



Datum besluitraad	: 24 oktober 2017	Datum oordeelraad	: 3 oktober 2017
Agendapunt	:	Datum B en W	: 12 september 2017
Volgnummer	: 17bs00161 / 17.123	Programma begroting	: 12
Gewijzigd voorstel	:	Productnummer	: 632150
Portefeuillehouder	: P. Wijman		
E-mail steller	: Hilko.Ellerbroek@veldhoven.nl		

Adviesnota raad

Beschikbaar stellen investeringskrediet zwembad, keuze voor locatie in centrum en ruimtelijke inpassing

Samenvatting

Op 28 maart 2017 heeft uw raad een aantal kaders voor het onderzoek naar het zwembad bijgesteld. Deze kaders betreffen het nemen van het 'voorstel Behoud Zwembad' (plan werkgroep) als uitgangspunt voor de bouw van een nieuw zwembad, het laten vervallen van de bezuinigingstaakstelling op het zwembad, de keuze voor een locatie in het centrumgebied en het niet privatiseren van het bad maar samen met de werkgroep (onder regie en verantwoordelijkheid van de gemeente) het zwembadconcept verder uitwerken.

In de raadsinformatienota van 13 juli 2017 bent u geïnformeerd over de stand van zaken en de vervolgstappen. Daarin is aangekondigd dat het investeringskrediet wordt opgenomen in de begroting 2018 en dat de locatiekeuze onderdeel uitmaakt van de aanbestedingsprocedure. Wij hebben echter besloten tot een gewijzigde aanpak vanwege de financiële en maatschappelijke impact van dit project.

Het enkel opnemen van een investeringskrediet in de begroting voor volgend jaar zoals oorspronkelijk gedacht, vinden wij bij nader inzien niet de aangewezen weg. Wij willen uw raad informeren over de exacte opbouw en hoogte van dit krediet, rekening houdend met de (eerder nog onbekende) bijkomende kosten. Bovendien nemen wij uw raad graag mee in de keuze van de exacte locatie in het centrumgebied en de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling ten oosten van het nieuwe zwembad en de sporthal. Daarom leggen wij uw raad dit voorstel voor, zodat inzicht ontstaat in de opbouw van het krediet en de gevolgen hiervan voor de begroting en inzicht in de ruimtelijke consequenties.

Beslispunten

1. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 11,1 miljoen voor de realisatie van een zwembad, waarbij de jaarlijkse gemiddelde exploitatie van zwemsport € 539.000 bedraagt;
2. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 21.000 voor het herstellen van de sporthal;
3. Budget beschikbaar te stellen voor incidentele kosten die samenhangen met de realisatie van een nieuw zwembad van € 637.000 en dit budget ten laste te brengen van de vrije reserve;
4. Het nieuwe zwembad te situeren op de plek van het gebouw van de voormalige basisschool De Rank, direct aansluitend aan de sporthal;
5. Het college opdracht te verlenen om met een voorstel te komen om een toekomstgerichte gebiedsvisie te ontwikkelen voor het gebied ten oosten van het nieuwe zwembad en de sporthal.



Inleiding

Met het raadsbesluit van 28 maart om te komen tot een nieuw zwembad, passend bij de omvang van Veldhoven, staan wij aan het begin van een veelomvattend en ingrijpend proces, dat zich over een langere periode uitstrekt. Wij vinden het daarom belangrijk om uw raad tijdig in positie te brengen. Uw raad kan zich dan aan de voorkant van het proces uitspreken over aantal essentiële keuzes op het gebied van financiën en ruimtelijke consequenties, zodat deze duidelijk vastliggen voor het vervolgproces.

Wij leggen u dit voorstel ook voor, omdat met de nieuwbouw van het zwembad aanzienlijke middelen zijn gemoeid en wij uw raad nu in positie willen brengen voor het kunnen maken van een integrale afweging inclusief de ruimtelijke consequenties. De gemeenteraad zou anders in een veel later stadium, bij het vaststellen van het bestemmingsplan, zijn mening kunnen geven over de locatie. Dat vinden wij niet wenselijk. Ook is het beschikbaar zijn van financiële middelen een voorwaarde om de aanbestedingsprocedure te starten. Daarnaast leeft het onderwerp onder de inwoners van Veldhoven.

Als gevolg van de sloop van het huidige zwembad en D'n Uitwijk, ontstaat een gebied dat qua omvang en ligging interessant is om hiervoor een toekomstgerichte gebiedsvisie te ontwikkelen, met oog voor en afgestemd op ruimtelijke ontwikkelingen in de directe nabijheid van het Citycentrum. Omdat hiervoor kosten gemaakt moeten worden en omdat het centrum c.q. de versterking van de centrumfunctie een belangrijk item is, vinden wij het van belang dat uw raad eerst de exacte locatiekeuze van het zwembad (projectgebied) bepaalt en daarna ons college expliciet de opdracht verleent om met een voorstel te komen om een toekomstgerichte gebiedsvisie te ontwikkelen voor het gebied ten oosten van het nieuwe zwembad en de sporthal.

Relevante (wettelijke) beleidskaders

- ◆ Aangenomen motie gemeenteraad van 8 november 2016
- ◆ Beeldvormende raadsvergadering van 20 december 2016
- ◆ Raadsbesluit van 28 maart 2017
- ◆ Centrum OntwikkelingsProgramma

Beoogd effect

Het realiseren van een nieuw zwembad in Veldhoven.

Argumenten

1.1 De kosten voor de bouw van het zwembad zijn inzichtelijk

De Werkgroep Behoud Zwembad heeft in haar voorstel, zoals dat aan uw raad is aangeboden, een raming gemaakt van de benodigde investering. Deze bedraagt afgerond € 8,8 miljoen. Het gaat hierbij om kosten die direct gerelateerd zijn aan de bouw van het zwembad.

Zoals in het voortraject is aangegeven worden er ook andere, buiten de hiervoor genoemde, kosten gemaakt. Deze kosten hebben betrekking op:

- Advieskosten aanbesteding en bouwbegeleiding;
- Bestemmingsplankosten;
- Ambtelijke ondersteuning;
- Kosten voor archeologisch onderzoek;
- Prijsstijging tot start bouw. Het plan van de Werkgroep gaat uit van prijspeil oktober 2016. De prijsstijging gedurende de bouw was wel opgenomen in het plan van de Werkgroep;



- Kosten om te voldoen aan de eisen van duurzaamheid (zie argument 1.2).

1.2 Om te voldoen aan de duurzaamheidseisen is een extra investering noodzakelijk

De berekende investeringsraming van de werkgroep gaat uit van het bouwbesluit en, ten aanzien van duurzaamheid, een minimale GPR-score van 7. Deze duurzaamheidsambitie sluit niet aan bij het rijksbeleid. De rijksoverheid heeft aangekondigd de aanscherping van de energie-eisen in het Bouwbesluit versneld in te voeren voor overheidsgebouwen. Deze moeten al vanaf 1 januari 2019 voldoen aan de BENG-eisen (Bijna Energieneutrale Gebouwen) en overige gebouwen vanaf 2021. Om hieraan te voldoen is een extra investering noodzakelijk. Een duurzaam zwembad heeft bovendien een positief effect op de exploitatie van het zwembad en er ontstaat een gezonder sport- en leefklimaat. Hiermee zal dan ook het exploitatierisico op lange termijn van de gemeente worden beperkt. Daarnaast draagt een duurzaam zwembad, door haar lagere CO₂ uitstoot, bij aan het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.

1.3 De gemiddelde structurele lasten voor zwemsport wijzigen

Er is in het voortraject gecommuniceerd dat, over boekjaar 2014, de gemeentelijke jaarlijkse kosten voor zwemsport € 475.000 bedragen. Daarin zaten onder andere kapitaal- en onderhoudslasten en subsidies aan Den Ekkerman en Zwemvereniging Njord. In het Voorstel Behoud Zwembad, waarmee zij uitkwamen op een jaarlijkse exploitatielast van iets meer dan € 400.000, is rekening gehouden met de kapitaallasten van alleen de stichtingskosten, onderhoudslasten en subsidie aan Den Ekkerman.

Nu zijn de totale investeringskosten € 11,1 miljoen. Als deze, samen met de subsidies aan zwembad Den Ekkerman en Zwemvereniging Njord, worden meegerekend bedragen de jaarlijkse gemiddelde exploitatielasten van zwemsport € 539.000. De kapitaallasten van het voorbereidingskrediet zijn hierin niet meegenomen in verband met een veel kortere afschrijvingstermijn van 5 jaar. Ook het financiële voordeel van de duurzaamheidsmaatregelen op de exploitatie zijn hierin nog niet verwerkt, omdat deze afhankelijk is van de oplossing die wordt toegepast in het nieuwe zwembad. Deze oplossingen zijn pas bekend nadat het aanbestedingstraject is doorlopen.

2.1 Na sloop van het huidige zwembad moet de gevel worden hersteld

Nadat het nieuwe zwembad is gebouwd, wordt het huidige zwembad gesloopt. Dit betekent dat de gevel van de sporthal moet worden hersteld. Het gaat in totaal om ca. € 21.000. Hierbij is alleen uitgegaan van een beperkte aanpassing van de gevel, aangezien het nog niet inzichtelijk is op welke wijze het nieuwe zwembad een verbinding krijgt met de sporthal.

3.1 Sloopkosten en het afboeken van boekwaardes van gebouwen brengen incidentele lasten met zich mee

Het gaat hier om boekwaardes van het huidige zwembad, D'n Uitwijk en De Rank en sloopkosten van het huidige zwembad en D'n Uitwijk. Sloopkosten van De Rank maken onderdeel uit van het investeringsbudget van het nieuwe zwembad en waren dus al opgenomen in de kredietraming van de werkgroep. Conform financiële voorschriften maken sloopkosten van gebouwen op de locatie waar een nieuw onroerend goed wordt gebouwd onderdeel uit van het investeringsbudget. Sloop van gebouwen op andere locaties zijn incidentele lasten en mogen geen onderdeel uitmaken van het investeringsbudget, en derhalve ook niet van de latere exploitatie.

4.1 De locatie is de meest voor de hand liggende

Uw raad heeft eerder besloten dat het zwembad in het centrumgebied moet worden gesitueerd (rondom het Burgemeester Elsenpark). Binnen dit zoekgebied hebben wij een vlekkenanalyse uitgevoerd. Aan de hand van een aantal criteria/randvoorwaarden is gekeken naar de beste ligging van het nieuwe zwembad. Deze criteria/randvoorwaarden zijn het maken van een koppeling met de sporthal,



bereikbaarheid en parkeren (aansluiting op huidige infrastructuur), het behouden van de parkfunctie en de mogelijkheden voor toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast moet het huidige zwembad operatief blijven totdat het nieuwe zwembad open is. De locatie aan de zuidzijde van de sporthal (locatie gebouw De Rank) voldoet aan al deze criteria. Overigens heeft locatie De Rank ook de voorkeur van de werkgroep. Daarnaast is op basis van een analyse van de maatschappelijke ruimtebehoefte in Veldhoven gebleken dat het gebouw van De Rank niet meer nodig is, omdat alle activiteiten ondergebracht kunnen worden op andere locaties. Binnen het projectgebied zal bij de verdere uitwerking de exacte locatie worden bepaald.

4.2 Door de locatiekeuze zijn de randvoorwaarden voor de aanbesteding een stuk eenduidiger

Door de expliciete locatiekeuze zijn de randvoorwaarden voor de aanbesteding (en dus de markt) een stuk eenduidiger. Hierdoor wordt de kans op verschillende interpretaties aanzienlijk verminderd en vergroten we de kans op vergelijkbare inschrijvingen van marktpartijen. Dit draagt bij aan een eenduidige beoordeling van de inschrijvingen.

5.1 Het voorstel om te komen tot een toekomstgerichte gebiedsvisie zal later worden voorgelegd aan de raad

Het is noodzakelijk na te denken over een ruimtelijke inpassing voor het gebied ten oosten van het nieuwe zwembad en de sporthal, omdat daar gebouwen worden gesloopt. Dat zou ook nodig geweest zijn bij de sluiting van het zwembad. Het is dan ook van belang om eerst een ruimtelijke visie op te stellen, waarna bepaald kan worden hoe dit gebied kan worden vorm gegeven. Voor het ontwikkelen van de gebiedsvisie zal een apart raadsvoorstel worden voorgelegd. Deze visie staat los van de realisatie van het nieuwe zwembad.

Kanttekeningen en risico's

1 t/m 3 Het betreft een raming op basis van de nu beschikbare gegevens

Op basis van de nu beschikbare gegevens is een realistische raming opgesteld. Dat neemt echter niet weg dat het een langdurig ontwikkeltraject is en er tot het moment van oplevering bijvoorbeeld financiële parameters zoals rentepercentages kunnen wijzigen. Ook lijkt de marktsituatie een meer gespannen markt te worden, waardoor mogelijk ingeschatte kosten onder druk komen te staan. Wanneer dit blijkt, zullen wij uw raad hierbij betrekken.

4.1 Er moet nog een ruimtelijke procedure worden doorlopen.

Voordat het nieuwe zwembad kan worden gerealiseerd moet nog een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Hierbij bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om een bezwaar- en beroepsprocedure te starten.

Financiën

Bij de bepaling van de benodigde kredieten en incidentele lasten is het plan van de Werkgroep Behoud Zwembad de basis, waaronder de sloop van het pand op de Bussels 37 (De Rank). De investeringen die samenhangen met de realisatie van het nieuwe zwembad, inclusief de aanvullende kosten, zijn als volgt :

Investering (in € 1.000,-)					
	totaal	2018	2019	2020	2021
Zwembad	11.094	419	5.316	4.294	1.065
herstellen sporthal	21				21

Door het slopen van panden (het huidige zwembad, De Rank en D'n Uitwijk) vervallen alle lasten en opbrengsten die samenhangen met deze panden. Daarnaast wijzigt de



subsidie aan Stichting Den Ekkerman. Er is ook een aantal incidentele lasten, zoals sloopkosten en het afboeken van boekwaardes, gemoeid met de realisatie van een nieuw zwembad.

Totaaloverzicht

De totale budgettaire consequenties zijn dan als volgt:

Budgettaire consequenties (in € 1.000,-)

	2018	2019	2020	2021	2022
kapitaallasten	0	3	46	281	489
overige exploitatielasten	0	7	7	-182	-324
incidentele lasten	0	84	0	553	0
dekking incidentele lasten (vrije reserve)	0	-84	0	-553	0
Totaal	0	10	53	99	165

Hierin zijn zowel de consequenties van het nieuwe als huidige zwembad verwerkt

Kwarap I

De financiële gevolgen van dit raadsvoorstel zijn voor het eerst zichtbaar in het begrotingssaldo van Kwarap I 2018.

Communicatie en samenspraak

Het bestuur en directie van het zwembad en zwemvereniging Njord zijn geïnformeerd over dit raadsvoorstel. Met een huis-aan-huis bezorgde brief zijn de direct omwonenden en andere belanghebbenden geïnformeerd over de locatie voor het zwembad, die het college voorlegt aan de raad. Hiervoor zijn zij niet betrokken in de locatiekeuze. In de brief is een tekening van het projectgebied opgenomen en gaan we kort in op het vervolgproces. De brief is dezelfde dag bezorgd als waarop de griffie de raadsstukken publiceert. De Stuurgroep COPr ontvangt deze brief ook.

In het vervolgproces betrekken we op de geëigende momenten alle belanghebbenden, waaronder omwonenden. Ook andere stakeholders zoals Zwemvereniging Njord, stichtingsbestuur zwembad, Stuurgroep COPr en Stichtingsbestuur Cobbeek Centrum alsmede uw raad krijgen een rol in dit traject. Hoe we dit precies gaan doen, is nu nog niet te zeggen.

Uitvoering / planning

Na het vaststellen van het investeringskrediet starten wij het aanbestedingstraject en het uitwerken van een aangepast bestemmingsplan voor het nieuwe zwembad. Tijdens het aanbestedingstraject worden de directie van het zwembad en zwemvereniging Njord, uw raad, ons college, omwonenden en andere belanghebbenden betrokken. Het uitgangspunt is dat wij in 2021 tot feitelijke realisatie overgaan. Hiervoor zullen wij het bestemmingsplan, afhankelijk van de te doorlopen aanbestedingsprocedure, op zijn vroegst eind 2018 aan uw raad voorleggen.

Bijlagen

Bijlage 1 projectgebied nieuw zwembad

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad



Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter
secretaris

drs. J.M.L.N. Mikkers
burgemeester