

onderwerp : Voorstel tot ontwikkeling gezamenlijk zwembad
portefeuillehouder : Heemskerk/Beverwijk
A.W.M. Schoorl

Aan de raad,

Inleiding

Omdat de zwembaden van Beverwijk en Heemskerk gedateerd zijn en voor beide zwembaden op korte termijn grote investeringen noodzakelijk zijn, zijn in 2019 een behoeftenonderzoek en een scenario-onderzoek uitgevoerd naar mogelijkheden voor een gezamenlijk nieuw zwembad. De raden hebben in januari 2020 beide colleges opdracht gegeven om scenario 4, een gezamenlijk nieuw zwembad voor Beverwijk en Heemskerk, nader uit te werken. Omdat ondertussen de nodige tijd verstreken is, waarbij de economische ontwikkelingen een grote impact hebben op het prijsniveau van de investering is in januari 2023 nog een actualisatie van de kosten gemaakt. Deze actualisatie is toegevoegd aan de stukken en maakt onderdeel uit van het onderzoek.

Toelichting/motivering/risico's

1. Bestuursopdrachten en keuze zwembad variant

Onderzoek bestuursopdracht 2019

In 2019 zijn een behoeftenonderzoek en een scenario-onderzoek gedaan naar mogelijkheden voor een nieuw zwembad. Dit omdat beide zwembaden gedateerd zijn en er binnenkort in beide zwembaden grote investeringen gedaan moeten worden. Uitkomst van de onderzoeken was dat scenario 4, een gezamenlijk nieuw zwembad, de meest interessante is om verder uit te zoeken, zonder dat hier al definitief voor wordt gekozen.

Onderzoek bestuursopdracht 2020

De raden hebben beide colleges opdracht gegeven om scenario 4, een gezamenlijk nieuw zwembad, nader uit te werken rekening houdend met de volgende punten:

- a. ambities voor verduurzaming;
- b. een verkenning van de mogelijkheden, beperkingen en consequenties van het toevoegen van commerciële en maatschappelijke functies;
- c. de beheervorm;
- d. een verkenning van de eigendomsverhoudingen en financiële bijdragen van Beverwijk en Heemskerk;
- e. een voorstel uitwerken voor de beste locatie voor een nieuw gezamenlijk zwembad in Beverwijk of Heemskerk. Ook meenemen: gevolgen sporthallen als een nieuw gezamenlijk zwembad niet wordt gerealiseerd aan de Kerkweg;
- f. in beeld brengen grondkosten, sloopkosten, ontsluiting nieuwe locatie en herontwikkeling vrijkomende locaties;
- g. de verdere uitwerking van het recreatief concept;
- h. de afweging voor al dan niet een 50 meter bad.

Onderzoek bestuursopdracht 2021

De raad van Beverwijk heeft in november 2020 een motie (motie 163 Beverwijk) aangenomen waarin het college wordt gevraagd om samen met de besturen van beide zwembaden en de gemeente Heemskerk verschillende financieringsvormen of eigendomsverhoudingen te onderzoeken. De reden hiervan was dat het college van Beverwijk in het kader van de begroting en de meerjarenplanning tot de conclusie was gekomen dat de financiering van een gezamenlijk nieuw zwembad voor Beverwijk

niet tot de mogelijkheden behoorde. Het college van Heemskerk heeft gemeend om hierbij aan te sluiten en daarom hebben beide colleges een nieuwe bestuursopdracht vastgesteld om het volgende te onderzoeken:

- a. de mogelijkheid van projectfinanciering, zodat met een reële rekenrente gerekend kan worden;
- b. kan een private partij als eigenaar investeren in het gezamenlijke zwembad en zo ja, onder welke voorwaarden;
- c. is het eigendom bij een op te richten Sport- of Vastgoedbedrijf een oplossing, zoals de gemeente Alkmaar heeft gedaan;
- d. de mogelijkheid en consequenties van commerciële/private of maatschappelijke financiering;
- e. kan de gemeente Heemskerk de totale investering dragen waardoor gemeente Beverwijk alleen haar deel van de jaarlasten tegen een lagere rekenrente hoeft te dragen.

De onderzoeken uit de bestuursopdrachten van 2020 en 2021 zijn toegevoegd als bijlage aan dit voorstel.

Variant 1 Zwembadconcept 25 of 50 meter bad

Uit het behoeftenonderzoek bleek dat vooral binnen de Kennemer Zwemclub (KZC) en de banenzwimmers in Beverwijk de voorkeur uitging naar een 50 meter bad.

De onderzoekers van Synarchis hebben de voordelen en beperkingen van een 25- of 50 meter bad besproken met het management van Sportfondsenbad Beverwijk en sportcentrum De Waterakkers en met vertegenwoordigers van KZC en OEZA. De landelijke ervaring van gebruikers en exploitanten leert dat het splitsen van een 50 meter bad in twee gescheiden bassins functioneel voordelen biedt en daarmee beter te exploiteren is. Met 50-meter baden in Alkmaar en Amsterdam en het ontbreken van een duidelijk topsport zwemklimaat in Beverwijk-Heemskerk ziet de KNZB vooralsnog weinig meerwaarde in een 50 meter bad. Verder stelt de KNZB zich op het standpunt dat een zwembadconcept waarin ruimte is voor recreatief zwemmen (beter te organiseren met twee separate 25 meterbaden) ook goed is voor het verenigingszwemmen.

Variant 2 Zwembadconcept en toevoegen van functies

Met een uitbreiding van de multifunctionele verenigingsruimte van 110 m2 tot 200 m2 ontstaat een passende voorziening voor de verenigingen, die buiten verenigingsgebruik door de exploitant ook ingezet kan worden voor zakelijke en andere maatschappelijke activiteiten. Verder is op de locatie Heemskerk de horeca en de sporthallen een voor de hand liggende aanvullende functie. In Beverwijk kunnen ook de huidige functies als fysiotherapie, sportschool en horeca weer worden toegevoegd. Afhankelijk van de te kiezen locatie kunnen deze partijen benaderd worden als het programma van eisen wordt opgesteld. Deze functies beïnvloeden de gemeentelijke jaarlasten niet. De eventuele investering in extra ruimte worden door de huur afgedekt en er zijn geen extra inkomsten te verwachten.

Variant 3 Zwembadconcept recreatieve opties

Uit het behoeftenonderzoek uit 2019 is gebleken dat behoud van een recreatief bad zeer gewenst is onder de inwoners en zwembadbezoekers uit Beverwijk en Heemskerk. Recreatief zwemmen levert in algemene zin een bijdrage aan een gezond sport- en beweegklimaat. Voor een nieuw gezamenlijk zwembad, scenario 4, is in de rapportage 2019 uitgegaan van een standaard recreatief concept (bassin van 250 m2 met glijbaan, stroomversnelling en jetstream en een baby-/peuterbad van 100 m2). Afhankelijk van de beschikbare buitenruimte kan een recreatief binnenbad uitgebreid worden met een ligweide. Er zijn drie varianten uitgewerkt voor het recreatief concept van een nieuw gezamenlijk zwembad voor Beverwijk en Heemskerk.

Nadien is nog een actualisatie gemaakt van de investeringskosten in januari 2023, wat leidt tot onderstaande cijfers op prijspeil 2022.

De bijbehorende investeringen (alle bedragen incl. BTW) en bezoekersaantallen van de varianten zijn als volgt:

Verloop prijsontwikkeling incl. btw	Prijspeil 2020 (in mln.)	Prijspeil 2022 (in mln.)	Bezoekersaantallen
Variant 1	25,5	34,1	208.000
Variant 2	33,6	45,0	308.000

Variant 3	34,7	46,6	338.000
-----------	------	------	---------

2. Verdere invulling zwembad variant 3

2.1 Ambities verduurzaming

Sportfondsenbad Beverwijk en zwembad De Waterakkers zijn, net als alle andere oudere zwembaden in Nederland, grote energieverbruikers. Door de nieuwbouw van een nieuw gecombineerd zwembad wordt een grote stap gemaakt in de duurzaamheidsopgave van beide gemeenten.

Ten aanzien van de ontwikkeling van het nieuwe gecombineerde zwembad geven beide gemeenten aan dat het minimaal vereist is om een Energie Neutraal Gebouw (ENG) – gebouw gebonden (variant 2a) te realiseren. Voor klimaatadaptief bouwen geldt dat minimaal de neerslag verwerkt moet worden op de plek waar de regendruppel valt. In de financieel doorgerekende varianten van een nieuw zwembad is vooralsnog uitgegaan van de Bouwbesluiten 3 met een additioneel budget van 5% van de bouwkosten voor aanvullende (nog te bepalen) duurzaamheidsmaatregelen. De minimumeis die door beide gemeenten gezamenlijk wordt geadviseerd kan binnen de huidige investeringskostenraming worden gerealiseerd.

Door toepassing van warmtenet ontstaat de mogelijkheid om naar 100% hernieuwbare energie te gaan voor gebouw gebonden installaties. De overige gebouw gebonden mogelijkheden voor hernieuwbare energie kunnen dan ingezet worden voor de proces gebonden installaties.

2.2 Meest geschikte locatie voor het nieuwe zwembad

Synarchis geeft aan dat voor een gezamenlijk nieuw zwembad inclusief parkeerruimte 13.000 m² nodig is. Voor het onderzoek naar de meest geschikte locatie is gebruik gemaakt van een longlist van locaties uit 2012 aangevuld met andere geschikt bevonden locaties. De locaties zijn beoordeeld op uitgangspunten en prioriteiten.

Uit de afweging blijkt dat de huidige locaties van de zwembaden het meest geschikt zijn met een voorkeur voor de locatie Heemskerk. De locatie Heemskerk heeft de voorkeur, omdat de sporthallen aansluiten op het zwembad en er geen grond aangekocht hoeft te worden. In Beverwijk zou de tennisbaanlocatie moeten worden toegevoegd om een gezamenlijk nieuw zwembad mogelijk te maken. Verder is de huidige locatie in Heemskerk een sportboulevard waar het zwembad passender is dan in de woonwijk in Beverwijk. Op beide locaties is het mogelijk om het nieuwe bad te bouwen terwijl het huidige zwembad openblijft.

De voorkeur gaat uit naar een nieuw te bouwen zwembad op de huidige locatie van zwembad De Waterakkers in Heemskerk. Grofweg komt het erop neer dat het nieuw te bouwen zwembad op de huidige ligweide komt te staan en op de plaats van het huidige zwembad wordt dan de ligweide aangelegd.

2.3 Opbrengsten en kosten van de locaties

De raad heeft gevraagd om voor de locaties van de zwembaden in beeld te brengen wat de sloopkosten zijn en de mogelijke opbrengsten als hier woningen worden gebouwd. Hiervoor is een opdracht verstrekt aan BaseValue uit Heemstede om een tweeledige taxatie uit te voeren:

1. op basis van gemeentelijk beleid maakt BaseValue voor de grond van beide zwembaden (zonder de sporthallen in Heemskerk) een taxatie en;
2. een waardebeoordeling van de grond wordt opgesteld van het aantal huur- en koopwoningen overeenkomstig de voorgestane woningmix van 30-40-30 met het oog op betaalbaarheid van woningen dat reëel is om hier te realiseren met daaraan gekoppeld de te verwachten grondopbrengsten.

Op basis van de segmentering wordt in het plangebied daarna ook het kostenplaatje bepaald met betrekking tot het bouw- en woonrijpmaken, plankosten et cetera.

BaseValue is bezig met het analyseren van de case en heeft daarvoor extra informatie opgevraagd om een gewogen conclusie te kunnen trekken en om een juist advies te kunnen geven. Naar verwachting ontvangen wij ultimo november/ begin december de verwachte taxaties en berekeningen. *(Deze waarden zullen begin december bekend zijn)*

Sloop-, en bouwrijpmaken kosten Voor de locatie van de Waterakkers aan de Kerkweg in Heemskerk betekent dit een residuele grondwaarde van € En voor de locatie van het Sportfondsenbad aan de Kuikensweg in Beverwijk betekent dit een residuele grondwaarde van €

Met de bouw van het zwembad zijn ook locatiekosten gemoeid die in beginsel niet in de investering en jaarlasten van het rapport van Synarchis zijn opgenomen. Het gaat om de sloopkosten, kosten bouw- en woonrijp (parkeerplaatsen aanleggen) maken en de plankosten. Deze kosten worden ingeschat op € 950.000 excl. btw (incl. btw € 1.149 mln.), waarvan € 450.000 (sloopkosten, bouwrijp maken en de helft van de plankosten) bij aanvang van het project en € 500.000 aan het einde van het project (woonrijp maken en de andere helft van de plankosten).

Overige kosten inrichting buitenterrein

Naast de eerder genoemde kosten zullen er nog aanvullende kosten worden gemaakt voor de inrichting van het buitenterrein. Op dit moment is de exacte omvang van deze kosten echter nog niet bekend. Deze worden als PM verwerkt in het financieel overzicht.

2.4 Beheervorm

Voor het nieuwe zwembad zijn drie beheervormen onderzocht.

1. Uitbesteding aan een stichting.
2. Vorming van een sportbedrijf Beverwijk/Heemskerk.
3. Uitbesteding aan een commerciële exploitant.

Hieronder een overzicht van de voor- en nadelen genoemd in het rapport van Synarchis.

	Voordeel	Nadeel
Stichting	Meer grip op maatschappelijke functie. Flexibiliteit fasegewijs toevoegen van taken.	Minder scherpe prijs voor de exploitatie van het nieuwe zwembad.
Sportbedrijf	Meer grip op maatschappelijke functie. Flexibiliteit fasegewijs toevoegen van taken.	Minder scherpe prijs voor de exploitatie van het nieuwe zwembad.
Commerciële exploitatie	Meer afstand van exploitatie en (financiële risico's). Zo scherp mogelijke prijs voor de exploitatie van het nieuwe zwembad door aanbesteding.	Beperkte mogelijkheden van gemeentelijke sturing. Risico spanning tussen maatschappelijke functie en commerciële belangen.

Synarchis geeft in het rapport aan dat de vraag hoe het zwembad beheerd moet worden, geen vraag is die persé op dit moment een antwoord nodig heeft. Het zwembad kan waarschijnlijk niet eerder dan medio 2028 in gebruik worden genomen. Ook de SPUK-regeling is na de afloop per 1 januari 2024 nog onzeker, waardoor de btw-consequenties per beheervorm ook onzeker zijn (zie btw-consequenties).

Gezien de onduidelijkheden in de beheervorm en het voortbestaan van de SPUK en BOSA zal in het stuk worden uitgegaan van bedragen incl. btw. Dit betekent dat de investeringen 21% hoger zijn dan genoemd in de rapporten van Synarchis. Omdat er een kans is dat de SPUK/BOSA regelingen wel worden voortgezet, zullen daarnaast ook de bedragen inclusief SPUK-regeling en helemaal excl. BTW worden opgenomen de tabel met de financiële berekening. Duidelijkheid over de voortzetting SPUK/BOSA-regeling wordt op zijn vroegst verwacht begin december.

2.5 Btw consequenties

Door EFK Belastingadviseurs is een onderzoek uitgevoerd naar de btw consequenties voor het nieuwe zwembad. Gevraagd is naar de consequenties van de investering en de exploitatie van het zwembad: welke btw-bedragen moeten we rekening mee houden. Ook is gevraagd of de beheervorm van invloed is op de btw-consequenties: wat als we kiezen voor een commerciële exploitant, een

stichting of een Sportbedrijf. Tot slot is ook gevraagd om te onderzoeken of het eigendom, het bouwheerschap en de hoeveelheid recreatie nog van invloed is op de btw.

EFK geeft aan dat eigendom, bouwheerschap en de hoeveelheid recreatie in het zwembad in beginsel niet uitmaakt wie het eigendom heeft. Wel kan dit invloed hebben op de btw-teruggave, dan wel de SPUK- of BOSA- regeling.

Aan EFK is destijds gevraagd om rekening te houden met bouw van het zwembad in 2023 want dan kunnen gemeentes nog gebruik maken van de SPUK en BOSA-regeling om de btw te dekken als er geen sprake is van een commerciële exploitant. Deze regelingen lopen wel af per 1 januari 2024; dus zijn nog onzeker. Momenteel evalueert het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) de bestaande regeling. Zodra er meer informatie beschikbaar is, wordt deze openbaar gemaakt.

De belangrijkste verschillen zitten in de manier van exploitatie. EFK onderscheidt drie soorten exploitatie:

1. Btw-belaste exploitatie: dit is als een commerciële exploitant de exploitatie op zich neemt. Als dit het geval is, valt de btw van de investeringen onder de aftrek omdat de gemeente dan handelt als een onderneming. (het meest gunstige scenario voor het investeringsbedrag.
2. Btw-vrijgestelde exploitatie met SPUK-regeling: dit geldt als de investeringen door de gemeente worden gedaan en de exploitatie door een stichting of Sportbedrijf. In dit kader is het belangrijk op te merken dat maximaal 17,5% van de investering, inclusief btw, verhaalbaar is. Jaarlijks wordt een verrekening toegepast op basis van de beschikbare macrobudgetten en de aangevraagde subsidies. De ervaring van de afgelopen jaren heeft aangetoond dat doorgaans ongeveer 80% van de subsidies wordt uitgekeerd. In de berekeningen wordt rekening gehouden met 80%.
3. Btw-vrijgestelde exploitatie met BOSA-regeling: om in aanmerking te komen voor de subsidie is het noodzakelijk dat de stichting of de eigen vennootschap de investeringen pleegt. Hiervoor dient dus het eigendom te worden overgedragen. In dit geval kan tot 20% subsidie worden verkregen voor de investering, met mogelijk nog een aanvullende 10% voor duurzaamheid en toegankelijkheid. Gezien het advies om het eigendom van het zwembad bij de gemeente te houden, wordt niet verwacht dat gebruik zal worden gemaakt van de BOSA-regeling.

Zoals eerder vermeld, hebben de rechtsvorm en de geldende regelingen met betrekking tot de SPUK- en BOSA-involed op het netto investeringsbedrag. Gezien de onduidelijkheden over 1) de rechtsvorm en 2) de toekomst van de SPUK- en BOSA-regeling is in dit voorstel rekening gehouden met BTW vrijgestelde prestatie waarbij ten tijde van de investering we geen aanspraak kunnen maken op de SPUK- of de BOSA- regeling.

2.6 Eigendom van het zwembad

Hoewel er uitzonderingen zijn, treden gemeenten in de regel op als eigenaar van zwembaden en laten zij de uitvoering (beheer en exploitatie) aan het particulier initiatief. Op het gebied van sport- en accommodatiebeleid kan de gemeente zo haar regierol vervullen. De markt heeft zich zo ontwikkeld dat exploitanten beheer en exploitatie als kerntaak beschouwen en bij voorkeur het eigendom (en de financiering ervan) aan de gemeente laten.

Een overweging is het eigendom over te dragen aan een gemeentelijk Sportbedrijf, een beheervorm die de afgelopen jaren in opkomst is. Bij dit soort overheidsbedrijven, met de gemeente als enig aandeelhouder, is het niet ongebruikelijk dat ook het eigendom en de financiering van accommodaties (met gemeentegarantie) hier wordt ondergebracht. Voordeel is dat bij financiering door het Sportbedrijf geprofiteerd kan worden van lage markttrente en dat de balans van de gemeente 'verschoond' blijft van nieuw vastgoed. Nadeel is vooralsnog dat voor Sportbedrijven, anders dan voor commerciële exploitanten, er waarschijnlijk niet btw-belast geëxploiteerd kan worden.

Opgemerkt moet worden dat wanneer het eigendom niet bij de gemeente ligt, de gemeente toch vaak de risico's draagt voor het zwembad. Daarom geeft het eigendom van het zwembad in handen van de gemeente het minst onverwachte situaties.

De gemeente op wiens grondgebied het nieuwe zwembad komt kan als eigenaar optreden. Een andere optie is dat een rechtsvorm voor het zwembad wordt opgetuigd waarin beide gemeenten (als aandeelhouder) opereren als gedeeld eigenaar. Deze constructie kan gezien worden als een verlengstuk van een eventueel gezamenlijk op te richten c.q. te vormen sportbedrijf. Welke vorm te

verkiezen is, is nog onduidelijk. Het hangt af van de ontwikkeling van de SPUK-regeling of een sportbedrijf een aantrekkelijke beheervorm is.

Advies

Het college adviseert om het zwembad in gemeentelijk eigendom te houden en de verdere organisatie ervan (eigendom in handen van de gemeente waarin het zwembad staat of beide aandeelhouder van een Sportbedrijf) later te kiezen bij het opstellen van het programma van eisen.

2.7 Verdeelsleutel

Als de gemeente Beverwijk en Heemskerk gezamenlijk een zwembad realiseren dan zullen de kosten ervan tussen de gemeenten gesplitst moeten worden. Synarchis adviseert hiervoor de volgende uitgangspunten te hanteren:

- Gelet op het vergelijkbare aantal inwoners per gemeente en het verwachte gebruik van een gezamenlijk zwembad ligt het voor de hand een verdeelsleutel van 50/50 te hanteren voor zowel de totale investering als het onderhoud en de exploitatie van het nieuwe zwembad.
- De jaarlijkse bijdrage die de gemeenten moeten leveren voor onderhoud, instandhouding en exploitatie van het nieuwe zwembad zijn gelijk op basis van een 50/50 verdeling. Van belang is dat beide gemeenten zich voor de totale levensduur van het zwembad committeren aan de wederzijdse bijdrage.

2.8 Samenwerkingsovereenkomst

Om de afspraken die in dit voorstel gemaakt worden te borgen, verder uit te werken en voor de afspraken die nog gemaakt worden stellen we een samenwerkingsovereenkomst (SOK) op.

3. Risico's

Er zijn bij een dergelijk groot project en samenwerking verschillende risico's. De belangrijkste worden hieronder benoemd.

3.1 Solvabiliteit / solvabiliteitsratio

Het verloop van ons huidige solvabiliteitsratio is in onze meerjarige programmabegroting voor de periode 2024-2027 als volgt weergegeven:

Omschrijving	begroot 2024	begroot 2025	begroot 2026	begroot 2027
Solvabiliteitsratio	42,5%	36,9%	33,2%	30,6%

Na het toekennen van het investeringsbudget, waarbij rekening is gehouden met de investering, zal de solvabiliteitsratio zich als volgt kunnen ontwikkelen. Hierbij is rekening gehouden met een gefaseerde uitgave van het investeringsbudget, namelijk 10% in 2024, 50% in 2025 en 100% in 2026.

Omschrijving	begroot 2024	begroot 2025	begroot 2026	begroot 2027
Solvabiliteitsratio	41,6%	33,4%	27,8%	25,9%

Hierboven is te zien dat de solvabiliteitsratio uiteindelijk met ongeveer 5% daalt als gevolg van de investering in het zwembad. Hieronder volgt de uitleg van de percentages, zoals genoemd in de programmabegroting 2024-2027, in relatie tot onze financiële positie.

Is de uitkomst 50% en hoger? Dan beschouwen we dat als voldoende. Een kengetal tussen de 30% en 50% is matig, en kleiner dan 30% is onvoldoende

3.2 Samenwerking met twee gemeenten

Met twee gemeentes een gezamenlijk zwembad ontwikkelen is zeldzaam. Als Beverwijk en Heemskerk tot het besluit komen, is dat uniek voor Nederland. De twee zwembaden zijn allebei aan

investeringen toe, maar het bad van Beverwijk is een stuk ouder. Dat vraagt om steeds gezamenlijk afstemmen wat de te nemen stappen zijn en dit kan in een gezamenlijke projectorganisatie. Deze onderwerpen leggen we ook vast in de samenwerkingsovereenkomst (SOK).

3.3 Kostenstijging

De kosten op prijspeil 2022 zijn de afgelopen 3 jaar met ongeveer 35% gestegen. In de berekeningen is vooralsnog rekening gehouden met een algehele stelpost van 5%. Het is echter mogelijk dat een stelpost van 5% onvoldoende is voor de onvoorziene kosten. De stelpost van 5% is onder voorbehoud van verdere prijsstijging vanaf 2023.

De verwachte algemene indexatie bedraagt in 2023 ongeveer 6%, en de verwachting is dat deze vanaf 2024 4% zal bedragen. We lopen het risico dat de kosten in de bouw op moment van investering (2026) zo'n 18% hoger kunnen liggen.

3.4 Ontwikkeling rentepercentage

Er wordt nu gerekend met een rentepercentage van 4%. Dit is gebaseerd op basis van een rentepercentage van 3,68 % op een 40-jaars vast rentende financiering + een opslag van 0,32%. Mogelijk zal dit percentage hoger of lager uitvallen op moment dat de financieringsaanvraag wordt gedaan.

3.5 Realiteit van de businesscase

Synarchis hield rekening met een positieve business case op basis van de ingeschatte bezoekersaantallen. Vooralsnog wordt in dit voorstel rekening gehouden met een neutrale businesscase. Afhankelijk van de exploitant en overige ontwikkelingen zal moeten blijken of dit realistisch is. De schatting van bezoekers aantallen zijn gedaan in 2019. Inmiddels is de economische situatie verslechterd voor veel inwoners uit het verzorgingsgebied van het zwembad, wat kan betekenen dat de verwachte bezoekers aantallen niet gehaald worden. Met als gevolg dat er structureel een exploitatiebijdrage moet komen.

4. Financiën

We beginnen met een evaluatie van de vereiste investeringen. Daarna zullen we de kosten presenteren, waarbij we uitgebreid ingaan op de uitgangspunten. Tot slot zullen we laten zien welke mogelijkheden er zijn om deze kosten te dekken.

Het is belangrijk op te merken dat het te investeren bedrag is gebaseerd op het prijspeil van 2022. De verwachte algemene indexatie bedraagt in 2023 ongeveer 6%, en de verwachting is dat deze vanaf 2024 4% zal bedragen.

4.1 Investering

In dit onderdeel worden de investeringskosten en de bijbehorende kapitaallasten van variant 3 gepresenteerd, inclusief BTW. Voor een volledig overzicht van de effecten van variant 1 en 2, wordt verwezen naar bijlage 1. De verwachte investering voor variant 3 is € 46.5 mln. op prijspeil 2022.

Naast deze investering dient rekening te moeten worden gehouden met additionele uitgaven voor:

1. Sloop en bouwrijp maken: kosten totaal € 1.15 mln.
2. Projectbegeleidingskosten (bouwheerschap) van € 0.484 mln. voor de realisatie van het gebouw.
3. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de projectbegeleiding voor de inrichting van de niet bebouwde omgeving plus de inrichtingskosten die hiermee gepaard gaan. Het benodigde bedrag hiervoor is op dit moment nog niet duidelijk en wordt daarom nu meegenomen als PM.

Zoals bij de verdeelsleutel aangegeven draagt de gemeente Beverwijk voor 50% bij in de investering van variant 3 en het sloop en bouwrijp maken. De kosten voor de projectbegeleiding (bouwheerschap) voor de realisatie van het gebouw worden volledig door de gemeente Heemskerk bekostigd.

4.2 Lasten

Om de lasten die voortvloeien uit bovenstaande investeringen te berekenen is rekening gehouden met onderstaande uitgangspunten:

- We gaan uit van projectfinanciering, daarbij wordt rekening gehouden met een rentepercentage van 4%. Na navraag bij de BNG blijkt dat de actuele rente voor een looptijd van 40 jaar vast 3,68% is. Vanwege de verwachte stijging van de rentepercentages is er een extra marge van 0,32% toegevoegd. Het definitieve rentepercentage zal op een later moment worden vastgesteld.
- Wat betreft de afschrijvingstermijnen proberen we zoveel mogelijk aan te sluiten bij de nota activa en afschrijving van 2021. Dit houdt in dat we een termijn van 40 jaar hanteren voor de nieuwbouw conform de nota. We hanteren 12 jaar voor de inrichting, en 20 jaar voor de installaties. Hoewel deze laatste twee afschrijvingstermijnen niet overeenkomt met de richtlijnen in de nota, baseren we deze termijnen op de technische levensduur van de zwembadinstallaties zoals aangegeven wordt door Synarchis.
- Wat betreft de afschrijvingsmethode, volgen we de nota activa en afschrijving door gebruik te maken van de lineaire afschrijvingsmethode. Voor het gemak worden de berekeningen gebaseerd op de kapitaallasten van het eerste jaar, hoewel de lasten na het eerste jaar geleidelijk zullen afnemen. Volledigheidshalve zal ook inzichtelijk worden gemaakt wat de kapitaallasten zullen zijn bij een annuïtaire afschrijvingsmethode.
- Met betrekking tot de businesscase merken we op dat het rapport van Synarchis in variant 3 uitgaat van een positieve businesscase. Echter, uit voorzorg hanteren we op dit moment een neutraal exploitatiesaldo in onze berekeningen.
- Naast de neutrale businesscase dient er apart rekening te worden gehouden met het jaarlijks sparen voor groot onderhoud. Voor variant 3 is dit € 417.450.
- Interne ambtelijke kosten voor het realiseren van het zwembad komen voor rekening van de individuele gemeenten.

4.3 Uitwerking business case

Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten wordt in onderstaande tabellen voor zwembad variant 3 het volgende weergegeven:

1. Totale investeringen: dit omvat drie verschillende scenario's met betrekking tot de btw (op basis van rapport Synarchis, prijspeil 2022):
 - Scenario 1: waarbij de btw niet verhaalbaar is.
 - Scenario 2: waarbij de SPUK-regeling nog steeds van kracht is op het moment van investering.
 - Scenario 3: exclusief btw.
2. Kapitaallasten: gebaseerd op de bovengenoemde drie scenario's, worden de kapitaallasten weergegeven. Hierbij wordt rekening gehouden met zowel de lineaire als de annuïtaire afschrijvingsmethode.
3. Samenvattend overzicht: met 1 de investeringen (3a) en 2 de totale lasten incl. onderhoudslasten (3b).

	Totale Investering			Bijdrage gemeente Beverwijk			Heemskerks deel		
	1) Investerin g incl. btw	2) Investerin g SPUK btw	3) Investerin g excl. btw	1) Bijdrage Beverwijk incl. btw	2) Bijdrage Beverwijk SPUK btw	3) Bijdrage Beverwijk excl. btw	1) Investerin g incl. btw	2) Investerin g SPUK btw	3) Investerin g excl. btw
Investering zwembad									
Bouwkundig	34.225.852	29.434.233	28.285.828	17.112.926	14.717.116	14.142.914	17.112.926	14.717.116	14.142.914
Installaties	8.507.368	7.316.337	7.030.883	4.253.684	3.658.168	3.515.442	4.253.684	3.658.168	3.515.442
Inrichting	3.834.351	3.297.542	3.168.885	1.917.175	1.648.771	1.584.443	1.917.175	1.648.771	1.584.443
Subtotaal	46.567.571	40.048.111	38.485.596	23.283.786	20.024.056	19.242.798	23.283.786	20.024.056	19.242.798
Additionele investeringen									
1. Sloop-, Bouwrijpmaken kosten.	1.149.500	988.570	950.000	574.750	494.285	475.000	574.750	494.285	475.000
2. projectbegeleidingskosten (bouwheerschap).	484.000	416.240	400.000	nvt	nvt	nvt	484.000	416.240	400.000
3. Overige kosten inrichting buitenterrein.	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM	PM
Subtotaal	1.633.500	1.404.810	1.350.000	574.750	494.285	475.000	1.058.750	910.525	875.000
Totaal investering	48.201.071	41.452.921	39.835.596	23.858.536	20.518.341	19.717.798	24.342.536	20.934.581	20.117.798

Tabel 1: investeringsoverzicht

In de onderstaande tabel vindt u de kapitaallasten, zowel op lineaire als annuïtaire basis. Het belangrijkste kenmerk van annuïtaire afschrijving is dat de jaarlijkse kapitaallasten gedurende de gehele afschrijvingsperiode gelijk blijven. Bij de lineaire afschrijvingsmethode wordt jaarlijks hetzelfde bedrag afgeschreven van de investering (zwembad), wat resulteert in hogere kapitaallasten in het eerste jaar, gevolgd door jaarlijks afnemende kapitaallasten. Dat komt doordat de rente over de resterende investering bij lineaire afschrijving jaarlijks verder daalt, waardoor de totale kapitaallasten dalen. Alhoewel de kapitaallasten bij aanvang bij een annuïtaire afschrijvingsmethode lager zijn, is deze over de algehele periode zo'n € 4 mln. duurder dan de lineaire afschrijvingsmethode. De gemiddelde jaarlast bij de annuïtaire methode is zo'n € 100.000 hoger. De omslag waarbij de kapitaallasten bij de lineaire afschrijvingsmethode lager zijn dan bij de annuïtaire afschrijvingsmethode is bij het 14^e jaar. Zie bijlage g. voor het exacte verloop van de kapitaallasten.

	Kapitaallasten lineair			Kapitaallasten annuïtaire		
	1) Kap. Lasten lineair incl. btw	2) Kap. Lasten lineair SPUK btw	3) Kap. Lasten lineair excl. btw	1) Kap. Lasten annuïtaire incl. btw	2) Kap. Lasten annuïtaire SPUK btw	3) Kap. Lasten annuïtaire excl. btw
Kapitaallasten investering zwembad						
Bouwkundig	1.112.340	956.613	919.289	864.605	743.560	714.549
Installaties	382.832	329.235	316.390	312.994	269.174	258.672
Inrichting	236.452	203.348	195.415	204.279	175.680	168.826
Subtotaal	1.731.623	1.489.196	1.431.094	1.381.877	1.188.415	1.142.047
Additionele investeringen						
1. Sloop-, Bouwrijpmaken kosten	37.359	32.129	30.875	29.038	24.973	23.999
2. projectbegeleidingskosten (bouwheerschap)	31.460	27.056	26.000	24.453	21.030	20.209
3. Overige kosten inrichting buitenterrein	PM	PM	PM	PM	PM	PM
Subtotaal	68.819	59.184	56.875	53.492	46.003	44.208
Totaal investering en kapitaallasten	1.800.442	1.548.380	1.487.969	1.435.369	1.234.418	1.186.256

Tabel 2: kapitaallasten lineair en annuïtaire

Onderstaande tabel geeft op hoofdlijnen inzicht in de totale investering. Waarbij rekening is gehouden met de bijdrage vanuit Beverwijk.

	1) Investerings incl. btw	2) Investerings SPUK btw	3) Investerings excl. btw
Recap investering			
Totaal investeringsbedrag	48.201.071	41.452.921	39.835.598
Bijdrage Beverwijk	-23.858.538	-20.518.341	-19.717.798
Investerings Heemskerk	24.342.536	20.934.581	20.117.798

Tabel 3a: totaal investering

Onderstaande tabel geeft inzicht in de totale lasten. Hierbij is enerzijds rekening gehouden met de kapitaallasten, maar ook de lasten voor het reserveren voor groot onderhoud.

	1) Lasten lineair incl. btw	2) Lasten lineair SPUK btw	3) Lasten lineair excl. btw	1) Lasten annuitair incl. btw	2) Lasten annuitair SPUK btw	3) Lasten annuitair excl. btw
Recap lasten						
Kapitaallasten investering zwembad	1.731.823	1.489.198	1.431.094	1.381.877	1.188.415	1.142.047
Kapitaallasten additionele investeringen	88.819	59.184	56.875	53.492	46.003	44.208
Lasten reservering groot onderhoud	208.725	179.504	172.500	208.725	179.504	172.500
	2.009.167	1.727.884	1.660.469	1.644.094	1.413.921	1.358.756

Tabel 3b: totale lasten

Naast de hierboven genoemde structurele verwachte lasten moet ook rekening worden gehouden met de verwachte boekwaarde van het huidige zwembad. De verwachte boekwaarde per 31-12-2026 is € 273.000. Dit bedrag moet in 2026 of later in één keer worden afgeschreven op het moment dat het huidige zwembad wordt gesloopt.

Resumerend, uitgaande van bovenstaande uitgangspunten dient rekening te worden gehouden met:

1. Het beschikbaar stellen van een investeringsbudget van totaal € 48.201.071, waarbij gemeente Heemskerk een bijdrage levert van € 24.342.535 en Beverwijk een bijdrage levert van € 23.858.536.
2. Er moet budgetruimte worden gevonden voor een structureel bedrag van € 2.009.167.
3. Er moet budgetruimte worden gevonden voor een incidentele afboeking van de boekwaarde per 31-12-2026 van het oude zwembad van totaal € 273.000.

4.4 Dekking

Zoals hiervoor aangegeven zijn de verwachte structurele lasten € 2.009.167 als gevolg van het bouwen van een nieuw zwembad. Ook dient eenmalig de boekwaarde van het oude zwembad te worden gedekt.

Dekking structureel bedrag

Voor het dekken van het hiervoor genoemde bedrag kan worden gedacht om deze te vinden in:

1. Voor het dekken van de structurele lasten is gekeken naar de huidige begroting van het zwembad. De huidige subsidie voor het zwembad gedeelte van De Waterakkers is circa € 145.000. Dit gedeelte kan worden ingezet voor de dekking van het nieuwe zwembad. Het exacte bedrag wordt nog nader uitgezocht omdat deze subsidie vervlochten is met het sporthal gedeelte van De Waterakkers. We gaan hierover ook in gesprek met de stichting.
2. Een deel van de Algemene reserve in te zetten en dat apart te zetten in een nieuw te vormen reserve Kapitaallasten Zwembad. Deze reserve zal dan jaarlijks een deel van kapitaallasten van het zwembad dekken. Indien bijvoorbeeld € 5 mln. wordt ingezet dan kunnen we 40 jaar lang € 125.000 gebruiken ter dekking van een deel van de kapitaallasten. Kanttekening van deze optie is dat ten eerste ons weerstandsvermogen verslechterd en ten tweede, dit in strijd is met de nota reserves en voorzieningen. Uiteraard heeft de raad de bevoegdheid om hiervan af te wijken.
3. Een OZB verhoging. De bovenstaande 2 opties geven de mogelijkheid om een maar deel van de totale lasten op te vangen. Het verhogen van het OZB-tarief met 1% leidt tot extra opbrengsten van ongeveer € 53.000. In de berekening wordt uitgegaan van een verhoging van de OZB met 5%.

4. Een taakstelling opvoeren in de begroting. Om het voorstel financieel sluitend te maken, moet een taakstelling van € 1.473.708 worden ingevoerd. Het is belangrijk op te merken dat bij de implementatie van deze taakstelling (in de veronderstelling dat de investering in 2026 is voltooid) het perspectief als volgt zal zijn:

Saldo meerjarenbegroting 2024-2027 (Bedragen x € 1.000,-)	2024	2025	2026	2027	2028
Stand begroting 2024-2027 na septembercirculaire	477	372	2.753	-2.894	-2.308
Effect investering zwembad				-1.474	-1.474
Saldo	477	372	2.753	-4.168	-3.782

Tabel 4: verloop financieel perspectief

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat het meerjarige tekort voor de gemeente Heemskerk in de jaren 2027 en 2028 verder verslechtert. Als ervoor wordt gekozen om het tekort nog verder te laten stijgen, moeten er mogelijk stevige keuzes worden gemaakt over waar er bezuinigd gaat worden. Gezien de vele verplichte taken van een gemeente is de ruimte om te bezuinigen beperkt. Een richtlijn is dat circa 15 – 20 % van de begroting een vrije beleidskeuze van de eigen raad betreft. Dat maakt het noodzakelijk om zorgvuldig te bepalen waar bezuinigingen gedaan worden.

De volgende tabel laat zien hoe de dekking van de investering is opgebouwd. Hierbij is de taakstelling als sluitpost gebruikt.

Dekking investering nieuw zwembad		
Benodigd bedrag		2.009.167
Dekking		
1) Huidige begroting	145.000	
2) Inzetten deel van de algemene reserve	125.000	
3) OZB verhoging 5%	265.459	
4) Taakstelling opvoeren in de begroting	1.473.708	
		-2.009.168
Saldo (Moet € 0 zijn)		0

Tabel 5: opbouw dekking

Dekking incidenteel bedrag

Het dekken van het incidenteel bedrag, namelijk boekwaarde van het oude zwembad bij het slopen zal eenmalig uit de Algemene reserve kunnen worden opgevangen. Dit betekent dat bij de sloop van het oude zwembad een onttrekking van € 273.000 moet plaatsvinden uit de Algemene reserve. Dat zal op zijn vroegst in 2026 zijn.

5. Participatie

In een eerder stadium van het onderzoek is ingezet op een enquête onder de inwoners. Verder is in afstemming met vertegenwoordigers van de beide zwembaden dit onderzoek uitgevoerd.

6. Planning

Na besluitvorming gaan we starten met de voorbereiding van de realisatie van het gezamenlijk zwembad. We beginnen met het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst en het opzetten van een projectorganisatie. Ook de financiële dekking wordt verder uitgewerkt. Pas daarna kan gestart worden met de aanbesteding. De verwachting is dat de bouw van een nieuw gezamenlijk zwembad op zijn vroegst in 2025 kan starten.

7. Relatie met regionale samenwerking

Deze samenwerking is in lijn met het coalitieakkoord 'Kansen Pakken' waarin de samenwerking met onze buurgemeenten expliciet opgenomen is.

Conclusie c.q. voorstel

Instemmen met de realisatie van een gezamenlijk nieuw zwembad voor de inwoners van Heemskerk en Beverwijk op de locatie van het huidige zwembad De Waterakkers in Heemskerk.

Beslispunten

1. Kennis te nemen van de resultaten van het vervolgonderzoek zwembad van Synarchis, het locatieonderzoek, de resultaten van het onderzoek naar de btw-consequenties van EFK Belastingadviseurs, de resultaten van het onderzoek financieringsvormen en eigendomsverhoudingen van Synarchis en de presentatie van het gehele onderzoek.
2. In te stemmen om gezamenlijk met Beverwijk een nieuw zwembad te bouwen en hiermee samenhangend de raad voor te stellen om:
 - a. een investeringsbudget van € 48.201.071 voor variant 3 beschikbaar te stellen, waarbij de gemeente Beverwijk een investeringsbijdrage van € 23.858.536 levert;
 - b. De hogere lasten van totaal € 2.009.167 als gevolg van de investering te dekken uit:
 - i. de lasten die vrijvallen bij het slopen van het huidige zwembad, hiermee zal er een bedrag van circa € 145.000 kunnen worden opgevangen;
 - ii. een onttrekking uit de algemene reserve ten gunste van een nieuw te vormen reserve voor de dekking van een gedeelte van de investering. De onttrekking is € 5.000.000, waarbij de mogelijkheid is om de komende 40 jaar een bedrag van € 125.000 op te vangen;
 - iii. de incidentele lasten voor het afwaarderen van de huidige boekwaarde van zo'n € 273.000 eenmalig in 2026 op te vangen uit de Algemene reserve;
 - iv. de OZB te verhogen met 5% om zo een dekking te genereren van €265.459
 - v. voorlopig een taakstelling op te nemen van € 1.473.708 vanaf 2026.
3. In te stemmen met de volgende uitgangspunten voor de bouw van het zwembad:
 - a. de minimale duurzaamheidsambitie is een Energie Neutraal Gebouw (ENG) – gebouwgebonden. In het stadium van het opstellen van het programma van eisen voor het nieuwe zwembad, wordt de optie om aan te sluiten op een warmtenet en de bijbehorende installaties meegenomen mits dit past binnen het financiële kader.
 - b. voor de locatie van het gezamenlijke nieuwe zwembad te kiezen voor de huidige locatie van het zwembad De Waterakkers aan de Kerkweg in Heemskerk.
 - c. het eigendom van het zwembad bij de gemeenten te houden (dan wel de gemeente Heemskerk/Beverwijk, dan wel een gemeentelijk Sportbedrijf met beide gemeentes als aandeelhouder) en de keuze voor een beheervorm uit te stellen tot bij het samenstellen van het programma van eisen.
 - d. toepassen van een financiële verdeling van 50% - 50% van de investeringen, exploitatie en groot onderhoud van het nieuwe zwembad tussen de gemeente Heemskerk en Beverwijk;
 - e. de uitgangspunten voor de bouw en beheer vast te leggen in een samenwerkingsovereenkomst (SOK).
4. Het investeringsbudget wordt pas beschikbaar gesteld en er vindt geen aanbesteding plaats totdat aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. een samenwerkingsovereenkomst (SOK) is getekend met de gemeente Beverwijk en beide zwembadbesturen;
 - b. de financiële dekking voor de investering concreet is ingevuld zonder taakstelling.

Bijlage(n)

- a. Resultaten van het vervolgonderzoek gezamenlijk nieuw zwembad van Synarchis D/2021/349249
- b. Locatieonderzoek D/2021/349248
- c. Resultaten onderzoek naar btw-consequenties van EFK Belastingadviseurs D/2021/349250
- d. Resultaten onderzoek financieringsvormen en eigendomsverhoudingen van Synarchis D/2021/349251

- e. Presentatie van het gehele onderzoek D/2021/349252
f. Rapport / actualisatie investering en exploitatie Synarchis 2023 D/2023/592240

Heemskerk, 7 november 2023

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

De raad van de gemeente Heemskerk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 november 2023;

gehoord de commissie MMW;

b e s l u i t :

1. Kennis te nemen van de resultaten van het vervolgonderzoek zwembad van Synarchis, het locatieonderzoek, de resultaten van het onderzoek naar de btw-consequenties van EFK Belastingadviseurs, de resultaten van het onderzoek financieringsvormen en eigendomsverhoudingen van Synarchis en de presentatie van het gehele onderzoek.
2. In te stemmen om gezamenlijk met Beverwijk een nieuw zwembad te bouwen en hiermee samenhangend de raad voor te stellen om:
 - a. een investeringsbudget van € 48.201.071 voor variant 3 beschikbaar te stellen, waarbij de gemeente Beverwijk een investeringsbijdrage van € 23.858.536 levert;
 - b. De hogere lasten van totaal € 2.009.167 als gevolg van de investering te dekken uit:
 - I. de lasten die vrijvallen bij het slopen van het huidige zwembad, hiermee zal er een bedrag van circa € 145.000 kunnen worden opgevangen;
 - II. een onttrekking uit de algemene reserve ten gunste van een nieuw te vormen reserve voor de dekking van een gedeelte van de investering. De onttrekking is € 5.000.000, waarbij de mogelijkheid is om de komende 40 jaar een bedrag van € 125.000 op te vangen;
 - III. de incidentele lasten voor het afwaarderen van de huidige boekwaarde van zo'n € 273.000 eenmalig in 2026 op te vangen uit de Algemene reserve;
 - IV. de OZB te verhogen met 5% om zo een dekking te genereren van €265.459
 - V. voorlopig een taakstelling op te nemen van € 1.473.708 vanaf 2026.
3. In te stemmen met de volgende uitgangspunten voor de bouw van het zwembad:
 - a. de minimale duurzaamheidsambitie is een Energie Neutraal Gebouw (ENG) – gebouwgebonden. In het stadium van het opstellen van het programma van eisen voor het nieuwe zwembad, wordt de optie om aan te sluiten op een warmtenet en de bijbehorende installaties meegenomen mits dit past binnen het financiële kader.
 - b. voor de locatie van het gezamenlijke nieuwe zwembad te kiezen voor de huidige locatie van het zwembad De Waterakkers aan de Kerkweg in Heemskerk.
 - c. het eigendom van het zwembad bij de gemeenten te houden (dan wel de gemeente Heemskerk/Beverwijk, dan wel een gemeentelijk Sportbedrijf met beide gemeentes als aandeelhouder) en de keuze voor een beheervorm uit te stellen tot bij het samenstellen van het programma van eisen.
 - d. toepassen van een financiële verdeling van 50% - 50% van de investeringen, exploitatie en groot onderhoud van het nieuwe zwembad tussen de gemeente Heemskerk en Beverwijk;
 - e. de uitgangspunten voor de bouw en beheer vast te leggen in een samenwerkingsovereenkomst (SOK).

4. Het investeringsbudget wordt pas beschikbaar gesteld en er vindt geen aanbesteding plaats totdat aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. een samenwerkingsovereenkomst (SOK) is getekend met de gemeente Beverwijk en beide zwembadbesturen;
 - b. de financiële dekking voor de investering concreet is ingevuld zonder taakstelling.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente
Heemskerk in zijn openbare vergadering van
14 december 2023

de raad voornoemd,

W.J. Vrolijk-Gevaert
de griffier,

A.H.J.J. Luijten
de voorzitter,