

Toekomst zwembad de Hoge Devel

28 augustus 2018

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor te besluiten tot:

1. het voornemen uit te spreken om een nieuw zwembad te realiseren binnen de huidige voor het bestaande zwembad beschikbare budgetten en in te stemmen met het voorgestelde proces;
2. het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 150.000,- voor de advisering, uitwerking en procesbegeleiding inzake de nieuwbouw een zwembad;
3. de kapitaallasten ten laste van het begrotingssaldo te brengen en de begroting conform te wijzigen.

De a.i. secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

portefeuillehouder: Jansen, T. ; Witte, J. de
informatie: Eveline Extra
telefoon: 078 770 37 54
e-mail: eaj.extra@zwijndrecht.nl
bijlagen:
ter inzage:

Toelichting

Inleiding

Terugblik op het zwembad

Op 17 december 2013 heeft uw raad een motie aangenomen met de oproep om de openstelling van zwembad De Hoge Devel B.V (hierna zwembad) voor een periode van 10 jaar te borgen en daarbij exploitatieverbeterende maatregelen te nemen.

Om zicht te krijgen op mogelijke maatregelen heeft adviesbureau Synarchis de rapporten "Onderhoud Zwembad" en "Exploitatiedoorlichting en –verbetering" opgeleverd. Vervolgens heeft BMC het rapport "Het effect van het nog 10 jaar openstellen van De Hoge Devel B.V." opgesteld. Op grond van deze rapporten is besloten de exploitatiebijdrage structureel te verhogen en is een meerjarig onderhoudsprogramma vastgesteld.

Al in 2015 bleek deze verhoogde exploitatiebijdrage niet afdoende. Exploitatietekorten vanaf 2015 tot en met 2017, zorgden voor acute liquiditeitsproblemen, een forse huurachterstand en een negatief eigen vermogen. Het college heeft de raad op 26 september j.l. in een presentatie meegenomen in de financiële problematiek en de mogelijke toekomstscenario's. Dit heeft uiteindelijk op 19 december 2017 geleid tot een raadsbesluit tot een eenmalige aanvullende exploitatiebijdrage in 2017 en een structurele verhoging van de exploitatiebijdrage over de jaren 2018 tot en met 2023. Hiermee is de openstelling van het zwembad tot en met 2023 in principe geborgd. Maar het risico blijft bestaan dat de gemeente alsnog in de komende jaren aanvullend budget beschikbaar moet stellen.

De extra benodigde investeringen in de afgelopen periode leggen een onderliggend patroon bloot van een zwembad dat:

- een belangrijke functie heeft voor doelgroep- en sportzwemmers;
- op de recreatieve markt bezoekers en dus inkomsten verliest (sluit steeds minder aan bij de wensen en concurrentie op recreatief zwemmen uit de omgeving);
- steeds duurder wordt in de exploitatie (onderhouds- en reparatiekosten lopen op en inkomsten nemen af);
- niet aansluit bij de ambities rondom duurzaamheid en;
- waarbij de risico's op (dure) defecten aan technische installaties en de accommodatie toenemen;
- deze risico's ook een directe bedreiging zijn voor de bedrijfsvoering.

Het college heeft daarom tijdens de eerder genoemde presentatie en in de memo van 2 februari 2018, het gesprek over de mogelijke nieuwbouw van een zwembad met uw raad geopend.

Proces van het aankomende traject

In genoemde memo is het proces in stappen geschetst om te komen tot nieuwbouw;

- 1) gesprekken met gebruikersgroepen om verschillende behoeften op te halen
- 2) opstellen van objectieve en kwalitatieve data die samen met de data uit stap 1 de basis vormen voor de uit te werken varianten.
- 3) Uitwerking van 2 varianten (op hoofdlijnen) ter bespreking met de gemeenteraad
- 4) Definitieve besluitvorming gemeenteraad

In het raadsprogramma 2018-2022 heeft u aangegeven nog in 2018 te willen besluiten over het zwembad. In de besluitvorming 2017 (oriëntatieavond, besluit bijdrage) en de memo begin 2018 is er impliciet al gesproken over nieuwbouw. In de tussentijd is er met de eerste stap een start gemaakt en is begonnen met het verzamelen van informatie voor stap 2. De verdere uitvoering van het proces vraagt om investeringen voor expertise. Daarom vragen we u het voornemen uit te spreken om een nieuw zwembad te realiseren en in te stemmen met het beschreven proces. Na het besluit gaat een gespecialiseerd bureau samen met gebruikers, zwembad en gemeente aan de slag om 2 scenario's op te stellen en uit te werken. Wij vragen u een voorbereidingskrediet hiervoor beschikbaar te stellen. Op basis van 2 uitgewerkte scenario's kan de raad een definitieve keuze maken. Het gespecialiseerde bureau zal vervolgens ook het proces na de keuze t/m de realisatie begeleiden vanuit het krediet.

Stap 1: gesprekken met gebruikersgroepen om verschillende behoeften op te halen
Om de behoeften op te halen zijn de huidige gebruikers in beeld gebracht. Dit levert de volgende kwantitatieve data op:

Huidige gebruikers	Aantallen
<i>Recreatieve zwemmers</i>	67.000
<i>Instructiezwemmers</i>	22.500
<i>Doelgroep- en verenigingszwemmen</i>	76.000

In het eerste kwartaal van 2018 zijn verkennende gesprekken gevoerd met verschillende vaste gebruikers. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen: personeel, banenzwemmers, leswemmers, recreatieve zwemmers, de zwemvereniging en overige gebruikersgroepen. Uit die gesprekken kunnen een aantal conclusies worden getrokken:

- Het bezoek van recreatieve zwemmers daalt gestaag. De gebruikers die wel naar het zwembad komen om te recreëren, geven aan dat zij het recreatieve deel van het zwembad en de ligweide zeer waarderen, maar is wel sprake van zichtbare veroudering.
- Het zwembad trekt veel aquasporters, maar het is voor hen eigenlijk niet geschikt. De lessen worden gegeven in het recreatieve bad. Met een meer geschikt bad is er potentie om winst te behalen op dit onderdeel.
- De kleedruimtes worden over het algemeen als klein ervaren. Er is een wens voor betere faciliteiten voor gezinnen.
- De kwalitatief goede zwemlessen in de eigen gemeente scoren een zeer hoge waardering. Er wordt dan ook veelvuldig gebruik van gemaakt door de inwoners.
- De zwemvereniging geeft aan dat het huidige wedstrijdbad de sportieve- en groeiambities niet voldoende faciliteert. Een groter wedstrijdbad met de juiste faciliteiten en tribune maakt groei als vereniging mogelijk.

Stap 2: opstellen van objectieve en kwalitatieve data die samen met de gegevens uit stap 1 de basis vormen voor de uit te werken varianten.

Om inzicht te krijgen in de financiële mogelijkheden van het huidige budgettaire kader, heeft Synarchis opdracht gehad tot het uitvoeren van de "QuickScan nieuwe zwemvoorziening Zwijndrecht". Deze zijn u in tijdens de presentatie in september 2017 geschetst. Deze quickscan geeft voor een beperkt deel al antwoord op de processtap zoals die is gesteld in de eerder genoemde memo.

Op hoofdlijnen zijn toen twee mogelijkheden voor nieuwbouw die passen binnen de huidige voor het zwembad beschikbare budgetten in kaart gebracht.

- 1) Basiszwemvoorziening zonder buitenbad bestaande uit;
 - 6-baans wedstrijdbassin van 25 X 15,4 meter.
 - Instructiebassin 10 X 20 meter met volledig beweegbare bodem
 - Investeringskosten circa € 10.000.000
 - Jaarlijkse lasten circa € 800.000
- 2) Uitgebreide zwemvoorziening met kleine buitenbadvoorziening bestaande uit;
 - 6-baans wedstrijdbassin van 25 X 15,4 meter.
 - Instructiebassin 10 X 20 meter met volledig beweegbare bodem.
 - Peuterbassin (binnen).
 - Interactieve waterspeeltuin en ligweide (buiten voor een beperkte doelgroep; gezinnen met jonge kinderen).
 - Investeringskosten circa € 11.000.000
 - Jaarlijkse lasten circa € 900.000

N.B. berekeningen op basis van prijspeil 2017

Bij de beschreven mogelijkheden worden sport- en doelgroepen zwemmers en ouders met jonge kinderen excellent gefaciliteerd. Recreatie wordt op een flexibele manier ingevuld door het inzetten van tijdelijke 'losse' recreatieve speelelementen. In het 2^{de} scenario wordt aanvullend een verbinding gemaakt tussen binnen en buiten via een interactieve waterspeeltuin en een ligweide. In de eerder genoemde gesprekken komt naar voren dat deze mogelijkheden ook aansluiten bij de behoeften en wensen van de gebruikers.

Het verder te doorlopen proces

In het raadsprogramma 2018-2022 heeft u gesteld dit jaar een besluit te willen nemen over het zwembad. Vandaar dat u nu ook gevraagd wordt het voornemen uit te spreken voor de realisatie van een nieuw zwembad en daar voorbereidingskrediet voor beschikbaar te stellen. In het vervolgtraject wordt u in positie gebracht om een keuze te maken tussen 2 scenario's voor een nieuw zwembad (stap 3). Daarnaast is in het voorbereidingskrediet ook budget opgenomen voor de uitvoering van het verdere proces na besluitvorming van de raad over het te realiseren zwembad.

Voor het vormgeven van de scenario's willen wij de gemeenteraad vragen om een afvaardiging te benoemen die actief deelneemt aan het proces via een klankbordgroep. In deze groep zullen ook gebruikers en het zwembad vertegenwoordigd zijn. Samen leveren zij input voor kaders m.b.t. de gewenste kwaliteit en functionaliteit en het proces.

U kunt dan denken aan zaken als;

- De functies en daarmee om de doelgroepen die het nieuwe bad moet accommoderen (wel of geen recreatie, wel of geen buitenbad enz).
- Duurzaamheid tijdens de bouw en in het gebruik.
- De beoogde architectonische uitstraling van het zwembad.

Dit wordt verwerkt in 2 nader te bepalen scenario's binnen de huidige voor het zwembad beschikbare budgetten die in een volgend voorstel aan uw raad gepresenteerd wordt. U wordt dan gevraagd een definitieve keuze te maken en middelen voor de realisatie beschikbaar te stellen.

Planning voor het vervolgproces uitgaande van besluitvorming krediet in oktober 2018

Wat	Wanneer	Wie
De inhuur van een specialistisch adviesbureau. Het adviesbureau helpt ons bij het bespreken, uitwerken en berekenen van de 2 scenario's (kapitaalslasten, exploitatiebijdrage, onderhoudskosten). Deze scenario's worden opgenomen in het voorstel aan de gemeenteraad.	Q3 2018 t/m Q1 2019	Specialistisch adviesbureau samen met gemeente en gebruikers.
Oriëntatieavond gemeenteraad (programma in overleg)	Q1 2019	Gemeenteraad
Aankondiging financiële kaders in de kadernota 2020.	Q1 2019	Gemeenteraad
Raadsbehandeling voorstel en kredietvoorstel realisatie nieuw zwembad	Q2 2019	Gemeenteraad
Het opstellen van een Programma van Eisen en Wensen (PvE). Dit programma moet ruimtelijk, functioneel, technisch en qua onderhoud volledig helder zijn. Het bureau is ook ondersteunend bij de interviews die hiervoor gehouden worden met gebruikers en personeel om het PvE aan te scherpen.	Q2 t/m Q4 2019	Specialistisch adviesbureau samen met gemeente en gebruikers.
Het begeleiden en coördineren van de aanbestedingsprocedure. Het specialistische bureau neemt hier de verantwoordelijkheid voor onder andere het opstellen van de publicatietekst, de selectieleidraad, de nota van inlichtingen, de gunningleidraad, het beoordelen van de inschrijvingen, het afronden van het aanbestedingsdossier.	Streven Q4 2019	Specialistisch adviesbureau samen met gemeente.
Besluitvorming en gunning aanbesteding	Streven Q4 2019 / Q1 2020	Gemeente.
Het begeleiden en coördineren van de ontwerp- en bouwfase. Het overleggen met de marktpartij, het behandelen van inhoudelijke vraagstukken en meer- of minderwerken, het beoordelen van het ontwerp en de uitvoeringsdocumenten.	Streven vanaf Q1 2020	Specialistisch adviesbureau samen met gemeente.
Het begeleiden van de realisatie- en nazorgfase. Het bijwonen van bouwvergaderingen, het bewaken en toetsen van kwaliteit, planning en budget. Het opstellen van voortgangsrapportages. Na de realisatie gaat het om het toetsen en verwerken van restpunten, het toetsen van het functioneren van het gebouw en het overleg daarover met de opdrachtgever (gemeente).	Streven vanaf 2022	Specialistisch adviesbureau samen met gemeente.

Eerder genomen besluiten (met datum en nummer)

- 19 december 2017: College- en raadsbesluit tot een eenmalige aanvullende exploitatiebijdrage voor 2017 en structurele verhoging van de exploitatiebijdragen in de navolgende jaren (2017-14530).
- 6 juni 2017: Collegebesluit en Raadsinformatiebrief met stand van zaken De Hoge Devel B.V. in deze brief wordt ook de financiële problematiek geschetst (2017-14489).
- 30 mei 2017: Toezegging om de gemeenteraad proactief te informeren over wijzigingen in de financiële situatie van het zwembad (2017-45).

- 18 juni 2015: Collegebesluit om de raad te informeren over de stand van zaken van de verbetermaatregelen die voortkomen uit het rapport van BMC. (2015-13139).
- 25 november 2014: College- en raadsbesluit om in te stemmen met het rapport van BMC "Het effect van het 10 jaar openstellen van de Hoge Devel". (2014-12694).
- 3 december 2013: Collegebesluit om de raad te consulteren over de toekomst van ons zwembad met twee alternatieven (2013-12019):
 1. 10 jaar door exploiteren van de Hoge Devel B.V.
 2. Een nieuw gemeenschappelijk zwembad op de locatie De Louwert.

Beoogd resultaat

Met dit besluit wordt het voornemen uitgesproken om een nieuw zwembad in Zwijndrecht te realiseren. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de opdracht uit het raadsprogramma om nog in 2018 een besluit te nemen over de toekomst van het zwembad.

De verdere uitwerking vraagt om een gedegen traject dat moet leiden tot het behouden van een zwemvoorzieningen binnen Zwijndrecht. Het zwembad is belangrijk voor de Zwijndrechtse samenleving en een voorziening die ontmoeting en deelname aan recreatieve sportactiviteiten stimuleert.

Het voorbereidingskrediet is noodzakelijk om de voorbereiding en de realisatie verder vorm te geven. In het proces wordt de raad meegenomen via een klankbordgroep, een oriëntatieavond en verschillende beslistmomenten. Dit om het totale proces zorgvuldig te doorlopen.

Argumenten

1.1. De gemeenteraad wil nog in 2018 een besluit nemen over de toekomst van het zwembad.

Uit eerdere besluiten om het zwembad tot en met 2023 door te exploiteren en de exploitatiebijdrage op te hogen, blijkt dat de gemeenteraad het zwembad een belangrijke voorziening voor Zwijndrecht acht. Het raadsprogramma 2018-2022 sluit daarbij aan. De gemeenteraad benadrukt dat goede voorzieningen onmisbaar zijn voor een inclusieve samenleving, waarin leefbaarheid een belangrijk element is. Zij wil daarom kwalitatief goede voorzieningen, die ontmoeting en deelname aan sport- en kunst en cultuuractiviteiten stimuleren. Expliciet wordt daarbij het zwembad genoemd, de gemeenteraad wil nog in 2018 een besluit nemen over een nieuw zwembad.

Het huidige gebruik, in combinatie met de beleidsdoelstellingen, de ambities van de gemeente en de eerder gevoerde gesprekken in de gemeenteraad, maken dat het college nu aan de raad voorstelt om te beginnen met de voorbereiding voor de realisatie van een nieuw zwembad. Hoe dit zwembad eruit komt te zien, wordt de komende tijd verder uitgewerkt, waar raadsleden en gebruikers bij betrokken worden.

Om dit proces vorm te geven wordt aan de raad nu ook een voorbereidingskrediet gevraagd. Op basis van dit proces krijgt de raad tussentijds een voorstel voorgelegd met daarin de keuze voor het type zwembad en het beschikbaar stellen van budget voor de realisatie daarvan.

1.2 Een nieuw zwembad past bij de doelstellingen uit het raadsprogramma en diverse beleidsdoelstellingen

Het raadsprogramma bevat de ambitie om;

- bij de ontwikkelingen op het gebied van wonen in te zetten op een gemixt woonmilieu,
- te zorgen voor kwalitatief goede voorzieningen die ontmoeting en deelname aan sport stimuleren,
- meer energiezuinig te worden.

Om een gemixt woonmilieu te realiseren horen bijpassende voorzieningen. Wanneer het voorzieningenpijl niet aansluit bij de behoefte van (nieuwe) inwoners, gaan zij elders hun vrije tijd besteden. Dat is niet bevorderend voor de sociale samenhang en de binding met de gemeente.

Het niet meer hebben van een zwembad zal de drempel om te sporten voor de doelgroepen sportzwemmers dusdanig verhogen, dat een deel van hen er mee zal stoppen. Ook is het onzeker of de actieve zwemvereniging in een ander zwembad in een andere gemeente kan voortbestaan.

Ook heeft onderzoek uitgewezen dat in het huidige pand verdere energiemaatregelen niet mogelijk zijn, zonder buitenproportionele investeringen.

Behalve de speerpunten uit het raadsprogramma zijn er nog verschillende beleidsdoelstellingen op het gebied van sport en bewegen die pleiten voor goede sportvoorzieningen in de gemeente. Een van die doelstellingen is bijvoorbeeld om uit te blinken als sportstad.

Kantttekeningen/risico's

1.1 Zwembad heeft tot en met 2023 zekerheid

De huidige exploitatie is tot en met 2023 zeker gesteld door eerder genomen besluiten, mits de technische installaties blijven functioneren. Tijdens de besluitvorming in 2017 is al duidelijk geworden dat exploitatie- en onderhoudslasten voor een deel hoog zijn door de verouderde staat van het zwembad en installaties. Het verder uitstellen van besluitvorming voor structurele maatregelen kan na 2023 zorgen voor onnodig hoge lasten in de gemeentelijke begroting.

Voor de voorbereiding, definitieve besluitvorming en realisatie van een zwembad, is een periode van 3 à 4 jaar nodig.

1.2 Huidige staat van het zwembad bedreiging voor de exploitatie

In eerder opgestelde rapporten is gesteld dat de huidige staat van o.a. de installaties van het zwembad een bedreiging is voor de exploitatie. Het huidige onderhoud richt zich op instandhouding tot en met 2023, waarbij de focus ligt op veiligheid en gezondheid. Gezien de leeftijd van het gebouw en de installaties, is er een risico dat voor 2023 gebreken ontstaan die vragen (zeer) kostbare investeringen en mogelijk ook zorgen voor (tijdelijke) sluiting van het zwembad. Om kapitaalvernietiging te voorkomen is het noodzakelijk om nu te starten met het maken van een keuze voor een nieuw zwembad en de voorbereidingen daarvoor te starten.

1.3 Door exploiteren na 2023 in het huidige gebouw vraagt ook om grote investering

Wanneer er na 2023 verder wordt gegaan in het huidige gebouw zijn een aantal grote investeringen in de installaties en in het gebouw noodzakelijk, die in de miljoenen lopen, om de veiligheids- en de gezondheidsaspecten te garanderen. Deze investeringen worden momenteel niet gedaan omdat er wordt uitgegaan van instandhouding t/m 2023.

1.4 Prijsstijgingen in de bouwsector

In het proces is al zichtbaar dat de afgelopen jaren bouwkosten enorm zijn gestegen. De prognose is dat deze de komende jaren verder zullen stijgen door een landelijke toename aan vraag in de bouwsector. Dat maakt dat verdere vertragingen rondom definitieve besluitvorming niet wenselijk zijn.

1.5 Eerdere pogingen om te komen tot nieuwbouw, zijn na de verkenningsfase en na het uitwerken van scenario's gestrand.

Om krachtig aan de slag te kunnen met dit traject, wordt de gemeenteraad verzocht om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor het gehele proces tot aan de opening van de nieuwbouw. Eerdere pogingen in samenwerking met Henrik Ido Ambacht om te komen tot nieuwbouw zijn gestrand, nadat scenario's uitvoerig zijn uitgewerkt. Die inzichten zijn helaas nog maar zeer beperkt bruikbaar gezien de veranderingen in de tijd, kaders en wet- en regelgeving. Daarom wordt hier nu opnieuw een krediet voor aangevraagd.

(Extern) draagvlak

Met bestuur en directie van De Hoge Devel B.V. en ZZ & PC de Devel is uitvoerig gesproken en is positief gereageerd op dit voorstel. Om dit voorstel te maken is reeds verkennend gesproken met gebruikers(groepen) en het personeel. Het voorstel ziet op intensieve samenwerking tussen gemeente, gebruikers en de huidige exploitant van het zwembad in het verdere traject dat moet leiden tot nieuwbouw.

Duurzaamheid

Een nadere uitwerking van het thema duurzaamheid volgt als de gemeenteraad zich via het volgende voorstel heeft uitgesproken over de mate en het belang van duurzaamheid in het nieuwe zwembad. Vooruitlopend daarop is wel duidelijk dat het huidige zwembad niet duurzaam en/of energiezuinig is en er ook geen aanpassingen meer mogelijk zijn om dit te verbeteren. Een nieuw zwembad is hoe dan ook duurzamer. De exacte voordelen hangen af van de keuzes die in het vervolg worden gemaakt.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

De komende maanden wordt gewerkt aan een raadsvoorstel voor de realisatie van het zwembad, onderdeel daarvan is ook het beoogde proces met een plan van aanpak en met een uitwerking van het proces. Het proces maakt ook duidelijk hoe de raad - ook na de kaderstelling - betrokken blijft. De planning is in de inleiding van dit voorstel geschetst en gaat uit van een realistisch en zorgvuldig proces.

Communicatie/publicatie

Op dit moment niet van toepassing.

Personeel/organisatie/SCD

Op dit moment niet van toepassing.

Financiën

Het voorbereidingskrediet van € 150.000,- wordt gedekt uit het toekomstig beschikbaar te stellen krediet voor de nieuwbouw. Als gedurende het voorbereidende traject blijkt dat u niet besluit tot het bouwen van een nieuw zwembad, dan worden de tot op dat moment gemaakte kosten, ten laste gebracht van het begrotingsaldo.