

Memo

aan : leden van de gemeenteraad
 onderwerp : ambtelijke toetsing Voorstel behoud zwembad
 cc :

van : E. Bergmeester afdeling : Regie en
 Ontwikkeling
 datum : 21-10-2016 aantal bijlagen : -
 reactie voor :

Toelichting memo

Er is een verzoek gekomen vanuit de fractievoorzitters om het Voorstel Behoud Zwembad van de Werkgroep Behoud Zwembad (d.d. 10 oktober 2016) te voorzien van een ambtelijke toetsing met betrekking tot de haalbaarheid van het voorstel.

In deze memo wordt ingegaan op de quick-scan die naar aanleiding van de gestelde vraag is uitgevoerd. Hierbij is uitgegaan van de door de werkgroep verstrekte gegevens, maar deze zijn, vanwege de beperkte tijd, niet verder getoetst of deze juist zijn. Dit is dan ook geen advies over de haalbaarheid van het plan. Wel is op basis van de verstrekte informatie aan te geven wat de uitgangspunten zijn van het voorstel en welke elementen mogelijk nog ontbreken. Ook Hospitality Consultants is gevraagd om een eerste reactie op het voorstel. Ook die is verwerkt in deze memo.

1 Uitgangspunten Voorstel behoud zwembad

Het Voorstel behoud zwembad kent een aantal uitgangspunten.

- **Zwembadconcept**

Er is gekozen voor een concept met onder andere de volgende elementen:

- 3-badenconcept (wedstrijd-, instructie- en therapiebad), waarbij het recreatiebad (glijbaan, draaikolk e.d.) vervalt. In totaal blijft er dan minder zwemwater over dan nu aanwezig is in het huidige zwembad.;
- Nieuwbouw in plaats van renovatie, waardoor geen tijdelijk exploitatieverlies wordt verwacht en zwemmen gecontinueerd kan worden (zwembad blijft gewoon open);
- Het aanbieden van zwemlessen wordt gezamenlijk opgepakt door Njord en het zwembad;
- Breed aanbod van diverse zwemactiviteiten (o.a. zwemles, zwemsport, ouderen, jeugd, recreatief zwemmen);
- Toevoegen ruimere horecamogelijkheden, inzet vrijwilligers en sponsoring.

- **Exploitatie**

Het Voorstel behoud zwemwater heeft de volgende consequenties voor de exploitatie (t.o.v. huidige exploitatie):

- Meer opbrengsten genereren:
 - o door toegangsprijs te verhogen (5%) en zwemlessen duurder (10%) te maken;
 - o meer doelgroepactiviteiten te organiseren (=toename bezoekers);
 - o meer horecaopbrengsten te genereren;

- en sponsoring mogelijk te maken.
- Minder kosten maken:
 - Beperking personeelslasten door minder fte's;
 - Verdere beperking personeelslasten door inzet vrijwilligers.

- **Kapitaallasten**

Voor nieuwbouw is een investering nodig. Daardoor nemen de jaarlijkse gemiddelde kapitaallasten (excl. belastingen en verzekeringen) toe van € 135.000 naar € 375.000. De huidige kapitaallasten zijn verdeeld in een deel voor de gemeente (€ 39.000) en een deel voor de Stichting Den Ekkerman (€ 96.000). De nieuwe kapitaallasten worden in het voorstel volledig bekostigd uit de financiële bijdrage vanuit de gemeente van iets meer dan € 400.000. Uit datzelfde bedrag wordt het negatieve exploitatieresultaat gedekt (bijlage 3 van Voorstel behoud zwembad).

2 Toetsing Voorstel behoud zwembad

Door de werkgroep is een aantal besparingen en opbrengsten (zie hiervoor) aangedragen, die een positief effect hebben op de exploitatie. Dit is mede bereikt door de samenwerking tussen betrokken partijen. Ook de gewenste omvang van het bad is bijgesteld. Dat heeft weer een positief effect op de benodigde investering. Dat houdt in dat het Voorstel behoud zwembad goedkoper is dan de varianten uit het raadsvoorstel van juli jl., maar niet past binnen het gestelde financiële kader van € 275.000.

Er is nog wel een aantal opmerkingen te plaatsen bij het Voorstel behoud zwembad:

- **Zwembadconcept**

- Er is uitgegaan van een 3-badenconcept, dat volgens de werkgroep gebaseerd is op de behoefte. De onderbouwing van de behoefte aan zwembad is nu niet verder onderzocht. Wel kan worden aangegeven dat een concept met minder baden (b.v. één 25-meterbad, ook met minder personeel en met vrijwilligers) naar verwachting een positiever effect heeft op het resultaat. De consequentie is wel dat hierdoor minder zwemmers gebruik kunnen maken van het zwembad;
- Het voorkómen van een tijdelijke sluiting van het zwembad, door nieuwbouw op andere locatie (met bijbehorende bestemmingsplanherziening), is een logisch uitgangspunt. Echter, dat doel zou ook behaald kunnen worden met een gefaseerde vernieuwbouw op de huidige locatie, mits dit ook gericht is op een kleine zwembadconfiguratie.

- **Financieel**

- In het voorgestelde investeringsbudget lijken de volgende kosten geen plek te hebben gekregen dan wel ontbreekt het totaalbeeld hiervan:
 - de huidige boekwaarde van het zwembad (€ 400.000) moet na sloop van het zwembad nog worden afgeboekt (incidenteel). Het is momenteel niet inzichtelijk of er nog boekwaardes bij de Stichting Den Ekkerman aanwezig zijn;
 - de huidige boekwaarde van de Rank (€ 95.000), indien het nieuwe zwembad op die locatie komt, moet worden meegenomen in het investeringsbudget voor het nieuwe zwembad;
 - de sloopkosten van het huidige zwembad (ongeveer € 237.000) moeten incidenteel worden afgeboekt;
 - de 'aankoopkosten' (afbouwen gevels, na sloop zwembad) en nieuwe installaties (zitten nu grotendeels in het zwembad) voor de sporthal en D'n Uitwijk leveren structurele lasten op van jaarlijks gemiddeld € 8.500;

- woonrijpmaakkosten (o.a. paden, groeninrichting e.d.) zijn niet inzichtelijk en behoren een plaats te krijgen in het investeringsbudget;
 - het is nu niet inzichtelijk of alle kostenposten (externe advieskosten, ambtelijke uren, bestemmingsplankosten e.d.) zijn meegenomen;
 - het is niet duidelijk of de herinvesteringskosten van bijvoorbeeld de nieuwe installaties van het nieuwe zwembad, die over bijvoorbeeld 20 jaar moeten worden vervangen, zijn betrokken;
 - als de investering voor nieuwbouw wordt gedaan naast het openhouden van het huidige zwembad zorgt dat voor een deels dubbele exploitatielast. Deze is incidenteel van aard.
- Bij de berekening van de kapitaallasten is rekening gehouden met een rentepercentage van 1,7%. Momenteel mag gerekend worden met een percentage van 1%. Dat heeft een positief effect op de jaarlijkse kapitaallasten. Als voorbeeld is door ons een berekening gemaakt met een investering van 5 miljoen euro en een looptijd van 45 jaar. Hieruit komt naar voren dat de kapitaallasten in het eerste jaar € 35.000 lager uitvallen door het hanteren van het rentepercentage van 1%;
 - Op dit moment krijgt zwemvereniging Njord een gemeentelijke jaarlijkse subsidie (€ 71.000 in 2016 en € 54.000 in 2017 (-25%)). Onze aanname is dat deze subsidie in stand moet blijven en daarmee een kostenpost blijft voor de gemeente, die in het voorstel niet is meegerekend;
 - Er zijn geen frictiekosten (door b.v. inkrimping van personeel) meegenomen;
 - Indien een nieuw zwembad op een andere locatie gerealiseerd moet worden, dan komen daar nog extra kosten bij (o.a. parkeergelegenheid, procedures, nutsvoorzieningen, bouw- en woonrijpmaakkosten).
- **Exploitatie**
 - Er is een aantal aannames gedaan, waardoor het alternatief plan in exploitatie goedkoper is. Het gaat dan om onder andere de inzet van vrijwilligers, de extra horecaopbrengsten, de bezuiniging op onderhoud, energie en schoonmaak en verwachte bezoekersaantallen. Vanuit de betrokken partijen is aangegeven dat dat haalbaar moet zijn. Dat kan door ons niet beoordeeld worden of dat realistisch en haalbaar is, maar wel is zeker dat dit een risico vormt. In het voorstel is niet opgenomen bij welke partij dit risico ligt;
 - Er wordt een grotere horecagelegenheid toegevoegd aan het plan. Op dit moment is er een driepartijenkost tussen gemeente, Stichting Cobbeek-Centrum en zwembad Den Ekkerman, waarin ook afspraken staan over horeca. Op basis van deze overeenkomst zal dan ook in gesprek moeten worden gegaan over de horeca indien er een gewijzigde horeca-activiteit wordt toegevoegd aan het zwembad. Niet duidelijk is of hieraan kosten zijn verbonden.

3 Conclusie

Op basis van een eerste quick-scan van het Voorstel behoud zwembad kan worden geconcludeerd dat dit plan goedkoper is dan de reeds eerder gepresenteerde varianten uit het raadsvoorstel van juli jl., maar niet past binnen het gestelde financiële kader van € 275.000. Het "Voorstel behoud zwembad" gaat uit van een samenwerking tussen betrokken partijen en er zijn daarbij afspraken gemaakt over zwembadomvang, personele inzet en het genereren van meer omzet (bezoekers, horeca, sponsoring e.d.). Er zijn aannames gedaan, die een mogelijk risico vormen voor de exploitatie in de toekomst. Daarnaast ontbreekt nog een aantal kostenposten, zitten er nog enkele onduidelijkheden in de berekening en is de rekenrente inmiddels gewijzigd.