

# Memo aan de raad

Aan:	Gemeenteraad	Zaaknummer:	2022-229444
Van:	Burgemeester en wethouders	Kopie:	-
Datum:	2 februari 2022	Informatie bij:	Johan Reuvers
Onderwerp:	<b>Toekomst zwembaden Gorssel en Almen</b>		

## Inleiding

Met deze memo informeren wij u over de stand van zaken in het proces rond de toekomst van de zwembaden in Gorssel en Almen. Dit naar aanleiding van de uitkomsten van de 'nulmeting buitenbaden Gorssel en Almen', ter afronding van fase 1. Voorts informeren we u over de beoogde aanpak voor het vervolg: de uitwerking van de 'businesscase fase 2'.

### **Insteek accommodatiebeleid buitenbaden**

Het accommodatiebeleid van de gemeente Lochem heeft als uitgangspunt om het eigendom, onderhoud en exploitatie van buitenbaden zoveel mogelijk over te dragen aan lokale organisaties. Insteek is dat zij de buitenbaden op een adequate wijze tegen minimaal dezelfde of eventueel voordeligere condities kunnen exploiteren. Voor het buitenbad Laren is dit al langere tijd het geval en de recente renovatie is binnen deze kaders vormgegeven. Voor de buitenbaden van de Stichting Gorssele Zwembaden (SGZ) geldt hetzelfde uitgangspunt. Het eigendom en de onderhoudsverantwoordelijkheid moeten in dit geval nog worden overgedragen. Hiervoor dienen de baden via nieuwbouw of renovatie op een adequaat kwaliteitsniveau te worden gebracht. Om dit te bewerkstelligen is de aanpak onderverdeeld in een tweetal fasen:

1. Nulmeting buitenbaden- fase 1 (terugkoppeling in voorliggend memo)
2. Uitwerken drietal varianten in businesscase – fase 2 (uitvoering eerste helft 2022)

### **Stand van zaken en toekomstperspectief buitenbaden Gorssel en Almen**

Voor het formuleren van een toekomstperspectief voor de buitenbaden Gorssel en Almen is allereerst een nulmeting van de bestaande buitenbaden uitgevoerd (fase 1). Deze nulmeting geeft inzicht in de mogelijkheden en kosten van renovatie of nieuwbouw van de baden, gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving. Uitgangspunt voor de nulmeting is handhaving van de huidige bassinomvang in Almen, een omvang die ook voor Gorssel is toegepast.

Onderstaand zijn de samengevatte uitkomsten van de nulmeting fase 1 als eerste tussenstand weergegeven.

Totaaloverzicht varianten	investering	kapitaalslasten*	inverdieneffect	extra jaarlasten
1. Renovatie Boskoele en Berkel	€ 3.886.000	€ 237.968	€ -12.086	€ 225.882
2. Nieuwbouw Boskoele en renovatie Berkel	€ 4.915.500	€ 247.599	€ -24.887	€ 222.712
3. Renovatie Boskoele en nieuwbouw Berkel	€ 4.873.000	€ 260.671	€ -21.043	€ 239.628
4. Nieuwbouw Boskoele en Nieuwbouw Berkel	€ 5.902.500	€ 270.302	€ -33.844	€ 236.458
5. Eén integraal nieuw buitenbad	€ 4.348.500	€ 194.466	€ -70.141	€ 124.325

Bovenstaande tabel laat per scenario (1 t/m 5) indicatief de investering zien. Deze is vertaald in extra jaarlijkse lasten voor de gemeente per scenario. Deze extra jaarlasten komen bovenop de huidige jaarlijkse exploitatiesubsidie van € 118.000,- aan de SGZ minus de huurafracht van € 33.000,-. Het inverdieneffect is als eerste tussenstand afgezet tegen de gemiddelde langjarige onderhoudslasten en de huidige energiekosten.

De nulmeting is expliciet nog geen (financieel) eindbeeld, maar bedoeld als tussenstand. Hierover zijn wij in overleg getreden met de SGZ. Voor de verdere uitwerking zijn nu een drietal scenario's in beeld (businesscase, fase 2).

### **Standpunt College na afronding fase 1**

Wij hebben kennis genomen van de uitkomsten fase 1. Op basis hiervan is nog geen besluitvorming mogelijk. De nulmeting fase 1 geeft namelijk nog onvoldoende inzage in:

- De keuze van toekomstig concept;
- De bedrijfsvoering die voor SGZ hieruit voortvloeit;
- En het opbrengstpotentieel per variant.

Kortom teveel onzekerheden om reeds nu een gefundeerde keus te maken. Wel geven de uitkomsten van fase 1 een duidelijke koers in de bandbreedte van mogelijkheden voor de uitwerking van fase 2. Na afronding van fase 2 wordt het totale 'plaatje' compleet om gefundeerde besluitvorming door College en Raad te laten plaatsvinden.

Verder is voor het uitwerken van fase 2 het volgende van belang:

- Insteek vanuit het accommodatiebeleid is het overdragen van eigendom en onderhoud van de buitenbaden aan lokale entiteiten, met actieve participatie vanuit de betrokken kernen;
- Voor de overdracht dient een kwalitatief adequaat buitenbad of buitenbaden te worden overgedragen (renovatie levensduur 25 jaar en nieuwbouw 40 jaar) met een structureel sluitende en onderbouwde businesscase;
- Integraal beogen wij een inverdieneffect te realiseren van jaarlijks € 60.000,- (inclusief de toekomstige businesscase De Beemd) op de huidige gemeentelijke jaarlasten van gemeentelijke zwembaden. De gepresenteerde tussenstand fase 1 biedt hierin de nodige aanknopingspunten qua inverdieneffect;
- Het openhouden van de buitenbaden dient recht te doen aan de spreiding van zwemwater in de gemeente Lochem en omliggende grensgemeenten, alsmede de aantrekkingskracht van een buitenbad op haar verzorgingsgebied.

Het voorkeurmodel van de SGZ is de nieuwbouw van de buitenbaden Gorssel en Almen. Naast dit scenario worden 2 andere scenario's in beeld gebracht (zie hieronder onder fase 2). Dit maakt een afgewogen keuze mogelijk ter afronding van fase twee. Wij vinden het hierbij belangrijk dat beide buitenbaden een onderling onderscheidend concept hebben voor het realiseren van diversiteit in aanbod en een breed bereik.

### **Beoogde aanpak fase 2**

Wij hebben de volgende drie scenario's geformuleerd voor uitwerking in fase 2:

1. Het renoveren van beide buitenbaden met een resterende levensduur van maximaal 20 jaar. Oftewel een minimumvariant op basis van de nulmeting fase 1 (variant 1) en versobering hierin qua levensduur en materialisatie;
2. De realisatie van twee nieuwe buitenbaden met een onderling onderscheidend concept, binnen de indicatieve financiële kaderstelling van één integraal nieuw bad (variant 5). Gebaseerd op het uitgangspunt dat één nieuw buitenbad voor beide kernen voor het College beleidsmatig voldoet aan de spreiding en het aanbod van zwemwater in de gemeente Lochem. Hierbij wordt het huidige aanbod van zwemwater in de gemeente en direct aangrenzende gemeenten in ogenschouw genomen;
3. De realisatie van twee nieuwe buitenbaden op basis van de uitgangspunten van nulmeting fase 1 (variant 4).

Voor alle drie de genoemde scenario's geldt dat het concept nog verder verdiept wordt en de bedrijfsmatige businesscase nog uitgewerkt dient te worden. Hierin liggen nog diverse inhoudelijke en financiële optimalisatiekansen ten opzichte van de gepresenteerde tussenstand van fase 1. Verder zullen de sterke en mindere punten per scenario benoemd worden als achtergrondinformatie voor besluitvorming.

De businesscase dient per variant onder meer inzage te geven in:

- bezoekersaantallen en demografische en overige ontwikkelingen;
- beoogd concept per kern en activiteiten aanbod i.r.t. bestand regionaal aanbod;

- openstelling en bad tarieven;
- verdiepingsslag keuze omvang bassin en installaties;
- eigendom, beheer en organisatiemodel;
- investeringsraming en subsidie/fondsen (ter eenmalige dekking);
- financieringsplan en meerjarige exploitatiebegroting;
- governance en verantwoording;
- risicoparagraaf.

Extra aandachtspunten hierin zijn:

- het betrekken van klanten/gebruikers en andere lokale stakeholders per kern ter onderbouwing draagvlak van keuzes en oplossingen per businesscase;
- het benutten van mogelijke inverdienmogelijkheden op de jaarlijkse gemeentelijke exploitatiebijdrage aan beide buitenbaden door middel van het uitwerken van een toekomstige businesscase.

De resultaten van fase 2 worden door middel van een raadsvoorstel in de tweede helft van 2022 ter besluitvorming aan u voorgelegd.

### **Financiën**

De beide buitenbaden zijn op dit moment sterk verouderd en voorbij hun reguliere levensduur. Hierdoor brengt de instandhouding van de buitenbuiten de nodige extra lasten voor het groot onderhoud met zich mee. Samen met de SGZ hechten wij daarom aan voortgang in het proces, zowel maatschappelijk als financieel gezien.

Voor de uitwerking van fase 2 is een onderzoeksbudget benodigd. We verantwoorden de inzet van deze middelen bij de Kadernota 2023. Het totaal benodigd onderzoeksbudget voor fase 2 bedraagt circa € 50.000. Als nieuwe eigenaar en exploitant van de buitenbaden heeft SGZ een gedeeld belang bij de uitwerking van fase 2. Insteek in de gezamenlijke uitwerking van de planvorming fase 2 is dat SGZ en gemeente ieders 50% van de onderzoekskosten bekostigen, wat betekent dat de gemeente een financiële bijdrage levert van € 25.000.