

Datum raad 25 juni 2020

Zaaknummer 1948322514

Datum college 19 mei 2020

Portefeuille Sport, onderwijs, recreatie en toerisme en  
leefbaarheid  
J.C.M. van der Pas

Onderwerp Nieuwbouw zwembaden

### **Samenvatting**

De overdekte zwembaden De Neul (Sint-Oedenrode) en De Beemd (Veghel) zijn versleten en aan vervanging toe. Voor beide zwembaden zijn locaties aangewezen, is de bouw voorbereid en heeft een Europese niet-openbare aanbesteding plaatsgevonden. Voorgesteld wordt een krediet voor de realisatie beschikbaar te stellen.

### **Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad**

De vervanging van de zwembaden in Sint-Oedenrode en Veghel is opgenomen in de Mijlpalen van Meierijstad en de gemeentebegroting 2020.

### **Behandeling in commissie**

11 juni 2020

### **Ontwerpbesluit gemeenteraad**

Het beschikbaar stellen van krediet van € 20.350.000 excl. btw voor de bouw van zwembaden in Sint-Oedenrode en Veghel.



## **Waarom naar de raad**

Budgetrecht van de raad

### **Aanleiding**

De overdekte zwembaden De Neul (Sint-Oedenrode) en De Beemd (Veghel) zijn versleten en aan vervanging toe. Voor beide zwembaden zijn locaties aangewezen, is de bouw voorbereid en heeft een Europese niet-openbare aanbesteding plaatsgevonden.

### **Argumenten**

Voor de realisatie van de nieuwe zwembaden dient een uitvoeringskrediet beschikbaar te worden gesteld door uw raad. Hiervoor zijn onderstaande voorbereidingen getroffen.

#### Ruimtelijke voorbereiding

##### *Zwembad Veghel*

De locatie van het nieuwe zwembad in Veghel is gesitueerd in het in herziening zijnde bestemmingsplan Centrumgebied Veghel. Voor de inpassing van het nieuwe zwembad zijn de vereiste onderzoeken gestart. Voor herziening van het bestemmingsplan wordt gebruikt gemaakt van de coördinatie-regeling waardoor procedures kunnen worden vereenvoudigd, maximale duidelijkheid van ontwikkelingen kan worden gegeven en gesnipperde besluitvorming kan worden voorkomen. Hierdoor zal er ook geen sprake zijn van delen van besluiten welke niet doorgaan. De directe omgeving participeert in het voorbereidingsproces. Informatie- en inloopavonden zijn en worden georganiseerd om de buurtbewoners zo goed mogelijk bij het herzieningsproces te betrekken. Tevens wordt met Aldi constructief overlegd over de mogelijkheden en voorwaarden voor vestiging van een supermarkt in het Centrumgebied. Mocht verlenging van het gebruik van het huidige zwembad noodzakelijk zijn wordt dit bespreekbaar gemaakt met de betrokken partijen.

##### *Zwembad Sint-Oedenrode*

Als gevolg van de coronacrisis is de aanbestedingsprocedure voor de nieuwbouw van de zwembaden verlengd. De oplevering van het zwembad in Sint-Oedenrode is hierdoor is verplaatst naar eind november 2021. De stand van zaken is op dit moment

De voorbereiding voor de sloop van het huidige zwembad is afgerond. De werkzaamheden zijn binnen de raming gegund, starten medio augustus 2020 en de bouwplaats wordt bouwgeroed opgeleverd medio oktober 2020.

Het ontwerp voor het nieuwe zwembad past niet precies binnen de grillige contouren van het huidige bouwblok in het vigerende bestemmingsplan. Voor de minimale afwijkingen wordt een binnenplanse bestemmingsplanwijziging voorbereid. De vereiste flora en fauna onderzoeken zijn gestart.

De directe omgeving en de gebruikers worden betrokken in het ontwerpproces. Dit proces is direct na de voorlopige gunning opgestart.

### **3. Aanbesteding**

Voor de Europese niet-openbare aanbesteding van beide zwembaden hebben 3 van de 5 geselecteerde bedrijven ingeschreven. Het aanbieden van de bouw van 2 zwembaden heeft uitdagend gewerkt, getuige de kwalitatief sterke aanbiedingen van alle inschrijvers. De inschrijving van Wind Build&Design uit Drachten is als economisch meest voordelige inschrijving beoordeeld.

Deze ervaren zwembadbouwer werkt voor de realisatie samen met regionale en lokale onderaannemers. Vooraf zijn referentieprojecten en hun opdrachtgevers bezocht waardoor een goede indruk van dit bedrijf is verkregen. In de aanbieding van Wind Build&Design is opgenomen:

- Programma van eisen voor het basisbad
- Bouwconcept: één concept voor 2 identieke baden met een bouwvlak 37x 46,6 m
- Kwaliteit: hoogwaardige en duurzame kwaliteit van materialen
- Duurzaamheid: meer dan de gestelde eisen, BENG, All Electric (gasloos), sedumdak op laagbouw en zonnepanelen. De mogelijkheden voor Riothermie worden nog onderzocht
- Onderhoud: een MJOP voor 25 jaren binnen de raming van onderzoeksbureau Drijver en Partners

Voor het zwembad Veghel zijn aanvullend sauna- en whirlpool voorzieningen in het programma opgenomen. Met de aannemer is een bouwteamovereenkomst met een afstandsverklaring gesloten om het programma van eisen in een bouwteam uit te werken tot een uitvoerend ontwerp. Voor de uitvoering wordt een afzonderlijke realisatieovereenkomst gesloten.

#### 4. Stichtingskosten

De stichtingskosten voor de bouw van beide zwembaden inclusief het treffen van een parkeervoorziening in Veghel en het afdekken van risico's worden geraamd op:

	Sint-Oedenrode	Veghel
Basisbad	7.800.000	7.800.000
Combinatiemogelijkheden	197.250	357.250
Bijkomende kosten opdrachtgever	648.880	748.284
Onvoorzien 4%	358.325	401.201
	<hr/>	<hr/>
	9.004.455	9.306.735
Inpassing in omgeving	312.000	312.000
	<hr/>	<hr/>
	9.316.455	9.618.735
Totaal bouw zwembaden	18.935.191	
Parkeren Veghel	812.500	
Interne kosten	478.341	
Indexering vertraging procedures	345.692	
SPUK risico 18%	777.611	
<b>Totale stichtingskosten</b>	<b>21.349.335</b>	

#### Horecavoorziening

In de huurovereenkomst met de horeca-ondernemer is een inspanningsverplichting voor de gemeente opgenomen om bij vervanging van de huidige zwemaccommodatie door een andere zwemaccommodatie binnen de gemeente de huurder een huurovereenkomst tegen de dan geldende marktconforme huurprijzen en voorwaarden aan te bieden voor het exploiteren van de horeca in de vervangende zwemaccommodatie.

De horeca-ondernemer wil graag zijn bedrijf bij het zwembad voortzetten. Hij prefereert hiervoor grond van de gemeente te kopen of te pachten en zelf te voorzien in de kosten van vervangende nieuwbouw. Hierop zijn de inschrijvers voor de aanbesteding gevraagd om een prijs voor de ruwbouw (glasdicht) af te geven. In verband met afwijkingen van het bouwblok in het vigerende bestemmingsplan is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Tijdens de bouwwerkzaamheden kan de horeca-ondernemer zijn onderneming niet uitvoeren. Een nog vast te stellen compensatieregeling en de huurdering van de gemeente zijn als transitiekosten meegenomen.

## **Kanttekeningen**

In vervolg op de beeldvormende avond voor de raad op 16 januari 2020 is met de gebruikers van de zwembaden gesproken over alternatieve voorstellen om 2 identieke baden in Sint-Oedenrode en Veghel te kunnen realiseren zonder meer zwemwateroppervlakte te creëren. In afstemming met gebruikers is het idee ontstaan om de doelgroepenbaden te verkleinen van 15x10 naar 8x12 meter. Aan de inschrijvers is gevraagd wat hiervan de financiële consequenties zijn. Uit de aanbieding van Wind Build&Design zijn op basis van een gelijkblijvende wateroppervlakte de volgende combinaties te maken, waarop het voorstel om identieke zwembaden te realiseren is gebaseerd:

- een 4-baans wedstrijdabad in Sint-Oedenrode en een 6-baans bad in Veghel en op beide locaties een 15x10m doelgroepenbad voor een minderprijs van € 280.000.
- een 6-baans wedstrijdabad en een 8x12m doelgroepenbad op beide locaties voor een minderprijs van € 292.000.

## SPUK-risico

Met ingang van 2019 zijn alle sportactiviteiten vrijgesteld van btw. Gemeenten kunnen sinds 2019 de btw op stichtingskosten niet meer terugvragen bij de belastingdienst, maar kunnen de volledige btw op alle sportuitgaven declareren bij het Rijk via de zogenaamde speciale uitkering sport (SPUK). De SPUK is een tijdelijke uitkering welke uiteindelijk overgaat in de algemene uitkering van het Gemeentefonds. Voor de SPUK heeft het Rijk een kredietplafond vastgesteld. Het door gemeenten gedeclareerde bedrag heeft in 2019 geleid tot een zodanige overschrijding van dat kredietplafond, dat het Rijk het uitkeringspercentage voorlopig heeft vastgesteld op 81%. Uit informatie vanuit het overleg tussen VNG en het Rijk kan worden opgemaakt dat het definitieve uitkeringspercentage voor 2019 naar verwachting 100% zal bedragen.

Om het SPUK-risico niet uit te sluiten is in de kostenraming een uitkeringspercentage van 82% meegenomen. Alle investeringen voor de vervanging van de zwembaden zijn geraamd excl. 21 % BTW. Alleen de btw over de directe kosten die met het zwembad te maken hebben kan worden gedeclareerd bij de SPUK. Dus niet de btw over de kosten van het parkeerdek.

Het nadeel dat vanwege SPUK kan ontstaan is berekend op € 777.611,--. Dit totaal aan investeringen plus de niet compensabele BTW vanwege de zogenaamde SPUK-regeling past binnen het totaal beschikbare uitgavenkrediet zoals dat in de begroting is opgenomen.

## **Communicatie**

Het raadsbesluit wordt met personeelsleden, gebruikers en omwonenden van de zwembaden gecommuniceerd.

## **Participatie**

Medewerkers, gebruikers (incl. seniorenraad/kbo) en omwonenden van de zwembaden worden in het voorbereidings- en het uitvoeringsproces van de bouw betrokken. De aannemer heeft hiervoor specifiek een omgevingsmanager aangesteld. In andere projecten zijn goede ervaringen met deze manier van werken opgedaan.

## **Duurzaamheid**

De bouwopdracht sluit aan bij duurzaamheidsvisie van de gemeente. In de bouwopdracht zijn onder andere opgenomen een Madaster materialen paspoort, circulair en duurzaam materiaal

gebruik, demontabel bouwen, Sedumdaken op de laagbouw, zonnepanelen, energetische aspecten, lucht behandeling, certificering van het GPR Gebouw, BENG.  
De bouwprojecten worden in bouwteamverband uitgevoerd. In het bouwteam wordt de uitvoering van duurzaamheidsaspecten gezamenlijk bewaakt.

### Financiële toelichting

Het maximale uitgavenkrediet voor de nieuwbouw van de zwembaden de Neul en de Beemd zoals in de begroting opgenomen bedraagt thans :

Mijlpalen voor Meierijstad	€	2.438.335,--
Kadernota 2020:		
- De Beemd	€	10.100.000,--
- De Neul	€	9.000.000,--
Overheveling sportpark fcl. 51010		
- BW 992/2018	€	<u>100.000,--</u> -/-
TOTAAL	€	21.438.335,--

De totale investeringen van € 21.349.335 passen binnen het maximaal beschikbare uitgavenkrediet. Voor het kunnen treffen van voorbereidingen is al een voorbereidingskrediet van € 1.000.000 beschikbaar gesteld (fcl 51060). Voorgesteld wordt een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 21.349.335 - € 1.000.000 = € 20.349.335, afgerond € 20.350.000.

### Transitiekosten

Op basis van voortschrijdend inzicht zijn het afgelopen jaar ook lasten naar voren gekomen waar nog niet in de meerjarenbegroting rekening mee gehouden is. In ieder geval zijn thans de volgende in beeld en het vermelden waard:

Zwembad De Neul:

- Sloopkosten	€	87.000,--
- Afboeken boekwaarde	€	256.350,--
- Verwachte nadeel ten opzichte van begroting vanwege 1 jaar sluiten zwembad (vnl personeelskosten)	€	204.000,--
- Compensatie en huurderiving horecaruimte	€	107.000,--

De transitiekosten kunnen niet uit krediet betaald worden. Dit zijn eenmalige lasten binnen de begroting. Deze transitiekosten zullen nog nader worden uitgezocht en worden in de 2<sup>e</sup> berap 2020, aan uw raad kenbaar gemaakt.

### Exploitatiekosten

Het nieuwbouwplan voor de beide zwembaden is gebaseerd op het eindrapport van Drijver en Partners. In dit rapport is ook een exploitatietekort opgenomen voor een bedrag van € 291.000 per jaar voor een zwembad met een 6-baans wedstrijdbad en een doelgroepenbad van 10x15. Hierbij wordt aangetekend dat hier een positief resultaat uit horeca-exploitatie in is verwerkt van € 18.000. Als je daar zoals in onze opzet niet van uitgaat is het exploitatietekort € 309.000 per jaar. Op dit moment betaalt Meierijstad aan Laco voor een dergelijk bad € 317.000 per jaar. Voor het zwembad in Sint-Oedenrode is eveneens uitgegaan van handhaving van het exploitatietekort dat in 2020 in de gemeentebegroting is opgenomen. De reden hiervoor is dat de huidige personeelskosten (vanwege het gemeentelijk salarishuis) hoger zijn dan waar door Drijver en Partners van is uitgegaan.

Om bovenstaande redenen is in het raadsvoorstel voor de beschikbaar stelling van een voorbereidingskrediet vermeld dat het effect voor de gemeentebegroting gelijk zal zijn aan de kapitaallasten van de investering. Voor de vervanging was immers niet gereserveerd. Samengevat: in de gemeentebegroting zijn de nieuwe kapitaallasten verwerkt evenals de huidige exploitatiekosten van beide zwembaden.

### **Planning**

De bouwopdracht is op 13 mei voorlopig gegund, behoudens goedkeuring van de raad, en wordt eveneens behoudens goedkeuring van de raad, definitief gegund op 1 juni 2020. De verdere planning is als volgt:

Sloop zwembad de Neul: 15 augustus t/m 15 oktober 2020

Opleverdatum zwembad de Neul: 27 november 2021

Start bouw zwembad de Beemd: 1 september 2021

Opleverdatum zwembad de Beemd: 1 september 2022

### **Rechtsbescherming**

Voor de bouwvoorbereiding is met de aannemer een bouwteamovereenkomst met afstandsverklaring gesloten. De bouwteamovereenkomst is geaccordeerd door AKD. Voor de bouwuitvoering en het meerjarig onderhoud worden een realisatieovereenkomst en een onderhoudsovereenkomst gesloten die eveneens juridisch getoetst zullen worden.

### **Monitoring en evaluatie**

Nvt

### **Bijlagen**

-

## Onderliggende documenten

-

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 mei 2020

Gelet op artikel 108 Gemeentewet

**Besluit gemeenteraad:**

Een krediet van € 20.350.000 excl. btw beschikbaar te stellen voor de bouw van de zwembaden in Sint-Oedenrode en Veghel.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 25 juni 2020.

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij