

Beoordeling nieuw zwembad, skeelerbaan, Statenland d.d. 20-11-2021

Tbv Forum Ruimte 26-11-2021

Inhoud

Aanleiding :Motie Vreemd aan de orde van de dag	3
Noodzaak en kansen	3
Nieuwbouw op sportcluster Tappersheul III	3
Zwembad	4
Huidige situatie	4
Nieuwbouwplan SBZO	4
Second opinion Treem	5
Welstand	6
Eigendom	6
Financiën	6
Gemeentelijke financiën	6
Investeringsraming	6
Exploitatie SBZO	7
Aanbesteding, staatssteun, wet Markt en Overheid	9
Risicoanalyse	10
MKBA-analyse	10
Renovatie geen optie	10
Skeelerbaan	10
Parkeerterrein	11
Statenland	11
Analyse	11
Schetsontwerp	13
Financiën	15
Risicoanalyse	15
Planning	15
Conclusie: Ultieme kans maar financieel (nog) niet in balans	15

Aanleiding :Motie Vreemd aan de orde van de dag

Op 3 december 2019 heeft SBZO haar plan gepresenteerd voor nieuwbouw van een binnen- en buitenbad in Oudewater. Naar aanleiding van deze presentatie heeft de gemeenteraad op 12 december 2019 de motie vreemd aan de orde van de dag unaniem aangenomen. Hierin wordt verzocht om het initiatief van SBZO verder te onderzoeken en uit te werken en ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad. Het raadsvoorstel moet de volgende onderdelen bevatten.

1. Status/eigendom en financiering van de grond waarop het zwembad gebouwd moet worden
2. Status/ eigendom (juridisch en/of economisch) van het zwembad
3. Investeringskosten en financiering nieuwbouw zwembad en omliggende infra
4. Uitwerking exploitatie (inclusief verwerking correct en reële afschrijving) op lange termijn
5. Uitwerking risico's (kwalificatie, kwantificatie, beheersmaatregelen, dekking en eigenaarschap risico's
6. Beoordeling van het uitgangspunt dat de exploitatie van het nieuwe zwembad (langjarig) binnen de huidige exploitatiebegroting in de programma begroting past
7. Beoordeling en oordeel van/over de rol die de MKBA kan spelen in de besluitvorming en financiering van het zwembad
8. Beoordeling van de (financiële parameters, waar onder de gehanteerde (economische afschrijvingstermijnen, rentepercentages en de opbouw van de noodzakelijke reservevoorzieningen.
9. Toekomstvisie met betrekking tot integrale ontwikkeling maatschappelijke zone en invulling gedeelde ruimtes op Noortsyde;
10. In het bestemmingsplan Tappersheul III ruimte te maken voor het sportcluster, waaronder ten minste een 12-maanden zwembad op basis van dit burgerinitiatief
11. Schets van een tijdschema van realisatie, waarin ook de aspecten van (ruimtelijke, natuur en milieu-)procedures en reële besluitvormingstermijnen in beeld zijn gebracht;
12. Een beoordeling van de plannen, vanuit de verantwoordelijkheid van het college, met een onderbouw advies aan de gemeenteraad waar, bij voorkeur een externe toetsing op de in het initiatief opgenomen financiële en juridische aspecten, deel uitmaakt.

De motie is specifiek geënt op de bouw van een nieuw zwembad. Het voorliggend onderzoek is echter breder uitgevoerd. Dit vanwege de (financiële) samenhang tussen woningbouw op Statenland en verplaatsing van de skeelerbaan van SVO. Om tot een goede besluitvorming te kunnen komen is het van belang om deze deelonderwerpen integraal met elkaar te bezien.

Noodzaak en kansen

Het Statenbad is inmiddels 52 jaar oud. Het bad is gedateerd. De zwembadinstallaties zijn zeer oud. Mochten er cruciale onderdelen kapot gaan dan is het mogelijk dat deze niet meer te repareren zijn en het zwembad tijdelijk of helemaal dicht moet. Dit betekent dus dat voor de gemeenschap van Oudewater keuzes gemaakt moeten worden over het voortbestaan van het zwembad. Nieuwbouw op de huidige locatie kan niet zonder het langdurig sluiten van het bad. Tegelijkertijd doet zich er ook de volgende kans voor. Door een nieuw te bouwen binnen- en buitenbad op de nieuwe locatie bij Tappersheul III, ontstaat er ruimte voor woningbouw op Statenland. Met de grondopbrengsten van de woningbouw op Statenland kan een flinke bijdrage worden gedaan voor de kosten van nieuwbouw van het bad. Naast het zwembadterrein op Statenland ligt de skeelerbaan van SVO. Door ook deze te verplaatsen van Statenland naar Tappersheul III kunnen er in een aaneengesloten gebied circa 100 woningen gebouwd kunnen worden. Hiermee kan flink tegemoet gekomen worden aan de grote woningbehoefte in Oudewater.

Nieuwbouw op sportcluster Tappersheul III

Het gebied waar het nieuwe zwembad en skeelerbaan zijn voorzien maakt onderdeel uit van de ontwikkeling Tappersheul III. Het bestaat uit vier hoofdonderdelen: Zwembad, skeelerbaan, reservering voor een sporthal en parkeerterrein.

Conform de motie heeft het college ingezet om in het nog vast te stellen bestemmingsplan Tappersheul III naast uitbreiding van het bedrijventerrein ook de ontwikkelingen in het sportcluster planologisch mogelijk te maken. De hoofdonderdelen zijn ingepast in de beschikbare ruimte. Het bestemmingsplan is echter nog niet vastgesteld. Dit zorgt voor een onzekerheid van de

ontwikkelingen. In de onderliggende grondexploitatie van Tappersheul III is rekening gehouden met kosten voor voorbelasting van het parkeerterrein en groenvoorzieningen. Er zijn ook inkomsten voor de gronden voor het zwembad en skeelerbaan opgenomen.

In het plan van SBZO maakt het parkeerterrein onderdeel uit van de ontwikkeling van het zwembad. Gezien het feit dat het parkeerterrein ook dienstmoet gaan doen als parkeerterrein voor het zwembad, de skeelerbaan en sporthal is de toedeling van het parkeerterrein uitsluitend aan het zwembad niet terecht. Dit betekent dat een gemeentelijk parkeerterrein hier op zijn plaats is. Dit heeft echter wel financiële consequenties zoals extra gemeentelijke kosten voor het beheer en onderhoud van het parkeerterrein. In het integraal financieel overzicht hier inzicht in gegeven.

Zwembad

Huidige situatie

Het huidige Statenbad is inmiddels 52 jaren oud. In de periode tussen 2002 en 2012 is de exploitatie commercieel uitbesteed. Dit kostte de gemeente Oudewater destijds € 250.000 tot € 300.000 per jaar. In 2012 heeft Stichting Beheer Zwembad Oudewater (SBZO) de exploitatie van het zwembad op zich genomen. Sindsdien is met het aanmerkelijk lagere budget van € 125.000,- de exploitatie verricht door SBZO. SBZO heeft daarnaast de laatste jaren een gemeentelijke bijdrage voor niet verrekenbare btw ontvangen. Dit bedrag was in 2021 €12.000,-.

Het zwembad is door de leeftijd toe aan groot onderhoud waarbij de technische installaties inmiddels ernstig gedateerd zijn. De laatste 5 jaren kostte deze post circa € 50.000,- per jaar. Dit betekent dat in de huidige situatie de totale exploitatie- en onderhoudskosten voor het Statenbad ieder jaar verder zullen oplopen boven de € 200.000. Dit totdat het moment dat de installaties helemaal niet meer te repareren zijn.

Nieuwbouwplan SBZO

Het nieuwbouwplan gaat uit van een aantrekkelijk, sober, duurzaam en functioneel zwembad. Het buitenbad is gelijk aan het huidige Statenbad: 50 bij 17 meter. Het binnenbad meet 25 bij 17,5 meter



Figuur 1 inpassing zwembad (zonder sporthal)

en heeft een deels in hoogte verstelbare bodem. Daarnaast komt er een groot speelveld en zonneweide die geïntegreerd worden met de omgeving. Inpandig komt een horecagelegenheden, die bouwkundig aangesloten kan worden aan de mogelijke gemeentelijke sporthal.

SBZO wil inspelen op de landelijke trend naar de groei van doelgroep zwemmen en daling in het recreatief zwemmen. De groei in het doelgroep zwemmen wordt gedreven door een samenleving die meer en meer aandacht heeft voor bewegen en gezondheid.

Het binnenbad dat SBZO wil gaan bouwen zal toegesneden zijn op zoveel mogelijk doelgroepen. Belangrijk onderdeel daarbij vormt de beweegbare bodem, die in tegenstelling tot veel bestaande beweegbare bodems, niet over de breedte maar over de lengte loopt. Ook wordt voorzien in 7-banen in plaats van de reguliere 6 banen. Hierdoor kunnen meerdere doelgroepen tegelijkertijd in het zwembad hun activiteiten uitoefenen.

Er wordt ingezet op een duurzaam zwembad qua energievoorziening. Hierbij wordt ingezet op zonnepanelen, warmtepompen, ledverlichting en warmte-terugwin oplossingen. Op het moment dat daadwerkelijk sprake is van de bouw zal ingezet worden op het gebruiken van de modernste technieken die op dat moment beschikbaar zijn.

In de motie van 12 december 2019 worden 12 onderdelen benoemd die in ieder geval in een raadsvoorstel ter besluitvorming moeten worden voorgelegd. In de afgelopen periode zijn zeer veel gesprekken gevoerd tussen gemeente SBZO en diverse adviseurs.

Deze gesprekken hebben geleid tot uitgangspunten die zijn vastgelegd in de intentieovereenkomst tussen de gemeente Oudewater en SBZO. Een belangrijk uitgangspunt is dat vanuit de gemeente is aangegeven dat er minimaal €2.500.000 bij zou worden gedragen voor de realisatie van het zwembad, maar dat het overig benodigde deel door SBZO geleend zal moeten worden. Hierdoor is een grote financiële last bij SBZO neergelegd.

Second opinion Treem

Conform de motie is de exploitatie en de realisatie van het plan van SBZO beoordeeld. Hiervoor is adviesbureau Treem benaderd. Het bureau is gespecialiseerd in het onderzoeken van de haalbaarheid van (plannen voor) sportaccommodaties, waaronder zwembaden. Het plan van SBZO is beoordeeld op zowel de realisatie als de exploitatie. Bij de raadsinformatiebrief d.d. 6 juli 2021 met nummer Z/21/017248 / D/21/027512) is het rapport naar u toegezonden.

Treem concludeert dat het plan van SBZO goed tot in detail is uitgewerkt en zij daar mee een goede beoordeling hebben kunnen doen. Het plan wordt gezien als realistisch, en dat er risico's zijn die aandacht vragen. Verder doet Treem een zevental aanbevelingen.

Voor de raming van de bouw van het zwembad wordt aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een indexatie van de bouwkosten en er wordt geadviseerd om zwembad-specifieke kennis in huis te halen om de bouw te begeleiden. SBZO heeft inmiddels aangegeven ook gebruik te gaan maken van deze kennis bij de bouw. Ook moet rekening gehouden worden met ambtelijke inzet (kosten) voor afstemming tussen gemeente en SBZO.

De opbrengsten van exploitatie wordt gezien als realistisch. De omzet uit doelgroepenactiviteiten wordt als aandachtspunt benoemd omdat verwacht wordt dat er in de zomerperiode minder activiteiten worden ontplooid. Bij de kosten van de exploitatie wordt aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een kostenpost van btw op energie. De geraamde personeelslasten worden aan de lage kant gezien.

SBZO heeft de door Treem benoemde risico's ter harte genomen. Zo worden op dit moment de bouwkosten geïndexeerd en is in haar begroting rekening gehouden met begeleiding van de bouw door een specialist. Voor wat betreft de exploitatie zijn de kosten voor niet-verrekenbare btw opgenomen in de gewijzigde exploitatiebegroting. SBZO blijft wel achter haar raming staan voor wat betreft personeelslasten. Op basis van de aanbevelingen heeft SBZO een actueel integraal bedrijfsplan opgesteld waarbij zij een extra post van 25.000 onvoorzien hebben opgenomen.

Naar het beeld van de gemeente is SBZO hiermee tegemoet gekomen aan de aanbevelingen van Treem.

Welstand

Het plan van SBZO is ook beoordeeld in de welstandcommissie MooiSticht. De commissie heeft goedgekeurd akkoord te zijn met de geleverde tekeningen. Bij de nadere uitwerking ten behoeve van de omgevingsvergunningen zal een nieuwe beoordeling op het gebied van detailleringen en materiaalgebruik vanzelfsprekend nog wel noodzakelijk zijn.

Eigendom

Uitgangspunt is dat de grond in eigendom blijft bij de gemeente Oudewater. De grond wordt vervolgens in erfpacht uitgegeven aan SBZO. Bij erfpacht wordt tussen de partijen de duur van het recht van erfpacht afgesproken en ook worden er afspraken gemaakt wat er gebeurt met de opstallen (lees het zwembad) indien de erfpachtcanon niet betaald wordt. Dit zal specifiek in een erfpachtovereenkomst tussen SBZO en de gemeente worden vastgelegd. Deze eigendomsverhouding is ook van belang met betrekking tot het aanbesteden. Dit wordt nader toelicht bij dat betreffende onderdeel. Financieel gezien zal de grondwaarde die in de grondexploitatie Tappersheul III berekend is uit algemene middelen betaald moeten worden.

Financiën

Gemeentelijke financiën

De financiën van de bouw van het zwembad moet vanuit twee invalshoeken worden bekeken. Vanuit gemeentelijk oogpunt zijn voor de realisatie van het zwembad een viertal onderdelen van belang.

1. Eenmalige gemeentelijke bijdrage. In de intentieovereenkomst is het uitgangspunt vastgelegd dat de gemeente Oudewater een bijdrage van minimaal €2.500.000,- doet voor de bouwkosten van het zwembad. Dit bedrag komt voort uit de verwachte grondopbrengst van Statenland. Deze inkomsten ontstaan pas nadat de kosten voor het zwembad zijn gemaakt en op de huidige locatie gebouwd kan worden. Dit betekent dat tussen het moment van vertrekken van de bijdrage aan SBZO en de afronding (winstneming) van Statenland de Algemene Reserve € 2.5 miljoen lager is.
2. Plankosten. Het huidige onderzoek inclusief de externe adviezen heeft al tot flinke plankosten geleid. Voor het vervolgtraject naar de realisatie van het zwembad zal een extra krediet nodig zijn om te komen tot definitieve juridische afspraken in diverse overeenkomsten zoals een erfpachtovereenkomst en exploitatieovereenkomst. Naar verwachting zal € 50.000,- nodig zijn om tot goede definitieve afspraken te komen en het plan waar nodig vanuit de gemeente te begeleiden.
3. Grondexploitatie Tappersheul III. De gronden van het zwembad, skeelerbaan en parkeerterrein hebben een boekwaarde. De gronden worden dan formeel afgenomen van de grondexploitatie. Dit betekent dat er een balansmutatie plaatsvindt van bouwrijpe grond in de grondexploitatie naar materiële vaste activa. Er moet dan een betaling van de algemene dienst naar de grondexploitatie plaats vinden. De aankoopwaarde van de grond bedraagt € 180.000. Deze wordt geactiveerd op de balans (MVA). Op grond wordt niet afgeschreven. Wel drukken de rentelasten (1%) op de begroting.
4. Gemeentelijke bijdrage exploitatie. SBZO zal een gemeentelijke bijdrage nodig hebben. Hierbij wordt uitgegaan van een bijdrage van €210.000,-. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

Kosten Zwembad	2022	2023	2024	2025	2026
Eenmalige Bijdrage/subsidie gemeente	1.000.000	1.500.000			
Boekwaarde grond zwembad	178.750				
Plankosten	40.000	10.000			
	1.218.750	1.510.000	0	0	0

Investeringsraming

De totale investering voor de bouw van het zwembad is door SBZO geraamd op € 5.000.000.

Inmiddels wordt een hoger bedrag aangehouden, namelijk €5.400.000,-. Dit bedrag zal nog voor 26 oktober 2021 worden geactualiseerd waarbij onder andere de indexatie per post is doorgerekend.

Treem heeft al opgemerkt dat de geraamde bouwkosten erg laag zijn voor een zwembad. Ze noemen het "bijna te mooi om waar te zijn". Echter zij hebben op basis van de nadere onderbouwing van

SBZO geconcludeerd dat de raming realistisch is. Dit komt mede door de zelfwerkzaamheid van SBZO waardoor materialen goedkoop gekocht kunnen worden.

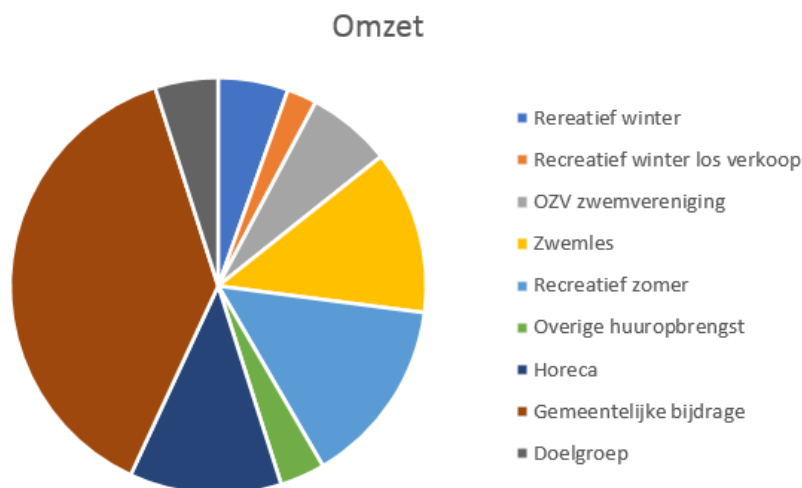
Ook is geconstateerd dat bouwleges niet meegenomen waren. Deze bouwleges bedragen 3,54% van de bouwkosten. De bouwkosten zijn geraamd op €4.426.000,- zonder de indexatie. Dit betekent dat circa 160.000 aan leges betaald moet worden. Deze zullen in rekening gebracht worden bij SBZO en zullen drukken op hun totale kosten.

Exploitatie SBZO

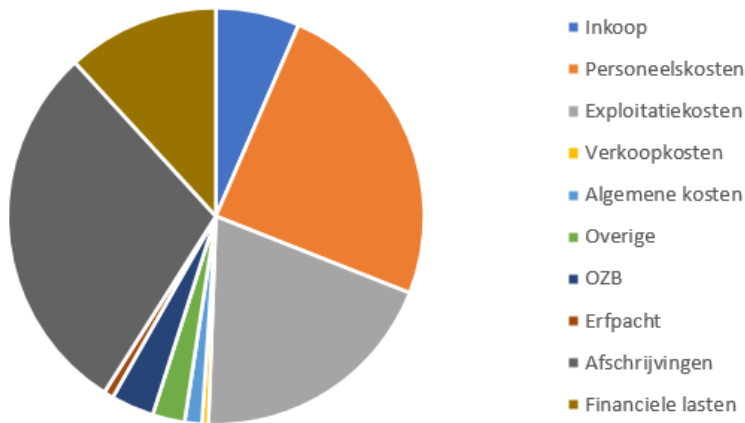
SBZO verwacht in het nieuwe zwembad op gelijke voet door te kunnen gaan als bij het huidige bad. Dit betekent dat zij in plaats van een 4-maandeninzet naar een 12 maanden-inzet zullen gaan. Duidelijk is dat de kracht van SBZO leunt op de vele vrijwilligers die zij krijgen. Uit de reacties van de adviseurs blijkt dat de kosten van de exploitatie erg laag zijn ten opzichte van andere zwembaden in Nederland. In de exploitatieraming wordt rekening gehouden met afschrijvingen en regulier en groot-onderhoud. Echter nu wordt uitgegaan dat na het einde van de levensduur van 40 jaar er geen middelen meer zijn om een vervangingsinvestering te doen van het gehele bad.

In de exploitatieraming is ook de erfpacht en de gemeentelijke OZB toegevoegd. Met name de OZB is een betaling voor een voorziening waar de gemeente zelf belang bij heeft. Beide posten doen dus ieder jaar een beslag van circa €30.000,- van de exploitatie.

In onderstaande diagrammen zijn de verdelingen te zien bij zowel de omzet als de kosten.



Kosten



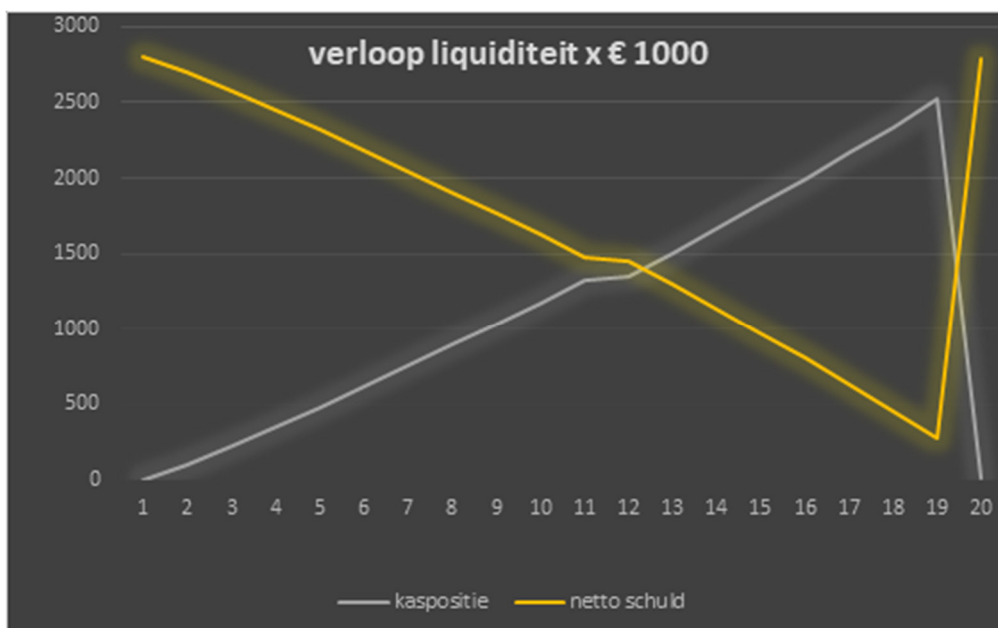
Vervangingsinvesteringen

Grote vervangingsinvesteringen in het zwembad zijn naar verwachting na 20 en 40 jaar noodzakelijk. In het bedrijfsplan zijn voorzieningen getroffen voor de nodige investeringen na 20 jaar. Bij de vervangingsinvestering over 40 jaar moet worden uitgegaan van een gehele vernieuwing van het zwembad. Dit is te vergelijken met de situatie van het huidige Statenbad.

Lening en gemeentegarantie

Naast de gemeentelijke bijdrage in de bouwkosten van minimaal €2.500.000,- zullen de overige kosten voor de bouw van het zwembad, ter hoogte van € 2.700.000, gefinancierd moeten worden door middel van een lening die SBZO aangaat. Dit betekent dat in de exploitatiekosten van het zwembad ook financieringslasten meegenomen moeten gaan worden.

Voor de lening is contact gezocht met de stichting Maatschappelijk Financiering. Zij hebben ervaring als intermediair om op maat gemaakte financieringsconstructies te realiseren en de verbinding te verzorgen tussen financiers en maatschappelijke organisaties. Vaak worden vergelijkbare leningen afgesloten bij de BNG of de Waterschapsbank. Op het moment dat de exacte benodigde financiering nodig is zal bekeken worden welke financierer onder de meest gunstige voorwaarden de lening wil verstrekken. Op dit moment wordt bij de berekeningen een rentepercentage van 1,25% gehanteerd. Deze kan mogelijk lager, echter dit is afhankelijk van het moment van het daadwerkelijk afsluiten van de lening.



De cashflow versus de netto-schuld ziet er dan als volgt uit:

In het financieringsschema wordt rekening gehouden met een maatwerklening over 40 jaar. De aflossingen zijn afgestemd op de verwachte herinvesteringsuitgaven (onderhoudsrondes). Bij de presentatie op 26 oktober zullen grafieken getoond worden over de gehele looptijd.

In het financieringsschema wordt uitgegaan van de gemeentelijke bijdrage en het leningdeel zoals hierboven beschreven. Uitgangspunt is 1,25% rente en een structurele gemeentelijke bijdrage van € 210.000 die jaarlijks geïndexeerd wordt. De financiering is op maat. Dat betekent dat in de financiering rekening wordt gehouden dat na 20 jaar financiële middelen nodig zijn voor groot onderhoud, maar ook diverse kleinere onderhoudsrondes in de totale periode van 40 jaar. Na 40 jaar zal het saldo op 0 staan en zijn er opnieuw financiën nodig voor nieuwbouw of een grote renovatie. De gemeente zal dan opnieuw op zoek moeten gaan naar financiering.

Uitgangspunt voor de lening is een gemeentelijke garantie als onderpand. Dit betekent dat op het moment dat SBZO voor het zwembad niet meer aan haar aflossingsverplichtingen voldoet de verantwoordelijkheid bij de gemeente komt te liggen. In zowel de erfpachtovereenkomst als de exploitatieovereenkomst/subsidiebeschikking zullen afspraken gemaakt moeten worden over de dan te ontstane situatie. De gemeente neemt dan de verplichting van aflossing van de lening over. De garantie moet voldoen aan de Nota Financiële sturing 2019. De gemeenteraad zal een specifiek besluit moeten nemen om de garantie af te geven.

Aanbesteding, staatssteun, wet Markt en Overheid

Gezien de omvang van het project is het van belang om duidelijkheid te krijgen of er aanbestedings-technisch ingestemd mag worden met het plan van SBZO. Hiervoor is advies gevraagd aan de aanbestedingsjurist van LaGro. Deze heeft een beoordeling gedaan op de volgende onderdelen:

1. Is er sprake is van een overheidsopdracht voor werken,
2. Geldt een aanbestedingsplicht bij financiering van een overheidsopdracht voor werken,
3. Is er een eventuele aanbestedingsplicht van SBZO
4. De rechtsverhouding tussen gemeente Oudewater en SBZO
5. Overige relevantie aspecten

LaGro komt tot de conclusie dat er indien sprake is van enkel een financiële bijdrage zonder afdwingbare verplichting tot realisatie (bouwplicht) er geen sprake is van een aanbestedingsplichtige overheidsopdracht. Daar SBZO geheel zelfstandig de invulling en bouw van het zwembad op zich neemt is hier dus geen sprake van een overheidsopdracht. Ook is onderzocht of SBZO zich kwalificeert als publiekrechtelijke instelling. Geconcludeerd wordt dat het beheer van het zwembad voorziet in een behoefte van algemeen belang en niet van industriële of commerciële aard is. Dan resteert de vraag of SBZO in sterke mate afhankelijk is van de overheid. Daar er geen actieve bemoeienis is van de gemeente en er ook geen bestuurders vanuit de overheid zijn aangesteld is hier geen sprake van. Financieel gezien is het dan nog wel van belang of er sprake is van een hoofdzakelijke financiering (meer dan 50%). De gemeentelijke bijdrage van €195.000 maakt onderdeel uit van een geprognoseerde omzet van €535.000 in het eerste jaar. Dit betekent dat SBZO voor 38% afhankelijk is van de gemeentelijke bijdrage. Er is dus geen sprake van een hoofdzakelijke financiering. Mocht SBZO ten behoeve van de bouw een aparte rechtsvorm oprichten dan zal hier nog een specifieke toetsing op nodig zijn.

Ook is getoetst of er sprake is dat de opdracht voor een werk met een waarde van € 5.350.000 (Europees drempelbedrag) voor meer dan 50% rechtsreeks door een aanbestedende dienst wordt gesubsidieerd. In de investeringsraming wordt nu uitgegaan van een totale investering van € 5.400.000,-. Echter dit is niet de opdrachtwaarde. Deze zal aanmerkelijk lager zijn daar onder andere advisering, bouwleges en dergelijke niet onder deze opdrachtwaarde vallen. Wel van belang is dat deze waarde onafhankelijk is getoetst. Vandaar dat Treem een aanvullende opdracht heeft gekregen met betrekking tot de indexatie. Ook is er geen sprake van een aanbestedingsplicht op grond van 2.8 Aw omdat de gemeentelijke bijdrage voor de bouw lager is dan de 50% van de Europese drempelwaarde.

Verder is van belang of er sprake is van een aanbestedingsplichtige overheids-/concessieopdracht voor diensten of als een zuivere subsidieverhouding. Hierbij is dat het van belang is in welke mate de gemeente Oudewater inhoudelijk voorschrijft welke dienstverlening zij voorstaat of dat er enkel sprake is van een subsidie. Als er sprake is van enkel de gemeentelijke bijdrage als subsidie dan is er geen sprake van een overheids-/concessieopdracht.

Er is geen sprake van staatssteun omdat er onder andere geen sprake is van een interstatelijk effect en ook kan de exploitatie en beheer van het zwembad worden aangemerkt dat dienst van algemeen economische belang (DEAB). Ook de wet Markt en Overheid is niet van belang omdat SBZO de realisatie en exploitatie zelf verricht en niet de gemeente Oudewater.

Risicoanalyse

Voor de ontwikkeling van het zwembad is een risicoanalyse opgesteld. De belangrijkste risico's zijn van financiële aard. De bouwkosten kunnen harder stijgen dan verwacht waardoor de lasten voor SBZO erg groot worden. Voor de gemeente is er het risico dat SBZO op enig moment niet meer de exploitatie kan of wil verrichten en het zwembad aan de gemeente teruggeeft. Op dat moment zal de gemeente moeten bekijken wat zij gaat doen en hier zal in de te sluiten contracten op ingespeeld moeten worden. De aflossing van de lening van SBZO valt dan ook, conform gemeentegarantie, terug op de gemeente.

MKBA-analyse

Uit de MKBA-analyse van 22 november 2019 blijkt hoe belangrijk het zwembad is voor de gemeenschap van Oudewater. Met name het aantal inwoners dat gebruik gaat en blijft maken van het zwembad is belangrijk. De vertaling van de baten naar de kosten en de gemaakte vergelijkingen onderstrepen dit. De analyse kan gezien worden als de onderligger om tot gemeentelijke afwegingen te komen welke maatschappelijke voorzieningen het meeste effect hebben. In de raadsnotie van december 2019 blijkt al dat de gehele raad het gemeenschappelijk belang van het behoud van een zwembad in Oudewater ziet.

Renovatie geen optie

In principe is renovatie van het zwembad mogelijk. Echter gezien de leeftijd van het bad betekent dit een complete vernieuwing van het bad daar technisch alles verouderd is. Behoud van het buitenbad sluit niet aan bij de behoefte van de verenigingen die jaarrond willen kunnen zwemmen in Oudewater. SBZO heeft aangegeven dat op het moment dat er sprake is van behoud van het huidige bad zij niet verder zullen gaan met de exploitatie van het zwembad. Dit betekent dat er een andere exploitant gevonden moet worden. Verwacht wordt dat dan alleen commerciële exploitanten zich zullen aanmelden die voor een exploitatiebedrag van minimaal 175.000 euro extra deze exploitatie gaan verrichten. De jaarlijkse exploitatielasten zullen dan ca € 375.000 zijn.

Skeelerbaan

Op 3 november 2008 is er een recht van opstal overeengekomen tussen de gemeente Oudewater en Schaatsvereniging Oudewater (SVO). In deze overeenkomst is afgesproken dat SVO tegen een kleine vergoeding (€45,-) het huidige terrein op Statenland kan gebruiken en er opstallen kan realiseren. De overeenkomst loopt door tot in 31 december 2032. De gemeente kan de overeenkomst niet tussentijds ontbinden.

In het kader van de ontwikkeling van Statenland zijn er gesprekken gevoerd met SVO. Het college heeft aan SVO aangegeven dat zij het uitgangspunt hanteert op basis van "nieuw voor oud". Dit betekent dat de huidige voorzieningen van SVO op het nieuwe terrein in het sportcluster kunnen worden gerealiseerd en dat niet uitgegaan wordt van een dagwaarde van de huidige voorzieningen.

Er zijn gesprekken met SVO gevoerd waarin de gemeente aangegeven heeft om op de locatie in Tappersheul III, indien mogelijk, planologisch tegemoet te komen aan de wensen van SVO. Dit houdt in een binnen- en buitenbaan, waarbij de binnenbaan voldoet aan de landelijke normen voor wedstrijdbanen. De buitenbaan is een oefenbaan zonder kombochten waar ook minder geoeffende skeelers kunnen rijden.

Een knelpunt is dat SVO nu voor slechts € 45,- per jaar het gehele terrein kan gebruiken conform de opstalovereenkomst. De nieuwe locatie heeft conform de grondexploitatie Tappersheul III een waarde die opgebracht moet worden.

Helaas hebben de gesprekken niet geleid naar een principe overeenstemming. SVO heeft mondeling aangegeven een grotere bijdrage van de gemeente te verwachten dan "nieuw voor oud". Wij wachten op een gespecificeerd overzicht van deze eisen en wensen voor een verhuizing.

Financieel gezien moet rekening gehouden worden met onderstaand:

Skeelerbaan SVO	2022	2023	2024	2025	2026	totaal kosten
Enmalige bijdrage nieuw voor oud	300.000	300.000				600.000
Grex tappersheul III		260.000				260.000

Parkeerterrein

Het parkeerterrein zal voor zowel het zwembad, skeelerbaan en toekomstige sporthal dienst gaan doen. Zoals eerder gezegd betekend dat deze niet direct toerekenbaar is aan het zwembad en vanuit gemeentelijke middelen moet komen. SBZO had tot voorkort het parkeerterrein in haar ramingen zitten. Met SBZO zal afgestemd worden op welke wijze de aanleg van het parkeerterrein en de bouw van het zwembad ingepast kunnen worden. Het parkeerterrein maakt wel onderdeel uit van de grondexploitatie Tappersheul III en is als toekomstige opbrengst in de boeken opgenomen. Ook hier zal een verrekening tussen algemene dienst en grondexploitatie nodig zijn.

Aanleg parkeerterrein	2022	2023	2024	2025	2026	totaal
Woonrijp		75000				75000
Boekwaarde	70000					70000
						145000

Statenland

Als het zwembad en skeelerbaan verplaatst kunnen worden is er ruimte voor woningbouw op Statenland. Voor de planvorming is uitgegaan van circa 100 woningen.

Analyse

Allereerst is begonnen met een analyse van het gebied. Uitgangspunt is handhaving van 3 objecten, namelijk de Broedkorf, de woning op de hoek Molenwal/Statenland en voormalige badmeesterswoning aan de Molenwal. In de punt van de Utrechtsestraatweg en Hollandse IJssel is nog een volkstuinder actief. In de planvorming kan worden gekeken of inpassing hiervan mogelijk is.

Historisch gezien bestaat het plangebied uit twee delen.

- a. Het hoger gelegen noordelijk deel, een belangrijk deel van het huidige zwembadterrein maakt



onderdeel uit van de historische vesting van Oudewater.

- b. Het zuidelijk deel ligt lager en hier liggen nu de skeelerbaan, de camperplaatsen en een moestuin.

Aan de oostzijde ligt de Hollandse IJssel en aan de westzijde de provinciale weg. Qua waterstructuren zijn er twee inlaten in de Hollandse IJssel waarna via een slotensysteem door het gebied het water via een duiker naar de lager gelegen polder Vliet en Dijkveld loopt.

Er zijn verder een aantal onderzoeken gedaan. Dit betreft milieutechnisch bodemonderzoek, archeologisch onderzoek en een flora- en faunaonderzoek. Deze onderzoeken hebben allen als resultaat dat er geen bijzonderheden zijn waarmee in het ontwerp en uitvoering specifiek rekening gehouden met worden. Ook is het gebied cultuurhistorisch verkend. Uit deze verkenning blijkt dat de historische vestigingsgrens, zoals deze in het rapport Streefbeeld Vesting Oudewater is weergegeven, net niet op de juiste locatie is gelegd. Wel geeft het rapport aanleiding om in het ontwerp de historische grens duidelijk te markeren. Het deel van het plangebied dat niet binnen de historische vesting valt is zettingsgevoelig. Dit betekent dat bij de ontwikkeling ingezet moet worden op maatregelen tegen zetting voor het zuidelijk deel.

Het zwembad-terrein ligt binnen de provinciale rode contour. Om woningbouw op het terrein van de huidige skeelerbaan te ontwikkelen is toestemming nodig van de provincie. De ontwikkeling is hiervoor al aangemeld bij de provincie. Onlangs is door Gedeputeerde Staten opnieuw bevestigd dat zij woningbouw mogelijk maken op Statenland. Met de provincie zal bij de nadere uitwerking overleg nodig zijn om een uiteindelijke goedkeuring te krijgen.

Verder komt uit de analyse naar voren dat ten westen van de Hollandse IJssel er geen openbare speelplaatsen zijn. Om het gebied voor gezinnen met kinderen aantrekkelijk te maken zal het nodig zijn om in het gebied van Statenland een speelvoorziening te realiseren. Deze doet dan niet alleen dienst voor kinderen die woonachtig zijn in het plangebied maar ook in het naastgelegen gebied (Molenwal).

De Woonvisie geeft voor nieuwbouw de volgende uitgangspunten:
30% sociaal

10% middel dure huur

30% betaalbaar (tot ongeveer €300.000,).•

Zoveel mogelijk gemengde bouwprojecten, zowel in prijsklassen, maar vooral ook in doelgroepen.

Aanvullend op de bestaande voorraad: toevoegen van levensloopbestendige appartementen en ruime eengezinswoningen.

De gemiddelde verkoopprijs lag in 2020 op €418.000,- voor de Gemeente Oudewater. In 2019 was dit nog €360.000. (bron: CBS), in 2021 zal dit nog hoger liggen. De Woonvisie geeft richting aan voor de verkoopprijzen. Echter dat betekent dat 70% van de woningen onder de gemiddelde verkoopprijs verkocht worden als niet gekeken wordt naar de actuele woningprijzen. Gezien deze actuele prijzen schuift een deel van het goedkope en betaalbare segment dan door naar middelduur.

Voor Statenland is onderstaand programma aangehouden:

Sociale huur	33
Sociale koop	10
Middelduur	29
Duur	29
	<hr/>
	101

De auto-ontsluiting van het gehele gebied gaat nu via de route Statenland en de Molenwal. Dit is een zeer beperkte ontsluiting. Met de Provincie Utrecht wordt de mogelijkheid verkend of een aansluiting op de provinciale weg ter hoogte van de Tiendweg mogelijk is. Voor voetgangers en fietsers zijn meer routes door het gebied wenselijk. Parkeren moet in zijn geheel binnen het plangebied worden opgelost. Dit kan door dit binnen de bouwblokken te doen, maar ook met straatparkeren. De bushalte bij de Molenwal wordt gezien als een mogelijk sterk te verbeteren onderdeel. Hier wordt het straatbeeld van Statenland ernstig gedomineerd door fietsenstallingen. Deze fietsenstalling is ook ernstig belemmerend voor de doorgang naar de Broedkorf. Een verbetering wordt dan ook als noodzakelijk geacht.

Op 7 juli 2021 is er een online informatieavond geweest waarin omwonenden en andere belangstellenden konden aangeven waar de gemeente rekening mee moet houden in het ontwerp. De belangrijkste reactie was het verzoek van de bewoners aan de overzijde van de Hollandse IJssel (Ravelijnsstraat) om het groene beeld langs de Hollandse IJssel te behouden. Ook was er zorg, de bewoners vragen om niet te hoog te bouwen in het gebied.

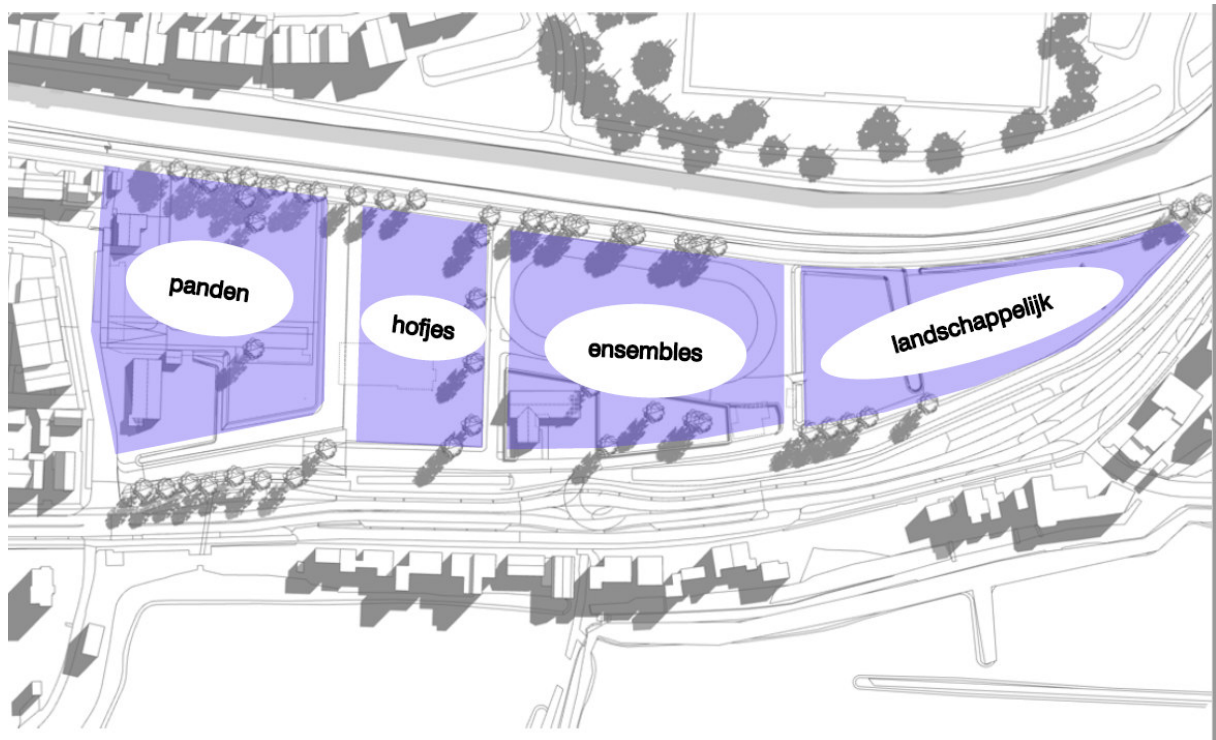
Naast het woningbouwprogramma zijn de volgende hoofduitgangspunten uit de analyse en gesprekken met de provincie naar voren gekomen:

1. De oude vestingstructuur weer zichtbaar maken
2. Nieuwe aansluiting op de provinciale weg / positie van bushalte
3. Financiële bijdrage aan de verplaatsing van openluchtwembad en skeelerbaan
4. Inpassing van de Broedkorf
5. Speelsterrein van ca. 300m²
6. Robuuste waterhuishouding

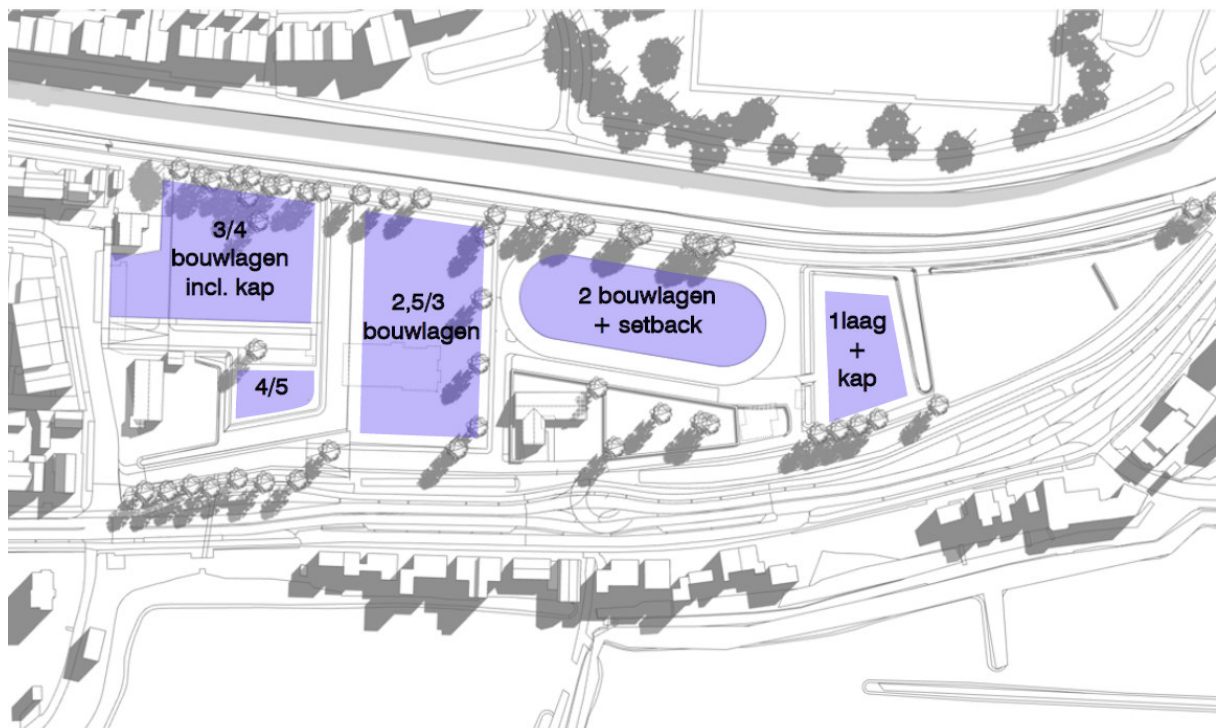
Schetsontwerp

Op basis van de analyse is een schetsontwerp gemaakt door West 8. Zij hebben 4 morfologische karakters onderscheiden die leiden tot specifieke invullingen. Deze karakters lopen af van een stedelijk karakter bij de Panden naar een landschappelijke morfologie in de punt van de Hollandse IJssel en Utrechtsestraatweg.

1. Panden. Gelegen binnen het gebied van de historische vesting. Hier vallen ook de voormalige badmeesterswoning onder en de bestaande bungalow op de hoek van de weg Statenland/Molenwal.
2. Hofjes. Gelegen buiten de historische vesting aan de nieuw te graven gracht.
3. Ensembles. Hier vallen de Broedkorf en de huidige skeelerbaan onder.
4. Landschappelijk. Dit zijn op dit moment de camperplaatsen, moestuin en een stukje weiland.



Rekening houdend met bestaande objecten en een nieuwe waterstructuur leidt dit tot een invulling met onderstaande bouwvelden. Hierbij is uitgegaan dat deze bouwvelden aan een ontwikkelende partij kunnen worden uitgegeven (tendering op basis van een gemeentelijk programma van eisen en wensen). De bouwhoogtes zijn ook aflopend vanaf de panden met 3 tot 4 bouwlagen inclusief kap tot 1 laag woningen met een kap in het landschappelijk bouwveld. Het parkeren in de deelgebieden panden en hofjes moeten inpandig worden opgelost om een goed compacte stedenbouwkundige opzet te krijgen met de gracht en langzaam verkeersverbindingen.



Deze invulling zal ook nog gedeeld worden met omwonenden. Hierna vindt een nadere uitwerking plaats waar ook beeldkwaliteit aan de orde gaat komen.

Financiën

Het voorliggend schetsontwerp is doorgerekend. Qua kosten is rekening gehouden met onder andere het slopen van de gebouwen, het graven van de nieuwe gracht en het ophogen van het zuidelijk gebied. Voor de opbrengsten is uitgegaan van het woningbouwprogramma. Dit resulteert in een geraamd nettoresultaat van € 2.500.000,-.

Statenland	2022	2023	2024	2025	2026	eindresultaat
Voorlopige nettopbrengst			510.000	900.000	1.090.000	2.500.000

Risicoanalyse

De belangrijkste risico's voor Statenland zijn de onzekerheden of het gebied van zwembad en skeelerbaan daadwerkelijk vrijkomen. Verder zullen inspraak van omwonenden en toestemming van de provincie Utrecht van belang blijven.

Planning

De planning is als volgt:

26 oktober 2021 :	Forum Ruimte
11 november 2021:	Gemeenteraad behandeling begroting
16 december 2021:	Gemeenteraad investeringskrediet zwembad
23 februari 2022:	Gemeenteraad besluitvorming overeenkomst met SBZO

Conclusie: Ultieme kans maar financieel (nog) niet in balans

Door de ouderdom van het huidige zwembad is de noodzaak om een beslissing over het zwembad te nemen onvermijdelijk. Met het zwembadplan SBZO heeft de gemeente een heel scherp aanbod gekregen voor zowel de bouw als de exploitatie, die ook uitvoerbaar zijn.

Uiteraard zijn er risico's. Als gevolg van een noodzakelijk af te sluiten lening door SBZO voor de bouw van het zwembad ontstaat er een hoge exploitatielast voor SBZO.

De mogelijkheid tot verplaatsing van de skeelerbaan van SVO is onzeker omdat gemeente en SVO nog niet tot overeenstemming kunnen komen.

Op het moment dat het zwembad en skeelerbaan op het sportcluster worden gerealiseerd ontstaat er de mogelijkheid om ruim 100 woningen te bouwen waarmee een bijdrage wordt gedaan aan de woningbehoefte van Oudewater.

Ondanks dat het zwembad tegen hele lage bouwkosten en lage exploitatiekosten door SBZO wordt aangeboden is er een financieel disbalans voor de gemeente. De opbrengsten van Statenland zijn te laag om de benodigde investeringen te dekken.

	2022	2023	2024	2025	2026	totaal
Gemeentelijke bijdrage zwembad	€ 1.000.000	€ 1.500.000				2.500.000
Planbegeleiding gemeente	€ 40.000	€ 10.000				50.000
Boekwaarde grond Zwembad (GREX Tappersheul III) betaling algemene middelen aan grex		€ 178.750				178.750
Skeelerbaan	€ 300.000	€ 300.000				600.000
Boekwaarde grond Skeelerbaan (GREX Tappersheul III) betaling algemene middelen aan grex		€ 260.000				260.000
Parkeerterrein		€ 70.000				70.000
Boekwaarde grond parkeerterrein (GREX Tappersheul III)	€ 70.000					70.000
Opbrengsten						0
Statenland GREX			-€ 510.000	-€ 900.000	-€ 1.090.000	-2.500.000
Totaal	1.410.000	2.318.750	-510.000	-900.000	-1.090.000	1.228.750

Doelstelling/ resultaat/ product (uit domeinplan, projectplan e.d.)	Nummer	Oorzaak/ onzekerheid	Risico/ effect (het effect v.d. oorzaak op de doelstelling)	Bruto kans	Bruto verwachte omvang	Incident aal/ Structuur aal	Beheersmaatregel	Maatregel uitgevoerd?	Netto kans	Netto verwachte omvang
Statenland	1	Gemeenteraad wijkt af van woonvisie	Tekort voor bijdrage zwembad	klein	€ 100.000 - 250.000	I	Uitgangspunten vaststellen met gemeenteraad bij behandeling documenten	Nee	klein	€ 100.000 - 250.000
	2	Lagere opbrengsten uit woningbouw door wijziging economische omstandigheden	Tekort voor bijdrage zwembad	klein	€ 100.000 - 250.000	I	Niet, uitgifte in bouwvlakken. Adapatief, bouwen/programmatische optimalisatie; tendens: geen bijzondere woonvormen	Nee	klein	€ 100.000 - 250.000
	3	Geen aansluiting op provinciale weg	Aanpassing schetsplan	groot	€ 500.000 - 1.000.000	I	Overleg met provincie d.d. 30 sept. voor 26 oktober reactie provincie	Ja	50/50	< € 100.000
	4	Hogere bouwrijpkosten	Extra kosten, minder bijdrage voor zwembad	klein	€ 250.000 - 500.000	I	Indexatie; prijzen zullen doorstijgen, zorgen voor korte doorlooptijden. Technisch onderzoek (grondslag), optimaliseren fasering	Ja	groot	< € 100.000
	5	Hogere slooekosten	Extra kosten, minder bijdrage voor zwembad	klein	< € 100.000	I	Indexatie; prijzen zullen doorstijgen, zorgen voor korte doorlooptijden	Ja	groot	< € 100.000
	6	Bezwaar bewoners Ravelingstraat ijm verdwijnen groen uitzicht	Verfraging, planaanpassing, extra kosten, planschade, plan kan niet uitgevoerd worden	50/50	< € 100.000	I	In schetsontwerp rekening houden met inbreng inwoners	Ja	50/50	< € 100.000
	7	Bezwaar bewoners Molenwal	Verfraging, planaanpassing, extra kosten, planschade, plan kan niet uitgevoerd worden	50/50	< € 100.000	I	In schetsontwerp rekening houden met inbreng inwoners	Ja	50/50	< € 100.000
	8	Bushalte kan niet veranderd worden	Onsluiting Statenland moet extra aandacht krijgen = extra kosten	klein	< € 100.000	I	In schetsontwerp meenemen	Nee	klein	< € 100.000
	9	Skelebaan wordt niet verplaatst	Aanpassing schetsplan	groot	€ 500.000 - 1.000.000	I	Gesprekken voeren met SVO en duidelijk standpunt SVO krijgen	Ja	groot	€ 500.000 - 1.000.000
	10	Verfraging ijm besluitvorming en contractvorming zwembad/skelebaan	Uitgifte later	50/50	€ 100.000 - 250.000	I	Integrale presentatie aan de gemeenteraad, zodat er integrale besluitvorming kan plaats vinden	Ja	50/50	€ 100.000 - 250.000
	11	Bezwaar tegen bestemmingsplan	Verfraging, planaanpassingen	50/50	< € 100.000	I	Inwoners goed meenemen	Ja	50/50	< € 100.000
	12	politiek draagvlak	Verkiezingen kunnen leiden tot veranderend draagvlak	50/50	€ 250.000 - 500.000	I	Uitgangspunten vaststellen met gemeenteraad. Onomkeerbare besluitvorming voor de verkiezingen	Nee	klein	< € 100.000
	13	externe wet en regelgeving	Bestemmingsplan wordt omgevingsplan. Regels nog niet duidelijk	zeer groot	< € 100.000	I	half jaar voor start procedure planologisch proces vastleggen	Nee	groot	< € 100.000
	14	archeologie?	Extra kosten archeologie	groot	< € 100.000	I	Onderzoek uitgevoerd Lage trefkans	Ja	zeer klein	< € 100.000
	15	flora en fauna	Verfraging, flora en fauna compensatiemaatregelen	groot	< € 100.000	I	Onderzoek uitgevoerd. Geen nadere maatregelen nodig	Ja	zeer klein	< € 100.000
	16	historisch onderzoek	Geen instandhouding cultuurhistorische objecten	groot	< € 100.000	I	Onderzoek uitgevoerd, geen nader onderzoek nodig	Ja	zeer klein	< € 100.000
	17	verplaatsing zwembad skelebaan gaat niet door	Geen woningbouw							
Realisatie Zwembad	18	Gemeenteraad gaat niet akkoord met verplaatsing zwembad	Renovatie is geen optie, zwembad gaat op termijn dicht	50/50	niet-financieel / imagoschade	I	Zorgen voor integrale besluitvorming	Nee	50/50	niet-financieel / imagoschade
	19	Bestemmingsplan Tappersheul III nog niet goedgekeurd	Geen zekerheid om te realiseren, uitloopkosten, hogere bouwkosten	50/50	niet-financieel / imagoschade	I	Aangepast bestemmingsplan bespreken met omgeving en bezwaarmaker en goede afspraken met SBZO en SVO maken. Bouwkosten blijven wel doorstijgen	Nee	klein	€ 100.000 - 250.000
	20	Onvoldoende financiering voor realisatie	Geen akkoord van gemeenteraad, Statenland kan niet ontwikkeld worden, zwembad gaat in toekomst dicht	50/50	niet-financieel / imagoschade	I	Financiering in beeld brengen. Onderzoeken waar kosten incidenteel en structureel verlaagd kunnen worden. Kosten voor het gedane onderzoek en externe adviezen zijn voor niets geweest	Ja	50/50	< € 100.000
	21	Tijdige financiering (kosten zwembad eerder dan opbrengsten Statenland)	Geen tijdige financiering zwembad	50/50	> € 1.000.000	I	Afstemmen met control om financiële uitgaven vooruitlopend op inkomsten	Ja	klein	
	22	Aanbesteding	Realisatie door SBZO niet mogelijk	50/50	> € 1.000.000	I	Nadere advisering van LaGro vragen op welke wijze SBZO kan bouwen	Ja	klein	€ 250.000 - 500.000
	23	Derde partij start rechtzaak indien niet aanbesteed wordt	Ernstige verfraging of in uiterste geval realisatie door SBZO niet haalbaar	50/50	> € 1.000.000	I	Juridisch onderzoek aanbesteding ind. met mogelijke effecten door derde partij	Ja	klein	< € 100.000
	24	Hogere realisatiekosten dan voorzien door stijgende bouwkosten	Geen dekking voor de hogere kosten	zeer groot	€ 250.000 - 500.000	I	Afspraken maken met SBZO over hogere kosten waarbij ook de financiële ruimte in beeld moet zijn. TREEM vragen om onafhankelijke correctie van de cijfers laten doorvoeren	Nee	groot	€ 250.000 - 500.000
	25	Hogere (landelijke) emissie duurzaamheid ijm beperking CO2 emissie en circulair bouwen	Hogere bouwkosten	zeer groot	< € 100.000	I	zie hierboven	Nee	groot	
	26	Sponsoren SBZO trekken zich terug	Hogere bouwkosten	klein	€ 100.000 - 250.000	I	Afspraken maken met SBZO over lokale bijdragen met een overeenkomst	Nee	klein	
	27	Stijgende kosten installateur	Hogere bouwkosten	zeer groot	< € 100.000	I	Met SBZO afspraken maken die zij vervolgens ook met leveranciers maakt	Nee	groot	
	28	Financiers vragen aanvullende voorwaarden aan financiering	Hogere kosten	50/50	< € 100.000	I	In gesprek gaan met financiers over de voorwaarden en mogelijkheden	Nee	50/50	< € 100.000
	29	Gemeente stelt aanvullende voorwaarden voor garantstelling	Hogere kosten	50/50	< € 100.000	I	Intern nader inzicht vragen in de garantstellingen	Nee	klein	< € 100.000
	30	Realisatie parkeerterrein nodig	Hogere aanlegkosten	50/50	< € 100.000	I	Raming maken en advies inwinnen of wij binnen de aanbestedingsregels gebruik kunnen maken van aanbesteding SBZO	Nee	50/50	< € 100.000
	31	Grondkosten GREX Tappersheul III worden niet betaald	Financieel tekort op GREX Tappersheul III waardoor bouwrijpmaken van het parkeerterrein van het zwembad en skelebaan niet uitgevoerd kan worden	50/50	€ 100.000 - 250.000	I	Kosten inzichtelijk maken inclusief verwachte opbrengsten. Met SBZO en SVO afspraken maken over erfpachthuur van de grond	Nee	groot	< € 100.000
	32	Politiek draagvlak agv gemeenteraadsverkiezingen	Verkiezingen kunnen leiden tot draagvlak realisatie zwembad	klein	niet-financieel / imagoschade	I	Beslissing vroegtijdig laten nemen zodat ruim voor de verkiezingen duidelijk is		klein	niet-financieel / imagoschade
	33	Organisatie project	Project zwembad is gekoppeld aan skelebaan en Statenland. Deze verbondenheid maakt beheersing van risico's ingewikkeld op het gebied van geld tijd organisatie en informatie	50/50	< € 100.000	I	Deze risicoanalyse moet inzicht geven in afhankelijkheden en omvang van risico's	Ja	groot	< € 100.000
	34	Externe wet en regelgeving	Verzwarende duurzaamheidsaspecten (CO2 Circular) kunnen tot extra kosten leiden	50/50	< € 100.000	I	Ingangsdata nieuwe eisen scherp in beeld krijgen, navragen bij VTH		groot	< € 100.000
	35	Planschadeclaims bestemmingsplan Tappersheul III	Kosten voor Tappersheul III niet voor project zwembad/skelebaan	klein	< € 100.000	I	Beantwoording mbt skelebaan afstemmen met SVO. Bewoners via projectleiding Tappersheul III	Ja	zeer klein	< € 100.000
Exploitatie Zwembad	36	Aanbesteding exploitatie nodig	Hogere exploitatielasten en overeenkomst met SBZO mbt realisatie zwembad, geen bouw zwembad	klein	< € 100.000	S	Advies inwinnen bij LaGro voor juiste exploitatieovereenkomst. Vergelijkbaar met WoerdenSport?	Ja	klein	< € 100.000
	37	SBZO heeft hogere kosten als gevolg van tekort aan vrijwilligers	Hogere exploitatielasten	50/50	< € 100.000	S	Bespreken met SBZO. Heeft extra risicovoorziening in haar begroting opgenomen.	Nee	50/50	< € 100.000
	38	SBZO geeft de exploitatie van het zwembad na 10 jaar terug aan de gemeente	Exploitatie voor rekening gemeente en verwachting is dat deze dan aanmerkelijk hoger is	50/50	€ 100.000 - 250.000	S	Toetsing door Treem en adviseur of exploitatie beheersbaar is	Nee	klein	< € 100.000
	39	SBZO onvoldoende kapitaalrechtig om financiële en fiscale risico's te dragen	SBZO gaat bij gemeente om aanvullende financiering vragen	50/50	< € 100.000	S	Jaarlijks inzicht in de boeken van SBZO doen	Nee	klein	< € 100.000
	40	SBZO geeft binnen de exploitatietermijn van 10 jaar de exploitatie terug aan de gemeente	Exploitatie voor rekening gemeente en verwachting is dat deze dan aanmerkelijk hoger is	klein	€ 100.000 - 250.000	S	Toetsing via Treem. In ieder geval zorgen dan gemeente eigenaars van opstellen, jaarlijks overleg met SBZO alsmede inzicht in boeken vragen	Nee	klein	< € 100.000
	41	Begroting SBZO blijkt bij opening toch tegenvallers te bevatten	SBZO gaat bij gemeente om aanvullende financiering vragen	50/50	< € 100.000	S	Verwachte kosten zo goed mogelijk in beeldbrengen. SBZO heeft deze inmiddels opgenomen in haar begroting	Ja	50/50	< € 100.000
	42	Oplopende energieprijzen / te lage inschatting verbruikscijfers	SBZO gaat bij gemeente om aanvullende financiering vragen	klein	< € 100.000	S	Zorgen voor laag totaalverbruik bad door goede duurzaamheidsmaatregelen	Nee	klein	
	43	Tegenvallend zwemseizoen	SBZO komt niet rond	50/50	< € 100.000	I	Goede analyse meerjarenresultaat afgesloten jaren en doorgevoerde prijsverhogingen SBZO	Ja	klein	< € 100.000
Realisatie Skelebaan	44	Onvoldoende financiering voor realisatie	Geen akkoord van Gemeenteraad, Statenland kan niet ontwikkeld worden	zeer groot	€ 500.000 - 1.000.000	I	Bespreken in bijeenkomst met gemeenteraad eind oktober/nov	Nee	groot	niet-financieel / imagoschade
	45	Geen overeenkomst tussen SVO en gemeente gestoten	Geen akkoord betekent geen ontwikkeling Statenland dus ook geen nieuwbouw Zwembad	groot	niet-financieel / imagoschade	I	Principeakkoord zien te bereiken	Nee	50/50	niet-financieel / imagoschade
	46	Geen overeenstemming met SVO over betaling voor de grond	Geen akkoord met SVO	groot	€ 250.000 - 500.000	I	In overleg met SVO betrekken	Ja	groot	€ 250.000 - 500.000
	47	Best Plan Tappersheul II wordt niet tijdig vastgesteld	Nieuwe skelebaan kan niet gebouwd worden	50/50	< € 100.000	I	Keuze maken na raadsbijeenkomst 26 oktober	Nee	klein	niet-financieel / imagoschade
	48	te lage raming	SVO gaat niet akkoord met voorstel nieuw voor oud. Gevolg voor alle projecten	klein	> € 1.000.000	I	Gemeentelijke raming delen met SVO	Ja	groot	< € 100.000