

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHEIDAM-VOORBURG

Datum 17 januari 2012

Onderwerp Raadsbrief: Moderniseren zwembad de Fluit en toekomstig beheer sportcomplex de Fluit

Categorie B

Versionnummer 643663 / 688146

Portefeuillehouder De heer Rensen

Behandeld door Mevrouw Weemstra

1. Inleiding

Sporten bevordert gezondheid, integratie, weerbaarheid en levert een bijdrage aan sociale samenhang. De gemeente heeft een voorwaardenscheppende rol. Een van de elementen daarvan is het voorzien in accommodaties die kwantitatief en kwalitatief voldoen aan de maatschappelijke behoeften. De zwembaden in de gemeente ontvangen gemiddeld 365.000 tot 385.000 bezoekers per jaar. Dat betekent dat iedere inwoner gemiddeld vijf keer per jaar een van de twee zwembaden bezoekt. Ook worden jaarlijks in de gemeente 1200 tot 1700 zwemdiploma's behaald. De zwembaden zijn de drukst bezochte binnensportaccommodaties in onze gemeente. Zwemmen is een activiteit voor iedereen van 0 tot 100 jaar. Zwembaden bieden ruimte voor verenigingen, doelgroepen, onderwijsinstellingen en recreatief zwemmen.

2. Stand van zaken

De gemeente streeft naar een versterking en verbreding van de sportinfrastructuur zodat de inwoners van de gemeente uitgenodigd en gestimuleerd worden tot (betrokkenheid) bij sporten en bewegen en tevens een bijdrage geleverd kan worden aan maatschappelijke doelstellingen. Dit is de ambitie van de gemeente geformuleerd in de nota beleidsvisie sport (2004). Om de ambitie te realiseren is het project herinrichting buitensportaccommodaties als eerste opgestart en inmiddels afgerond. De gemeente heeft zes heringerichte buitensportaccommodaties waar stichtingen verantwoordelijk zijn voor het beheer en de exploitatie van de sportaccommodaties. Daarnaast heeft uw raad in 2009 de nota binnensport vastgesteld. Een aantal binnensportaccommodaties is inmiddels verbeterd, de tarieven zijn geharmoniseerd en de sporten worden waar mogelijk geclusterd. In 2009 heeft de gemeente een onderzoek laten uitvoeren naar de capaciteit, de verschillende vormen van beheer en exploitatie en de tarieven van de zwembaden in onze gemeente. In de vorige raadsperiode is vervolgens op 15 december 2009 de voorkeur uitgesproken voor het behoud van beide zwembaden, zowel zwembad De Fluit als zwembad Forum Kwadraat. In het coalitieakkoord 2010-2014 'Verantwoord vooruit' is opgenomen dat er twee zwemlocaties gehandhaafd moeten worden, dat het moderniseren van zwembad de Fluit sober en

doelmatig moet plaatsvinden en dat het niet mag leiden tot hogere exploitatiekosten. Om deze doelstelling te verwezenlijken is eind 2010 een bestuursopdracht (463107 / 506358) opgesteld waarin eveneens uit wordt gegaan van de voorkeur om beide zwembaden in stand te houden. Voor het uitvoeren van deze bestuursopdracht heeft de gemeenteraad een budget van € 100.000 beschikbaar gesteld. Dit budget wordt ingezet voor de voorbereidingen van besluitvorming over het handhaven van zwembad Forum Kwadraat (paragraaf 3), het moderniseren van zwembad de Fluit (paragraaf 4) en het toekomstig beheer paragraaf 5 van zwembad de Fluit. Bij de vaststelling van de voorjaarsnota 2011 is het financieel kader, waarbinnen de toekomstige exploitatie van de zwembaden dient plaats te vinden, aangepast. Bij de VJN 2011 is namelijk besloten tot een taakstelling van € 200.000 op de zwembaden.

3. Handhaven zwembad Forum Kwadraat

Zwembad Forum Kwadraat is 20 jaar geleden gebouwd. Het beheer en de exploitatie is geprivatiseerd en ondergebracht bij Optisport Voorburg B.V. De gemeente stelt zich garant voor de huur van het gebouw aan de eigenaar ArBeKo tot 1 januari 2016. Indien dit gebouw tussentijds niet meer aan Optisport of een andere partij wordt verhuurd dan moet de gemeente de huur voor een leeg ongebruikt gebouw direct aan ArBeKo betalen. Als, in lijn van het besluit van de gemeenteraad in december 2009, zwembad Forum Kwadraat behouden blijft na 2016, moet rekening worden gehouden met toenemende onderhoudskosten. Het huidige meerjarenonderhoudsplan (MOP) van de gemeente loopt namelijk tot 2016. Door het opstellen van een nieuwe MOP, ook voor de periode na 2016, worden deze kosten begin 2012 in beeld gebracht en meegewogen in het totale financieel kader voor de beide zwembaden.

4. Moderniseren zwembad de Fluit

Onder moderniseren kan renovatie danwel nieuwbouw worden verstaan. Beide opties zijn voor de Fluit onderzocht. Om de mogelijkheden van het moderniseren in kaart te brengen is aan het externe bureau Andres c.s. gevraagd een programma van eisen (PvE) op te stellen (bijlagen 1 en 2). Daarnaast heeft Andres c.s. een advies over de wijze van aanbesteden opgesteld (traditioneel of innovatief), de mogelijke aanvullende kostendragers in beeld gebracht en de mogelijke duurzaamheidsaspecten. Of duurzame instandhouding mogelijk is, is in belangrijke mate afhankelijk van de bouwkundige staat en de huidige functionele indeling. De bouwkundige staat van zwembad de Fluit is daarom het uitgangspunt van het moderniseren. De belangrijkste uitkomsten van de schouw uitgevoerd door Andres c.s. zijn dat de functionaliteit van het wedstrijdbassin en het instructiebassin onvoldoende is, dat het recreatieve bassin in goede staat verkeert, dat de horecavoorziening beperkt inzetbaar is (het zwembad beschikt alleen over een natte horeca), dat de groepskleedkamers aan de krappe kant zijn en dat veel installaties op korte termijn vervangen moeten worden.

4.1 Renovatie

Om aan de toekomstige behoeften te voldoen is een grondige renovatie noodzakelijk. Andres c.s. stelt dat alleen optimaal invulling kan worden gegeven aan de meest effectieve productconfiguratie als alle renovatiemodules worden uitgevoerd. Deze renovatiemodules zijn: nieuwbouw wedstrijd bassin op plek huidige instructiebad, ombouwen bestaand wedstrijd bassin tot doelgroepen bassin, renovatie entree, horeca, kleedaccommodaties, technische ruimten, gevels, dak, personeelsruimte en sloopwerk bestaande buitenbad. In beide varianten renovatie of nieuwbouw is geen sprake meer van een buitenbad. Gezien de beperkte populariteit, de beperkte openingstijden en de risicovolle exploitatie is gekozen voor het slopen van het buitenbad. Het recreatiebad blijft bij renovatie intact.

4.2 Nieuwbouw

Het tweede scenario is volledige nieuwbouw. Andres c.s is uitgegaan van een basisconfiguratie waarbij vervolgens enkele aanvullende opties zijn benoemd. Het betreft een sober en doelmatig zwembad dat optimaal is ingericht voor sporttechnisch en functioneel gebruik. De nieuwbouw bestaat uit de volgende elementen:

- 1) Ruime entree met centrale horeca
- 2) Multifunctionele verenigingsruimte
- 3) Kleedruimten, groepskleedkamers en vaste kledingkasten
- 4) Toeschouwers ruimte
- 5) Kantoren en personeelruimte
- 6) Technische ruimte en opslagruimte
- 7) Twee zwembazen. De twee zwembazen bevatten een wedstrijdbad (15,4 bij 25 meter) en een doelgroepenbad (10 bij 20 meter)

In het nieuwbouwscenario is géén recreatiebassin en géén buitenbassin opgenomen. Vanwege een veranderde bezoekerssamenstelling en een versnelde omlooptijd van de attractiewaarde wijzen lange termijn ontwikkelingen erop dat het aandeel recreatieve zwemactiviteiten afneemt. Een recreatiebassin is daarom geen onderdeel van het nieuwbouwscenario. Het ontbreken van een recreatiebassin kan ondervangen worden door het doelgroepenbassin voor recreatief gebruik in te zetten en losse recreatieve speelelementen toe te voegen.

Het is ook denkbaar enkele aanvullende mogelijkheden toe te voegen aan het nieuwbouwscenario zoals een recreatief bassin. De investeringskosten stijgen daardoor uiteraard.

Wellicht dat het clusteren van gelijksoortig gebruik een optie is voor de zwembaden. De wedstrijdverenigingen kunnen dan gebruik maken van zwembad de Fluit en het doelgroep zwemmen kan dan mogelijk plaatsvinden in zwembad Forum Kwadraat.

4.3 Principe besluit voor nieuwbouw

Het Functioneel PvE van zowel renovatie als nieuwbouw voldoet aan de moderne eisen van een

zwembad. Wij zijn van mening dat nieuwbouw van zwembad de Fluit de voorkeur verdient. Het verschil in investeringskosten tussen nieuwbouw en de renovatie is minimaal. Terwijl bij nieuwbouw een zwemvoorziening wordt gebouwd voor 40 jaar is die bij renovatie beperkt tot 20 jaar. Het nieuwbouwscenario past ook beter in het uitgangspunt "sober en doelmatig". Voor de gebruikers is het van groot belang dat er geen zwembadloze periode ontstaat. Bij nieuwbouw worden de gebruikers niet geconfronteerd met een zwembadloze periode in tegenstelling tot de renovatievariant. Daarnaast zijn er voor het toepassen van duurzaamheidsaspecten in de nieuwbouwvariant meer mogelijkheden. Een locatiestudie moet uitwijzen of de nieuwbouwvariant gerealiseerd kan worden op de plek van het huidige buitenbassin en of er aanvullende ontwikkelmogelijkheden zijn. Wij hebben daarom voorkeur voor nieuwbouw van zwembad de Fluit. Het betreft een principe besluit dat richting geeft aan de volgende stap. De volgende stap is een locatiestudie en het verder uitwerken van het nieuwbouwscenario om vervolgens een uitgewerkt kredietvoorstel aan uw raad voor te kunnen leggen.

4.4 Investeringskosten

De investeringskosten van nieuwbouw is door Andres c.s. op basis van kengetallen begroot. Uit deze berekeningen van Andres c.s. blijkt dat een minimale variant van een nieuw zwembad een investeringsruimte van € 10,6 miljoen vraagt. Om aanvullende financiële ruimte voor de modernisering te verwerven is ook is gekeken naar mogelijke aanvullende commerciële functies bij het gemoderniseerde zwembad. Een aanvullende voorziening kan een bijdrage leveren aan een positiever exploitatieresultaat van het zwembad. Op hoofdlijnen is door Andres c.s. een marktscan verricht. Bij de marktscan is gekeken naar voorzieningen die qua aard en bezoekersprofiel kunnen aansluiten op een zwemvoorziening. Volgens Andres c.s. is alleen bij de kinderopvang / BSO en fysiotherapie een aantoonbare behoefte aan ruimte gebleken. Deze partijen zijn echter niet bereid of in staat om zelf te investeren. Wel zijn ze bereid om een huurrelatie voor een langere periode met de gemeente aan te gaan. De partijen dragen wel bij aan het maatschappelijk rendement van een zwemvoorziening. Een financieel rendement ontbreekt en er ontstaat een risico van leegstand. Ook geeft Andres c.s. aan dat er momenteel weinig tot geen concrete mogelijkheden zijn de modernisering volledig of grotendeels door financiering uit de markt gestalte te geven. Er zal een locatiestudie worden uitgevoerd om te onderzoeken of naast inpassing van een nieuw zwembad nog andere ruimtelijke en functionele mogelijkheden kunnen worden gecreëerd op dezelfde locatie.

4.5 Financieel kader

Naast het opstellen van een locatiestudie en het verder uitwerken van het nieuwbouw scenario moet een kredietaanvraag met een uitgewerkt investerings- en dekkingsvoorstel worden voorbereid. Aangezien bij het vaststellen van de VJN 2011 is besloten tot een taakstelling van € 200.000 per jaar op de zwembaden kunnen de gemeentelijke lasten van de zwemfunctie maximaal **€ 1,2 miljoen** per jaar zijn. Binnen dit financieel kader moet het zwembad gemoderniseerd worden. Om de haalbaarheid te toetsen is een exploitatieopzet van het "nieuwe" zwembad de Fluit opgesteld. Daaruit blijkt dat de jaarlijkse lasten van de geraamde investering voor de nieuwbouw

niet volledig gedekt kunnen worden binnen het financiële kader. Het tekort is becijferd op € 115.000. Op dit moment kan nog niet met zekerheid worden gesteld dat het tekort geheel gedekt kan worden.

4.6 Aanbesteden

Om een maximaal resultaat te behalen voor de modernisering van het zwembad zijn verschillende aanbestedingsvormen onderzocht. De aanbestedingsvormen variëren van een klassieke aanbesteding waarbij in fasen wordt aanbesteed tot een innovatieve aanbesteding waarbij de volledige opdracht (architectuur, bouw, onderhoud, financiering en exploitatie) in een keer wordt aanbesteed. Omdat maar weinig partijen in staat zijn een volledige opdracht, inclusief het beheer, uit te voeren hebben wij besloten om het toekomstig beheer los te koppelen van het bouwkundige deel.

4.7 Vervolgopdrachten in de vorm van een business case

Wij hebben onze voorkeur voor nieuwbouw van zwembad de Fluit uitgesproken. Voordat wij een definitief besluit nemen over nieuwbouw van zwembad de Fluit en uw raad een kredietaanvraag voorleggen moeten nog een drietal vervolgopdrachten in de vorm van een business case worden uitgevoerd. Het komende half jaar worden daartoe een locatiestudie, de definitieve financiële doorrekening van nieuwbouw en een definitief programma van eisen opgesteld. De vervolgopdrachten en een kredietaanvraag worden het derde kwartaal van 2012 aan u voorgelegd.

5. Toekomstig beheer

Bij het vraagstuk over de modernisering van zwembad de Fluit is tevens aandacht besteed aan de toekomstige beheervorm. In de gemeente is tot op heden sprake van verschillende beheervormen in Voorburg en Leidschendam. Zwembad de Fluit, sporthallen de Tas en de Bocht worden door de gemeente beheerd terwijl zwembad en sporthal Forum Kwadraat en sporthal Essesteijn worden beheerd door Optisport Voorburg B.V. Omdat we overgaan tot het moderniseren van zwembad de Fluit is dit ook een goed natuurlijk moment om te komen tot de wenselijke harmonisering van de beheervorm van de binnensportaccommodaties. We hebben daarom een voornemen uitgesproken over het op afstand zetten van het beheer en de exploitatie van zwembad De Fluit en de sporthallen De Tas en De Bocht. Voordat we overgaan tot het nemen van een definitief besluit over het op afstand zetten van beheer dient een protocol van personele overname opgesteld te worden. In dit protocol worden de rechtspositionele voorwaarden voor de zittende medewerkers opgenomen. Over dit protocol moeten we overeenstemming bereiken met het GO en dient de OR haar advies over de personele gevolgen uit te brengen. Dit protocol is onderdeel van de aanbestedingsopdracht inzake het beheer. De opdracht in de aanbestedingsprocedure is niet beperkt tot zwembad de Fluit en de sporthallen de Tas en de Bocht. Ook de binnensportaccommodaties die momenteel worden beheerd door Optisport zijn onderdeel van de opdracht, sporthal Essesteijn en sportcomplex Forum Kwadraat. De opdracht in de aanbestedingsprocedure omvat dus vier sporthallen en twee zwembaden.

5.1 Vervolgtraject

Het op afstand zetten van het beheer en de exploitatie wordt nader uitgewerkt. Het 3^{de} kwartaal van 2012 leggen wij het definitieve besluit over het op afstand zetten en de voorwaarden van de aanbesteding aan uw raad voor.

6. Communicatie

De vaste gebruikers van zwembad de Fluit en zwembad Forum Kwadraat zijn actief betrokken bij het opstellen van het functioneel programma van eisen voor de modernisering. De vaste gebruikers zijn vier keer bij elkaar gekomen. Tijdens de laatste bijeenkomst, waar de renovatie en de nieuwbouw variant zijn voorgelegd, is door de gebruikers aangegeven dat een zwembadloze periode voor een aantal verenigingen zeer negatieve gevolgen heeft. Voorts hebben de gebruikers aangegeven o.a. behoefte te hebben aan goede voorzieningen voor mensen met een beperking, een fysieke afscheiding tussen de bassins, zes wedstrijdbanen van 2,5 meter breed, beweegbare bodems, een waterdiepte geschikt voor de duikvereniging, een verenigingsruimte en voldoende opslagruimte. Met name de zwem- en triatlonvereniging hebben geopperd om de afmetingen van het instructiebad te vergroten tot die van het wedstrijdbad. De voorkeur van de vaste gebruikers gaat uit naar nieuwbouw van zwembad de Fluit. In de verdere uitwerking van de nieuwbouwvariant zullen eventuele aanvullingen op het programma van eisen en de financiële consequenties in beeld worden gebracht.

De keuze voor het privatiseren van het beheer van de sportaccommodaties heeft grote gevolgen voor de medewerkers. Zorgvuldige communicatie is daarom van groot belang. De medewerkers zijn regelmatig geïnformeerd over het toekomstig beheer en zij zullen constant bij het proces betrokken blijven.

Advies

- 1) Kennis te nemen van de voortgang van het traject modernisering zwembad de Fluit.
- 2) Kennis te nemen van de voorkeur voor de nieuwbouwvariant en de vervolgstappen.
- 3) Kennis te nemen van het voorlopig besluit tot privatiseren van het beheer van de volgende sportaccommodaties: Zwembad de Fluit en sporthallen de Bocht en de Tas.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.J.D. Huykman
loco-secretaris

drs. J.W. van der Sluijs
burgemeester

Bijlage(n)

nr.	onderwerp
1.	Productconfiguratie
2.	Functioneel programma van eisen