



Gemeente Leusden

Raadsvoorstel

Zaaknummer 152379
Datum raadsvergadering 11 april 2024
Portefeuillehouder W.R. Vos

Onderwerp Toekomstscenario's zwembad Octopus

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. het rapport van AT Management "Zwemmen in Leusden" vast te stellen als antwoord op het verzoek van de raad aan het college in RB 62016;
2. op basis van dit rapport te besluiten een traject gericht op nieuwbouw met recreatievariant (incl. spraypark) te starten in 2024-2025 met een locatieonderzoek en een Programma van Eisen;
3. richting te geven aan het locatieonderzoek door de voorkeur uit te spreken voor het situeren van het zwembad op het Burgemeester Buiningpark.

Aanleiding

Na de vaststelling van de visie op zwemmen is een exploitatieonderzoek gestart naar de verschillende vormen van exploitatie voor zwembad Octopus.

Deze opdracht is afgerond met het advies en het besluit van de raad om de huidige exploitatievorm met de SRO voort te zetten tot aan het einde van het exploitatiecontract, 31 december 2029.

Deze wijze van exploiteren op basis van de huidige overeenkomst is nader geëvalueerd en de geconstateerde knelpunten zijn verholpen met nadere afspraken over zowel financiën, inhoud, transparantie en naleving van de afspraken beiderzijds.

De hoge energielasten en loonkosten zijn aanleiding geweest voor een toegevoegd besluitpunt aan het Raadsbesluit inzake de exploitatie van zwembad Octopus, d.d. 15 december 2022, nr. 62016. Hierin verzoekt de raad het college een analyse te (laten) maken naar de kosten van de exploitatie van zwembad Octopus tot 2030 uitgewerkt in een worse case, neutraal en best case scenario onder andere t.a.v. de energieprijzen. Per scenario moet worden bekeken of nieuwbouw een kostenbesparing oplevert en wat dan het beste moment is om het proces naar nieuwbouw te starten.

In juni jl. is AT Management gestart met de opdracht van de raad. In het najaar 2023 is de renovatievariant nader onderzocht en gerapporteerd.

Doel/Effect

Dit voorstel beoogt de raad de mogelijkheid te bieden om een richtinggevend besluit te nemen voor verdere stappen voor de toekomst van het zwembad.

Het biedt de raad inzicht in de mogelijke ontwikkelingen in energiekosten enerzijds en aantal bezoekers anderzijds en de gevolgen daarvan voor de exploitatiekosten. Daarnaast geeft dit voorstel inzicht in de investerings- en- exploitatiekosten van 2 varianten voor nieuwbouw: met en zonder recreatiefunctie. Naast deze nieuwbouwvarianten is ook expliciet de mogelijkheid voor renovatie van het zwembad bekeken. De rapportage daarvan is als bijlage bij het rapport toegevoegd.



Het raadsbesluit zet vervolgens een bestuurlijk en operationeel proces in werking, te starten met een locatiestudie en een programma van eisen met een verdere -financiële en procesmatige- uitwerking. De raad blijft nauw betrokken en neemt tussentijdse besluiten. Hierbij wordt steeds verbinding gelegd met het sportaccommodatiebeleid, planontwikkeling voor De Korf, maatschappelijk vastgoed, waaronder cultuur en de formulering van een visie op het Burgemeester Buiningpark. Bij de tussentijdse besluiten zal de raad integrale afwegingen moeten maken, waarbij beschikbaarheid van de financiële middelen (nu) nog onzeker is.

Argumenten

1. Het college heeft voldaan aan het verzoek van de raad

Het college heeft ATManagement de opdracht gegeven volgens het verzoek van de raad. Dit heeft geresulteerd in een rapport dat verschillende scenario's laat zien met betrekking tot energiekosten en bezoekersaantallen en de variant van nieuwbouw met en zonder recreatieve functie.

De raad is tussentijds geïnformeerd op 21 september 2023. Naar aanleiding hiervan heeft de heer Timmerman een paragraaf toegevoegd met betrekking tot renovatie van het huidige zwembadgebouw opdat de raad ook deze variant desgewenst kan meenemen in haar afweging bij het maken van de keuze voor verdere stappen voor de toekomst van het zwembad.

Met het voorliggende rapport voldoet het college aan het verzoek van de raad en ligt er een eerste richtingaanwijzer voor het verdere proces met besluitvorming over de toekomst van het zwembad.

2.1. Nieuwbouw met recreatiebad inclusief spraypark is de voorkeursvariant.

- Een zwembad met recreatieve functie heeft een positieve invloed op het aantal mensen dat beweegt. Zwemmen draagt positief bij aan fysiek, mentaal en sociaal welbevinden en de vitaliteit van jong en oud. Als leuke vrijetijdsbesteding voor alle leeftijden, maar met name voor de jeugd en jongeren, blijft het zwemmen interessant en laagdrempelig. Bovendien blijft de zwemvaardigheid op peil. Dit past bij de beleidsambitie (zwemvisie, sport- en beweegakkoord en beleidskader sociaal domein) om meer mensen in beweging te krijgen en vitaliteit te behouden of te verhogen.
- De exploitatie van een bad met recreatie is gunstiger dan de lopende exploitatie en de basisvariant.
- De verwachting is dat een spraypark de bezoekersaantallen gunstig zal beïnvloeden. De investering kan budgetneutraal zijn. Er is minder toezicht nodig dan een peuterbad.
- Wat betreft nieuwbouw geeft ATManagement aan dat het resultaat van de variant met 300 m² recreatief water gunstiger uitvalt dan de variant zonder recreatiebad. De fors hogere inkomsten overstijgen de hogere kosten voor energie, personeel en kapitaallasten. Meer lokaal en bovenlokaal recreatief bezoek heeft een positieve financiële invloed op het resultaat, temeer omdat in Amersfoort een dergelijk voorziening niet gaat komen. Veronderstelling hierbij is dat de energieprijzen niet verder stijgen en de bezoekersaantallen herstellen.
- De renovatievariant is nader onderzocht door bureau Straman. In de bijlage van het rapport van ATManagement is de rapportage van Straman na te lezen. Conclusie is dat renovatie van het zwembad met het oog op duurzaamheid een grote uitdaging is. Het zwembad heeft meer bouwkundige problemen dan je op basis van de leeftijd (bouwjaar 1988) mag verwachten. Het is daarnaast ook erg slecht geïsoleerd. De resterende levensduur na renovatie is veel korter dan na nieuwbouw (20-25 jaar respectievelijk 40



jaar). Daarnaast moet er bij renovatie altijd meer rekening gehouden worden met onzekere en onvoorziene zaken.

Wat betreft de investeringslasten geeft ATManagement een richtbedrag aan van €15.000.000. Dit zijn de kosten exclusief sloop, grond en inrichting van de omgeving. In hoofdstuk 6.7 is een overzicht opgenomen van de kapitaalslasten op basis van 4% rente.

- Voor locatieonderzoek en Plan van Eisen is voor 2024 en 2025 tezamen €30.000 begroot.

2.2 *De kans dat de energieprijzen niet zullen dalen is aanwezig*

De verwachting is dat de energieprijzen niet zullen dalen. Dat verhoogt de urgentie van het bouwen van een -energiezuinig- zwembad. ATManagement adviseert in 2030 een nieuw zwembad operationeel te hebben. Het contract met SRO loopt dan af en het huidige gebouw vraagt dan weer om een renovatie en blijft hogere energielasten houden ten opzichte van nieuwbouw.

3.1 *Het Burgemeester Buiningpark biedt goede mogelijkheden voor synergie met aanverwante functies*

Om een Leusden-breed onderzoek en daarmee kosten te besparen, gaan we uit van behoud van het zwembad op het Burgemeester Buiningpark. Op het Burgemeester Buiningpark liggen de meeste mogelijkheden voor het delen van andere sport- en maatschappelijke functies met het zwembad. De exacte locatie op het Burgemeester Buiningpark staat echter nog open en zal nadere studie vergen, in afstemming met de ontwikkeling van de visie op het Burgemeester Buiningpark.

Voor dit onderzoek is tezamen met het Plan van Eisen €30.000 begroot in 2024 en 2024 (zie ook 2.1).

Financiële doorwerking kapitaalslasten in de meerjarenbegroting

De geschatte investering in een nieuw zwembad bedraagt €15 miljoen. De afschrijvingstermijn voor grond en gebouwen is 40 jaar en de afschrijvingstermijn voor installaties is 15 jaar. Op basis van deze termijnen en een rente van 4% komen de kapitaallasten op €1.160.000 in het eerste jaar. Dit bedrag loopt jaarlijks terug. In jaar 15 zijn de kapitaallasten €833.000. Hierna worden de installaties vervangen en nemen de kapitaalslasten weer toe.

De kapitaallasten voor het 'oude' zwembad lopen nog door tot 2037. Deze bedragen momenteel €325.000 per jaar.

De kapitaalslasten voor het 'oude' zwembad kunnen ook worden afgeboekt, zodat deze €325.000 in de begroting gedeeltelijk als dekking kan dienen voor de nieuwe kapitaallasten, zijnde €1.160.000. Als het 'oude' zwembad in 2029 buiten gebruik wordt gesteld resteert nog een boekwaarde van €1,6 miljoen. Deze kan in één keer worden afgeboekt ten laste van de algemene reserve.

Dit betekent dat in het geval de oude kapitaalslasten worden afgeboekt, de kapitaalslasten in het eerste jaar in de begroting toenemen met €835.000 (€1.160.000 - €325.000).

Alternatieve scenario's

- *Geen zwembad meer bouwen en niet renoveren.*

De raad heeft met het vaststellen van de zwemvisie ("Zin in zwemmen") uitgesproken veel waarde te hechten aan de mogelijkheid van zwemmen in Leusden. De gemeente draagt met financiële ondersteuning van Swim Experience bij aan zwemveiligheid en -



vaardigheid en ondersteunt zwemvereniging de Haaien. Geen zwembad meer in Leusden betekent het wegvallen van de maatschappelijke waarde van het zwembad, een risico op een afname van de zwemveiligheid en zwemvaardigheid en het einde van zwemvereniging de Haaien.

Instandhouding zonder grote renovatie gaat de komende jaren tot 2030 (exploitatie overeenkomst met SRO) jaarlijks nog €130.000 extra kosten boven wat nu in de MJOP is opgenomen.

- *Renovatie van het zwembad.*
Het rapport geeft met meerdere argumenten aan dat nieuwbouw een betere optie is dan renovatie. De functionaliteit van het bestaande bad verbetert niet bij renovatie.
- *Nieuwbouw zonder recreatiebad.*
Een zwembad zonder recreatieve functie is minder goed te exploiteren want er zullen minder bezoekers uit Leusden en de regio komen. Dat genereert minder inkomsten waardoor het exploitatietekort hoger is dan de variant met recreatiewater. De bouw van een recreatiebad betekent relatief gezien beperkte meerkosten.
- *Nog circa 5 jaar wachten met het opstarten van het proces naar nieuwbouw.*
De doorlooptijd van het proces duurt dusdanig lang dat Octopus steeds meer verouderd en dus minder aantrekkelijk wordt, waardoor de bezoekersaantallen terug zullen lopen en de kosten stijgen. Hierdoor kan de exploitatie (meer) negatief worden. Het vaststellen van een sluitingsdatum geeft een flinke besparing op noodzakelijk onderhoud (instandhouding voor 5 jaar is goedkoper dan instandhouding voor 10 jaar of langer).
Er zal steeds meer tussentijds onderhoud en reparatie moeten plaatsvinden waardoor het zwembad een periode moet sluiten. Voor de periode na 2030 moet er een nieuwe exploitant worden geworven.

Tegenargument

- *Er zijn veel veronderstellingen.*
Er zijn veel onzekerheden. Maar we moeten ergens vanuit gaan en het rapport van ATManagement laat reële scenario's zien. Er kunnen nog andere varianten gaan spelen afhankelijk van keuzes die gemaakt worden naar aanleiding van het sportaccommodatiebeleid en/of de herontwikkeling van het Burgemeester Buiningpark. Daarnaast kunnen er zich mondiale ontwikkelingen voordoen waardoor kosten stijgen of juist dalen. Dit zijn echter geen argumenten om het proces niet te starten. Gaandeweg het proces moeten deze wendingen worden gesignaleerd en worden vertaald in financiële consequenties en nieuwe afwegingen.
- *Een zwembad is een dure maatschappelijke voorziening; er zijn andere prioriteiten.*
Afwegingen zijn de kosten tegen onder meer de maatschappelijke meerwaarde, de zwemveiligheid en zwemvaardigheid en laagdrempeligheid (want lokaal). De exploitatie zal bij een nieuw zwembad minder kosten dan het huidige omdat het duurzaam gebouwd zal worden.

Risico's

- Gelet op de huidige staat van het zwembad kunnen er zich op korte en middellange termijn situaties voordoen waarbij extra onderhoud noodzakelijk is. Volgens afspraken



met de exploitant kost het de gemeente elke dag dat het zwembad gesloten is voor onderhoud circa €4.000.-. Dit onder meer ter dekking van de personele lasten.

- De doorlooptijd van het proces om te komen tot nieuwbouw en renovatie duurt lang. In die tijd veroudert Octopus verder en wordt minder aantrekkelijk, waardoor de bezoekersaantallen terug kunnen lopen. Hierdoor wordt de exploitatie in negatieve zin beïnvloed.
- Indien een locatiestudie voor het zwembad en het besluit daarop voorlopen op de formulering van een visie op het Burgemeester Buiningpark, bestaat het risico dat de keuze voor een zwembadlocatie toch niet de juiste blijkt te zijn als er eenmaal meer visie is op het Burgemeester Buiningpark. Hetzelfde geldt voor mogelijke combinaties met faciliteiten voor zorg, welzijn en cultuur.
- Er is op dit moment naast de externe deskundigheid geen/niet voldoende interne personele capaciteit om een opdracht te formuleren en regie te voeren op het verdere traject (locatiestudie en Programma van Eisen). Binnenkort wordt de krapte in de personele capaciteit in beeld gebracht met een plan van aanpak.
Er is budget vanuit de begroting 2024, 2025 en 2026 voor externe deskundigheid. (2024: €15.000, 2025: €15.000 en 2026: €10.000. Of dit voldoende is, hangt af van de exacte opdracht en de integraliteit.
- De krapte op de arbeidsmarkt maakt het behouden en werven van personeel, waaronder zweminstructeurs lastig, waardoor minder zwemlessen kunnen worden aangeboden. Dit is nadelig voor de exploitatie.

Plan van aanpak/tijdsplanning

In 2024 zet het college de opdracht uit tot verdieping van het gekozen scenario, de locatiestudie en het formuleren van een programma van eisen uit bij een extern bureau met expertise op dit gebied. Voorbehoud bij onderstaande planning is voldoende interne personele capaciteit.

2024/2025:	Locatiestudie, Programma van Eisen
2025/2026:	Afronden locatieonderzoek, vooronderzoeken, besluitvormingsproces (GO/NO GO) en afhankelijk daarvan voorbereiden proces van aanbesteding; Aanbesteding; van voorlopig Ontwerp naar Definitief Ontwerp;
2026/2027:	Uitvoeringsbestek en bouwrijp maken van de locatie
2027/2028:	Bouwfase
2028/2029:	Oplevering

Duurzaamheid

Het nieuw te bouwen zwembad moet energieneutraal zijn.

Opdracht is om de ontwikkelingen nauwgezet te volgen en zo mogelijk -innovatieve- technieken toe te passen voor besparing en opwekking van energie. Dit, en de eisen die AT Management formuleert in paragraaf 6.3.1, zullen onderdeel zijn van de opdracht met betrekking tot het programma van eisen.

Communicatie

Het raadsbesluit wordt gecommuniceerd met de ondernemer van zwembad Octopus, SRO. De opdracht voor verdere verkenning en het programma van eisen, wordt eveneens met de huidige exploitant, gecommuniceerd.

De participatieraad zal tijdens het vervolgtraject worden geïnformeerd. Tijdens het vervolgtraject worden ook de gebruikers betrokken en gevraagd om input.



Bijlagen

1. Collegevoorstel en -besluit "Scenario's voor de toekomst van zwembad Octopus", 152379
2. Rapport "scenario's voor de toekomst van zwembad Octopus ", ATM, 21 december 2023, 152379

Het college van de gemeente Leusden,

R.B. van den Brink
directeur-secretaris

F.T.J.M. Backhuijs
wnd. burgemeester



Gemeente Leusden

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 5 maart 2024, nummer: 152368

b e s l u i t:

1. het rapport van AT Management "Zwemmen in Leusden" vast te stellen als antwoord op het verzoek van de raad aan het college in RB 62016;
2. op basis van dit rapport te besluiten een traject gericht op nieuwbouw met recreatievariant (incl. spraypark) te starten in 2024-2025 met een locatieonderzoek en een Programma van Eisen;
3. richting te geven aan het locatieonderzoek door de voorkeur uit te spreken voor het situeren van het zwembad op het Burgemeester Buiningpark.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 11 april 2024

I. Schutte - van der Schans
griffier

F.T.J.M. Backhuijs
voorzitter