

Raadsvoorstel: Z/22/743701/D-867376
Onderwerp: **Toekomstvisie Caribabad**

Datum: 13 juni 2023
Portefeuillehouder: Marjo Molengraaf
I&O: 24 augustus 2023
B&A / Raadsvergadering: 28 september 2023
Opsteller: Dekker, Niels den
Geeft voorstel begrotingswijziging: Ja

Onderwerp:
Toekomstvisie Caribabad
Voorstel:
Wij stellen u voor: 1. In te stemmen met scenario 3 van het rapport <i>Toekomstvisie Caribabad</i> en dit verder uit te werken en te realiseren; 2. En hiervoor een investeringsbudget van € 19,4 miljoen beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van het zwembad en dit te dekken door: A. € 7,3 miljoen beschikbaar te stellen uit de ruimte die het meerjarig investeringsplafond nog biedt; B. € 2,7 miljoen beschikbaar te stellen uit het begrotingssaldo 2025; C. De resterende kapitaallasten binnen de exploitatiebegroting van het zwembad op te vangen (zie punt 6); 3. Een overschrijding van € 9,4 miljoen toe te staan van het door u vastgestelde investeringsplafond; 4. In afwijking op de financiële verordening in te stemmen met: A. Een annuïtaire afschrijving in plaats van lineair voor de totale investering van € 19,4 miljoen; B. Een afschrijvingstermijn van 40 jaar in plaats van 30 jaar van het nieuwe zwembad; 5. In te stemmen om de nieuwe ticketprijzen met gemiddeld € 1,10 te verhogen, berekend vanaf prijspeil 2024; 6. De structurele netto lasten voor het nieuwe zwembad (kapitaallasten en gebruikers- en eigenaarsonderhoud) van € 657.000,- te dekken door: A. Het inzetten van € 447.000,- uit de huidige en toekomstige budgetten van Caribabad die structureel zijn opgenomen in de begroting. B. De reeds in de begroting opgenomen kapitaallasten van het investeringsplafond en het (deels) aan te wenden begrotingssaldo 2025 van € 466.000,- in te zetten. C. De eenmalige lasten in 2028 van € 54.000 ten laste te brengen van het begrotingssaldo 2028. D. In 2028, € 202.000 ten gunste te brengen van het begrotingssaldo. E. Vanaf 2029, € 256.000 jaarlijks ten gunste te brengen van de meerjarige begrotingssaldi. 7. In te stemmen met het inzetten van de gemeentelijke bestemmingsreserve <i>Energielasten SGS</i> van € 1,6 miljoen voor het tijdelijk in stand houden (frictiekosten) van het huidige Caribabad, totdat het nieuwe zwembad operationeel is; 8. De financiële consequenties te verwerken in een begrotingswijziging;

Aanleiding:

Eind oktober 2022 heeft u als gemeenteraad opdracht gegeven om een toekomstvisie te ontwikkelen voor het zwembad Caribabad. In samenwerking met Straman Adviesbureau en het Adviesbureau Drijver & Partner bent u afgelopen periode meegenomen in de verschillende tussenrapportages omtrent de toekomstvisie.

I&O 23 maart 2023

Tijdens de I&O van 23 maart 2023 bent u ingelicht over de eerste onderzoeken omtrent duurzaamheid, behoefte en de huidige technische- en bouwkundige staat van het Caribabad. In overleg is er afgesproken om vier scenario's financieel verder uit te werken:

1. Renovatie huidig Caribabad (€ 15,7 miljoen)
2. Nieuwbouw volledig recreatie (€ 21,3 miljoen)
3. Nieuwbouw gedeeltelijk recreatie (€ 19,4 miljoen)
4. Nieuwbouw minimale recreatie (€ 15,7 miljoen)

De scenario's nieuwbouw gaan allen uit van alléén een nieuwe binnen accommodatie. De huidige buiten accommodatie van het Caribabad is nog in goede staat en kan nog enkele tientallen jaren mee.

I&O 17 mei 2023

Op 17 mei 2023 bent u meegenomen in de verschillende scenario's en de daarbij behorende lasten. Nadrukkelijk is ook huidige staat van het zwembad besproken, inclusief de kosten om het huidige pand te renoveren en te verduurzamen. Als laatste punt is het participatie en behoefte aspect gepresenteerd.

Gezien het verloop van de twee I&O's, het duidelijke beeld vanuit het participatietraject, het behoefte onderzoek en de financiële mogelijkheden is het voorstel om scenario 3 (€ 19,4 miljoen) verder uit te werken en uiteindelijk te realiseren.

Beoogd effect:

1. De gemeente Gorinchem biedt inwoners uit de gehele regio een adequate, recreatieve en duurzame zwemvoorziening;
2. De gemeente Gorinchem stimuleert met de nieuwe voorziening daarmee het sporten & bewegen, verenigingsactiviteiten, vrijetijdsbesteding en aandacht voor het leszwemmen;
3. De gemeente Gorinchem realiseert een accommodatie die voldoet aan de meest recente normen voor duurzaamheid die aansluit bij de Klimaatakkoord;
4. Een all-electric gebouw, zonder gebruik van fossiele brandstoffen draagt bij aan het behalen van de doelstelling van een CO₂ reductie van 49% van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed in 2030;
5. De gemeente Gorinchem voorziet in een voorziening aan de westkant van Gorinchem die regionaal goed en veilig bereikbaar is met zowel auto als fiets;
6. De gemeente Gorinchem realiseert een gebouw dat voldoet aan alle veiligheidseisen.

Argumenten:

1.1 Het huidige Caribabad heeft nog een levensduur van enkele jaren

De bouwkundige staat van het huidige pand is slecht. Als er niets gedaan wordt, kan de gemeente de veiligheid van het zwembad niet meer garanderen en zal het over circa 5 jaar de deuren moeten sluiten.

1.2 Renoveren is geen reële optie

De kosten van een renovatie voor het huidige pand Caribabad (35 jaar oud) worden geraamd op € 15,7 miljoen. Inschatting is dat een grootschalige renovatie over 3-5 jaar noodzakelijk is. De risico's bij renoveren zijn hoog, waardoor de kosten hoger kunnen uitvallen. De jaarlijkse exploitatie- en energielasten blijven ook na renovatie hoog. Renoveren wordt niet gezien als een serieuze optie.

1.3 Scenario 3 heeft de hoogste maatschappelijke en financiële dekkingsgraad in vergelijking met de andere scenario's

Het maatschappelijk rendement (zwemwateraanbod en bezoekersaantallen) afgezet tegen de investerings- en exploitatiekosten scoort het hoogst bij scenario 3. Ditzelfde geldt voor de financiële dekkingsgraad.

1.4 Scenario 3 sluit aan op de resultaten van het breed uitgevoerde participatie- en behoefte onderzoek

Zowel uit de verschillende interviews, de uitkomsten van het Burgerpanel en de gesprekken met de regiogemeenten blijkt dat een uitgebreid zwembad met meerdere recreatieve voorzieningen wenselijk is.

1.5 Het huidige Caribabad heeft een grote regionale functie voor alle doelgroepen

Het huidige zwembad heeft een overduidelijke regionale functie en biedt alle doelgroepen de mogelijkheid om te sporten, te bewegen of te recreëren. Het voorgesteld scenario is een uitwerking die hierop aansluit, waarbij de regionale functie wordt behouden.

1.6 Scenario 3 voldoet aan het Klimaatakkoord van Parijs

Voor een bedrag van € 19,4 miljoen kan een nieuw zwembad worden gerealiseerd. In het Klimaatakkoord is opgenomen dat er wordt gestreefd naar klimaatneutraliteit.

Met de uitvoering van scenario 3, voldoet de nieuwe accommodatie aan deze doelstelling.

1.7 Een nieuw zwembad biedt de mogelijkheid om een accommodatie in te richten en in te delen naar de huidige normen en eisen

Het huidige zwembad is in de jaren '80 ontwikkeld. Het nieuwe zwembad biedt grote kansen op het gebied van modernisering, innovatie en duurzaamheid. Het vergroten van het wedstrijdbad en het doelgroepenbad draagt in positieve zin bij aan de wachtlijst van het diplomazwemmen en de verwachte groei van het verenigingsleven.

1.8 Direct doorpakken is noodzakelijk

Omdat het zwembad over enkele jaren de veiligheid van het zwembad niet meer kan worden gegarandeerd, zal direct gestart moeten worden met het voorbereiden van de aanbesteding, het uitwerken van scenario 3 en de realisatie van het zwembad. Bij een strakke planning kan het nieuwe zwembad in 2027 worden geopend.

1.9 Tijdens de bouw blijft het zwembad open

Door het nieuwe zwembad te bouwen op het huidige parkeerterrein, kan het huidige zwembad open blijven gedurende de bouw zodat recreatie en het geven van o.a. zwemlessen geborgd blijft. Het huidige parkeerterrein zal tijdelijk worden verplaatst naar de westkant van het terrein.

2.1 Het voorgestelde investeringsbedrag is volledig

Het voorgestelde bedrag is inclusief: Ontwerpfase, aanbesteding + gunningsfase, realisatie en ontwikkeling nieuw zwembad, nieuwe installaties buitenbad, sloop en afvoer huidig zwembad, inrichting van het (parkeer)terrein en projectbegeleiding en onvoorziene kosten.

2.2 Het nieuwe zwembad kan naast het huidige zwembad worden ontwikkeld en gerealiseerd

Door de huidige parkeerplaats van het Caribabad in te zetten voor de ontwikkeling en realisatie van een nieuwe zwembad, kan het Caribabad tijdens de realisatie openblijven en kan de exploitatie doorgaan. Na opening van de nieuwe binnen accommodatie kan het oude Caribabad dicht en worden gesloopt.

3.1 Een overschrijding van het investeringsplafond is een raadsbevoegdheid

De gemeenteraad heeft in de perspectiefnota van 2021 het investeringsplafond vastgesteld. De gemeenteraad heeft dus ook zelf de bevoegdheid om bij zeer bijzondere omstandigheden hiervan af te wijken.

4.1 Een lineaire afschrijving zorgt de eerste 15 jaar voor een te hoge financiële last

De financiële verordening schrijft een lineaire afschrijving voor. Hierbij zijn de lasten aan het begin van de looptijd hoger dan bij een annuïtaire afschrijving. Bij lineair gaan de lasten gedurende de looptijd geleidelijk omlaag, bij een annuïtaire afschrijving blijven de lasten gedurende de looptijd gelijk en levert dit een constant beeld op in de begroting.

4.2 Het is de verwachting dat het nieuwe zwembad met regulier onderhoud de levensduur van 40 jaar haalt.

In de financiële verordening is voor het Caribabad een afschrijvingstermijn opgenomen van 30 jaar. Het is gebruikelijk om nieuwe zwembaden in 40 jaar af te schrijven. Dit is bij toepassing van regulier onderhoud naar verwachting ook reëel.

4.3 De huidige fundering van het Caribabad is ruim 55 jaar oud

De fundering kent een langere levensduur dan de afschrijvingstermijn.

5.1 Bij een gemiddelde verhoging van de ticketprijzen met € 1,10 blijven de structurele exploitatielasten gelijk

Uit regionaal onderzoek blijkt dat de ticketprijzen voor het Caribabad laag zijn. Omliggende zwembaden met mindere faciliteiten vragen een hogere toegangsprijs. Door de ticketkosten met gemiddeld € 1,10 te verhogen blijven de gemeentelijke lasten op het huidige niveau en is de realisatie van scenario 3 mogelijk.

5.2 Bezoekers zijn bereid om een hogere toegangsprijs te betalen

Uit het Burgerpanel blijkt dat inwoners uit Gorinchem een ticketprijs rond de € 8,- voor recreatief zwemmen passend vinden.

7.1 Restant bestemmingsreserve 'Energielasten SGS' inzetten voor tijdelijke instandhouding

Op 20 oktober 2022 heeft de raad ingestemd met een bijdrage in de energielasten van SGS in 2023. Hiervoor heeft zij uiteindelijk een budget gereserveerd van € 1,6 miljoen. Naar verwachting zal niet het gehele budget nodig zijn. Hierover bent u via een raadsinformatiebrief van juni 2023 over geïnformeerd. Voor de komende jaren, tot het nieuwe zwembad in gebruik kan worden genomen, is nog geen rekening gehouden met mogelijke hogere energielasten en overige instandhoudingskosten. Deze kunnen worden gedekt door de het gereserveerde budget voor de verhoogde energielasten hiervoor in te zetten.

Risico's:

1.1 Capaciteit energienetwerk

Het huidige energienetwerk op de beoogde locatie heeft voldoende capaciteit om een nieuwe full-electric aansluiting te maken. Het is echter van belang dat de aanvraag snel wordt gedaan, dit omdat het netwerk veelal vol is en er een overvloed aan aanvragen binnenkomen bij de energiebedrijven.

1.2 Bomenkap op nieuwe locatie is noodzakelijk

Een eerste impressie tekening voor de beoogde locatie laat zien dat in dit gebied meerdere bomen gekapt moeten worden om het nieuwe zwembad te realiseren. Uit een inventarisatie onderzoek blijkt dat hier circa 61 bomen te staan (zie bijlage *Inventarisatie bomen Caribabad (Z-22743701)*). Na het aannemen van het voorstel is het noodzakelijk om een nauwkeuriger onderzoek uit te laten voeren en een bomenplan op te stellen.

1.3 Bomenkap op nieuwe locatie is noodzakelijk

Een eerste impressie tekening voor de beoogde locatie laat zien dat in dit gebied meerdere bomen gekapt moeten worden om het nieuwe zwembad te realiseren. Uit een inventarisatie onderzoek blijkt dat hier circa 61 bomen te staan (zie bijlage *Inventarisatie bomen Caribabad (Z-22743701)*). Na het aannemen van het voorstel is het noodzakelijk om een nauwkeuriger onderzoek uit te laten voeren en een bomenplan op te stellen.

1.4 De wet- en regelgeving omtrent de Molenbiotoop

In dit gebied zijn beperkingen omtrent bouwhoogte, het gebied valt binnen de Molenbiotoop. De exacte beperkingen moet d.m.v. onderzoek aangetoond worden.

1.5 Er dient rekening gehouden te worden met stikstofdepositie voor de nieuwbouw

Om te voldoen aan de wettelijke voorwaarden is het noodzakelijk om in het programma van eisen verschillende verplichtingen op te nemen waar tijdens de bouwfase aan voldaan moet worden. Deze verplichtingen zijn opgenomen in het eindrapport.

2.1/3.1/4.1 Afwijking van bestaand beleid

Een financiële realisatie van een nieuwe zwembad zorgt voor meerdere afwijkingen van bestaand beleid. Dit gaat om:

- a. Overschrijding investeringsplafond
- b. Uitgaan van een annuïtaire afschrijving in plaats van een lineaire afschrijving
- c. Aanpassing van de afschrijvingstermijn van 30 naar 40 jaar

Bovenstaande punten kunnen een precedentwerking creëren voor toekomstige gemeentelijke ambities.

2.2 Stijging van de bouwkosten

Door de geopolitieke ontwikkelingen zijn de bouwkosten afgelopen jaren flink gestegen. In de huidige raming is hier rekening mee gehouden, echter zal het traject gunning en 'het afprijzen' van het project na verwachting pas in 2025 plaatsvinden. Plotselinge mondiale ontwikkelingen blijft dus een onzekere factor.

3.2 Schuldpositie van de gemeente Gorinchem neemt toe

De schuldenlast van de gemeente Gorinchem gaat door de overschrijding van het investeringsbudget met € 9,4 miljoen omhoog.

6.1 De rente neemt toe

De rente is aanzienlijk gestegen, waardoor de rentekosten ook toenemen. De verwachting is dat de rente de komende tijd nog een lichte stijging zal laten zien. Dit resulteert in hogere investeringslasten.

6.2 Fluctuerende energiekosten

Door de geopolitieke ontwikkelingen fluctueren de energieprijzen enorm. Het eindrapport bevat een inschatting van de verwachte energielasten, deze lasten kunnen uiteindelijk nog positief of negatief wijzigen.

Financiën:

De kosten voor de volledige nieuwbouw van het zwembad, de sloop van het huidige Caribabad en de herinrichting van het terrein wordt geraamd op € 19,4 miljoen.

- Voor dekking van het totale bedrag wordt € 7,3 miljoen uit de meerjarig beschikbare ruimte van het investeringsplafond 2024-2027 gehaald. Het huidige meerjarige investeringsbudget heeft nog een vrije ruimte van € 7,3 miljoen tot en met het jaar 2027.
- Vanuit de begrotingssaldo 2025 wordt 2,7 miljoen ingezet.
- De resterende € 9,4 miljoen leidt tot een overschrijding van het investeringsplafond. De bijbehorende kapitaallasten worden opgevangen binnen de exploitatiebudgetten van het zwembad.
- De jaarlijkse exploitatielasten zijn begroot op € 191.000. Dit is inclusief een meerjarig onderhoudsplan (MJOP).

Onderstaande tabel geeft de dekking van de netto structurele lasten van de investering weer:

Lasten zwembad gemeentebegroting	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Nieuwe kapitaallasten & onderhoud na verhoging tarieven						657.000	657.000
Dekking 10 miljoen kapitaallasten (investeringsbudget + begrotingssaldo)						-466.000	-466.000
Afboeking boekwaarde						54.047	
Resterende lasten						245.047	191.000
Huidige kapitaallasten & structureel budget	631.000	517.000	517.000	517.000	447.000	447.000	447.000
Ten gunste van de begrotingsaldi						201.953	256.000

Doordat het Caribabad in de laatste fase van haar levensduur zit, heeft de huidige afschrijvingsmethode in een aantal jaren een positief effect op de begroting, omdat de kapitaallasten afnemen. De realisatie van het zwembad is 2027 gepland. De kapitaallasten zullen in 2028 in de begroting worden opgenomen.

Participatie:

Tijdens de verschillende Informatie en Ontmoetingensessies bent u als gemeenteraad meegenomen in het participatietraject en de voorlopige resultaten hiervan. De behoefte aan (recreatief) zwemwater is hoog in de regio Gorinchem. Een uitbreiding van zwemwatercapaciteit + het behouden van een regiofunctie wordt als wenselijk ervaren.

In het eindrapport *Toekomstvisie Caribabad* is het gehele participatietraject omschreven. In bijlage 2 'Rapport Burgerpanel' zijn ook de resultaten van de specifieke vragen over het Caribabad uitgewerkt. Beide rapporten geven een duidelijke conclusie en behoefte weer over de toekomst van het zwembad.

Communicatie:

Betrokken partijen, zoals de lokale verenigingen deLinge/PCG en OSCG ontvangen actief de informatie over het uiteindelijke ontwerp voor het nieuwe zwembad en welke gevolgen dit mogelijk voor hen zal hebben. Er worden tussentijdse momenten georganiseerd om de voorlopige ontwerpen te bespreken en aan te scherpen.

Zodra de werkzaamheden gaan starten, heeft dat een impact op de parkeerdruckte bij de Bataafsekade. De sportverenigingen die veelal in het weekend gebruik maken van het parkeerterrein worden regelmatig op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen. Tijdens het 3-maandelijks en gezamenlijk buitensportoverleg zal dit onderwerp in de realisatiefase een vast agendapunt zijn, inclusief de planning.

De Gemeente blijft de verenigingen stimuleren om hun leden op de fiets naar sportpark Molenvliet te laten komen.

De parkeerterreinen bij korfbalvereniging GKV, SVW en Raptim moeten ook efficiënt worden ingezet. Ook daar zal een plan voor worden gemaakt.

De omwonenden die op de aanrijroute richting de locatie van het nieuw zwembad liggen, worden middels een brief op de hoogte gesteld van de werkzaamheden en planning. Daarnaast vindt brede communicatie plaats via website, social media en borden langs de toegangswegen van het bouwverkeer.

Duurzaamheid:

Het beoogde scenario voldoet aan de meest recente normen voor duurzaamheid. Namelijk een all-electric gebouw, zonder gebruik van fossiele brandstoffen. Daarmee sluit het aan op het Klimaatakkoord en de doelstelling om voor 2030 een reductie te realiseren in de CO₂ uitstoot van 49% van het gemeentelijk

maatschappelijk vastgoed.

Voor de realisatie zal er echter wel een bomenkap moeten plaatsvinden. Deze bomen lijken niet verplantbaar. De bomen zullen gekapt moeten worden en elders volledig gecompenseerd worden.

Vervolgproces:

Bij een akkoord op het raadsvoorstel is onderstaande tijdlijn een inschatting voor het vervolgproces van uiteindelijke realisatie van scenario 3.

Periode	Actie
2023 September September – December December – april (2024) Oktober – april (2024)	Raadsbesluit Vorbereiden EU-aanbesteding proces- en projectleider Vorbereiden vraagspecificatie en EU-aanbesteding Uitvoeren verkennend sonderingsonderzoek en dergelijke
2024 April– juni Juni Augustus – december	Publicatie en uitvoering EU-aanbesteding (inschrijven met VO-plan, raming en planning. Gunning van de opdracht (prijszekerheid) Uitwerking van het VO-plan naar DO plan + vergunningstraject
2025 Januari – maart April – augustus September – december	Uitloop Bouwvoorbereiding Realisatie
2026 Januari – december	Realisatie
2027 Januari – maart Maart – juni Juli September – februari (2028)	Realisatie Testdraaien en uitlooptmogelijkheid Opening nieuw zwembad Sloop oud zwembad en inrichting definitief terrein

Bijlagen:

1. Eindrapport Toekomstvisie Caribabad
2. Bijlagenboek Toekomstvisie Caribabad
3. Inventarisatie bomen
4. Burgerpanel Gorinchem

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,
de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 11 juli 2023

Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

1. In te stemmen met scenario 3 van het rapport *Toekomstvisie Caribabad* en dit verder uit te werken en te realiseren;
2. En hiervoor een investeringsbudget van € 19,4 miljoen beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van het zwembad en dit te dekken door:
 - A. € 7,3 miljoen beschikbaar te stellen uit de ruimte die het meerjarig investeringsplafond nog biedt;
 - B. € 2,7 miljoen beschikbaar te stellen uit het begrotingssaldo 2025;
 - C. De resterende kapitaallasten binnen de exploitatiebegroting van het zwembad op te vangen (zie punt 6);
3. Een overschrijding van € 9,4 miljoen toe te staan van het door u vastgestelde investeringsplafond;
4. In afwijking op de financiële verordening in te stemmen met:
 - A. Een annuïtaire afschrijving in plaats van lineair voor de totale investering van € 19,4 miljoen;
 - B. Een afschrijvingstermijn van 40 jaar in plaats van 30 jaar van het nieuwe zwembad;
5. In te stemmen om de nieuwe ticketprijzen met gemiddeld € 1,10 te verhogen, berekend vanaf prijspeil 2024;
6. De structurele netto lasten voor het nieuwe zwembad (kapitaallasten en gebruikers- en eigenaarsonderhoud) van € 657.000,- te dekken door:
 - A. Het inzetten van € 447.000,- uit de huidige en toekomstige budgetten van Caribabad die structureel zijn opgenomen in de begroting.
 - B. De reeds in de begroting opgenomen kapitaallasten van het investeringsplafond en het (deels) aan te wenden begrotingssaldo 2025 van € 466.000,- in te zetten.
 - C. De eenmalige lasten in 2028 van € 54.000 ten laste te brengen van het begrotingssaldo 2028.
 - D. In 2028, € 202.000 ten gunste te brengen van het begrotingssaldo.
 - E. Vanaf 2029, € 256.000 jaarlijks ten gunste te brengen van de meerjarige begrotingssaldi.

7. In te stemmen met het inzetten van de gemeentelijke bestemmingsreserve *Energielasten* SGS van € 1,6 miljoen voor het tijdelijk in stand houden (frictiekosten) van het huidige Caribabad, totdat het nieuwe zwembad operationeel is;
8. De financiële consequenties te verwerken in een begrotingswijziging;

Aldus besloten in de raadsvergadering van <DATE3>

Griffier,

Voorzitter,