

Onderwerp: Quick wins: project Zwembad de Dúnatter & Recreatielint

Schiermonnikoog, 15 mei 2014

Aan de Gemeenteraad

Wat eraan vooraf ging

Achtergrond

De afgelopen jaren is er regelmatig gesproken over de toekomst van zwembad De Dúnatter. Nadat de exploitatie van het zwembad en de bijbehorende werkzaamheden jarenlang door Stichting de Dúnatter en vrijwilligers zijn uitgevoerd, werd in 2009 de Conegroup bereid gevonden de exploitatie van het zwembad op zich te nemen. Het bad bleef daarbij eigendom van de gemeente en er werd jaarlijks een exploitatiebijdrage betaald aan de Conegroup.

Met de Conegroup is vanaf het begin gesproken over een ontwikkelingsplan voor het zwembad. De voorzieningen zijn niet meer van deze tijd en de onderhoudskosten nemen toe. In de discussies over de toekomst van het zwembad is ook de optie om het zwembad te sluiten aan de orde geweest. Voor deze optie bleek, ondanks de hoge kosten die met het openhouden van het zwembad zijn gemoeid, echter weinig draagvlak: het zwembad vervult duidelijk een maatschappelijke functie voor de eigen bevolking. Er kunnen zwemlessen gegeven worden en het zwembad is een ontmoetingsplaats, met name voor de eilander kinderen. Verder heeft het zwembad een belangrijke functie voor de gasten.

Toekomst

In 2013 heeft uw raad de Conegroup uitgenodigd een plan te maken voor de ontwikkeling van het zwembad met als doel de onderhoudstoestand van het bad op orde te brengen en het bad toekomstbestendig te maken. Uitgangspunt daarbij was het behoud van een openbaar toegankelijk zwembad met een 25-meterbad, een recreatiebad en een speelweide en bij voorkeur een afname van de jaarlijkse exploitatiekosten.

Uit de haalbaarheidsstudie van de Conegroup, kwamen vervolgens twee varianten als haalbaar naar voren:

1. Voortzetting/renovatie van het bestaande openluchtbad
In deze variant wordt het bestaande buitenbad dusdanig aangepast c.q. gerenoveerd dat het voor minimaal een periode van 15 jaar voldoet aan de gangbare wet- en regelgeving.
2. Voortzetting marktconform openluchtzwembad
In deze variant wordt een vernieuwd en op de markt afgestemd en aangepast buitenbad gerealiseerd waarbij zoveel mogelijk van de reeds aanwezige voorzieningen en elementen gebruik wordt gemaakt. Daarnaast zijn belangrijke maatregelen opgenomen voor verduurzaming van het zwembad en voor seizoensverlenging.

NB: De voorkeur van de Conegroup gaat uit naar variant 2 omdat deze beter past beter binnen de huidige en toekomstige marktontwikkelingen en –mogelijkheden.

Kosten

Voor beide varianten is een investering noodzakelijk. Voor variant 1 is deze in de haalbaarheidsstudie van de Conegroup begroot op € 845.718 exclusief BTW, bij variant 2 komt de investeringsraming uit op € 1.097.657 exclusief BTW.

Daarnaast blijft voor de uitvoer van het maatschappelijk zwempakket een gemeentelijke exploitatiebijdrage noodzakelijk. Voor variant 1 betreft dit een jaarlijkse bijdrage van € 104.529 en voor variant 2 is dit bedrag begroot op € 90.317 (excl. BTW).

De gemiddelde kosten per jaar die voor rekening van de gemeente komen, bedragen daarmee minimaal zo'n 140.000,-

De BTW op de investering kunnen we terug krijgen. Voorwaarde hiervoor is dat jaarlijks een marktconforme huur met BTW wordt berekend aan de Conegroup, waarbij de BTW wordt afgedragen aan de belastingdienst. Om dit kostenneutraal te houden voor zowel de gemeente als voor de Conegroup, zal de exploitatiebijdrage aan de Conegroup uiteindelijk worden verhoogd met het nog nader te bepalen huurbedrag dat de Conegroup weer aan de gemeente verschuldigd is.

Subsidie

Nut en noodzaak van het zwembad worden breed onderschreven. Dit neemt echter niet weg dat exploitatie en onderhoudskosten een flinke kostenpost betekenen in de gemeentelijke begroting. Uw raad gaf eerder al aan dat het de voorkeur verdient deze kosten zo mogelijk te verlagen. Door de noodzakelijke investeringen zullen deze echter, in zowel variant 1 als 2, gaan toenemen.

Daarom hebben we dit project bij de provincie aangemeld voor de zogenaamde Quick Wins. De provincie heeft vanuit de Nuon-gelden budgetten beschikbaar gesteld voor projecten die een bijdrage leveren aan de 'Mienskip' en bovendien snel gerealiseerd kunnen worden (quick wins), passen binnen de streekagenda en provinciale doelen dienen (waaronder het stimuleren van werkgelegenheid, schone energie, toerisme en seizoensverlenging).

Op basis van deze voorwaarden kwam overigens alleen variant 2 in aanmerking voor provinciale ondersteuning. Bij deze variant zijn namelijk belangrijke maatregelen opgenomen voor verduurzaming van het zwembad en voor seizoensverlenging en daarmee samenhangende extra werkgelegenheid.

Voor de projectbegroting is gebruik gemaakt van het haalbaarheidsonderzoek van de Conegroup waarin berekend is dat voor variant 2 een investering van €1.100.000,- benodigd is.

De provincie heeft onze aanvraag gehonoreerd en een bedrag van €550.000,- (50% van de subsidiabele kosten) toegekend als co-financiering voor het project.

Rekening houdend met de subsidie voor variant twee bedragen de gemiddelde kosten per jaar die voor rekening van de gemeente komen, daarmee:

voor variant 1 € 141.590,-

voor variant 2 € 119.756,-

Ter illustratie, de huidige lasten van het zwembad bedragen € 113.600 (2014).

Keuze

In februari 2014 heeft uw raad besloten de keuze tussen de varianten 1 en 2 aan de nieuwe raad over te laten, omdat het niet verantwoord werd geacht de raad vlak voor zijn aftreden een beslissing te laten nemen, die gedurende vele jaren van invloed is op het voorzieningenniveau op het eiland en bovendien financiële gevolgen heeft. Voordat de volgende stap in dit proces kan worden gezet, dient nu allereerst deze keuze te worden gemaakt.

Gelet op de inschatting van de Conegroup dat variant 2 beter past beter binnen de huidige en toekomstige marktontwikkelingen en –mogelijkheden en het feit dat we bij variant 2 in aanmerking kunnen komen voor een subsidie van €550.000,- stellen wij u voor te kiezen voor variant 2.

Naar een marktconform openluchtzwembad

Tijdspad

Om het zwembad op tijd gereed te hebben voor het seizoen 2014-2015 dient er in september gestart te worden met de werkzaamheden. Dit houdt in dat besluitvorming rond dit project voor het zomerreces afgerond moet zijn. Ondanks het feit dat uw raad de keuze tussen variant 1 en 2 nog niet heeft gemaakt, gaan wij in het vervolg van dit voorstel uit van een keuze voor variant 2.

Mocht uw raad tot een andere keuze komen dan kan het traject daar waar nodig worden aangepast.

Het vernieuwde bad

Op de aangegeven locatie wordt een vernieuwd en op de markt afgestemd en aangepast buitenbad gerealiseerd waarbij zoveel mogelijk van de aanwezige voorzieningen en elementen gebruik wordt gemaakt. Uitgaande van de totale marktpotentie bestaat er een behoefte aan in totaal circa 500 m² zwembadwater. (In de huidige situatie kent het zwembad een wateroppervlak van in totaal circa 1.034 m².) Het exact aantal m² zwembadwater wordt bepaald aan de hand van de uiteindelijk te kiezen configuratie. Er wordt zowel kwantitatief als kwalitatief een vernieuwings-/verbeteringslag gemaakt in termen van routing, logistiek en afmetingen van kleedruimten, sfeer en entourage.

Het peuterbassin wordt gehandhaafd en gaat een essentieel onderdeel vormen van een geplande 'belevings- en avonturentuin' gebaseerd op het Sculptura format. Dit grotendeels uit houtstructuren opgebouwde 'speel- en belevingsconcept', gebaseerd op bewegen en avontuur, zorgt ervoor dat zowel kinderen als ouderen permanent worden uitgedaagd. Er worden verrassende combinaties geplaatst gebaseerd op avontuur, beleving en ontspanning. Tijdens het zomerseizoen wordt deze attractie gecombineerd met het openluchtzwembad. De speelmogelijkheid wordt daarnaast ook separaat, dus zonder zwembad, een aantal maanden vóór (maart en april) en na (september en oktober) het openluchtseizoen opengesteld. Op deze wijze leidt deze attractie tot een seizoensverlenging van het recreatieve aanbod op Schiermonnikoog.

Bij de herinrichting van de bebouwing wordt uitgegaan van het realiseren van de horecavoorziening, met bijbehorende terras, op een dusdanig plaats dat met name de bezoekersgroep ouders met (kleine) kinderen optimaal zicht hebben op het peuter- en recreatiebad, maar ook op de spannende speelvoorzieningen.

Daarnaast worden er diverse duurzaamheidsmaatregelen getroffen met als doel:

- een emissiereductie (minder CO₂-uitstoot) van 30 tot 40% ten opzichte van huidige en bestaande situatie;
- lager energieverbruik;
- lagere energie- en onderhoudskosten;
- duurzame materiaalkeuze gebaseerd op een lage onderhoudsvraag;
- het realiseren van een 'labelsprong' van G/F naar A.

Tot slot wordt het zwembad ingepast in een zogenaamd recreatielint dat loopt van het zwembad, via het Speelbos naar de Berkenplas:

"Dit recreatielint borduurt voort op de belevings- en avonturentuin. Het begint aan de westelijke zijde bij het rustiek in de duinen gelegen zwembad (geflankeerd door een aantal al bestaande (recreatieve) sportvoorzieningen zoals het voetbalveld en de tennisbanen) en meandert vandaaruit in oostelijke richting. Via het Speelbos, waar we worden uitgedaagd door een aantal uit natuurlijke materialen vervaardigde, bewegingsbevorderende speelconstructies, komen we aan bij zacht glooiende duinpannen waar kleinschalig recreatie plaatsvindt. De route wordt nog eens extra gemarkeerd door een aantal houtfiguren op te stellen waarmee het verhaal van de Dúnatters wordt verbeeld (zie bijlage).

Het recreatielint wordt tot slot aan oostelijke zijde afgerond door de Berkenplas. Op deze plek zijn al verschillende sportieve voorzieningen voorhanden. De Berkenplas zelf is zodanig idyllisch gelegen met door bossen omzoomde, avontuurlijke gezinsoevers dat het de welhaast vanzelfsprekend apotheose is van een enkele kilometers lange tocht over een schelpenpad dat langs de noordzijde van ons dorp scheert. Op deze manier worden de twee belangrijkste wegen vanuit het dorp richting het breedste strand van Europa, namelijk de Badweg en de Prins Bernhardweg, op een prachtige manier met elkaar verbonden"

Onderhoudskosten

De kosten voor groot onderhoud zijn niet in de exploitatiebegroting opgenomen. Ook in de huidige situatie kwamen deze ten laste van de gemeente. Naar verwachting zullen de kosten voor groot onderhoud na de grondige renovatie lager uitvallen dan de afgelopen jaren het geval was. Zodra een goede inschatting mogelijk is, stellen we een onderhoudsplan op voor het nieuwe zwembad en komen we hiermee bij u terug.

Eigendomssituatie

Wanneer voor dit project subsidie wordt aangevraagd, dan wordt de gemeente opdrachtgever voor het project en blijft de gemeente eigenaar van het bad.

Voor de uitvoering en realisatie is er geen directe noodzaak voor overdracht van grond en opstallen aan de exploiterende partij. Tussen partijen kan volstaan worden met het actualiseren van de bestaande huur- en exploitatieovereenkomst, waarbij het aan te bevelen is beide overeenkomsten voor langere periode af te sluiten.

Het voor langere periode afsluiten van deze overeenkomsten geeft de exploitant meer ruimte en mogelijkheden als 'ondernemer' te functioneren. Er kan dan immers beter ingespeeld worden op ontwikkelingen in de markt (krimp/uitbreiding) en het biedt voldoende tijd om eventueel benodigde investeringen op een verantwoorde wijze terug te verdienen.

In de af te sluiten huur- en exploitatieovereenkomst dienen minimaal de volgende zaken vastgelegd te worden:

- bepaling en omschrijving van het 'maatschappelijk pakket' dat de gemeente Schiermonnikoog voor langere tijd in stand wenst te houden ten behoeve van haar inwoners;
- de wijze waarop het maatschappelijk pakket door ConeSchiermonnikoog gewaarborgd dient te worden;
- de jaarlijkse indexering van de tarieven voor de onderdelen die onder het maatschappelijk pakket vallen;
- het jaarlijks aan de gemeente te betalen huurbedrag voor het zwembad

Projectondersteuning

Zoals gezegd wordt de gemeente als subsidie-ontvangende partij en eigenaar van het zwembad, opdrachtgever bij dit project. De kosten voor projectbegeleiding door de Conegroup (architectkosten, aanbesteding, bouwbegeleiding e.d.) zijn meegenomen in de investeringskosten zoals genoemd in de haalbaarheidsstudie. Maar omdat er sprake is van een eigenaar en een exploitant die samen dit project op zeer korte termijn en in nauw overleg met de subsidiegever dienen te realiseren, achten wij het wenselijk dat er ook vanuit de gemeente één aanspreekpunt is die dit project kan begeleiden. De kosten voor externe projectbegeleiding zijn overigens subsidiabel.

Wij stellen voor een projectondersteuner aan te stellen en de kosten hiervoor mee te nemen in de projectbegroting.

Tot de taken van de projectondersteuner behoren in elk geval:

- het afstemmen met Conegroup, gemeente en provincie;
- het nader uitwerken van het maatschappelijk pakket + waarborging en indexering tarieven daarvan;
- het nader uitwerken van het 'recreatielint';
- kostenbewaking;
- het bewaken van het aanbestedingstraject en de zgn. staatssteuntoets;
- bewaken van het traject rondom de ruimtelijke inpassing van het project;
- bewaken van de inpassing van het onderdeel duurzaamheid.

Financiën

Benodigde investering variant 2	€ 1.097.660
Bijkomende kosten: groot onderhoud	p.m.
Bijkomende kosten: projectondersteuning	p.m.
Subsidie: 50% subsidiabele kosten met een maximum van	€ 548.830
Gemeentelijke bijdrage	€ 548.830

De investering is opgebouwd uit de volgende drie componenten:

€ 617.560	voor de bouw (40 jaar tegen 4% rente)
€ 355.850	voor de installaties (15 jaar tegen 4% rente)
€ 124.250	voor de inrichting (20 jaar tegen 4% rente)
€ 1.097.660	

Uiteindelijk betekent nieuwbouw dat de gemiddelde jaarlijkse lasten voor het zwembad € 121.635. zullen bedragen.

Het financieel effect is in de eerste vier jaren als volgt, uitgaande van realisatie van de bouw in 2015:

	2015	2016	2017	2018
expl.lasten huidig zwembad	114.495	111.795	111.770	111.745
expl.lasten nieuw zwembad	121.670	142.795	141.965	141.135
NADEEL	7.175	31.000	30.195	29.390

N.b.

Dat de exploitatielasten bij nieuwbouw in het eerste jaar een stuk lager zijn dan in het tweede jaar komt doordat wij op grond van ons activeringsbeleid het eerste jaar geen rente toerekenen aan een investering.

Tot slot

Het project komt tot stand in nauwe samenwerking met een aantal partijen, waaronder de subsidieverstrekker. Het uiteindelijke project kan daardoor op details af (moeten) gaan wijken van dit voorstel. Uitgangspunt is echter dat het wordt uitgevoerd binnen de door uw raad gestelde kaders. Mocht er sprake zijn van ingrijpende aanpassingen dan wordt dit aan uw raad gemeld.

Voorstel

- In te stemmen met de keuze voor variant 2;
- In te stemmen met het aanstellen van een projectondersteuner;
- In te stemmen met de taken voor de projectleider en het verder vormgeven van het project;
- Een totaal krediet van € 1.097.660 beschikbaar te stellen, uitgaande van een subsidie van € 548.830, waarbij het krediet van € 1.097.660 is opgebouwd uit:
 - € 617.560 voor de bouw
 - € 355.850 voor de installaties
 - € 124.250 voor de inrichting
 - € 1.097.660
- de financiële effecten verwerken in de begroting 2015 en verder, waarbij de volgende bedragen worden meegenomen:
 - 2015: € 7.175 nadeel
 - 2016: € 31.000 nadeel
 - 2017: € 30.195 nadeel
 - 2018: € 29.390 nadeel

Bijlagen die voor u ter inzage liggen:

1. Haalbaarheidsstudie Conegroup
2. Toekenningsbrief provincie
3. Uitwerking exploitatielasten huidige zwembad en zwembad na nieuwbouw
4. Het verhaal van de Dúnatters
5. Persbericht Provincie

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog,
de secretaris, de burgemeester,

B. Boelens

J. Stellinga