



Gemeente Aalsmeer

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z24-110473

Openbaarheid: Ja

Raad: Besluitvorming

Afgestemd met portefeuillehouder via

staf / mail datum: 16 oktober 2024

Behandelend ambtenaar:

Kick de Groot

0297 387 575

kick.de.groot@aalsmeer.nl

Portefeuillehouder: wethouder mr. L.B. Kabout

KOA

Onderwerp

Beschikbaar stellen krediet nieuwbouw zwembad Aalsmeer

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

In te stemmen met bijgevoegde raadsvoorstel Nieuwbouw zwembad Aalsmeer waarin de volgende beslispunten zijn opgenomen:

1. Voor de nieuwbouw van het zwembad de voorkeur uit te spreken voor scenario 2 uit het eindrapport van Drijver en Partners & Straman.
2. Het beschikbaar stellen van een krediet van € 25.509.000 (excl. BTW, prijspeil 2026) ten behoeve van nieuwbouw zwembad de Waterlelie
3. Op basis van de nota vaste activa gemeente Aalsmeer 2023 de componentenmethode toe te passen en deze lineair af te schrijven met een afschrijvingsduur van respectievelijk 40 jaar (gebouw), 20 jaar (installaties) en 10 jaar (inventaris).
4. Het krediet, de vorming van de bestemmingsreserve externe financieringslasten en de stelposten (afschrijvingskosten, stelpost lagere exploitatielasten en vrijval uit bestemmingsreserve) die in de Kadernota 2025 zijn opgenomen in de jaarschijf 2028 ten behoeve van het zwembad terug te draaien.
5. Ter aftopping van de lastenstijging die het gevolg is van de nieuwbouw van het zwembad € 13.094.432 toe te voegen aan de bestemmingsreserve kapitaallasten ter dekking van de (hogere) lasten in de 1^e 20 jaar na in gebruik name van het zwembad.
6. Op grond van de notitie incidenteel/structureel voor het najaars Bestuurlijk Overleg Financiële Verhoudingen (BOFv) 2023 d.d. 21 november 2023 voor de jaren 2028 tot en met 2035 in totaal € 845.934 te dekken uit de algemene reserve.
7. Na in gebruik name van het zwembad de resterende boekwaarde van het bestaande zwembad en de sloopkosten ten laste van de algemene reserve te brengen.

Samenvatting

Zwembad de Waterlelie is sterk verouderd. Uit de rapportage "Toekomstvisie de Waterlelie" blijkt dat renovatie geen optie meer is. Na bestudering van de rapportage en een zorgvuldige afweging van de financiële mogelijkheden stelt het college voor om scenario 2 ter besluitvorming aan de raad voor te leggen en hiervoor een investeringskrediet aan te vragen.

Doel

De gemeente Aalsmeer en haar inwoners voorzien van een nieuwe zwemvoorziening per medio 2028.

Prestatie

Realisatie van een nieuw zwembad in Aalsmeer.

Voorgeschiedenis en context

In een waterrijke gemeente als Aalsmeer is het waarborgen van zwemveiligheid van groot belang. Een moderne zwemvoorziening die de mogelijkheid biedt voor het behalen van een ABC-diploma sluit hier naadloos op aan.

Daarnaast draagt een nieuw zwembad bij aan de mogelijkheid voor inwoners om gezond te bewegen en te recreëren, door middel van het beschikbaar stellen van een binnen- en buitenzwembad met recreatief water en stimuleren we sport en bewegen voor de inwoners door sportvoorzieningen te realiseren waar diverse verenigingen en andere maatschappelijke organisaties gebruik van kunnen maken.

Sportcentrum De Waterlelie is een belangrijke maatschappelijke voorziening, bestaande uit een combi-zwembad (gebouwd in 1974) en een sporthal (gebouwd in 2017). Het zwembad, is door het uitgevoerde onderhoudsplan 50 jaar in stand gehouden, maar ondervindt diverse structurele problemen, waaronder lekkages aan het dak, corrosie in de staalconstructies en betonrot in de betonnen elementen van de binnenbaden. Daarnaast zijn verschillende technische installaties verouderd en vertonen tekenen van corrosie.

Deze ontwikkelingen brengen aanzienlijke uitdagingen en risico's met zich mee voor de toekomstige exploitatie en het beheer van het zwembad. Om een toekomstbestendig plan voor zwembad De Waterlelie te ontwikkelen, heeft de gemeente Aalsmeer een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft de verschillende scenario's en de bijbehorende (financiële) implicaties in kaart gebracht. Op basis van de resultaten kan de gemeente weloverwogen beslissingen nemen over de toekomst van het zwembad.

In december 2023 is de gemeente samen met Drijver en Partners, Straman en de ESA gestart met het ontwikkelen van een toekomstvisie. Op 19 maart zijn de eerste resultaten gedeeld met de raad in de commissie en op 18 juni is er een vervolgsessie geweest. Op beide bijeenkomsten hebben de onderzoekers van Drijver en Partners en Straman een presentatie verzorgd. Eind september hebben de raadsleden de concept rapportage ontvangen. Op dinsdag 8 oktober 2024 heeft er tijdens de commissie nog een vragenronde plaats gevonden. Een aantal vragen zijn ook schriftelijk beantwoord.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit**Beslispunt 1**

Het college stelt voor om het advies van de bureaus Drijver & Partners en Straman voor scenario 2 als voorkeursvariant aan te merken (zoals uiteengezet in paragraaf 9.6 van de rapportage). Deze variant wordt als optimaal beschouwd, zowel vanuit de behoeften als vanuit financieel oogpunt.

Uit de rapportage:

"Scenario 2 biedt een midden oplossing met aanbod van recreatief water in combinatie met multifunctioneel inzetbaar zwemwater maar tegen lagere investerings- en exploitatiekosten en is daarmee als voorkeursvariant te benoemen."

Daarnaast heeft ESA aangegeven dit advies te onderschrijven en dat deze variant ook vanuit haar bedrijfsvoering als de meest optimale wordt beschouwd.

Toelichting ESA:

"Scenario 2 sluit het meest aan bij de huidige exploitatiemogelijkheden met vooral voor recreatief zwemmen extra mogelijkheden wat de basis vormt voor de in dit scenario geprognoseerde groei in bezoekersaantallen. De uitwerking van een nieuw zwembad in lijn met dit scenario ziet ESA als best passend bij de wensen van de bezoekers".

In scenario 2, met de uitgebreidere recreatieve voorzieningen, is het uitgangspunt dat het recreatiewater van De Waterlelie in de zomerperiode zowel binnen als buiten geopend is. Dit verhoogt de aantrekkingskracht op bezoekers.

Uit de analyse van de voorkeursvariant blijkt dat scenario 2 een hogere bezettingsgraad per m² heeft. Dit, gecombineerd met een efficiënter bezettingsrooster, resulteert in lagere kosten en een financiële dekkingsgraad van 88%.

De beslissing over welk scenario wordt gekozen, ligt bij de raad.

Beslispunt 2

U stelt voor een krediet beschikbaar te stellen van € 25.509.000 excl. BTW gebaseerd op voorkeursscenario 2 uit het rapport van Drijver en Partners ten behoeve van de nieuwbouw van het zwembad.

Dit krediet bestaat uit de volgende componenten:

Gebouw: € 15.414.500

Installaties: € 9.536.200

Inventaris: € 558.300

Dit krediet is bepaald op het prijspeil 2026 waarbij rekening is gehouden met een indexatie van respectievelijk 3,2% in 2025 en 3,4% in 2026.

De uitvoering van de nieuwbouw van het zwembad zal enige jaren in beslag nemen. Dat betekent dat het krediet over meerdere jaren in de programmabegroting wordt opgenomen volgens het volgende schema:

2025: 5%

2026: 30%

2027: 45%

2028: 20%

Verantwoording over de uitgaven vindt plaats in de P&C documenten.

Beslispunt 3

In de nota vaste activa gemeente Aalsmeer 2023 is de componentenmethode als variant benoemd. Het toepassen van de componentenmethode heeft een aantal voordelen, zoals een nauwkeuriger weergave van de waardevermindering van het vast actief, een betere aansluiting bij onderhoud en vervanging en flexibiliteit bij toekomstige vervangingen. In de financiële uitwerking in de paragraaf Financiën is van de componentenmethode gebruik gemaakt voor de onderdelen gebouw, installaties en inventaris. De afschrijvingsduur is gesteld op respectievelijk 40, 20 en 10 jaar. De afschrijving start het jaar na in gebruik name. De afschrijvingstermijnen zijn conform de afschrijvingstabel in de nota vaste activa gemeente Aalsmeer 2023.

Beslispunt 4

In de Kadernota 2025 is vooruitlopend op het beschikbaar stellen van het krediet voor het zwembad een indicatief krediet opgenomen om daarmee de financiële impact in beeld te brengen (zie pagina 9, 35, 59 en 60 van dat document). In het raadsvoorstel zijn de gevolgen op de meerjarenraming op basis van het voorkeursscenario in beeld gebracht. Het voorstel is om de bedragen die in de Kadernota 2025 zijn opgenomen terug te draaien.

Beslispunt 5 en 6

In de Kadernota 2025 heeft u voorgesteld om een bestemmingsreserve externe financieringslasten te vormen ter grootte van € 16,275 miljoen om daarmee de rentelasten van een externe financiering ter grootte van € 30 miljoen met een looptijd van 30 jaar af te toppen. De daar voorgestelde methodiek was nieuw en om (toekomstige) vragen te voorkomen is deze ter verificatie voorgelegd aan de commissie BBV. Deze heeft aangegeven een probleem te hebben met de voorgestelde methodiek, omdat deze methodiek uitgaat

van een degressieve vrijval uit de bestemmingsreserve en in plaats van een lineaire vrijval. Om die reden is gezocht naar een oplossing waarbij het effect op de exploitatie hetzelfde is als de eerder voorgestelde methode, maar wel aan de voorwaarde van een lineaire vrijval wordt voldaan.

Dit wordt bereikt met een toevoeging van € 13.094.032 miljoen aan de bestemmingsreserve kapitaallasten waaruit gedurende 20 jaar een vrijval plaatsvindt en incidentele vrijval in de jaren 1 tot en met 8 van in totaal € 845.934 uit de algemene reserve. Deze vrijval uit de algemene reserve is in lijn met de notitie incidenteel/structureel voor het najaars Bestuurlijk Overleg Financiële Verhoudingen (BOFv) 2023 d.d. 21 november 2023

In bijlage 4 bij het raadsvoorstel is de vrijval uit bestemmingsreserve en de algemene reserve in de eerste 20 jaar opgenomen.

Voor de bepaling van de rentelasten is in het raadsvoorstel uitgegaan van een rentepercentage van 3,5%. Op het moment dat de externe financiering wordt afgesloten is het rentepercentage dat we als gemeente werkelijk moeten betalen en omslaan in beeld. Dit kan resulteren in een wijziging van de in de gemeentebegroting opgenomen rentelasten.

Beslispunt 7

Na in gebruik name van het nieuwe zwembad wordt het oude zwembad gesloopt.

Het voorstel is om de resterende boekwaarde (ter indicatie € 58.247 ultimo 2027) en de sloopkosten (PM) in één keer ten laste van de algemene reserve te brengen.

Na afboeken van de resterende boekwaarde komen de jaarlijkse afschrijvingskosten van het huidige zwembad te vervallen (€ 3.339).

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Uit het onderzoek is in een vroeg stadium gebleken dat renovatie, gezien de huidige staat van het zwembad, geen haalbare optie meer is. Nieuwbouw is daarom de enige resterende mogelijkheid.

In paragraaf 9.6 van het rapport volgt een beschouwing van de varianten.

Scenario 1 is qua bezoek en exploitatieopbrengsten vergelijkbaar met de huidige situatie. Het aantal m2 zwemwater wordt iets kleiner maar er is sprake van verbeterd functioneel zwemwater. De exploitatielasten zijn daarentegen lager, met name door lagere energie- en onderhoudskosten.

In absolute zin is scenario 1 de 'goedkoopste' variant. Dit vergt de laagste investering, daarmee de laagste kapitaallasten per jaar en per saldo de laagste exploitatiebijdrage. Met het ontbreken van recreatief zwemwater met glijbanen en overige recreatieve elementen is ook het maatschappelijk bereik lager. De bezoekprognoses liggen met 186.000 bezoekers tussen 38.000 en 85.000 bezoekers lager dan in de andere scenario's.

Scenario 2 en 3 met recreatief zwemwater zijn beide passend indien een zwembad wordt geambieerd met meer mogelijkheden voor recreatief (gezins)zwemmen.

Scenario 3 biedt een ruimer aanbod met ruimere openstellingstijden voor recreatief zwemwater. Ook op daluren. In scenario 2 worden de bassins ook gebruikt voor verenigingen-, doelgroep- en instructiezwemmen. De combivariant 2 kent een hogere bezettingsgraad per m2 zwemwater, een efficiënter bezettingsrooster en lagere kosten. De financiële dekkingsgraad is met 88% hoger dan in scenario 1 en gelijk aan scenario 3. De financiële dekkingsgraad geeft aan in welke mate de kosten worden gedekt door de baten. Hierbij is de subsidie en de huur en groot onderhoud/ kapitaallasten buiten beschouwing gelaten zodat sprake is van een genormaliseerd, beïnvloedbaar resultaat.

Indien belang wordt gehecht aan recreatief binnenzwemwater met een subtropisch karakter' en daarmee profilering als familiezwembad is scenario 3 het best passend. Het is wel de duurste variant zowel in investeringskosten als exploitatiekosten.

Scenario 1 biedt flexibiliteit door de twee baden met verstelbare bodems, wat vooral geschikt is voor zwemlessen en doelgroeplessen. Het biedt echter minder mogelijkheden voor recreatief zwemmen, waardoor de voorspelde bezoekersaantallen voor recreatief zwemmen een groter risico met zich meebrengen.

Net als in scenario 2 geldt voor scenario 3, met de uitgebreidere recreatieve voorzieningen, dat het recreatiewater van De Waterlelie in de zomerperiode zowel binnen als buiten geopend is. Dit verhoogt de aantrekkingskracht op bezoekers.

Bij scenario 3 blijft de financiële dekkingsgraad ook 88%, maar stijgen de bezoekersaantallen aanzienlijk. Dit betekent echter dat er geconcurrereerd moet worden met subtropische zwembaden in een brede straal rond Aalsmeer, zoals De Mirandabad (Amsterdam), De Meerkamp (Amstelveen) en Sportcomplex Koning Willem Alexander (Hoofddorp). Deze zwembaden bevinden zich in grotere gemeenten met aanzienlijk meer inwoners, wat de vraag oproept of dit wenselijk is voor de exploitatie.

Participatie

Tijdens de totstandkoming van de rapportage 'Toekomstscenario's zwembad de Waterlelie' heeft op meerdere momenten gestructureerde participatie plaatsgevonden, waarbij input is verkregen van diverse belanghebbenden, waaronder inwoners, verenigingen en gebruikers.

De ESA was vertegenwoordigd in de stuurgroep en nam met meerdere personeelsleden deel in het projectteam.

De resultaten van de uitgevoerde inwonerspeiling zijn op 18 juni 2024 gepresenteerd tijdens de commissievergadering en zijn opgenomen in de bijlagen van de rapportage.

De drie verenigingen, te weten Oceanus, Duikteam Thamen en OSV Airsport, hebben gedurende het proces hun input geleverd. Met het bestuur van Oceanus, de grootste vereniging met het breedste aanbod, heeft op verschillende momenten overleg plaatsgevonden, onder andere in juni en september 2024.

Wethouder Sport, op dit moment Bart Kabout, blijft gedurende het proces onderdeel van de stuurgroep nieuwbouw zwembad.

Voor het vervolgtraject zijn op verschillende momenten participatierondes gepland. Meer informatie hierover staat bij het onderdeel "vervolgstappen".

Kanttekeningen en risico's

In hoofdstuk 10 van de eindrapportage zijn de risico's bij de nieuwbouw van het zwembad benoemd en toegelicht. Twee risico's aangaande het beschikbaar stellen van het krediet lichten we er op deze plaats uit.

Kosten huidige zwembad tijdens de bouw

Het huidige voorstel gaat ervan uit dat het huidige zwembad tijdens de bouw met een klein instandhoudingsbudget open kan blijven. Dit instandhoudingsbudget is opgenomen in de begroting. Het risico is aanwezig dat er toch een grotere tussentijdse investering nodig is om het zwembad open te houden.

SPUK BTW Sport

Het gevraagde investeringskrediet is exclusief BTW.

De SPUK-regeling is een 'specifieke uitkering' waarmee het ministerie van VWS een aantal uitkeringen hebben gebundeld voor gemeenten gericht op het stimuleren van gezondheid, sport en bewegen. Het is momenteel echter nog onzeker wat de komende jaren de

stappen zijn van het Rijk in relatie tot de SPUK-regeling. Aan de ene kant weten we nu niet of het landelijke budgetplafond wordt overschreden zodat we minder krijgen en aan de andere kant of de regeling na 2025 hoe dan ook nog wel bestaat. Zie pagina 55 van de rapportage waar de risico's voor het eventueel wegvallen van de BTW compensatie zijn gekwantificeerd.

Financiën

Samengevat is het financieel effect op de gemeentelijke exploitatie, uitgaande van een krediet van € 25,5 miljoen, voor de eerste 5 jaar na gereedkomen van het zwembad als volgt. Hierbij zijn ter vergelijking ook de cijfers uit de Kadernota 2025 opgenomen.

Structurele lasten

obv krediet € 28,2 miljoen	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5
bedragen * € 1.000					
<u>Kadernota 2025</u>					
Afschrijvingskosten	1.034	1.034	1.034	1.034	1.034
Rentelasten (obv 3,5%)	987	951	915	878	842
Vrijval BR rentelasten	1.050	1.015	980	945	910
	971	970	968	967	966
Lagere exploitatielasten	100	100	100	100	100
Effect exploitatie	871	870	868	867	866

obv krediet € 25,5 miljoen	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5
bedragen * € 1.000					
Afschrijvingskosten	918	918	918	918	918
Rentelasten (obv 3,5%)	893	861	829	796	764
Vrijval afschrijvingskosten		3	3	3	3
	1.811	1.782	1.750	1.717	1.685
Vrijval BR kapitaallasten	683	683	683	683	683
Vrijval Algemene reserve	210	180	150	121	91
Effect exploitatie	918	919	916	914	911

Incidentele lasten

Afboekingsboekwaarde en sloopkosten PM

De toename van de lasten in vergelijking met de Kadernota 2025 met gemiddeld € 0,05 miljoen is het gevolg van het gevolg van het (nu nog) niet opnemen van de mogelijk lagere exploitatielasten (lagere lasten/ hogere inkomsten).

Uit de eindrapportage van D&P volgt een voordeel op de exploitatie van € 0,214 miljoen (per saldo hogere inkomsten en kosten). Dit is ten opzichte van de prognose 2024. Voorzichtigheidshalve nemen we hiervan nu nog niets mee. Dit i.v.m. de opdracht om ook vanaf 2024 nog tot een sluitende exploitatie te komen.

In het rapport van Drijver en Partners zijn de cijfers opgenomen op basis van een annuïtaire afschrijving. Bij een afschrijvingssystematiek op basis van annuïteiten blijven de kapitaallasten jaarlijks gedurende de gehele looptijd gelijk. Bij lineaire afschrijving is er sprake van hoge aanvangslasten die een dalend verloop kennen. Het kantelpunt ten opzichte van de annuïteitenmethode ligt bij een looptijd van 40 jaar op ca. 17 jaar. Over de totale levensduur zijn de lasten van de annuïteitenmethode hoger dan de lineaire methode. Voor het aftoppen van de hogere lasten in de eerste jaren is een bestemmingsreserve gevormd. De ontwikkeling van de lasten is opgenomen in bijlage 4.

In onderstaande tabel is het verschil in lasten tussen het rapport van Drijver en Partners en het effect van de nieuwbouw van het zwembad volgens bovenstaande opstelling in beeld gebracht:

Verschil ten opzichte van eindrapportage	ge-meente	D&P	verschil
Kapitaallasten lineair/ annuitair	1.810.813	1.373.000	437.813
Vrijval BR	892.508		892.508
<i>Effect gemeentelijke exploitatie kap. lasten</i>	<i>918.305</i>	<i>1.373.000</i>	<i>-454.695</i>
Voordeel exploitatie		-214.148	214.148
Meerkosten gemeente/ D&P	918.305	1.158.852	-240.547

Op het moment dat het nieuwe zwembad in gebruik genomen is wordt een meerjarenonderhoudsplan opgesteld. In de rapportage is in alle scenario's rekening gehouden met een onderhoudsbudget voor dagelijks en groot onderhoud passend bij het soort zwembad.

In bovenstaande opstelling is geen rekening gehouden met een eventuele bijdrage uit het Omgevingsfonds Schiphol (zie pagina 33 van de rapportage) of eventuele andere subsidies zoals in de rapportage beschreven. Uiteraard worden er inspanningen verleend om subsidies binnen te halen. Mocht er een bedrag uit dit fonds of in de vorm van subsidies worden toegekend is dat een voordeel op de gemeentelijke exploitatie.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Het raadsvoorstel wordt besproken in de beeldvormende commissie Ruimte op 19 november en in de oordeelsvormende commissie op 3 december. Het raadsbesluit wordt verwacht op donderdag 12 december.

De stuurgroep zwembad blijft actief en wordt waar nodig aangepast. Daarnaast worden relevante stakeholders betrokken bij de verdere processtappen.

Raadsleden worden regelmatig op de hoogte gehouden via een raadsinformatiebrief. Inwoners worden geïnformeerd over de voortgang van het ontwerp en de uitvoering via de sociale mediakanalen van de gemeente. De meest recente informatie is tevens beschikbaar op de gemeentelijke website.

Een nader toelichting op de vervolgstappen staan uitgebreider benoemd in het raadsvoorstel.

Evaluatie

Het project is opgedeeld in meerdere fasen. Elke fase wordt afgesloten met een fasedocument. Deze wordt in de stuurgroep besproken en vastgesteld.

Verantwoording over de uitputting van het beschikbaar gestelde krediet vindt plaats via de reguliere P&C cyclus.

Duurzaamheidsaspecten

De nieuwbouw voldoet aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) en wordt volledig gasloos opgeleverd. De gemeente Aalsmeer draagt met de bouw van het nieuwe zwembad bij aan de reductie van CO₂-uitstoot van gemeentelijk vastgoed. Daarnaast is circulair bouwen een belangrijke ambitie binnen dit project.

Tijdens het ontwerpproces wordt extra aandacht besteed aan duurzaamheid. In samenwerking met een adviseur worden mogelijkheden onderzocht om het pand zo duurzaam mogelijk te realiseren en klimaat adaptief te bouwen. Hierbij wordt gekeken naar restwarmte uit de omgeving en circulariteit. Ook wordt rekening gehouden met de Energy Performance of Buildings Directive (EPBD), die vanaf 2028 zero-emission buildings verplicht stelt.

Bijlagen

- 1: Rapportage zwembad de Waterlelie
 - 2: Bijlageboek technische onderzoeken
 - 3: Bijlageboek rapportage zwembad de Waterlelie
 - 4: Overzicht vrijval uit bestemmingsreserve en de algemene reserve in de eerste 20 jaar
 - 5: Raadvoorstel Beschikbaar stellen krediet nieuwbouw zwembad Aalsmeer
 - 6: Raadsbesluit Beschikbaar stellen krediet nieuwbouw zwembad Aalsmeer
-

Behandeld in B&W-vergadering

22 OKT 2024, nr 8

Besluit B&W

Conform advies
