

Emmeloord, 4 oktober 2022.

Onderwerp

Aanvullende middelen renovatie/verbouw Bosbad

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

1. In te stemmen met bijstelling van het eenmalig bruto investeringsbudget voor renovatie/verbouw Bosbad naar € 20.972.095.
2. De 2e wijziging van de programmabegroting 2023 vas te stellen.

Doelstelling

Een toekomstbestendig, efficiënt en duurzaam Bosbad.

Inleiding

Op 25 mei 2020 heeft u een besluit genomen om voor de renovatie/ verbouw Bosbad een budget van € 14.152.160 inclusief btw beschikbaar te stellen. Daarbij is aangegeven dat als blijkt dat de middelen niet toereikend zijn, opnieuw een keuze aan uw raad zal worden voorgelegd. Door de grote prijsstijgingen in de bouw en de stijging van de energielasten is een aanvullend besluit nodig. Het besluit het bruto investeringsbudget te verhogen tot € 20.972.095 ligt nu voor.

Argumenten

1.1 *U heeft op 25 mei 2020 besloten het Bosbad te renoveren en te verbouwen*

In het Uitvoeringsprogramma Voorzien in Vastgoed 2018-2029 was renovatie van het Bosbad opgenomen. U heeft toen geoordeeld dat er niet alleen een renovatie moest plaats vinden maar er ook meer ruimte gemaakt moest worden voor recreatief zwemmen in het Bosbad. Na onderzoek heeft u gekozen voor het scenario waarbij ook een verbouwing van het Bosbad plaats vindt (bijlage 1, raadsvoorstel Bosbad 25 mei 2020). Het huidige wedstrijdbad blijft behouden en de andere instructiebaden en het therapiebad worden vervangen door een tweede multifunctioneel wedstrijdbad. Daarmee krijgen we meer zwemwater. Hierdoor is recreatief zwemmen vaker mogelijk en zal door gebruik van waterelementen het recreatieve zwemmen beter tot zijn recht komen. Het buitenbad willen we omvormen naar een natuur gezuiverd bad en het buitengebied (ligweide) zal aantrekkelijker gemaakt worden.

Na uw besluit is een Programma van Eisen opgesteld en een architect geselecteerd. De opgave voor de architect was het binnen- en buitenbad beter aan elkaar te koppelen en van het sportcomplex, bestaande uit de sporthallen en het zwembad, één geheel te maken. Nu ligt er een Voorlopig Ontwerp, dat besproken is met directie en medewerkers van het Bosbad en een klankbordgroep waarin gebruikers van zowel zwembad als sporthallen vertegenwoordigd zijn. Alle gebruikers zijn enthousiast over het ontwerp dat een impuls zal geven aan het totale sportcomplex. De bijhorende kostenraming laat echter een tekort zien ten opzichte van het beschikbaar gestelde budget.

1.2 *De prijsstijgingen in de bouw hebben grote gevolgen voor project*

De huidige loon- en prijsontwikkelingen hebben een groot negatief effect op een project als het Bosbad. Bouwkosten zijn afgelopen periode tussen de 10-15% gestegen en bij installaties zien we zelfs een stijging van meer dan 30%. Hoewel er op onderdelen sprake lijkt van een stabilisatie, is de verwachting niet dat de prijzen binnen afzienbare tijd zullen dalen. Deze prijsstijging zien we ook bij de doorrekening van het ontwerp voor het Bosbad.

Bij het binnenbad zit een groot deel van de stijging van de investeringskosten zoals verwacht in het fors duurder worden van de installaties. Maar ook de vaste inrichting en de aanpassing van het bestaande zwembad kosten meer dan eerder geraamd.

Bij het buitenbad is het verschil tussen raming en kostenraming groter dan alleen de prijsontwikkelingen. We zien dat daar te voorzichtig en te optimistisch gerekend is. Dit was op basis van een eerdere raming van een leverancier maar op basis van ervaringen elders blijken de kosten voor aanleg van een natuur gezuiverd zwembad hoger. Die hogere lasten zijn nu verwerkt in het totaal benodigd budget van € 20.972.095.

1.3 Investeringsraming is aangepast

Op basis van huidig prijspeil is een nieuwe investeringsraming opgesteld (bijlage 2, investeringsraming Bosbad). Zowel aan de lasten als aan de dekkingskant zijn hier wijzigingen ten opzichte van de situatie in mei 2020 gedaan:

a. Stijging van bouwkosten leidt tot tekort

In totaal zien we voor het uitvoeren van het totale plan, voor zowel binnen- als buitenbad, een benodigde investering van € 20.972.095, dit is inclusief een post voor verdere prijsstijging en onvoorzien en btw. In het initiële voorstel was gerekend op een investering van € 14.152.160 inclusief btw.

b. Meer dekking investeringskosten ten laste van MJOP

Als dekking voor het initiële investeringsbudget was er € 400.000 opgenomen uit beschikbare middelen in de Meerjaren Onderhoudsplanning (MJOP) voor het zwembad. Uit het ontwerp blijkt dat het merendeel van het verwachte onderhoud van 2023 tot en met 2028 uitgevoerd wordt bij deze renovatie/ verbouwing. Het budget wat hiermee gemoeid is, bedraagt € 1.339.741 en wordt ten laste van het MJOP in dit project in jaren naar voren gehaald en ingezet in dit project.

Na herberekening van de bijdragen vanuit de Specifieke uitkering stimulering sport (uitkering voor gemeenten voor gerealiseerde bestedingen in het kader van sport) leidt dit tot een tekort van in totaal € 5.439.372. Een overschrijding van 35%. Dit kan niet opgevangen worden binnen het ontwerp of zonder aanpassing van de scope van het project daarom wordt u dit nieuwe voorstel ter besluitvorming voorgelegd.

1.4 Stijging energielasten heeft weerslag op energielasten Bosbad

Naast een stijging van de prijzen in de bouw zien we ook een zeer forse stijging van de energielasten. Dit heeft grote effecten op de oorspronkelijke exploitatieraming voor het sportcomplex. Met name de prijs van gas stijgt door mondiale ontwikkelingen ongekend hard. Het zwembad wordt momenteel met name met gas verwarmd. De energielasten worden door de gemeente doorgerekend aan het Bosbad. Begin 2023 zullen we als gemeente een nieuw contract moeten afsluiten voor gas. We rekenen er op dat de gasprijs verdrievoudigd. Maar ook de prijs voor elektriciteit en water stijgt. Waar we afgelopen jaren op een energielast zaten van rond de € 160.000, na deze prijsstijging zal de energierekening bijna € 600.000 zijn bij huidig opzet en gebruik van het zwembad.

In de nieuwe situatie gaan we uit van gasloos. Hierbij zullen we zoveel als mogelijk zelf opwekken en gebruik maken van de overcapaciteit die er is op de zonnepanelen op de Bosbadhallen. All electric verwachten we dat er jaarlijks ruim 1 miljoen kWh nodig zal zijn voor het zwembad. Met de verwachte energieprijzen zal dit jaarlijks neerkomen op een nieuwe energielast van € 400.000 per jaar.

In de nieuwe situatie na de renovatie en verbouw zullen we naar verwachting € 200.000 structureel minder kwijt zijn aan energielasten. Dit zal meer of minder zijn afhankelijk van de energieprijzen en de af te sluiten nieuwe energiecontracten. Dit betekent een verlaging van verwachte toekomstige lasten.

1.5 Uitstel is geen duurzaam alternatief

Door de onrust op de bouwmarkt is overwogen om het project uit te stellen. Dit heeft echter een aantal consequenties die maken dat dit niet wordt voorgesteld. Hoewel er momenteel sprake is van een langzame stabilisatie van de prijsontwikkelingen zien we de prijzen nog steeds stijgen. De verwachting is niet dat prijzen binnen afzienbare tijd zullen dalen. We zien ook dat de energieprijzen hard door

blijven stijgen en onzeker is tot welke hoogte. Uitstel betekent dat met de huidige bedrijfsvoering de energielasten jaarlijks naar verwachting € 450.000 meer kosten dan nu.

Daarnaast is de staat van onderhoud van het zwembad een argument om niet uit te stellen. De renovatie was niet voor niets gepland. Een deel van de inrichtingen en installaties is aan vervanging toe zoals de beweegbare bodem. De kans is dat bij verdere uitstel deze ad hoc vervangen zullen moeten worden en tijdens de uitval negatieve consequenties hebben voor de bedrijfsvoering wordt met uitstellen groter.

2.1 Dekking in lijn met oorspronkelijk besluit

Wij stellen voor het extra gevraagde budget van € 5.439.372 te dekken uit de vrije ruimte binnen de reserve beleidsplan. Dit sluit aan bij de keuze die u heeft gemaakt bij de Perspectiefnota 2022 om de investeringslasten van het Bosbad van het oorspronkelijke raadsvoorstel van mei 2020 te dekken uit incidentele middelen (reserves).

2.2 Er is een begrotingswijziging nodig om het krediet beschikbaar te stellen

Voor het beschikbaar stellen van het gevraagde krediet is een wijziging van de programmabegroting 2023 nodig. Het budgetrecht ligt bij u.

Kanttekeningen

1.1 Aanhoudende onzekerheid over prijsontwikkelingen bouw en energie

Ondanks de nieuwe investeringsraming op basis van het huidige prijspeil en rekening houdend met een extra stijging komend jaar blijft er een grote onzekerheid. De prijzen zijn erg in beweging en voor dit moment erg onvoorspelbaar. De beschikbaarheid van grondstoffen door de mondiale crisis blijft een grote onzekere factor. Pas na de aanbesteding van een aannemer weten we of de gevraagde extra investering toereikend is.

Die onzekerheid blijft er vooralsnog ook over de energieprijzen. Duidelijk is wel dat zo snel mogelijk gasloos te werken het meest optimale scenario is. Hierbij moeten we rekening houden dat dit mogelijk de eerste jaren nog niet het geval kan zijn in verband met de capaciteit op het energienet maar zodra het kan zullen we het zwembad all electric laten draaien.

1.2 Alternatief: Tijdelijk sluiten leidt tot ongewenste maatschappelijke effecten

In de investeringsraming is een post opgenomen voor eenmalige voorzieningen in de bouwfase om het zwembad gedeeltelijk in bedrijf te houden. Wanneer we er voor zouden kiezen om het zwembad gedurende de bouwfase te sluiten scheelt dat kosten voor verplaatsen installaties, het realiseren van tijdelijke kleedkamers, protocollen voor veilig gebruik huidige wedstrijdbad tijdens de verbouwing. De verwachte bouwperiode is 15 maanden. De verwachte besparing van eenmalige kosten is € 950.000.

Sluiting van het Bosbad zal bedrijfsmatig gevolgen hebben. Er zijn lasten die ook doorlopen als het zwembad niet geopend is. Deze vaste kosten (loonkosten, verzekeringen, etc.) bedragen voor een sluiting van 15 maanden ruim een miljoen euro. Naast het doorgaan van de reguliere activiteitensubsidie zal er dan ongeveer een extra budget € 250.000 ten laste van het project moeten worden gebracht. Ten tweede speelt mee dat de arbeidsmarkt voor medewerkers in de zwembranche stevig onder de druk staat. Het is moeilijk om aan medewerkers te komen en ze te behouden. Een lange sluiting betekent dan ook een risico voor de continuïteit van organisatie.

Belangrijker nog dan het bedrijfsmatige aspect is het maatschappelijke aspect dat hierbij een rol speelt. Door Corona is er een lange wachtlijst voor zwemlessen, deze is op sommige dagen langer dan 6 maanden. Een langdurige sluitingsperiode zou betekenen dat honderden kinderen geen zwemles kunnen krijgen in hun eigen gemeente. Dit is een bedreiging voor de zwemveiligheid in Noordoostpolder. Daarnaast is sluiting ook nadelig voor de verenigingen, trainingen en wedstrijden kunnen geen doorgang vinden of zullen elders moeten plaatsvinden. Tenslotte is dit ook nadelig voor de banenzwimmers en recreanten. Sinds Corona realiseren we ons met elkaar nog eens te meer hoe belangrijk bewegen is voor onze gezondheid. Als een belangrijke voorziening als het zwembad gedurende langere tijd niet beschikbaar is dan heeft dit een effect op de gezondheid en het welbevinden van veel inwoners. Langdurige sluiting is dus vanuit bedrijfsmatig perspectief gezien onwenselijk en bovendien vanuit maatschappelijk oogpunt niet verantwoord en wordt hier dan ook niet voorgesteld.

1.3 Alternatief: Buitenbad niet aanpakken

Om binnen de financiële kaders te blijven hebben we onderzocht wat het betekent als het buitenbad niet wordt aangepast. Dit zou een aanpassing van de opzet van het project zijn waarbij het buitenbad integraal onderdeel was van het totale pakket van een vernieuwd binnen- en buitenbad. Het omvormen van het buitenbad naar een natuur gezuiverd bad en de aanpak van het buitenterrein is geraamd op ruim € 3 miljoen.

Voor de verbouwing van het binnenbad moeten de installaties van binnen- en buitenbad gescheiden en verplaatst worden. Doen we dit met de huidige installaties dan zijn de kosten € 500.000. Verwachting is dat tussen de 4-6 jaar de installaties toe zijn aan vervanging. Nemen we dat nu meteen mee dan zijn de investeringskosten € 1,6 miljoen. Gaan we over op een natuur gezuiverd bad dan zijn de kosten €1,7 miljoen.

Conclusie is dat het nu een investeringsvoordeel oplevert om buiten nu niet te vernieuwen. Tegelijkertijd moeten we er rekening mee houden dat in een aantal jaar die vervangingskosten er sowieso aan komen wil men de functie als recreatief (buiten) zwembad behouden voor Noordoostpolder en dat de tijdelijke oplossing in dat opzicht kostbaar is.

1.4 Alternatief: Extra verduurzamingsmaatregelen

De beoogde renovatie en verbouwing omvat een groot aantal duurzaamheidsmaatregelen die een grote invloed hebben op het energieverbruik. Belangrijk is hierbij de verbetering van de schilisolatie, door het beter het isoleren van gevel, daken en vloeren zal er minder energie gebruikt worden. Daarnaast zullen we maximaal gebruik maken van duurzame opwekking van warmte- en stroom door warmtepompen en pv-panelen. Gas als energiebron vervalst. Op het dak wordt het maximale aantal zonnepanelen gelegd en in het gebouw komen vanzelfsprekend energiezuinige ledverlichting en waterbesparende kranen, douches en toiletten. In het ontwerp zijn nu allerlei maatregelen opgenomen die het zwembad duurzaam maken maar we zien ook dat daar altijd nog meer stappen in te maken zijn. Berekend is dat voor extra duurzaamheidsmaatregelen een budget van € 650.000 aan investering nodig is. Hierbij gaat het onder andere om warmteterugwinning afvalwater met een terugverdientijd van 5 jaar en thermische opslag waarbij de terugverdientijd ruim 11 jaar is. Vanwege de investeringskosten zijn deze maatregelen niet meegenomen.

2.1 Keuze beperkt andere afwegingen gemeente

De keuze om deze noodzakelijke aanvullende investering te dekken uit de vrije ruimte binnen de reserve Beleidsplan leidt in principe tot een beperking van de keuzen in de integrale afweging van de opgaven waar de gemeente voor staat.

Planning/uitvoering

Voorafgaand aan de raadscommissie zal er een beeldvormende bijeenkomst georganiseerd worden waarin de architect uitleg zal geven over het ontwerp en kunt u technische vragen stellen.

Na het besluit van de gemeenteraad zal het Definitief Ontwerp uitgewerkt worden en de aanbestedingen voor de aannemer opgestart worden. We verwachten na de zomer van 2023 te starten met bouwwerkzaamheden.

Bijlagen

1. Raadsbesluit Renovatie/verbouw Bosbad 25 mei 2020
2. Investeringsraming (vertrouwelijk)

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

No. 22.0001563-5

Portefeuillehouder : T Gillissen
Steller : mevrouw E.T.M. Müller, (0527) 63 32 54; e.muller@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 oktober 2022, no. 22.0001563;

gelet op artikel 189 Gemeentewet;

B E S L U I T:

1. In te stemmen met bijstelling van het eenmalig bruto investeringsbudget voor renovatie/verbouw Bosbad naar € 20.972.095;
2. De 2e wijziging van de programmabegroting 2023 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 17 november 2022.

De griffier, de voorzitter,