

NOTITIE

Aan: gemeente Albrandswaard, de heer Q. Maas
Van: René Komduur
Betreft: toekomst zwemvoorziening Albrandswaard
Datum: 16 november 2016

1 Inleiding

Sinds 1 januari 2006 is de gemeente verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van zwembad Albrandswaard. Deze verantwoordelijkheid heeft louter betrekking op het binnenbad. Het buitenbad is sinds 2006 buiten bedrijf gesteld. In 2008 heeft de gemeente middels een bruikleenovereenkomst het eigendom van de opstallen overgenomen van het Natuur- en Recreatieschap IJsselmonde en heeft zij het besluit genomen het zwembad voor een periode van minimaal 5 jaar open te houden. Dit besluit is medio 2013 voor een zelfde periode verlengd tot de zomer van 2018.

Enkele jaren geleden is door de gemeente een verkennend onderzoek verricht naar de mogelijkheden van een nieuw zwembad, te ontwikkelen door Delta Psychiatrisch Centrum, met participatie van de gemeente. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat onvoldoende draagvlak bestond voor een dergelijke ontwikkeling.

Op 15 september jl. heeft overleg met de gemeente plaatsgevonden over de toekomst van zwembad Albrandswaard. Dit overleg heeft opgeleverd dat behoefte is aan inzicht in de volgende varianten:

1. Maatschappelijke consequenties bij sluiting van het huidige zwembad.
2. Instandhouding van het huidige zwembad voor een periode van 15 tot 20 jaar.
3. Realisatie van een nieuw zwembad.

Voordat deze varianten worden uitgewerkt, start deze notitie met een beschouwing van de huidige situatie waarin zwembad Albrandswaard verkeert.

2 Huidige situatie

Met betrekking tot het gebruik en de exploitatie is zwembad Albrandswaard als volgt te karakteriseren:

- Het zwembad heeft zich ontwikkeld tot een facilitair bedrijf. Er is met 1,6 fte (5 parttime medewerkers) sprake van een zeer beperkte formatie. Naast een beperkt aanbod van eigen activiteiten wordt het zwembad aan 10 commerciële en maatschappelijke organisaties in gebruik gegeven. In de meeste gevallen geschiedt dit op basis van sleutelverhuur (huurders zijn zelf verantwoordelijk voor het toelaten van hun leden/klanten en voor het schoon achterlaten en afsluiten van de accommodatie).
- Het bad verwelkomt jaarlijks zo'n 40.000 bezoekers, verdeeld over bijna 10.000 deelnemers aan door het zwembad georganiseerde activiteiten (zwemlessen, vrij zwemmen, meer bewegen voor ouderen en revalidatie zwemmen), ruim 22.000 deelnemers aan zwemlessen die door de 5 commerciële zwemscholen worden aangeboden en bijna 8.000 deelnemers aan activiteiten die door overige maatschappelijke huurders worden georganiseerd. In het volgende overzicht is een onderbouwing van deze cijfers weergegeven.

gebruik en bezoek zwembad Albrandswaard	uren/week	bezoeken/week	bezoeken/jaar
eigen activiteiten			
- zwemlessen	6	130	5.200
- vrij zwemmen	3	50	2.000
- meer bewegen voor ouderen	3	35	1.400
- revalidatie zwemmen	1	20	800
subtotaal:	13	235	9.400
verhuur commercieel (zwemscholen)			
- Sammy	13	250	10.000
- Kikkersprong	10	150	6.000
- Shoebi	8	125	5.000
- Turbo	1	16	640
- Expats	1	15	600
subtotaal:	33	556	22.240
verhuur maatschappelijk			
- Tri experience	5	100	4.000
- Delta/Antes	4	45	1.800
- Dynamo	2	20	800
- My diving	1	12	480
- SCOM	1	15	600
subtotaal:	13	192	7.680
totaal:	59	983	39.320

- Voor de exploitatie van zwembad Albrandswaard geldt voor de periode 2013-2018 een taakstellende gemeentelijke bijdrage van gemiddeld € 80.000. In de eerste jaren is rekening gehouden met een hogere bijdrage, met name als gevolg van onderhoudsinvesteringen. Door uitfasering (lees: afbouwen van het onderhoudsniveau) moet deze hogere bijdrage in de 2^e helft van de periode 2013-2018 worden gecompenseerd door een lagere bijdrage.
- In het volgende overzicht zijn de resultaten van de afgelopen 2 boekjaren weergegeven. Hieruit blijkt een positieve ontwikkeling in de opbrengsten (met name omzet verhuur zwemscholen en overig) en een daling van de kosten. De hogere personeelskosten worden veroorzaakt door de uitbreiding van de inzet van Gizon (technische installaties). De voorlopige cijfers 2016 wijzen uit dat de positieve ontwikkeling wordt voortgezet.

Exploitatieresultaten zwembad Albrandswaard	2014	2015
Omzet eigen activiteiten	€ 39.054	€ 44.837
Omzet verhuur commercieel en maatschappelijk	€ 169.769	€ 193.738
Omzet overig	€ 3.021	€ 2.531
Bruto marge horeca	€ 558	€ 60
Totaal opbrengsten:	€ 212.402	€ 241.166
Personeelskosten	€ 134.502	€ 153.639
Energie, water, heffingen en belastingen	€ 133.349	€ 97.311
Onderhoud	€ 51.453	€ 48.694
Overige huisvestingskosten	€ 13.426	€ 2.020
Algemene kosten	€ 8.863	€ 7.048
Rente en afschrijvingen	€ -	€ 5.827
Totaal kosten:	€ 341.593	€ 314.539
Resultaat exploitatie (bijdrage gemeente)	€ -129.191	€ -73.373
Taakstelling bijdrage gemeente	€ -80.000	€ -80.000

3 Consequenties sluiting huidige zwembad

Als het zwembad medio 2018 sluit levert dit de gemeente een besparing op van (taakstellend) € 80.000 per jaar, maar heeft dit tegelijkertijd de volgende maatschappelijke consequenties:

- De circa 700 kinderen die momenteel wekelijks zwemles genieten in zwembad Albrandswaard (optelsom van door het zwembad aangeboden zwemlessen en lessen die door commerciële zwemscholen worden aangeboden) moeten uitwijken naar andere baden in de omgeving. Onduidelijk is of in baden in de omgeving (denk aan: Barendrecht, Hoogvliet, Spijkenisse, Rotterdam Zuid) voldoende capaciteit aanwezig is om deze kinderen direct op te vangen of dat hierdoor (tijdelijk) wachtlijsten ontstaan.
- De maatschappelijke functie van zwembad Albrandswaard is de afgelopen jaren afgenomen door beëindiging van het schoolzwemmen en door beperking van het activiteiten aanbod (in het kader van noodzakelijke bezuinigingen). Desalniettemin wordt het bad nog altijd wekelijks bezocht door een vaste schare van met name oudere inwoners van Albrandswaard voor het zwemmen van baantjes of het deelnemen aan doelgroepactiviteiten (meer bewegen voor ouderen, revalidatiezwemmen). Verder zijn er diverse maatschappelijke organisaties die voor hun leden/klanten wekelijks gebruik maken van het bad. Denk daarbij bijvoorbeeld aan stichting Dynamo (voor mensen met een verstandelijke beperking) en Antes (geestelijke gezondheidszorg).

4 Instandhouding huidige zwembad

Bremen Bouwadviseurs treedt al jaren als coördinator op voor wat betreft het onderhoud en de instandhouding van zwembad Albrandswaard. Op 9 november 2016 is door hen een onderhoudsplan voor de periode 2017-2036 gepresenteerd (zie bijlage). Uitgangspunt is een levensduurverlening met 20 jaar van het huidige bad zonder functionele verbeteringen.

In het volgende overzicht zijn de onderhouds- en instandhoudingskosten weergegeven voor de periode 2017-2036. Om zwembad Albrandswaard weer in een redelijke staat van onderhoud te brengen is in jaar 1 een investering nodig van ruim € 1 miljoen. Belangrijke ingrepen zijn onder meer: de vervanging van het dak, de vloer en de ophangconstructie in de zwemzaal en de luchtbehandelingsinstallatie.

zwembad Albrandswaard	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	totaal	gemiddeld
- preventief onderhoud	€ 153.053	€ 3.245	€ 2.664	€ 7.349	€ 2.245	€ 13.292	€ 6.349	€ 3.245	€ 5.914	€ 7.349	€ 204.705	€ 20.471
- technisch onderhoud	€ 498.845	€ 7.500	€ 7.500	€ 44.110	€ 7.500	€ 13.150	€ 88.465	€ 9.600	€ 25.600	€ 14.010	€ 716.280	€ 71.628
- renovatie, ingrijpend onderhoud	€ 213.695						€ 5.000				€ 218.695	€ 109.348
- klein dagelijks onderhoud	€ 86.391	€ 8.391	€ 9.891	€ 10.891	€ 6.891	€ 11.941	€ 13.891	€ 6.891	€ 11.391	€ 7.891	€ 174.460	€ 17.446
- onderhoudscontracten	€ 21.496	€ 17.324	€ 17.324	€ 19.824	€ 18.996	€ 17.324	€ 19.824	€ 17.324	€ 18.996	€ 19.824	€ 188.256	€ 18.826
- inventaris	€ 51.180			€ 1.250							€ 52.430	€ 26.215
totaal:	€ 1.024.660	€ 36.460	€ 37.379	€ 83.424	€ 35.632	€ 55.707	€ 133.529	€ 37.060	€ 61.901	€ 49.074	€ 1.554.826	€ 155.483

zwembad Albrandswaard	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	totaal	gemiddeld
- preventief onderhoud	€ 62.111	€ 3.664	€ 6.349	€ 3.245	€ 2.664	€ 14.647	€ 2.245	€ 3.664	€ 2.821	€ 1.245	€ 102.655	€ 10.266
- technisch onderhoud	€ 23.400	€ 29.800	€ 8.810	€ 11.000	€ 7.500	€ 62.610	€ 20.000	€ 7.500	€ 7.500	€ 7.500	€ 185.620	€ 18.562
- renovatie, ingrijpend onderhoud											€ -	€ -
- klein dagelijks onderhoud	€ 16.941	€ 11.391	€ 7.391	€ 6.891	€ 17.096	€ 29.146	€ 16.596	€ 20.096	€ 14.596	€ 15.096	€ 155.240	€ 15.524
- onderhoudscontracten	€ 17.324	€ 17.324	€ 21.496	€ 17.324	€ 17.324	€ 19.824	€ 18.996	€ 17.324	€ 19.824	€ 17.324	€ 184.084	€ 18.408
- inventaris											€ -	€ -
totaal:	€ 119.776	€ 62.179	€ 44.046	€ 38.460	€ 44.584	€ 126.227	€ 57.837	€ 48.584	€ 44.741	€ 41.165	€ 627.599	€ 62.760

Aanvullend op het onderhoudsplan zijn door Bremen Bouwadviseurs ook enkele additionele investeringen benoemd die gericht zijn op het verbeteren van de functionaliteit en uitstraling van het zwembad (investering circa € 165.000) en op het verduurzamen door toepassing van zoutelectrolyse en PV cellen (investering ongeveer € 65.000). Ten behoeve van de waterzuivering van het zwembad wordt momenteel gebruik gemaakt van chloorbonen. Met het toepassen van zoutelectrolyse is een investering gemoeid van circa € 45.000 met een terugverdientijd van circa 8 jaar. Ten behoeve van het beperken van het energieverbruik kunnen PV cellen (zonnepanelen) worden toegepast. Hiermee is een investering van € 20.000 gemoeid met een geschatte terugverdientijd van 10 jaar.

5 Realisatie nieuw zwembad

Als uitgangspunt voor een eventueel nieuw zwembad in Albrandswaard geldt een vergelijkbare functionaliteit als het huidige bad. De investeringskostenraming is onder meer gebaseerd op de volgende functies:

- Een 5-baans wedstrijdbad (25 x 12,5 meter), maar dan wel voorzien, anders dan in de huidige situatie, van een beweegbare bodem over de helft van het bassin. Dit verhoogt de gebruiksmogelijkheden voor de verschillende doelgroepen.

- 3 ruime bergingen van 30 m², waarvan 2 voor de diverse huurders.
- 4 groepskleedkamers, 6 gezinscabines en 17 wisselcabines.
- Een personeelsruimte met pantry en kleedruimte van 50 m².

Het bruto vloeroppervlak van een dergelijk nieuw zwembad bedraagt 1.188 m² met een bebouwd oppervlak van 1.112 m². De geraamde stichtingskosten bedragen € 4,1 miljoen (exclusief BTW). Een onderbouwing van deze raming met een toelichting op de verschillende posten is opgenomen in de bijlage.

Op basis van annuïteiten, gedifferentieerde afschrijvingstermijnen (bouwkundig 40 jaar, installaties 20 jaar en inrichting 15 jaar) en een rente van 4% bedragen de jaarlijkse kapitaallasten € 247.000. Als gerekend wordt met een meer marktconform rentepercentage dan gelden kapitaallasten van € 219.000 bij een rente van 3% en van € 192.000 bij een rente van 2% en van € 180.000 bij een rente van 1,5%. Steeds meer gemeenten gaan er toe over om hun rekenrente te verlagen als gevolg van de aanhoudend lage rentepercentages.

6 Belangrijkste bevindingen

In het volgende overzicht is een exploitatiebegroting opgesteld voor de scenario's 'instandhouding' en 'nieuwbouw'. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De huidige (efficiënte) beheervorm blijft gehandhaafd. De verwachting is gerechtvaardigd dat een andere beheervorm niet direct tot een positiever exploitatieresultaat zal leiden. Het is wel zo dat bijvoorbeeld uitbesteding aan een commerciële exploitant de stabiliteit en continuïteit van de bedrijfsvoering mogelijk ten goede komt.
- Bij het instandhoudings- en nieuwbouwscenario zijn financiële perspectieven van 10 en 20 jaar gehanteerd. Dit betekent dat bij de raming van de onderhoudskosten bij instandhouding is gerekend met een gemiddelde post van respectievelijk € 155.000 en € 110.000 (zie ook onderdeel 4 van deze notitie). Dit met de kanttekening dat in jaar 1 wel een investering van ruim € 1 miljoen is begroot). Bij het nieuwbouwscenario zullen de onderhoudskosten in de eerste 10 jaar logischerwijs nog beperkt zijn en daarna wat oplopen.
- Voor de kapitaallasten bij nieuwbouw is voornamelijk gerekend met een vast bedrag van circa € 200.000 (op basis van annuïteiten, zie ook onderdeel 5 van deze notitie). De uiteindelijke lasten zijn afhankelijk van de exacte functionaliteiten van een nieuw bad, de duurzaamheidsambities (voornamelijk geldt het Bouwbesluit als uitgangspunt) en de wijze van berekening van de kapitaallasten (annuïtair/lineair, afschrijvingstermijnen en rentepercentage). Daar komt bij dat de markt momenteel aantrekt, hetgeen betekent dat prijzen sinds een jaar weer substantieel stijgen in vergelijking met de crisisjaren.

Exploitatiebegroting zwembad Albrandswaard	huidig	instandhouding		nieuwbouw	
		10 jaar	20 jaar	10 jaar	20 jaar
Omzet eigen activiteiten	€ 45.000	€ 45.000	€ 45.000	€ 55.000	€ 55.000
Omzet verhuur commercieel en maatschappelijk	€ 195.000	€ 195.000	€ 195.000	€ 200.000	€ 200.000
Omzet overig	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 5.000	€ 5.000
Bruto marge horeca	€ -	€ -	€ -	€ 1.000	€ 1.000
Totaal opbrengsten:	€ 243.000	€ 243.000	€ 243.000	€ 261.000	€ 261.000
Personeelskosten	€ 155.000	€ 155.000	€ 155.000	€ 155.000	€ 155.000
Energie, water, heffingen en belastingen	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 80.000	€ 80.000
Onderhoud	€ 50.000	€ 155.000	€ 110.000	€ 40.000	€ 60.000
Overige huisvestingskosten	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000
Algemene kosten	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000
Totaal kosten:	€ 318.000	€ 423.000	€ 378.000	€ 288.000	€ 308.000
Exploitatiesaldo:	€ -75.000	€ -180.000	€ -135.000	€ -27.000	€ -47.000
Kapitaallasten	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 200.000	€ 200.000
Gemeentelijke bijdrage:	€ 80.000	€ 185.000	€ 140.000	€ 227.000	€ 247.000

Ten opzichte van de bestaande situatie moet bij instandhouding van het zwembad, afhankelijk van het gehanteerde onderhoudsperspectief in jaren, gerekend worden met een hogere gemeentelijke bijdrage van ongeveer € 60.000 tot € 100.000. Ten opzichte van instandhouding stijgt de gemeentelijke bijdrage bij nieuwbouw als gevolg van de toe te rekenen kapitaallasten.

Bijlage Investeringskostenraming nieuw zwembad

Kosten opdrachtgever		
Honoraria gemeente		€ 316.280
Renten		€ 151.000
Bijkomende kosten		€ 103.066
Interieur		€ 49.500
Prijsstijgingen		€ 24.000
Kosten opdrachtgever		€ 643.846
Kosten marktpartij		
Bouwkosten		€ 2.870.768
Honoraria marktpartij		€ 272.067
Prijsstijgingen		€ 120.802
Kosten marktpartij		€ 3.263.637
onvoorzien	5,0%	€ 195.374
Stichtingskosten (excl. BTW)		€ 4.102.857

Toelichting:

- Honoraria gemeente bevat de projectmanagementkosten, kwaliteitstoezicht en overige adviseurskosten.
- Er is uitgegaan van een kapitaalrente van 4% per jaar.
- Bijkomende kosten bevatten de leges en aansluitkosten voor de gemeente.
- Interieur bestaat uit de losse inrichting zoals meubilair, losse zwembad inventaris, betaalapparatuur voor kassa et cetera.
- Bij de prijsstijgingen is rekening gehouden met een gemiddelde bouwkostenstijging van 2,5% per jaar. Deze bouwkostenstijging is een langjarig gemiddelde. Voor de ontwikkeling van dit scenario is een looptijd aangehouden van 3 jaar.
- De bouwkosten zijn inclusief alle staartkosten.
- Honoraria marktpartij bevat de kosten voor architect, constructeur et cetera.
- Er is gerekend met een post onvoorzien van 5%.
- De investeringskosten zijn berekend op prijspeil oktober 2016 en exclusief BTW.