheid. We kunnen het peuterbad binnen de huidige omvang van het gebouw op een goede manier inpassen. Dus hebben we deze gedachte –die het management ook eens heeft geuit– niet onderzocht. De noodzaak ontbreekt en de kosten zullen fors hoger uitpakken.

9. Kan het huidige programma van eisen ook gebruikt worden voor een nieuw te bouwen zwembad ?

Ja; grotendeels wel. Het voorliggend PvE is geschreven op basis van het huidige gebouw met de huidige installaties. Maar dit programma bevat alle eisen waaraan een zwembad anno 2024 moet voldoen.

10. Hoe hoog is de exploitatiebijdrage en blijft die gelijk bij een nieuw zwembad ?

De geraamde exploitatiebijdrage is in scenario 3A € 478.000 per jaar. Dit is het bedrag exclusief kapitaallasten (huur). In scenario 3C is dit € 501.000 per jaar en in scenario 5 is dit € 418.000 per jaar.

⁴ Volgens de ruimtestaat stijgt het functioneel aantal m² van 123 naar 192 m².

Toekomst zwembad De Meerval

11. Wat zijn de grondkosten ?

Ingeval van nieuwbouw gaan we uit van drie opties:

- a. Nieuwbouw op de locatie van het huidige zwembad. Dan zijn er geen grondkosten.
- b. Nieuwbouw naast het huidige zwembad in de groenstrook / park én de vrij komende locatie inrichten als groenstrook / park. Dan zijn er geen kosten voor de aankoop van grond. De kosten van grondbewerking zijn gedekt. Zie het antwoord op vraag 12.
- c. Nieuwbouw op een andere locatie afhankelijk van beschikbare ruimte. We kunnen geen indicatie geven voor de kosten van de aankoop van grond.

12. Wat zijn de sloopkosten van het oude zwembad?

Volgens Synarchis is in de stichtingskosten € 200.000,- opgenomen aan sloopkosten. Omdat deze post tussen 2021 en 2023 met 20% is verhoogd is dus € 240.000,- aan sloopkosten opgenomen. De sloopkosten zijn dus in de raming opgenomen.

13. Wat zijn de plannen met en opbrengsten van de grond van het oude zwembad?

Bij nieuwbouw slopen we het bestaande zwembad. We nemen de opbrengst van de grond onder het bestaande zwembad niet mee in de berekeningen onder de scenario's. We volgen het advies van de commissie BBV⁵ dat we in projecten de opbrengst uit de verkoop van onroerende goederen of grond niet inbrengen als dekking van projectkosten. Bovendien is grondwaarde afhankelijk van het (te wijzigen) bestemmingsplan.

⁵ Dit is Commissie "Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten"