



## Managementsamenvatting rapport “Zwemmen in Leusden

Door de huidige staat van de installaties van zwembad Octopus loopt de gemeente Leusden voor het komende decennium grote risico's van extra kosten van in standhouding van het zwembad.. De gemeente heeft daarom besloten een onderzoek te laten uitvoeren, op basis waarvan een onderbouwd besluit over de toekomst van het huidige zwembad en mogelijke 'zwembad-alternatieven' kan worden genomen. Het onderzoek is uitgevoerd door Drijver en Partners.

De opdracht;

*“Voer een onderzoek uit naar de toekomst van het huidige zwembad en mogelijke zwembad-alternatieven, op basis waarvan een concreet advies aan de gemeenteraad kan worden gegeven.”*

Op basis van de rapportage kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

### Bezoek, verzorgingsgebied en omzetbijdrage vanuit buurgemeenten

- Bezoek en animo: gerelateerd aan het aantal inwoners van Leusden is het bezoek aan zwembad Octopus hoog.
- Herkomst bezoek: van het totale bezoek is 49% afkomstig uit Leusden en 51% uit de buurgemeenten.
- Verzorgingsgebied: het verzorgingsgebied van zwembad Octopus is veel groter dan uitsluitend de gemeente Leusden: ook een deel van Amersfoort, Woudenberg en Scherpenzeel kunnen tot het verzorgingsgebied worden gerekend (totaal circa 60.000 inwoners).
- De extra omzet vanuit regiogemeenten voor recreatief zwemmen, doelgroepen en zwemlessen is ruim een half miljoen euro per jaar.

### Regionale en lokale ontwikkelingen

- In de omgeving van Leusden zijn flink wat zwembaden aanwezig, maar het voorzieningenaanbod van deze zwembaden is over het algemeen minder uitgebreid dan dat van zwembad Octopus.
- De demografische ontwikkelingen in Leusden voor de periode 2014-2030 hebben een zeer beperkte negatieve invloed op de behoefte aan recreatief zwemmen en doelgroepactiviteiten voor veertigers en vijftigers.
- De demografische ontwikkelingen in Amersfoort (2014-2030) hebben een positieve invloed op de behoefte aan doelgroepactiviteiten voor senioren en een beperkte negatieve invloed op de behoefte aan recreatief zwemmen, andere doelgroepactiviteiten, les zwemmen, schoolzwemmen en verenigingszwemmen.
- Zwemvereniging De Haaien (350 leden) is grootgebruiker van zwembaduren (14 uur per week), maatschappelijk zeer betrokken en verzorgt binnen zwembad Octopus activiteiten voor een bijzondere doelgroep: 75 fibromyalgie-patiënten. De vereniging wil dit concept graag verbreden naar andere doelgroepen maar daarvoor ontbreekt thans zwemwater. De vereniging ziet het zwembad en de gemeente als belangrijke partners.
- Academas Sport en Fysiotherapie is tevreden over de verbeterde afstemming en samenwerking met het zwembad. Academas ziet in de toekomst meer mogelijkheden voor een gezamenlijk activiteitenaanbod, met name in de richting van ouderen.

### Toekomstige behoefte

- Bij de behoeftebepaling is zowel rekening gehouden met een regionale nieuwbouwvariant (verzorgingsgebied 60.000 inwoners) als een lokale nieuwbouwvariant (verzorgingsgebied 29.000 inwoners).
- Bij de bezoekprognoses voor de lokale variant is met name bij doelgroepen, zwemlessen en recreatief zwemmen sprake van een sterke terugloop van het bezoek in vergelijking met de huidige situatie en de regionale nieuwbouwvariant.

### Toekomstscenario's

- De stichtingskosten voor de regionale nieuwbouwvariant bedragen circa € 11,4 miljoen, indien vernieuwbouw mogelijk is € 10,8 miljoen en voor de lokale nieuwbouwvariant circa € 9,5 miljoen.
- Bij nieuwbouw is het mogelijk om een zwembad te bouwen dat aanmerkelijk energie-efficiënter en duurzamer is dan het huidige complex. Het bestaande complex beoordelen wij als niet energie-efficiënt.
- De ideale locatie voor nieuwbouw is achter het bestaande bad.
- Vernieuwbouw waarbij het doelgroepenbad in stand wordt gehouden is qua configuratie niet voor de hand liggend, maar dient bij de keuze voor nieuwbouw niet op voorhand te worden uitgesloten.
- De totale gemeentelijke kosten voor de nieuwbouwvarianten zijn jaarlijks gemiddeld € 643.000 (regionale variant) en € 601.000 (lokale variant) ten opzichte van € 623.000 voor instandhouding.
- De vernieuwbouwvariant is qua baten en lasten gelijk aan de regionale variant, maar de kapitaallasten zijn € 23.000 lager (indien deze variant uitvoerbaar blijkt).

<b>Octopus</b>	<b>instandhoudings variant (prijspeil 2014)</b>	<b>nieuwbouw regionale variant (prijspeil 2014)</b>	<b>nieuwbouw lokale variant (prijspeil 2014)</b>	<b>vernieuwbouw regionale variant (prijspeil 2014)</b>
<b>totaal kosten</b>	€ <b>1.494.000</b>	€ <b>1.456.000</b>	€ <b>1.077.000</b>	€ <b>1.456.000</b>
<b>totaal opbrengsten</b>	€ <b>1.426.000</b>	€ <b>1.437.000</b>	€ <b>996.000</b>	€ <b>1.437.000</b>
vereiste gemeentelijke bijdrage	€ 68.000	€ 19.000	€ 81.000	€ 19.000
<i>eigenaarslasten</i>				
kosten afschrijving, respectievelijk kapitaallasten (annuitair)	€ 127.000	€ 430.000	€ 358.000	€ 407.000
eigenaarsonderhoud huidig complex cf conditiemeting/MJOP	€ 338.000	nvt	nvt	
eigenaarsonderhoud nieuwbouw o.b.v. kengetallen (vanaf jaar 1)	nvt	€ 173.850	€ 145.000	€ 173.850
extra kosten waterzuiveringsinstallatie+ biocidenverordening	€ 9.694	nvt	nvt	nvt
kosten vervanging waterglijbaantoren	€ 12.500	nvt	nvt	nvt
OZB-eigenaarsdeel	€ 8.300	€ 8.300	€ 7.000	€ 8.300
opstalverzekering	€ 12.500	€ 12.500	€ 10.000	€ 12.500
schadeloosstelling SRO gederfde inkomsten a.g.v. renovatie	PM	nvt	nvt	PM
<b>totaal eigenaarslasten</b>	€ <b>507.994</b>	€ <b>624.650</b>	€ <b>520.000</b>	€ <b>601.650</b>
<b>totaal gemeentelijke kosten (jaarlijks gemiddeld 2014-2029)</b>	€ <b>575.994</b>	€ <b>643.650</b>	€ <b>601.000</b>	€ <b>620.650</b>

#### Verschillen tussen de varianten

- De lokale nieuwbouwvariant is qua nieuwbouw financieel gezien het voordeligst, maar is tevens de variant met het laagste voorzieningenniveau. In vergelijking met de huidige situatie en de regionale nieuwbouwvariant is sprake van minder zwembad en een minder toonaangevend zwembad, met lagere kapitaallasten maar met een hogere exploitatiebijdrage.
- Indien wordt gekozen voor het behouden van het huidige voorzieningenniveau kan worden gekozen tussen instandhouden van het huidige complex (periode 2014-2030) of de regionale nieuwbouwvariant (voorlopig uitgangspunt is ingebruikname in 2019 en instandhouding voor een periode van ≥ 30 jaar).
- Indien wordt gekozen voor het instandhoudingsscenario blijft er altijd een stevig risico van onvoorziene uitgaven in het kader van groot onderhoud en instandhouding.
- Bij nieuwbouw is het mogelijk om een modern, duurzaam en energie-efficiënt zwembad te realiseren.

### De keuze

Het animocijfer (de mate waarin de inwoners van Leusden het bad bezoeken) van zwembad Octopus ligt rond het landelijke gemiddelde. Het zwembad heeft door haar voorzieningenniveau echter een bovenlokale functie; Daardoor is de animo voor het zwembad bijna twee keer het landelijk gemiddelde. Mede gelet op het feit dat dit extra bezoek ca. € 500.000 aan inkomsten genereert, is de exploitatie efficiënt en de gemeentelijke exploitatiebijdrage laag. Het bezit van een dergelijke voorziening helpt ook om de gemeente Leusden op de “(recreatieve) kaart” te zetten en te houden.

Indien de gemeente het zwembad op langere termijn wil behouden, dient er binnen een aantal jaren een grootschalige renovatie te worden uitgevoerd. Los van de bouwkundige en technische staat van het complex zijn er diverse aandachtspunten, waaronder de functionaliteit van het bad. Die is namelijk niet (meer) optimaal.

Er van uitgaande dat de gemeente niet kiest voor sluiting van het zwembad dient er derhalve gekozen te worden uit drie varianten. De varianten ontlopen elkaar in opzicht financieel nauwelijks, maar er zijn uiteraard meer factoren die de keuze beïnvloeden:

- Instandhouding van het bestaande zwembad heeft het risico van onverwachte (extra) onderhoudskosten.
- De resterende levenscyclus van een gerenoveerd bestaande zwembad is ten opzichte van nieuwbouw kort.
- Er zijn geen signalen dat er regionale (zwembad)ontwikkelingen te verwachten zijn die de regionale functie in negatieve zin beïnvloeden.
- Kapitaalvernietiging van de bestaande boekwaarde is op te vangen door minimalisering van het onderhoud in de komende jaren alvorens te sluiten. Deze minimalisering kan echter maar voor enkele jaren op verantwoorde wijze plaatsvinden.

Deze afwegingen leiden ons tot de keuze om te kiezen voor nieuwbouw. Gelet op de grote bovenlokale - en in onze optiek blijvende - functie en het minimale verschil in kosten pleiten wij voor het realiseren van de variant bovenlokale nieuwbouw, waarbij de mogelijkheid om het bestaande doelgroepenbad te behouden niet op voorhand wordt uitgesloten, maar wordt betrokken bij de verdere uitwerking. De uiteindelijke realisatie van (ver)nieuwbouw kan efficiënt worden uitgevoerd omdat de locatie beschikbaar is en qua bestemming niet hoeft te worden gewijzigd.

Het gehele realisatieproces duurt circa 3 á 3,5 jaar na besluitvorming. Om te voorkomen dat er nog grote investeringen moeten worden gedaan en er in de komende jaren verantwoord kan worden bespaard op de kosten van instandhouding adviseren wij om de keuze nog dit voorjaar aan de gemeenteraad voor te leggen. Bij een positief besluit kan een nieuw of vernieuwd bad nog eind 2018 – begin 2019 in gebruik worden genomen.

### Te nemen besluiten

Allereerst kan de Gemeenteraad op basis van deze rapportage besluiten een zwembad wel of niet als basisvoorziening te handhaven.

Indien de Raad hiertoe besluit heeft zij daarbij de keuzes een viertal scenario's:

- Renovatie
- Nieuwbouw lokaal
- Nieuwbouw regionaal
- Vernieuwbouw regionaal

Op basis van het genomen (principe) besluit kan het College van B&W de nodige vervolgstappen nemen.