



GEMEENTEBESTUUR

uw kenmerk

uw brief d.d.

Aan de leden van de gemeenteraad

ons kenmerk 1416978

behandelaar MA Huson

doorkiesnummer +31 77 3596961

e-mail m.huson@venlo.nl

collegebesluit d.d. 19-01-2021

bijlage(n) 1

datum

onderwerp Nieuwbouw zwembad Venlo: beantwoording van vragen naar aanleiding van de themabijeenkomst

Geachte raadslid,

Tijdens de themabijeenkomst over het nieuwe zwembad op 6 januari jl. heeft u enkele vragen gesteld, die wij niet direct konden beantwoorden. Zoals toegezegd tijdens de presentatie komen wij hier nu nader op terug.

Vooraf:

Omdat een aantal vragen gaan over de afbakening van de opdracht geven wij hieronder nogmaals kort de opdracht (begroting 2021 dd. 06-11-2020) weer.

De opdracht in de begroting betreft de realisatie van een nieuw zwembad in Venlo waarbij de voortzetting van de huidige activiteiten van de drie belangrijkste gebruikersgroepen, de watersportverenigingen, de doelgroepen en het lezwemmen geborgd wordt. Hiernaast zijn ruimtelijke inpassing, koppeling met het buitenbad en een duurzaam gebouw belangrijke aspecten. Aanleiding van de opdracht was de begroting 2019 (besluit tot sluiting van het huidige binnenbad per 01-01-2020) en de motie met de brede onderzoeksvraag op welke wijze een zwembad voor Venlo behouden dan wel gerealiseerd kan worden.

Hierbij hoort niet de sloopopdracht van het huidige zwembad en ook niet het opwaarderen van het buitenbad, of het daarbij horende terrein. Voor wat betreft de sloopopgave dienen we hier nog (onder andere asbest) onderzoek te doen om exact het bedrag te bepalen. Dit gaat ook over de huidige begrotingsperiode heen. U zult hiervoor een separaat voorstel voor krijgen wanneer hier meer duidelijkheid over is. Om u een indruk te geven, dit gaat om enkele tonnen, niet om miljoenen.

postadres Postbus 3434

postcode 5902 RK Venlo

bezoekadres Hanzeplaats 1 Venlo

telefoon 14 077

telefax +31 77 3596766

internet www.venlo.nl

bank NL33BNGH0285008749

Het opwaarderen van het buitenbad en het realiseren van een vitaliteitspark is geen opgave die op dit moment in onze programmabegroting staat. Zoals u bekend is in de raad op 17-12-2014 besloten om het buitenbad te sluiten in het kader van bezuinigingen op de gemeentelijke begroting. In diezelfde vergadering is een motie aangenomen waarbij het buitenbad van de Wisselslag behouden blijft middels overname van beheer en exploitatie door eventuele burgerinitiatieven. Dit heeft in mei 2015 heeft geleid tot de huurovereenkomst met de Stichting Buitenbad Groot Venlo. Uiteraard gaan we wel zorgdragen voor behoud van het buitenbad en een ligweide binnen de scope van de opdracht, maar een uitbreiding zal een aanvullende opdracht zijn. Als dit wenselijk is kan dit afgewogen worden bij de aanstaande begrotingsbehandeling.

Vraag 1: Hoe hoog zijn de personeelskosten van de Wisselslag?

Antwoord 1: de begrote personeelskosten voor de Wisselslag bedragen € 657.000, de realisatie in 2020 was € 652.000. Volgens de business case bedragen de personeelskosten € 647.000 voor scenario 1 en € 630.000 voor scenario 2.

Vraag 2: Hoe ziet de ruimtelijke inpassing van scenario 1 eruit?

Antwoord 2: In de bijlage vindt u twee mogelijkheden voor de ruimtelijke inpassing van scenario 1. Het verschil in ruimtebehoefte tussen scenario 1 en scenario 2 bedraagt ca. 2700 m². Een en ander wordt tevens verduidelijkt met onderstaande tabel:

Onderdeel	Scenario 1	Scenario 2
Bouwvlak zwembad	2.608 m ²	3.092 m ²
Parkeren en rijbaan	2.749 m ²	3.511 m ²
Entree & services	1.101 m ²	1.293 m ²
Groenzone & koppeling ligweide	1.175 m ²	2.166 m ²
Semi-openbare ruimte	672 m ²	1.022 m ²
Totaal perceel	8.304 m²	11.084 m²

Hierbij dient opgemerkt te worden dat er in geval van scenario 2 met een groter terrein is rekening gehouden omwille van meer ontwerpvrijheid als gevolg van een grotere parkeerbehoefte (ca. 750 m²) en ontsluiting. Tevens is in scenario 2 ook (financieel) rekening gehouden met 1000 m² meer groenzone (dan in scenario 1) voor een aantrekkelijke (koppeling met de) ligweide. Uiteraard kan hier nog een ontwerpogave meegegeven worden om bijvoorbeeld meer ligweide te creëren. Hierbij moet natuurlijk wel rekening behouden worden met de benodigde oppervlaktes voor het bouwvlak en parkeren.

Vraag 3: Hoe ziet een worst case scenario (gelijk blijvend bezoekersaantal van 120.000) in de exploitatie eruit?

Antwoord 3: De gepresenteerde cijfers gaan uit van een realistische stijging van het animo per scenario. Er is per scenario een analyse per gebruikersgroep uitgevoerd die naast de kenmerken in de zwemontwikkeling in Nederland wordt beïnvloedt door de beschikbaarheid van functioneel zwemwater en de lokale context van Venlo (onder andere demografie, verenigingen, cultuur). Daarbij is in beide scenario's een erg behoudende groei geraamd omdat er in Venlo geen sterke zwemcultuur is. Wel is echter het gebruik in de afgelopen

jaren stabiel. Daarnaast is de prognose in lijn met de gesprekken van de bestaande belanghebbenden en gebruikers ten aanzien van hun actuele behoefte. In onderstaande tabel is een weergave gedaan van aantal betalende bezoeken (bezoekers) per scenario en de invloed op de inkomsten.

Prognose bezoekers	Scenario 1		Scenario 2	
Rapport	135.000 pp	€ 615.000	149.000 pp	€ 668.000
-10%	122.000 pp	€ 555.000	134.000 pp	€ 603.000
+10%	149.000 pp	€ 675.000	164.000 pp	€ 733.000

Het worst case scenario als gevolg van gelijkblijvende bezoekersaantallen vindt plaats bij een afwijking van +/- 10% ten opzichte van de business case van scenario 1, dat qua capaciteit ook het meest vergelijkbaar is met de huidige Wisselslag. Een gelijk blijvend bezoekersaantal is voor scenario 2 niet aannemelijk, omdat de potentie is aangetoond door het marktonderzoek, de landelijke trends en de terugkoppeling met de verenigingen en de KNZB. Er is immers reeds een concrete vraag voor meer gebruik in de huidige situatie.

Referenties:

In Nederland zijn veel verschillen tussen steden ten aanzien van het gebruik. Het aantal inwoners, de m² zwemwater, sportbeleid alsook de zwemcultuur spelen hierbij een belangrijke rol en zijn daarom niet één-op-één vergelijkbaar met de situatie in Venlo. Ook financieel zijn ze zeker niet vergelijkbaar. Om u toch een indruk te geven zijn hieronder ter referentie enkele steden met een enigszins vergelijkbaar inwonersaantal, hun zwembezoek en, indien bekend, het oppervlakte aan zwemwater (binnenbad) opgenomen.

Gemeente	Inwoners	Bezoekers	Animo	M2 wateroppervlakte
Katwijk	65.816	Ca. 300.000	Ca. 4,6	1.715 m2 wateropp.
Amersfoort	157.521	Ca. 450.000	Ca. 2,8	1.885 m2 wateropp.
Gouda	73.181	Ca. 250.000	Ca. 3,4	1.340 m2 wateropp.
Harderwijk	47.581	Ca. 170.000	Ca. 3,6	855 m2 wateropp.
Alblasserdam	20.069	Ca. 80.000	Ca. 4	525 m2 wateropp.
Groningen	200.336	Ca. 410.000	Ca. 2,1	2.185 m2 wateropp.
Raalte	37.000	Ca. 140.000	Ca. 3,8	670 m2 wateropp.
Tiel	41.000	onbekend	onbekend	535 m2 wateropp.

* Cijfers kunnen gedateerd zijn. Bron: o.a. Mulier Instituut en informatie gemeenten

Het mag duidelijk zijn dat de feitelijke inrichting en opzet van de diverse zwembaden onderling afwijkt. De stichtingskosten van de referentiebaden zijn helaas niet beschikbaar, bij vraag 6 gaan we wel in op bouwkosten o.b.v. landelijke gemiddelden.

Vraag 4: Zijn we 100% energieneutraal en zo nee wat is het afwijkingspercentage ?

Antwoord 4: Deze vraag is niet eenvoudig met een percentage te beantwoorden. De term energieneutraal kan op meerdere manieren geïnterpreteerd worden. Deze hangt samen met de ambitie op duurzaam vlak en de energie die de nieuwbouw nodig heeft. In de nieuwbouw zal moeten worden voldaan aan de BENG criteria (Bijna Energie Neutraal) van het Bouwbesluit. Dit gaan we ook zeker doen. Daarnaast is in de uitwerking rekening gehouden met de realisatie van een all-electric energieconcept. De ambitie is dat de uitwerking voldoet aan de ENG criteria (Energie-neutraal) conform het Bouwbesluit.

Vraag 5: Zijn de mogelijkheden tot sponsoring/investering in de nieuwbouw door zorginstellingen (onder andere VGZ) onderzocht?

Antwoord 5: Er is een subsidiescan gedaan, maar nog geen uitgebreid onderzoek naar sponsoren en mede-investeerders. Dit zal een opdracht zijn voor de volgende fase waarin naast sponsoren, investeerders ook andere subsidiemogelijkheden kunnen worden bekeken. Voor subsidieverleners en investeerders is het van belang dat er een besluit en plan ligt, vandaar de volgende fase. Uiteraard zou dit heel mooi zijn, maar kunnen we in deze fase nog niet in de begroting opnemen. Nu hebben we alleen de bedragen opgenomen die bekend zijn en realistisch begroot.

Vraag 6: De kosten voor beide nieuwbouwscenario's zijn hoger dan bij andere zwembaden, komt dit door (onnodige) voorzieningen, of een (onnodige) luxe afwerkingsniveau?

Antwoord 6: Dit komt zeker niet door onnodige voorzieningen of een luxe afwerkingsniveau. Uitgangspunt is doelmatig en in het uitwerken van de stichtingskosten raming is rekening gehouden met alle kosten behorende bij het realiseren van een nieuwbouw zwemvoorziening. Daarbij is een efficiënt en kostenbewust Programma van Eisen uitgewerkt. Tevens is op het vlak van circulair bouwen en duurzaamheid een all-electric concept geraamd. Er wordt niet voorzien in recreatieve voorzieningen als een glijbaan of golfslagbad. Het zwemconcept is gericht op actief gebruik geschikt voor alle doelgroepen en bijpassend technische eisen.

Een vergelijking o.b.v. referentie zwembaden is niet eenvoudig, vaak worden appels met peren vergeleken. Het kan bijvoorbeeld zijn dat bij andere zwembaden uitgegaan wordt van bouwkosten in plaats van stichtingskosten, minder zwemwater of een andere bouwperiode en dus andere bouwkosten (sinds 2016 zijn de bouwkosten met 17% toegenomen, bron: bouwkostenkompas). Daarnaast is het lastig vergelijken omdat de bijkomende plankosten en reserveringen per plan sterk kunnen verschillen: indexatie kosten, onvoorzien of kosten voor inrichting van terrein en omgeving. Tot slot speelt ook het investeringsbeleid van een gemeente een rol in de berekening van stichtingskosten en exploitatiekosten en ook dit beleid kan wederom per gemeente verschillen.

Bij alle referentiecijfers spelen bovengenoemde factoren een rol, maar door het middelen van de cijfers per m² gebouw ontstaat op zijn minst een indicatie voor de betrouwbaarheid van de gepresenteerde bouwkosten voor de nieuwbouw in Venlo. In onderstaande tabel is een vergelijk gemaakt van de beide scenario's t.o.v. bouwkosten online voor Nederland.

Onderdeel investering	Laag niveau*	Hoog niveau*	Gemiddeld niveau*	PvE Scenario 1	PvE Scenario 2
Bouwkosten / BVO	2.460 / m2	3.243 / m2	2.777 / m2	2.985 / m2	2.885 / m2
Bijkomende kosten	18,4%	34,1%	26,2%	27,5%	27,1%
Onvoorzien	PM	PM	PM	5%	5%
Loon- en prijsstijgingen	PM	PM	PM	3,2%	3,2%

* Cijfers zijn gebaseerd op bouwkostenonline zwembaden

Belangrijk is dat de bouwkosten worden bepaald op het gerealiseerde prijsniveau van 2020. De ramingen voor Venlo hebben prijspeil 1 januari 2021. Tevens zijn beide scenario's in

Venlo voorzien van benodigde vaste inrichtingen die in het vergelijk met bouwkosten online niet zijn opgenomen. Deze beide onderdelen verklaren het verschil met het lagere kostenniveau van bouwkosten. T.a.v. de bijkomende kosten is het vergelijk nog onduidelijker. Bouwkosten online bepaalt het percentage algemeen voor utilitaire bouw, niet specifiek zwembaden. Dat is zichtbaar door de grote bandbreedte. Voor zwembaden heeft de het karakter van het gebouw en project een grotere impact op de bijkomende kosten (bv de nuts voorziening, doorlooptijden en benodigde kennis). Daarnaast is in het voorstel van de scenario's rekening wordt gehouden met onvoorzien en loon- en prijsstijgingen. Dit onderdeel is niet opgenomen voor bouwkosten online.

Vraag 7: Diverse vragen over de toekomst van het buitenbad.

Antwoord 7: De toekomst van het buitenbad staat wat ons betreft niet ter discussie, beide nieuwbouwscenario's voorzien bovendien in technische maatregelen, die een zelfstandige bedrijfsvoering van het buitenbad op de meest efficiënte wijze mogelijk maken ook nadat het huidige binnenbad gesloopt is. Onderzoek met specialisten in de waterbehandeling resulteert in de aanpassing van de installaties voor het buitenbad dat daarmee op basis van het gebruik en de openstelling de meest economische voorziening krijgt. Een directe koppeling met de nieuwbouw is zeer kostbaar, omdat het veel meer investering vergt zonder dat dit voordelen oplevert in exploitatie. Immers moet de installatie en energie los van elkaar kunnen functioneren, aangezien de installaties van het buitenbad alleen gedurende het buitenseizoen in bedrijf zijn.

Het nieuwe zwembad voorziet echter niet in een uitbreiding van het vrijetijdsaanbod van het buitenbad. Dit is geheel in lijn met eerdere besluitvorming, waarin een onafhankelijke stichting verantwoordelijk is voor de exploitatie van het buitenbad op basis van een huurovereenkomst. Door de nieuwbouw en de bijhorende parkeervoorziening wordt de ligweide van het buitenbad een stuk kleiner, dat is waar, maar tevens onvermijdbaar als gevolg van de locatiekeuze (zie begroting 2019). Op de plek van het huidige binnenbad komt in potentie minimaal 3000 m² ruimte vrij voor een nieuwe ligweide en hier kan aanvullend nog eens minstens 1000 m² aan worden toegevoegd, omdat dit momenteel niet wordt gebruikt (noch door het binnenbad of het buitenbad). Dit biedt de mogelijkheid om het verlies aan effectieve ligweide aan de zuidzijde van het perceel nagenoeg volledig te compenseren. De wens van de stichting voor een "vitaliteitspark" is ons weliswaar niet onbekend, concrete plannen ontbreken op dit moment nog. Zoals in de inleiding al verwoord kan dit een vervolgoopdracht worden. Vooralsnog worden maatregelen op technisch vlak genomen en wordt er een aantrekkelijke en functionele en ruimtelijke koppeling tussen beide percelen gecreëerd, waarvan het ontwerp in samenspraak met de belanghebbenden nog zal worden uitgewerkt.

Graag horen wij de 27^e (zie consultatie 3) hoe u aankijkt tegen de toekomst van het buitenbad.

Vraag 8: Is er een bezettingsschema van de nieuwbouw (en van de huidige Wisselslag)?

Antwoord 8: Op basis van de landelijke cijfers weten we dat er een behoorlijke groeipotentie is, die momenteel niet wordt benut. Er zit dus een stukje overcapaciteit in het bezettingsschema van de nieuwbouw (en ook van de huidige Wisselslag). Het gebruik bepaalt echter de maatvoering, diepte en temperatuur van een bad en het gebruik wordt bepaald door onze gebruikers, de verenigingen en de doelgroepen. Deze gebruikersgroepen hebben (deels) tegenstrijdige belangen, die niet volledig door multifunctionele voorzieningen in één gezamenlijk bassin op te lossen zijn. Het belangrijkste voorbeeld hiervan is de

watertemperatuur. De verenigingen hebben behoefte aan koud water, de actieve doelgroepen aan iets warmer water en de doelgroepen met een therapeutische karakter hebben behoefte aan het warmste water. Dat is nu ook zo in de Wisselslag en om deze gebruikers ook in de toekomst te blijven faciliteren zal ook de nieuwbouw de mogelijkheid voor drie watertemperaturen moeten bieden. Beide scenario's kunnen hierin voorzien.

Het is goed om de activiteiten van de verschillende gebruikers van het zwembad nogmaals toe te lichten. Zoals gezegd wordt dat gebruik bepaald door de watertemperatuur, maar ook de maat (zogenoemde wedstrijdmaat) van een bassin en de diepte spelen hierin een belangrijke rol. Voor de Wisselslag zijn onderstaande activiteiten in beide scenario's van toepassing:

- Sportieve (verenigings)activiteiten: Wedstrijdzwemmen, waterpolo, reddingszwemmen en duiksport;
- Sportieve doelgroep activiteiten: Aquasport, aquaspinning, etc.;
- Les- en instructiezwemmen;
- Therapie- doelgroepzwemmen: babyzwemmen, mindervaliden, revalidatie en speciale programma's onder begeleiding;
- Recreatief zwemmen – baanzwemmen;
- Recreatief zwemmen – vrij zwemmen;
- Bijzondere zwemactiviteiten: events, discozwemmen en divers gebruik.

Voor een uitgebreide omschrijving van beide scenario's verwijzen we u naar de bijlage van de raadsconsultatie.

De door ons gedeelde informatie is een samenvatting uit het ruimtelijke en functionele PvE van beide scenario's, zoals opgesteld door OLCO. De (met name financiële) informatie in deze documenten is vertrouwelijk. Het publiekelijk delen van deze informatie is nadelig voor onze concurrentiepositie in de aankomende aanbestedingen. Wij willen wij u echter de gelegenheid bieden om het PvE, inclusief stichtingskosten- en exploitatieraming op het stadskantoor in te zien.

BTW

Tot slot voegen wij hier nog een toelichting op het BTW risico toe omdat hier ook diverse vragen over zijn gesteld. Vooropgesteld is dit voor de vergelijking van de business cases van de scenario's niet relevant, dit risico is voor beiden even groot of even klein.

De BTW op de investering en de exploitatie van sportaccommodaties is per 01-01-2019 kostenverhogend, de gemeente moet dus 21% BTW over deze kosten afdragen aan de fiscus. Als compensatie kan de gemeente deze kosten volledig terug krijgen via het zogenaamde SPUK fonds. Het SPUK fonds kent echter een maximaal uitkeringsvolume en op het moment dat er meer gehonoreerde aanvragen zijn dan er geld aanwezig is, wordt er naar rato verdeeld. Dit risico noemen wij het BTW risico en dit schatten wij voor beide scenario's op maximaal € 850.000. Dit risico willen wij afdekken in geval van scenario 1 door middel van het restant van het investeringskrediet en in geval van scenario 2 door middel van de risicoparagraaf.

Indien het risico zich maximaal voordoet, wat niet erg waarschijnlijk is, zal de investering (ongeacht het scenario) met € 850.000 toenemen. De hieruit volgende extra kapitaallasten van € 30.000 per jaar zijn voor beide scenario's gelijk.

Definitie therapiebad

Het therapiebad is als term bekend, omdat het bad geschikt is door de voorzieningen en temperatuur voor specifieke doelgroepen die dat nodig hebben. Dat is een breed scala aan doelgroepen waarbij het zwemmen onderdeel is van gezondheids(therapie) of vitaliteitsactiviteiten. Te denken valt aan baby- en peuterzwemmen, personen met verschillende aandoeningen (reuma, mindervaliden, obesitas, etc.) of ouderen die minder actief zijn of kunnen bewegen. Beide scenario's voorzien in de behoefte van een separaat therapiebad.

Wij hopen hiermee alle vragen voldoende te hebben beantwoord en eventuele onduidelijkheden te hebben opgelost.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten