



RAADSINFORMATIEBRIEF Oudewater

20R.00662

Van : college van burgemeester en wethouders
Datum : 16 juni 2020
Portefeuillehouder(s) : Wethouder J.I.M. Duindam
Portefeuille(s) : Ruimtelijke Ordening
Contactpersoon : C. Bos
Tel.nr. : 8279
E-mailadres : bos.c@woerden.nl

Onderwerp: Initiatief Stichting Beheer Zwembad Oudewater

Kennisnemen van:

De voorlopige onderzoeksresultaten naar de haalbaarheid van het plan van de Stichting Beheer Zwembad Oudewater (hierna: SBZO) voor een nieuw zwembad. Het college heeft naar aanleiding van aangenomen motie d.d. 12 december 2019 gesprekken gevoerd met de SBZO en onderzoek gedaan. De gestelde aandachtspunten in de motie zijn daarbij als leidraad gebruikt. Gelet op de financiële situatie van de gemeente Oudewater is het college van mening dat het gepresenteerde plan niet in zijn geheel met klassieke overheidsfinanciering kan worden gerealiseerd. Het college heeft net als de gemeenteraad grote waardering voor het initiatief dat uitgaat van de kracht van de samenleving om het voorzieningenniveau in stand te houden en wil daarom met de SBZO in gesprek treden om alternatieven te bespreken. Het college zal de raad een voorstel tot besluitvorming voorleggen in samenhang met de begroting 2021 e.v.

Inleiding:

Op 12 december 2019 hebben de gezamenlijke fracties van CDA, De Onafhankelijken, Christen Unie/SGP en VVD-D66 een motie ingediend over het zwembad van Oudewater. De motie is ingediend naar aanleiding van de presentatie van Stichting Beheer Zwembad Oudewater (SBZO) in het Forum van 3 december 2019 over de plannen voor een nieuw binnen- en buitenbad in Oudewater. Vertegenwoordigers van SBZO presenteerden hier hun *burgerinitiatief*, te weten een uitgebreid en tot in detail uitgewerkt plan voor een nieuw binnen- en buitenbad op een nieuwe locatie, te weten Tappersheul III. Een verplaatsing van

het huidige openluchtzwembad “betekent een afscheid van 50 jaar oude installaties en infrastructuur en daarmee een afscheid van de kans op grote technische problemen die de exploitatie onverwacht en langdurig kunnen verstoren”, aldus de toelichting van SBZO d.d. 3 december 2019. “De bouw van een nieuw bad op een andere locatie dan Statenland betekent dat het Statenland vrijkomt. En dat geeft Oudewater de mogelijkheid binnen de rode contouren de gewenste woningbouw te realiseren”. Dat het hier niet alleen gaat om gewenste, maar evenzeer noodzakelijke woningbouw, is inmiddels genoegzaam bekend. Mede daarom heeft de complete gemeenteraad ingestemd met de bovengenoemde motie die het college opdraagt: “**Het initiatief van SBZO verder te onderzoeken en uit te werken en ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.**”

De afgelopen periode zijn er gesprekken gevoerd met SBZO en is er onderzoek gedaan naar het gepresenteerde plan. De gemeenteraad heeft twaalf nader te onderzoeken aandachtspunten meegegeven en het college heeft er nog drie aandachtspunten aan toegevoegd. In de voorbereiding op de voorjaarnota werd duidelijk dat de financiële situatie van Oudewater effect heeft op de financiële haalbaarheid van het gepresenteerde plan. Om recht te doen aan dit breed gedragen burgerinitiatief wil het college in aanloop naar de begrotingsbehandeling met SBZO in gesprek treden om alternatieve scenario's te bespreken en nader onderzoek te doen naar de financiële, technische en juridische haalbaarheid.

1. *Status/eigendom en financiering van de grond waarop het zwembad gebouwd moet gaan worden;*
Het uitgangspunt van het college is dat de grond eigendom blijft van de gemeente en wordt verpacht aan de beherende stichting. De gemeente houdt daarmee zeggenschap over het gebruik van de grond. De canon leidt tot structurele inkomsten voor de gemeente. De geprognoseerde verkoopopbrengst voor de grond zitten nu in de grondexploitatie van Tappersheul III. De gemeente zal deze moeten compenseren en op de balans nemen.
2. *Status/eigendom (juridisch en/of economisch) van het zwembad;*
Het voornemen is om het nieuw te bouwen zwembad in eigendom van de Stichting Beheer Zwembad Oudewater (SBZO) te plaatsen dan wel van een onder auspiciën van SBZO nog op te richten stichting of BV. Bouw, beheer en onderhoud komen daardoor in één hand, namelijk van SBZO.
3. *Investeringskosten en financiering nieuwbouw zwembad en omliggende infra;*
In het plan van SBZO wordt uitgegaan van realisatiekosten van € 5.000.000. Deze raming is door een externe partij, in opdracht van SBZO, bevestigd. Het college heeft na toetsing van de documentatie van SBZO geconstateerd dat enkele posten ontbreken, met een maximale correctie van € 500.000. Dit is nog onderwerp van onderzoek. Het college heeft echter geconstateerd dat de financiële situatie van de gemeente Oudewater een klassieke overheidsfinanciering niet geheel toelaat en dat er naar een alternatief scenario moet worden gezocht.
4. *Uitwerking exploitatie (inclusief verwerking correcte en reële afschrijving) op lange termijn;*
SBZO stelt het nieuwe binnen- en buitenbad exploiteren voor een bedrag dat gelijk is aan het bedrag dat zij nu krijgen voor de exploitatie van het huidige buitenbad. Dit heeft onder andere te maken met duurzaamheidsmaatregelen. Hierdoor wordt er minder energie verbruikt. Verder zijn de onderhoudskosten voor een nieuw pand de eerste jaren laag. De exploitatieberekeningen, inclusief extra omzet, zijn reeel. De afschrijving van het gebouw is correct en reeel opgenomen. Waarin (nog) niet voorzien is, is de erfpacht op de grond (zie 1) en de jaarlijkse financieringslasten.
5. *Uitwerking risico's (kwalificatie, kwantificatie, beheersmaatregelen, dekking en eigenaarschap risico's);*
SBZO geeft aan dat zij een nieuw 12-maandenbad kan exploiteren en onderhouden voor hetzelfde bedrag als waarmee zij nu een 5-maandenbad runt. Dit is door hun onderbouwd met cijfers. Daarnaast is de continuïteit van de stichting een aandachtspunt, maar zijn de ervaringen

met het huidige bestuur en de aanwas van nieuwe vrijwilligers positief te noemen. Op een andere plaats in Oudewater (sporthal Noortsyde) heeft een vergelijkbare stichting onder vergelijkbare omstandigheden en risico's bewezen uitstekend te kunnen functioneren.

Risico's kunnen natuurlijk ook exogeen zijn, denk bijvoorbeeld aan verandering van wetgeving (zoals recent inzake de BTW), eisen wat betreft duurzaamheid of een calamiteit, zoals de Coronacrisis nu. Het is moeilijk in te schatten wat deze (nu nog onbekende) risico's zijn. SBZO heeft in de afgelopen 7 jaar dat zij het beheer over het buitenbad had, bewezen daadkrachtig en creatief om te kunnen gaan met tegenvallers. Alles overziend kan de gemeente zich vinden in de risico inschatting. Deze zal bij de uitwerking van de plannen, na goedkeuring van een nog voor te leggen investeringsvoorstel, door de raad, nader worden uitgewerkt in een separate risicoparagraaf.

6. *Beoordeling van het uitgangspunt dat de exploitatie van het nieuwe zwembad (langjarig) binnen de huidige exploitatiebegroting in de programmabegroting past;*
Uit toetsing van de cijfers blijkt, dat de exploitatie- en onderhoudskosten binnen de huidige exploitatiebegroting passen inclusief de jaarlijkse dotering aan het zwembad. SBZO heeft bovendien de afgelopen 7 jaar bewezen dat zij het zwembad kostenefficiënter kan exploiteren dan de gemeente indertijd middels exploitatie door een externe partij.
7. *Beoordeling en oordeel van/over de rol die de MKBA (Maatschappelijke Kosten en Baten Analyse) kan spelen in de besluitvorming en financiering van het zwembad;*
De MKBA zoals deze is overhandigd door SBZO bij de plannen maakt een gedegen indruk en berust op verdedigbare aannames. In die zin zijn de uitkomsten van de MKBA aannemelijk. Het is echter de eerste keer dat voor een maatschappelijke investering in Oudewater een MKBA is opgesteld. Er is dan ook geen vergelijkingsmateriaal met andere investeringen of subsidiering van sport, culturele en maatschappelijke voorzieningen. Doordat een gezamenlijke vergelijkingsbasis ontbreekt is het ondoenlijk om een afweging te maken van deze nieuwe gevraagde investering tegen alle lopende door de gemeentelijke overheid gefinancierde en gesubsidieerde instellingen. Zowel in objectieve (feitelijk) als in subjectieve (beleving) zin denkt de gemeente te kunnen stellen dat een zwembad een wezenlijk onderdeel is van de Oudewaterse gemeenschap. Om die reden is een positieve uitkomst van een MKBA een bevestiging van de subjectieve waardering. In objectieve zin is het te betreuren dat het positieversaldo niet bij kan dragen aan het vergemakkelijken van het financieringsvraagstuk.
8. *Beoordeling van de (financiële) parameters, waaronder de gehanteerde (economische) afschrijvingstermijnen, rentepercentages en de opbouw van noodzakelijke reservevoorzieningen;*
Deze beoordeling is nu niet mogelijk omdat een concrete uitwerking van de financiering vooralsnog ontbreekt.
9. *Toekomstvisie met betrekking tot integrale ontwikkeling maatschappelijke zone en invulling gedeelde ruimtes op Noortsyde;*
Idealerweise komen er, in de wens van de gemeente, een nieuw binnen- en buitenbad, een nieuwe skeelerbaan én een nieuwe sporthal op Noortsyde II. Dit 'sportcluster' biedt dan perspectief voor huidige en nieuwe gebruikers. Meer aanbod kan gecombineerde abonnementen en gereduceerde tarieven mogelijk maken. In het zwembad komt een horecafaciliteit die ook gebruikt kan worden door gebruikers en bezoekers van de sporthal en de skeelerbaan. Indien aansluiting van de sporthal op het zwembad in de toekomst zou plaatsvinden, kan dat met name positief zijn voor de horeca en het mogelijk delen van personeelskosten. Op korte termijn is het realiseren van een 'sportcluster' geen reële optie in verband met de benodigde financiën. Bij de realisatie van het zwembad wordt rekening gehouden met de mogelijke toekomstige realisatie van sporthal en skeelerbaan.
10. *In het bestemmingsplan Tappersheul III ruimte te maken voor het sportcluster, waaronder ten minste een 12-maanden zwembad op basis van dit burgerinitiatief;*

In het huidige VOBP Tappersheul III zijn naast een nieuw binnen- en buitenbad ook al een sporthal en een skeelerbaan als voorzieningen opgenomen.

11. *Schets van een tijdschema van realisatie, waarin ook de aspecten van (ruimtelijke, natuur- en milieu-)procedures en reële besluitvormingstermijnen in beeld zijn gebracht;*
De voorbereidende werkzaamheden en gemeentelijke procedures hebben tot gevolg dat SBZO op zijn vroegst in 2021 haar kavels in bouwrijpe staat kan aanvaarden. Daarvoor zijn in het bestemmingsplan sportvoorzieningen voorzien. In de zomer van 2021 verwachten we het bestemmingsplan vast te kunnen stellen, tenzij (nu nog onbekende) externe factoren anders beslissen.
12. *Een beoordeling van de plannen, vanuit de verantwoordelijkheid van het college, met een onderbouwd advies aan de gemeenteraad waar bij voorkeur een externe toets op de in het initiatief opgenomen financiële en juridische aspecten onderdeel van uitmaakt.”*
Het college acht economische haalbaarheid en technische realiseerbaarheid van het zwembad op basis van aangeleverde stukken, verricht onderzoek en gevoerde gesprekken reëel te noemen. Nader onderzoek en gesprekken zijn echter nodig om besluitvorming aan de raad te kunnen voorleggen, met name op het gebied van de financiering. Het college wil dit in samenhang met de begrotingsbehandeling aanbieden.
13. *Investeringskosten en financiering verkeersontsluiting en aanleg parkeerplaatsen;*
De kosten voor investering en financiering, verkeersontsluiting en aanleg parkeerplaatsen zijn meegenomen in het plan van SBZO. De verkeersontsluiting van het sportcluster betreft meer dan alleen het terrein van het zwembad en is de verantwoordelijkheid van de gemeente. Onderzoek naar de mogelijke verkeersbewegingen geven vooralsnog geen beletsel op de realisatie van het sportcluster aan. In de vervolgpprocedure wordt dit verder uitgewerkt, in samenhang met de verkeersonderzoeken voor Tappersheul III. Veiligheid in de woonwijk en in het bijzonder van de kinderen die (fietsend) gebruik maken van het sportcluster worden daar uiteraard in meegenomen.
14. *Beoordeling technische én functionele kwaliteit van het nieuwe zwembad. Die kwaliteit heeft een relatie met de investeringskosten en met de exploitatiekosten;*
In opdracht van SBZO hebben Hellebrekers en Slangen + Koenis *) de technische en functionele kwaliteit beoordeeld. De gemeentelijke toetsing bevestigt dat de technische en functionele kwaliteit op orde is.
15. *Beoordeling duurzame kwaliteit van het nieuwe zwembad aan het vastgestelde beleid van Oudewater en Europese en Nederlandse wetgeving.*
De plannen passen binnen de huidige wetgeving en laten ruimte om in te spelen op ontwikkelingen (bijvoorbeeld aansluiting op een warmtenet) die alsnog gasloze realisatie mogelijk maken.

*) De ontwikkel- en bouwpartners van de zwembadstichting zijn specialisten op hun terrein. **Hellebrekers** is een specialist in totaaloplossingen voor proces- en gebouwinstallaties, onder andere op het gebied van water en leisuurtechniek. **Slangen + Koenis** is een architectenbureau “dat het ontwerpen van zwembaden tot kunst heeft verheven”. Dit bureau heeft kennis van en ervaring met het ontwerpen van zwembaden.

Kernboodschap:

Het college heeft grote waardering voor dit breed gedragen burgerinitiatief. De economische haalbaarheid en technische realiseerbaarheid van het zwembad zijn op basis van aangeleverde stukken, verricht onderzoek en gevoerde gesprekken reëel te noemen. Wat betreft de financiering door de gemeente Oudewater kunnen we stellen dat dit plan niet geheel met klassieke overheidsfinanciering kan worden gerealiseerd. De Voorjaarsnota laat zien dat er onvoldoende ruimte is. Het college gaat daarom met SBZO in gesprek om te verkennen of en zo ja, hoe dit initiatief voor een nieuw binnen- en buitenbad toch gefinancierd kan worden. Wij zijn voornemens om uw raad in aanloop naar de begrotingsbehandeling de gevraagde besluitvorming voor te leggen.

Financiën:

Geen

Vervolg:

Het college gaat nu wederom in gesprek met SBZO om te verkennen óf en zo ja, h e dit initiatief voor een nieuw binnen- en buitenbad toch gefinancierd kan worden. In aanloop naar de begrotingsbehandeling zal het college met een voorstel tot besluitvorming komen.

Bijlagen:

functie1
handtekening1

functie2
handtekening2

naam1

naam2