



Voorstel

Onderwerp: Meerjarenonderhoudsplan 2024 2037 en investeringen zwembad Albrandswaard	College van burgemeester en wethouders 7 november 2023	Zaaknummer 796625
Portefeuillehouder Mario Bianchi		Openbaar
E-mailadres opsteller: q.maas@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. Akkoord te gaan met het Meerjaren Onderhouds Plan zwembad Albrandswaard 2023-2037 en dit te verdelen in een deel "bouwkundige investeringen" ad € 650.000, een deel "investering vervangen installaties" ad € 500.000 en een deel "planmatig onderhoud" ad € 650.000 over 15 jaar;

1.1 Voor de bouwkundige aanpassingen een investeringskrediet voor 2024 van € 650.000 beschikbaar te stellen voor noodzakelijke werkzaamheden die volgen uit controles en aangescherpte wet- en regelgeving;

1.2 De investering voor de bouwkundige aanpassingen in 15 jaar af te schrijven en hiermee af te wijken van de Financiële verordening en de Nota Activabeleid van de gemeente Albrandswaard;

1.3 Voor de vervanging van installaties een investeringskrediet voor 2024 van € 500.000 beschikbaar te stellen en deze af te schrijven in 15 jaar;

1.4 Voor de overige onderhoudswerkzaamheden uit het MOP € 650.000 beschikbaar te stellen voor de periode van 2025 tot en met 2037 (= ca. € 28.500 per jaar)

2. De financiële consequenties bij de 1^e tussenrapportage 2024 te verwerken in de meerjarenbegroting Albrandswaard;

Raadsvoorstel

Inleiding

In 2017 is het besluit genomen om zwembad Albrandswaard 20 jaar open te houden waarna het zwembad gerenoveerd is. Vanaf heden komen we weer in een “beheersituatie” waarin het jaarlijkse planmatige onderhoud moet worden gepleegd. Hiervoor is een Meerjaren Onderhouds Plan (MOP) opgesteld.

Het MOP is opgesteld voor een periode van 15 jaar omdat de erfpachtovereenkomst met het Natuur- en Recreatieschap IJsselmonde (NRIJ) voor zwembad Albrandswaard ook nog 15 jaar loopt. Het totaalbedrag voor 15 jaar is € 1.945.000. Dit bedrag is opgebouwd uit:

- Een investeringsbedrag van € 650.000 voor noodzakelijk bouwkundige aanpassingen die voortkomen uit controles en verscherpte wet- en regelgeving;
- Een investeringsbedrag van € 500.000 voor technische installatie investeringen;
- Een bedrag van € 650.000 voor planmatig onderhoud over de gehele periode van 15 jaar.
- Een bedrag van € 146.000 voor de vervanging van zonnepanelen. Deze hebben we uit dit voorstel gelaten omdat deze voor 2036 gepland staat. Tegen die tijd zal er meer duidelijkheid zal zijn of het zwembad na 2037 nog open zal zijn, of de overeenkomst met het NRIJ wordt verlengd en of vervanging de zonnepanelen dan wel of niet aan de orde is.

Daarnaast zijn we begin 2023 geconfronteerd met het vertrek van “vast” eigen personeel van zwembad Albrandswaard en het niet kunnen invullen van de vacatures. Hierdoor is het beheer en de exploitatie onder druk komen te staan. Dit gegeven heeft ons doen besluiten om het toekomstige beheer en exploitatie van het zwembad uit handen te geven. Het college is hiervoor inmiddels een aanbestedingsprocedure gestart. We nemen daarin mee dat de kosten van beheer en exploitatie door externe partij binnen de gemeentelijke begroting moet worden gerealiseerd.

Beoogd effect

Het zwembad Albrandswaard na de renovatie planmatig te onderhouden zodat het ook meerjarig veilig en comfortabel beschikbaar blijft voor de gebruikers. Vooral voor leszwemmen en doelgroepen.

Argumenten

1- Een Meerjaren Onderhouds Plan zorgt ervoor dat er geen achterstallig onderhoud optreedt die vaak voor meerkosten zorgt.

Achterstallig onderhoud kan zorgen voor onveilige situaties waardoor het zelfs mogelijk is dat het zwembad (tijdelijk) zou moeten sluiten. Door de werkzaamheden planmatig uit te voeren wordt de continuïteit van het zwembad gegarandeerd.

1.1 en 1.3 Door de noodzakelijke bouwkundige aanpassingen en de vervanging van de installaties nu te doen hebben we daar de volledige 15 jaar profijt van.

De bouwkundige aanpassingen en vervanging van installaties volgen uit controles en wet- en regelgeving. Door die werkzaamheden direct in 2024 uit te voeren hebben we daar de gehele periode dat de erfpachtovereenkomst met het NRIJ nog loopt profijt van en voldoen we direct weer aan de wet- en regelgeving.

1.2 Voor bouwkundige aanpassingen staat in de Financiële verordening en de Nota Activabeleid van de gemeente Albrandswaard afschrijvingsperiode van 40 jaar.

Omdat de overeenkomst met het NRIJ nog 15 jaar loopt adviseren wij die periode van 15 jaar ook als afschrijvingstermijn voor deze investeringen aan te houden. Dit om te voorkomen dat er eind 2037 nog een grote boekwaarde op zit.

2.1 De financiële consequenties zijn meegenomen in het financieel meerjarenperspectief dat op 4 september 2023 is gepresenteerd.

In de begroting is een stelpost opgenomen voor de financiële consequenties die in het meerjarenperspectief zijn gepresenteerd. Het MOP van het zwembad is hier onderdeel van. De begroting met de stelpost uit het meerjarenperspectief is in november 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. De financiële verwerking in de meerjarenbegroting vindt plaats via de 1^e tussenrapportage 2024.

Overleg gevoerd met

Management zwembad Albrandswaard, gebruikers zwembad, financieel adviseur

Kanttekeningen

1. a Niet akkoord gaan met het MOP betekent, mede in verband met het niet meer voldoen aan wet- en regelgeving, sluiting van zwembad Albrandswaard op korte termijn.

1. b Het onderhoudsplan gaat uit van meest recente wet- en regelgeving.

Verandering in wet- en regelgeving kan in de toekomst zorgen voor onvoorziene uitgaven. Als wet- en regelgeving in de toekomst verandert kan het betekenen dat er extra- of andere aanpassingen gedaan moeten worden.

1.1 en 1.3 De meest noodzakelijke investeringen zijn in 2024 gepland

De werkzaamheden zouden voor een deel gelijkmatiger over de 15 jaar verdeeld kunnen worden. Werkzaamheden die urgent zijn in verband met controles en strengere wet- en regelgeving, die de grootste bedrijfsrisico's bevatten en/of die besparingen geven in bijvoorbeeld energie zijn nu naar voren gehaald. Dit beperkt de risico's voor de toekomst en zorgt voor besparingen (bv in energie uitgaven) in de exploitatie.

2.1 Rond 2035 zal de gemeente zich wederom moeten uitspreken over de toekomst van zwembad Albrandswaard.

Als het zwembad daadwerkelijk gesloten wordt na 2037 kan overwogen worden vanaf ca 2035 minder in te zetten op planmatig onderhoud. Als het zwembad open blijft moeten misschien de zonnepanelen in 2036 alsnog vervangen worden. Daar zal dan wel extra geld voor nodig zijn omdat we die in 2036 uit het MOP hebben geschrapt.

Uitvoering/vervolgstappen

Gebruikers worden op de hoogte gesteld van de werkzaamheden. Voor zover mogelijk zullen de werkzaamheden worden uitgevoerd tijdens sluitingstijden van het zwembad of zodanig dat gebruikers er geen of weinig overlast van hebben.

Financiën

Het MOP is opgesteld voor de periode van 2023 t/m 2037. Er is uitgegaan van een indexering van 2,5 % per jaar. De werkelijke prijzen en indexering kunnen afwijken. In het MOP zijn investeringsbedragen opgenomen voor bouwkundige aanpassingen en voor vervangen van installaties. Deze investeringen worden uitgevoerd in 2024.

De investeringen van € 650.000 voor bouwkundige aanpassingen en € 500.000 voor installaties (totaal € 1.150.000) leiden met een afschrijvingsperiode van 15 jaar tot een gemiddelde kapitaalslast van ca. € 84.000. Uitgaande van de huidige planning starten de afschrijvingen in 2025. Dat betekent dat er aan het einde van de erfpachtperiode eind 2037 nog een boekwaarde van ca. 150.000 resteert. De overige werkzaamheden in het MOP komen in totaal voor de periode van 2025 t/m 2037 uit op ca. € 58.500 per jaar. Binnen de begroting hebben we jaarlijks voor € 30.000 dekking. Er moet daarom structureel een bedrag van € 28.500 worden bijgeraamd op de post onderhoud voor de periode van 2025 t/m 2037. De kapitaalslasten van gemiddeld € 84.000 en de extra onderhoudslasten van gemiddeld € 28.500 zijn meegenomen in de stelpost nieuw beleid (vanuit presentatie 10-jaren perspectief van 4 september 2023). De stelpost is opgenomen in de begroting bij de 1^e begrotingswijziging 2024. De gevolgen worden bij de 1^e tussenrapportage 2024 verwerkt in de meerjarenbegroting.

Extra lasten als gevolg van dit voorstel:

Jaartal	2023	2024	2025	2026	2027
kapitaalslasten	investeringsjaar	investeringsjaar	€ 84.000	€ 84.000	€ 84.000
Planmatig onderhoud	Binnen begroting	Binnen begroting	€ 28.500	€ 28.500	€ 28.500
Totaal	€ 0	€ 0	€ 112.500	€ 112.500	€ 112.500

2028	2029	2030	2031	2032	2033
€ 84.000	€ 84.000	€ 84.000	€ 84.000	€ 84.000	€ 84.000
€ 28.500	€ 28.500	€ 28.500	€ 28.500	€ 28.500	€ 28.500
€ 112.500	€ 112.500	€ 112.500	€ 112.500	€ 112.500	€ 112.500

2034	2035	2036	2037	2038
€ 84.000	€ 84.000	€ 84.000	€ 84.000	Restboekwaarde € 150.000 !
€ 28.500	€ 28.500 *	€ 28.500 *	€ 28.500 *	
€ 112.500	€ 112.500 *	€ 112.500 *	€ 112.500 *	

Inclusiviteitstoets

Het zwembad is en blijft toegankelijk voor mindervaliden. Er wordt zwemles gegeven aan mindervaliden door Het Startblok, voorheen werden deze lessen door Dynamo gegeven. Er is een hoog-/laag bed in een kleedlokaal aanwezig en een tillift om minder validen veilig in en uit het zwembad te krijgen. Voor doelgroepen hanteren we een aangepast maatschappelijk tarief. Voor kinderen van minima is er de "meedoen regeling". Het bedrag dat via de regeling meedoen beschikbaar is per kind kan ingezet worden voor zwemles.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Op dit moment niet van toepassing. Over de werkzaamheden wordt gecommuniceerd met de gebruikers van zwembad Albrandswaard.

Bijlagen

-
1. MOP 15_jaar_Albrandswaard 2023 2037.xlsx
 2. MOP en investeringen zwembad AW uitgesplitst.xlsx

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Meerjarenonderhoudsplan 2024 2037 en investeringen zwembad Albrandswaard	Gemeenteraad: 18 december 2023	Zaaknummer:

De raad van de gemeente Albrandswaard,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 7 november 2023,

gelet op

Financiële verordening en nota activabeleid gemeente Albrandswaard

Wet en regelgeving omtrent zwembaden;

BESLUIT:

1. Akkoord te gaan met het Meerjaren Onderhouds Plan zwembad Albrandswaard 2023-2037 en dit te verdelen in een deel "bouwkundige investeringen" ad € 650.000, een deel "investering vervangen installaties" ad € 500.000 en een deel "planmatig onderhoud" ad € 650.000 over 15 jaar;

1.1 Voor de bouwkundige aanpassingen een investeringskrediet voor 2024 van € 650.000 beschikbaar te stellen voor noodzakelijke werkzaamheden die volgen uit controles en aangescherpte wet- en regelgeving;

1.2 De investering voor de bouwkundige aanpassingen in 15 jaar af te schrijven en hiermee af te wijken van de Financiële verordening en de Nota Activabeleid van de gemeente Albrandswaard;

1.3 Voor de vervanging van installaties een investeringskrediet voor 2024 van € 500.000 beschikbaar te stellen en deze af te schrijven in 15 jaar;

1.4 Voor de overige onderhoudswerkzaamheden uit het MOP € 650.000 beschikbaar te stellen voor de periode van 2025 tot en met 2037 (= ca. € 28.500 per jaar)

2. De financiële consequenties bij de 1^e tussenrapportage 2024 te verwerken in de meerjarenbegroting Albrandswaard;

MOP zwembad 2023-2037

15 jaar

	1	2	3	4	5
	2023	2024	2025	2026	2027
groot onderhoud	€ 1.014.714	€ 93.582	€ 17.081	€ 42.092	€ 13.056
BTW	€ 213.090	€ 19.652	€ 3.587	€ 8.839	€ 2.742
totaal incl BTW	€ 1.227.804	€ 113.234	€ 20.668	€ 50.931	€ 15.798

NB: in 2036 staat er een bedrag van ca € 120.000 voor verva

preventief onderhoud excl BTW	€ 11.060	€ 4.535	€ 6.972	€ 10.243	€ 4.883
BTW	€ 2.323	€ 952	€ 1.464	€ 2.151	€ 1.025
Incl BTW	€ 13.383	€ 5.487	€ 8.436	€ 12.394	€ 5.908

	2023
Buitenwanden/gevels	111.599
Binnenwanden	131.656
Draagconstructie	9.625
Dakopeningen	7.740
Dakafwerking	8.450
Bassins tegels	1.500
Vloeren	135.625
Plafonds	100.040
Installaties	438.346
Projectkosten	98.311

6	7	8	9	10	11	12	13
2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
€ 11.287	€ 26.423	€ 32.735	€ 78.222	€ 21.727	€ 24.804	€ 9.577	€ 21.747
€ 2.370	€ 5.549	€ 6.874	€ 16.427	€ 4.563	€ 5.209	€ 2.011	€ 4.567
€ 13.657	€ 31.972	€ 39.609	€ 94.649	€ 26.290	€ 30.013	€ 11.588	€ 26.314

ingen zonnepanelen en omvormers. Als het zwembad in 2037 wordt gesloten is die investering

€ 7.508	€ 11.031	€ 5.259	€ 9.096	€ 11.879	€ 5.663	€ 8.907	€ 12.792
€ 1.577	€ 2.317	€ 1.104	€ 1.910	€ 2.495	€ 1.189	€ 1.870	€ 2.686
€ 9.085	€ 13.348	€ 6.363	€ 11.006	€ 14.374	€ 6.852	€ 10.777	€ 15.478

Investeringskrediet bouwkundige aanpassingen wet- en regelgeving

Investeringskrediet vervangen technische installaties

Benodigd onderhoudsbudget 2025 t/m 2027 (13 jaar)

	14	15
	2036	2037
€	165.600	€ 35.666
€	34.776	€ 7.490
€	200.376	€ 43.156

niet nodig

€	6.099	€ 9.376	>>>	Wordt betaald binnen huidige begroting
€	1.281	€ 1.969		

€	7.380	€ 11.345
---	-------	----------

€	650.000	afgerond
---	---------	----------

€	500.000	afgerond
---	---------	----------

€	1.150.000	totaal investeringskredieten
---	-----------	------------------------------

€	650.000	afgerond
---	---------	----------

€	1.800.000	totaal 2023-2037
---	-----------	------------------