

Emmeloord, 19 december 2023

Onderwerp

Nieuwbouw Bosbad

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Een nieuw binnenbad, inclusief vernieuwing buitenbad, van het Bosbad te Emmeloord te realiseren.
2. Het taakstellende investeringsbudget voor de realisatie van het nieuwe binnenbad en vernieuwing van het buitenbad van het Bosbad te Emmeloord vast te stellen op € 24,6 miljoen.
3. Een aanvullend investeringsbudget van € 2.928.000 beschikbaar te stellen.
4. De 9e wijziging van de programmabegroting 2024 vast te stellen.

Doelstelling

Een toekomstbestendig, efficiënt en duurzaam Bosbad.

Inleiding

Eind 2022 heeft u een investeringsbedrag van ruim € 21,6 miljoen beschikbaar gesteld voor de verbouw van het Bosbad. Uit de daaropvolgende aanbesteding voor de installaties bleek dat dit bedrag niet toereikend is. Hierop is gezocht naar een alternatief. Deze zoektocht heeft geleid naar een nieuwbouw variant aan de achterkant van de sporthallen. Met dit voorstel vragen we u akkoord te gaan met deze nieuwe variant, de bijhorende totale investeringssom en de bijbehorende exploitatielasten.

Beleidsreferentie

Uitvoeringsprogramma Voorzien in Vastgoed 2018-2029

Raadsvoorstel Toekomstscenario's Bosbad (6 mei 2019)

Raadsvoorstel Zwembad Bosbad (25 mei 2020)

Raadsvoorstel Zwembad Bosbad (bijstelling budget) (14 november 2022)

Argumenten

1.1 *Het Bosbad is technisch afgeschreven*

In het Uitvoeringsprogramma VIV 2018-2029 is de renovatie van het Bosbad opgenomen. Installaties moeten vervangen worden, de look and feel van het zwembad is sterk verouderd en na 30 jaar zijn er nieuwe ideeën over functionaliteit en het duurzaam exploiteren van zwembaden.

U nam het besluit dat er niet alleen een renovatie moest plaats vinden maar er ook meer ruimte gemaakt moest worden voor recreatief zwemmen in het Bosbad en koos voor een grootschalige verbouwing van het Bosbad. Eind 2022 stelde u op basis van het voorlopig ontwerp een investeringsbedrag van € 20.972.095 vast, dit was voor zowel het binnen- als buitenbad. Via een amendement stelde u een extra investeringsbudget van € 700.000 beschikbaar voor aanvullende duurzaamheidsmaatregelen.

1.2 *Aanbesteding installateur leidt tot de noodzaak voor een alternatief*

Begin dit jaar is op basis van het definitief ontwerp de aanbesteding voor de installateur binnenbad afgerond. Hieruit bleek dat alleen al voor het binnenbad ruim boven het beschikbaar budget werd

ingeschreven. Uit de analyse van de inschrijvingen op de aanbesteding voor het binnenbad, bleek dat deze hogere prijs een drietal oorzaken heeft. De eerste oorzaak lag in de steeds verder stijgende prijzen in de bouw en dan met name voor het onderdeel installaties. Ten tweede werd het verbouwen in een bestaand gebouw als een groot risico gezien, dit leidde tot hogere risicomarges en een hogere post onvoorzien dan in het geval er nieuw gebouwd zou worden. Tenslotte hebben de noodzakelijk tijdelijke ingrepen om het gebouw in bedrijf te houden gedurende de renovatie invloed op de hogere kosten.

Op basis van de informatie uit de inschrijvingen in deze aanbesteding is er een doorberekening gemaakt naar alle bouwkosten gerelateerd aan het binnenbad. Voor alleen het binnenbad werd rekening gehouden met een bedrag van ruim € 17 miljoen. In de doorberekening (met kennis vanuit de aanbesteding) kwam de nieuwe berekening € 5 miljoen hoger uit. Deze uitkomst zou betekenen dat we met het initieel beschikbaar gestelde budget van ruim 21,6 miljoen voor het binnen- en buitenbad niet genoeg zouden hebben om alleen het binnenbad te verbouwen. Voor het buitenbad is dan geen budget meer beschikbaar.

Deze uitkomsten zijn de reden dat we op zoek zijn gegaan naar alternatieven, met als uitgangspunt een eenvoudiger ontwerp waardoor het risicoprofiel en daarmee de totale investeringssom daalt en waarbij het bestaande zwembad open kan blijven zonder dure tijdelijke ingrepen.

1.3 Zoektocht alternatieven leidt tot nieuwbouw

De uitgangspunten voor een alternatief zijn gelijk aan die van het eerste ontwerp, namelijk:

- Toekomstgericht, duurzaam en functioneel met een recreatieve functie
- Verbinden binnen- en buitenbad en sporthallen tot 1 sportcomplex met horeca als kloppend hart.

De zoektocht heeft geleid tot een alternatief plan waarbij volledige nieuwbouw wordt gerealiseerd van het binnenbad aan de achterkant van het bestaande sportcomplex, in het verlengde van de Bosbadhallen. In deze nieuwbouw realiseren we een nieuw wedstrijdbad, een nieuw instructiebad en een nieuw peuterbad. We stellen ook voor een zogenaamde familiegljbaan te realiseren en van het instructiebad een interactieve attractie te maken om de recreatieve functie te versterken. Dit alternatief is uitgewerkt in een Schetsontwerp (bijlage 1)

1.4 Nieuwbouw heeft ten opzichte van renovatie/verbouw voordelen

Bij het alternatief wordt het binnenzwembad volledig nieuw gebouwd. Het zwembad wordt compacter en duurzamer. Bovendien wordt het zwembad gasloos, dit heeft een groot positief effect op de energielasten. Daarnaast kan het bestaande zwembad open blijven tot het nieuwe zwembad gereed is. Tijdelijke voorzieningen zijn niet nodig.

Een zwembad nieuw bouwen is makkelijker te realiseren en te ramen op normbedragen omdat alle factoren bekend zijn. Hiermee wordt het risicoprofiel veel lager en de kans op onvoorzien kosten minder. De nieuwe kostenramingen (bijlage 2) laten zien dat bij dit alternatief € 1,9 miljoen minder aan investering nodig is dan de meest recente aanbestedingsresultaten laten zien met betrekking tot de eerdere plannen.

In deze ramingen zijn ook de plannen voor het buitenbad meegenomen. Hiervan is het bedrag ook naar het prijspeil 2023 gebracht. De plannen voor het buitenbad zijn nog niet verder uitgewerkt omdat eerst duidelijkheid nodig is over het binnenbad. In het aangevraagde budget is rekening gehouden met de keuze voor een natuur gezuiverd buitenbad zoals door u eerder besloten. Door de nieuwbouw voor het binnenbad op een nieuwe locatie te realiseren zullen we wel een ingreep moeten doen in de installaties om het huidige buitenbad zelfstandig operationeel te houden. De kosten voor alleen de nieuwe installaties om het huidige buitenbad operationeel te houden worden geraamd op ruim € 1,3 miljoen.

1.5 Efficiënter en duurzamer zwembad leidt tot lagere exploitatielasten

Naast het feit dat nieuwbouw goedkoper te realiseren is, zien we nog een ander groot voordeel van volledige nieuwbouw ten opzichte van renovatie van het bestaande binnenbad. De voorgestelde nieuwbouw is compacter in omvang, wordt duurzamer en daarmee energiezuiniger dan dat we kunnen realiseren met de in eerste instantie beoogde renovatie en verbouw. Dit heeft een groot effect op de structurele lasten van het zwembad. Deze zullen substantieel lager zijn dan in de huidige, bestaande situatie maar ook ten opzichte van het eerdere verbouwplan.

Voor de nieuwbouwvariant is een raming gemaakt van de exploitatielasten (bijlage 3). Hierbij is een programma gemaakt hoe het zwembad ingezet kan worden voor zwemlessen, doelgroepen- en verenigingszwemmen, en recreatief zwemmen. Dit is voornamelijk de grootste inkomstenbron voor het zwembad. Daar tegenover staan uitgaven zoals personeelslasten, kantoorkosten, kosten voor beheer en onderhoud, schoonmaakkosten en energielasten. Bij deze kostenposten hebben we afgelopen jaren een stijging gezien, met name de energielasten zijn gestegen.

Ten opzichte van de huidige gemeentelijke lasten (structureel verwerkt in onze meerjarenbegroting) worden de lasten door deze investering in nieuwbouw van het binnenbad en renovatie van het buitenbad met zo'n € 600.000 verlaagd. Dit komt met name door de afname van de verwachte energielasten. Deze vallen na realisatie van het nieuwe zwembad zo'n € 400.000 lager uit.

2.1 Investeringskosten nieuwbouw

Om het oorspronkelijke plan te realiseren is een budget nodig van € 26,3 miljoen (prijspeil 2023). De gevraagde investering voor nieuwbouwvariant is lager dan de benodigde investering om het oorspronkelijke plan te realiseren maar is nog steeds hoger dan het door uw raad beschikbaar gestelde investeringsbudget van € 21,6 miljoen. Dit komt omdat de prijzen, weliswaar minder hard, nog steeds stijgen en we nu later in de tijd bouwen dan we aanvankelijk gepland hadden. De kosten voor het bouwkundige deel zijn ongeveer gelijk in beide plannen, echter de installatiekosten zijn in de nieuwbouwvariant bijna € 2 miljoen lager. In totaal komen we uit op een benodigde investering van € 24,6 miljoen voor realisatie van het binnen- en buitenbad.

2.2 Dekking van de benodigde aanvullende middelen

Het tot-nu-toe gehanteerde principe (bestendige gedragslijn) is dat investeringen die vallen onder de autonome verantwoordelijkheid van de gemeente in basis worden gedekt door de inzet van bestemmingsreserves. Dit geldt ook voor investeringen in zwembad Het Bosbad. Hiervoor is een afschrijvingsreserve gevormd. Dit voorstel gaat over het beschikbaar stellen van een aanvullend investeringsbudget ter realisering van het nieuwe Bosbad van € 2.928.000 welke vanuit de vrije ruimte van de reserve Beleidsplan dient te worden gedekt. Hiermee wordt de bestaande afschrijvingsreserve Bosbad verhoogd.

2.3 Vrijval structurele middelen betrekken bij afweging Perspectiefnota

De huidige structurele lasten in de gemeentelijke programmabegroting voor het zwembad Bosbad bedragen € 1.460.000. Deze lasten gaan vanaf 2026, het verwachte jaar van ingebruikname van het nieuwe zwembad, naar verwachting met € 600.000 dalen naar ongeveer € 860.000. Dit komt met name door fors lagere lasten voor energieverbruik en groot- en dagelijks onderhoud.

In de Perspectiefnota 2024-2027 is aangegeven dat de huidige budgetten voor Voorzien in Vastgoed (VIV) niet toereikend zijn om alle vastgestelde ambities binnen VIV te realiseren. Dit komt onder andere door de noodzakelijke verhoging van het normbedrag. Ten tijde van het opstellen van de Perspectiefnota 2024-2027 is het structurele tekort binnen VIV op ongeveer € 700.000 per jaar berekend om de gestegen marktprijzen te compenseren. We zullen het effect op de exploitatie van het Bosbad vanaf 2026 en financiële positie van gemeente in het algemeen, bij de integrale afwegingen bij de komende perspectiefnota's, onderdeel Voorzien in Vastgoed, betrekken.

3.1 en 4.1 Budgetrecht ligt bij de gemeenteraad

Op basis van artikel 189 en 192 van de Gemeentewet ligt het budgetrecht bij de gemeenteraad.

Kanttekeningen

1.1 Andere alternatieven vielen af

Voordat we aan nieuwbouw aan de achterzijde van het sportcomplex uitkwamen hebben we een aantal alternatieven onderzocht. Nieuwbouw aan de voorkant viel af in verband met de nabijheid van burens en nieuwbouw aan de zijkant was geen optie omdat die niet voor een verbinding tussen zwembad en sporthallen kon zorgen. We hebben onderzocht of tijdelijk sluiten een mogelijkheid was, dit zou in ieder geval de kosten voor tijdelijke voorzieningen besparen. Dat zou betekenen dat het zwembad 15 maanden zou moeten sluiten, dit vonden we te lang in verband met de effecten die dit zou hebben op de gebruikers en de wachtlijsten voor zwemlessen. Tot slot is nog gekeken of we de renovatie van het buitenbad kunnen uitstellen. Probleem hiervan is dat als we de installaties van het binnenbad vervangen we ook iets moeten doen om het buitenbad te kunnen gebruiken en daar zijn relatief hoge kosten aan verbonden zonder enige functionele en technische verbetering van het

buitenbad. Dit speelt ook bij de keuze voor nieuwbouw, immers alle installaties van het huidige bad worden gesloopt. Om niet veel kosten te maken voor een tijdelijke ingreep voor het buitenbad is het voorstel de transformatie van het buitenbad gelijktijdig aan te pakken.

1.2 Nieuw ontwerpproces kost tijd

De afgelopen periode is gesproken met de medewerkers en de gebruikers van het Bosbad en de sporthallen. Er is begrip voor het feit dat het eerdere ontwerp niet gerealiseerd zal worden en waardering voor het nieuwe alternatief. Voor sommige gebruikers, met name de verenigingen, was het realiseren van een tweede wedstrijdbad een groot pluspunt. Op hun verzoek is gekeken naar de mogelijkheid om het wedstrijdbad uit te breiden naar 8 banen. De eerste berekeningen hiervoor laten zien dat dit een extra kostenpost is van € 1 miljoen. Hiervoor kiezen we niet, omdat in de nieuwbouw alles kan wat verenigingen nu ook doen. Extra banen zal ruimte creëren op de drukke tijdstippen maar doen ook het investeringsbudget extra verhogen. Hier tegenover is een groot pluspunt dat gebruikers van het Bosbad tijdens de bouw gebruik kunnen blijven maken van het huidige zwembad. Ook de koppeling met de sporthallen en de nieuwe ingang aan de Boslaan is enthousiast ontvangen.

Dit nieuwe ontwerp is nu nog maar op schetsniveau. Na uw besluit wordt vervolg gegeven aan een nieuwe ontwerpfase waarin nog veel keuzes voorliggen, binnen het nieuwe taakstellende budget. Dit zullen we net als vorige keer doen met de medewerkers van het zwembad en de sporthallen en de gebruikers van het sportcomplex. De verwachting is dat 2024 nodig is voor het afronden van het definitief ontwerp.

1.3 Nieuwbouw vraagt om afwijking van het (tijdelijk) omgevingsplan

De nieuwbouw komt op een nieuwe plek te liggen waar geen bouwvlak aanwezig is. Hierdoor is de ontwikkeling strijdig met het (tijdelijk) omgevingsplan. Hierdoor is er een afwijking noodzakelijk in de bestemming van het terrein voor het sportcomplex. We zullen dit proces nauwkeurig doorlopen maar zien op voorhand niet veel bezwaren tegen deze verplaatsing van het zwembad binnen de eigen kavel. Wij onderzoeken nog welke procedure voor deze afwijking toegepast kan worden.

2.1 Onzekerheden over budgetten

Het voordeel van nieuwbouw is dat er minder risico's zijn dan bij verbouw van een bestaand gebouw. Daarom verwachten we dat er op basis van normbedragen en ervaringen elders bij nieuwbouw van zwembaden we een realistische raming hebben gemaakt. Daar staat tegenover dat we nu in de schetsfase naar het definitieve ontwerp zitten. Dit geeft tegelijkertijd ook weer manoeuvreerruimte om te sturen op het budget.

Pas wanneer de aanbesteding is uitgeschreven en de inschrijvingen beoordeeld, kunnen we met zekerheid zeggen of het thans gevraagde budget toereikend is. Hiervoor komen we bij u terug met een definitief besluit.

2.2 Voortzetting SPUK-sport regeling

De huidige BOSA-regeling en SPUK-sport regeling hebben een looptijd tot eind 2023. Lange tijd was het onduidelijk of deze regelingen ook na 2023 zouden blijven bestaan. Van de BOSA-regeling is officieel bevestigd dat na 1 januari 2024 deze in aangepaste vorm blijft bestaan. Het is de verwachting vanuit het ministerie dat ook de SPUK-sport regeling zal worden verlengd. Echter wanneer de regeling vervalt of aangepast wordt zal dit voor de financiële positie van gemeente Noordoostpolder consequenties hebben. Voor deze investering in het Bosbad is dit geen financieel risico, want hiermee is voor de dekking geen rekening gehouden.

Planning/uitvoering

Op maandag 8 januari is er een technisch vragenuurtje voorzien met de projectleider en financieel adviseur waarin u technische en financiële vragen kunt stellen.

Na besluitvorming zal in 2024 het ontwerpproces doorlopen worden. Verwachting is dat we niet voor 2025 kunnen beginnen met de bouwactiviteiten. De bouw zal ruim anderhalf jaar duren.

Bijlagen

1. Schetsontwerp alternatief nieuwbouw Bosbad
2. Kostenraming nieuwbouw Bosbad (vertrouwelijk)
3. Berekening exploitatielasten nieuwbouw Bosbad (vertrouwelijk)

No. 23.0001510-5

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

Portefeuillehouder : R van Amersfoort
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 19 december 2023, no. 23.0001510;

B E S L U I T:

1. Een nieuw binnenbad, inclusief vernieuwing buitenbad, van het Bosbad te Emmeloord te realiseren.
2. Het taakstellende investeringsbudget voor de realisatie van het nieuwe binnenbad en vernieuwing van het buitenbad van het Bosbad te Emmeloord vast te stellen op € 24,6 miljoen.
3. Een aanvullend investeringsbudget van € 2.928.000 beschikbaar te stellen.
4. De 9e wijziging van de programmabegroting 2024 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 29 januari 2024.

De griffier, de voorzitter,