

OPLEGMEMO

Datum : 23 februari met aanvullingen 12 april 2016

Aan : Gerrie Elfrink / Harry Popken

Van : Leo Berrevoets, tel. 026-3774833

Kopie aan : Patricia Ritz, Lourens Schipper, Wibo Scherpenisse, Arthur Rijnja

Betreft : Oplegmemo aangevuld n.a.v. de college 2-daagse maart 2016 met betrekking tot de financiële dekking Ombouw en Exploitatieverbetering Valkenhuizen.

1. Aanleiding / Probleemstelling

Het huidige zwembad Valkenhuizen is aan het einde van de economische en technische levensduur. Het zwembad wordt ondermeer gebruikt voor onderwijs door ROC Rijn IJssel (voorheen CIOS), diverse zwem- en waterpoloverenigingen, school- en recreatiezwemmen. Circa een kwart van alle overdekte zwemactiviteiten in Arnhem vindt nu plaats op Valkenhuizen. De Grote Koppel, als enige andere overdekte zwemvoorziening in Arnhem kan dit niet opvangen als het zwembad op Valkenhuizen zou verdwijnen. In het coalitieakkoord van 2014-2018 is benadrukt dat schoolzwemmen gehandhaafd moet blijven.

Om een goed beeld te krijgen van de uitgangspunten voor een nieuw zwembad is een Technisch, Ruimtelijk, Functioneel Programma van Eisen (PvE) opgesteld in samenwerking met de gebruikers van het complex. Op basis daarvan is een begroting opgesteld, de totale investering voor een nieuw zwembad, geïntegreerd met het bestaande sportcomplex is geraamd op € 12 mln. excl. BTW.

2. Doel

Het doel is om door middel van een nieuwbouw van het zwembad de burgers in Arnhem-Noord de gelegenheid te blijven bieden om overdekt te zwemmen. Door het nieuwe zwembad aan de bestaande sporthallen te bouwen, kan tegelijkertijd een upgrade van Valkenhuizen tot hét breedtesportcentrum van Oost-Nederland worden gerealiseerd.

3. Argumenten

Bij de te onderzoeken verbouwing is rekening gehouden met de volgende (bouw)opgave:

- Realisatie nieuw zwembad;
- Het creëren van meer samenhang en uitstraling van het complex (entreegebied);
- Het realiseren van huisvesting voor het sportbedrijf (optioneel, niet in de begroting voorzien);
- Het slopen van het huidige zwembad en het aanleggen van extra parkeerplaatsen.

De belangrijkste resultaten van het onderzoek zijn de volgende:

- Een zwembad op Valkenhuizen is noodzakelijk voor het onderwijsprogramma van ROC Rijn IJssel (voorheen: CIOS). Sluiting van het zwembad verzwakt de positie van Valkenhuizen. ROC Rijn IJssel heeft dan geen binding meer met Arnhem om zich blijvend in deze stad te vestigen.
- Zwembad Valkenhuizen is noodzakelijk voor het onderbrengen van het basis onderwijsprogramma schoolzwemmen (Coalitieakkoord 2014-2018) en particuliere zwemlessen. Bij sloop en geen herbouw zal een kwart van de Arnhemse kinderen moeten uitwijken naar andere gemeenten voor zwemlessen.
- Zwembad Valkenhuizen is noodzakelijk om te kunnen voorzien in de zwemwaterbehoefte van de Arnhemse zwem- en waterpoloverenigingen.

OPLEGMEMO

- Zwembad Valkenhuizen is noodzakelijk om de groeiende doelgroep senioren in het water aan het sporten en bewegen te houden.
- Bouw een compact nieuw zwembad met minimaal een 16x25m wedstrijdbad en een 10x20m instructie/doelgroepenbad incl. beweegbare bodem. Integreer het nieuwe zwembad met de huidige entree van het binnensportcomplex. Investeer extra in duurzaamheid bovenop de 'sowieso' kosten, verdien dit terug binnen de gestelde afschrijftermijnen en geef daarmee invulling aan het coalitieakkoord 2014-2018. Investeer in vervanging van de huidige nutsaansluitingen, stookruimte en elektrische hoofdverdeelkast voor een nieuwe voorziening bij de nieuwbouw en maak daardoor gebruik van maximale energiebesparing. Creëer extra parkeerplaatsen ter plaatse van het oude zwembad en heel het terrein aan. Stoot de squashbanen, personeelskantine, vergaderruimte en danszaal af en sloop ze. Personeelskantine en vergaderruimte kunnen terugkomen in ombouw. Danszaal in gezamenlijk gebruik met CIOS lijkt mogelijk.
- De bestaande sporthal Kermisland (Presikhaaf) kan worden gesloopt. De vrijval van exploitatiemiddelen kan ingezet worden voor de ombouw Valkenhuizen (€ 31.000,-). De twee verenigingen die momenteel van Kermisland gebruik maken moeten dan wel elders in Arnhem gehuisvest worden. Dit lijkt (gedeeltelijk) mogelijk. Het is de verwachting dat de restant boekwaarde van Kermisland wordt gedekt door de verkoopopbrengst.

NB: Onderdeel van de verzelfstandiging van het Sportbedrijf Arnhem (SA) is tevens de zelfstandige huisvesting voor personeel. De huisvesting van ca. 35 werkplekken is globaal wel meegenomen in het reeds opgestelde PvE, echter de financiering hiervan is een separaat onderdeel van de gehele verzelfstandiging. Indien deze huisvesting onderdeel zal worden van het nieuwe (geïntegreerde) zwembad zal het daarbij behorende budget door SA beschikbaar worden gesteld en zal het budget van € 12 mln. excl. BTW daarmee moeten worden verhoogd. Op dit moment maakt deze huisvesting geen onderdeel uit van de begrote € 12 mln. excl. BTW.

4. Financiën

Bij de uitwerking van het PvE is de definitieve configuratie voor het zwembad bepaald (2 bassins), locatie aan voorzijde complex, geïntegreerd met het complex en bestaande entree (wordt aangepast en verbeterd / gemoderniseerd) en op basis daarvan is de begroting voor het zwembad opgesteld. De totale begroting hiervan sluit op € 12,0 miljoen excl. BTW, voor het nieuwe zwembad inclusief de aanpassingen aan entree en buitengebied en sloop bestaande zwembad.

Onderzoek alternatieven

Een alternatieve configuratie (zoals zwembad in Veenendaal) met 1 groter (30x20 of 35 x 20) en deelbaar (bijv. 20x20 en 10 of 15x20) zwembad is onderzocht als optie voor een mogelijke besparing. Uit dit onderzoek is gebleken dat dit geen financiële besparing oplevert en dat het stedenbouwkundig en exploitatietechnisch zelfs een verslechtering geeft. (zie bijlage 1. memo van 23-02-2016)

Daarnaast is de (vergelijkbare) configuratie van Nijmegen (Erica Terpstra bad) onderzocht. Hieruit is gebleken dat de kosten voor dit zwembad op vrijwel hetzelfde niveau zit als voor Valkenhuizen begroot.

5. Dekkingsvoorstel

Voor dit project is geen dekkende business case.

In de lopende meerjarenbegroting zijn geen kapitaallasten meer opgenomen voor het huidige zwembad Valkenhuizen.

OPLEGMEMO

Een nieuw zwembad heeft een gunstig effect op de huidige begroting ten aanzien van onderhoud en beheer (eigenaar + gebruiker), energieverbruik en exploitatie waardoor er, ten opzichte van de huidige begroting, een structurele besparing kan worden gerealiseerd van ca. € 297.000,-. Deze besparing wordt ingezet ter gedeeltelijke dekking van de investering.

Met het oog op de hierna opgenomen planning (7.) is oplevering van het zwembad voorzien in 2019. De eerste nieuwe kapitaallasten worden vanaf 2019 verwacht.

Het financieel overzicht is dan als volgt:

	2017	2018	2019	2020
Investeringskrediet				
- Bouwkosten		7.480.000		
- Installaties		2.878.000		
- Inrichting		822.000		
- Dak		411.000		
- Terrein		417.000		
Totaal		12.008.000		
Kapitaallasten			914.000	897.000
Lagere exploitatielasten vastgoedbeheer (G&V)			- 16.000	- 16.000
Lagere exploitatielasten gebruik (SB)			- 178.000	- 178.000
Sluiting Kermisland - besparing eigenaarslasten (G&V)			- 31.000	- 31.000
Sluiting Kermisland - besparing exploitatielasten (SB)			-72.000	- 72.000
Totaal niet gedekte kapitaallasten			617.000	600.000

Middels deze memo brengen wij dit knelpunt in voor de college 2-daagse.

5. Risico's

- De haalbaarheid van de realisatie is sterk afhankelijk van een positief beïnvloedbaar exploitatie van het sportcomplex Valkenhuizen. Dit vraagt om vastlegging van de afspraken in een taakstelling voor het Sportbedrijf om wat zij hebben aangedragen in de memo dd. 02-03-2016 als exploitatievoordelen ook daadwerkelijk te gaan realiseren. (zie bijlage 2)
- De investeringen zijn gebaseerd op ramingen en niet op een definitief ontwerp. Belangrijk is om de € 12 mln. excl. BTW investeringsgelden als kader en randvoorwaarde mee te geven in het bouwproject en als zodanig aan het ontwerpteam/de architect.

6. Uitvoering

Gezien de benodigde voortgang in het project en het feit dat niet eerder dan november 2016 er definitief budget beschikbaar zal worden gesteld door de raad, is het cruciaal dat er een voorbereidingskrediet beschikbaar wordt gesteld van € 0,6 mln. Met deze € 0,6 mln. kan gestart worden met de voorlopig ontwerpfase. Belangrijkste mijlpalen voor deze fase zijn:

- Een ruimtelijk, functioneel en technisch Programma van Eisen op stellen met de gebruikers. (gereed)
- Een verdieping van de bouwkosten en investeringsraming maken. (gereed)
- Een nota van randvoorwaarden maken als opmaat naar de benodigde planologische procedure en als input voor de toekomstige architect. Hier dient de afdeling S&L nauw bij betrokken te worden.
- Een Europese architectenselectie organiseren.

OPLEGMEMO

Hiervoor zal, na behandeling van dit voorstel tijdens de college 2-daagse, een separaat raadsvoorstel worden opgesteld.

7. Planning (concept feb 2016)

Na vaststelling van het investeringskrediet met bijbehorende dekking kan het project verder worden opgepakt. Start bouw van het nieuwe zwembad is dan in 2^e helft 2017 voorzien.

<i>Fase</i>	<i>Tijdstip</i>	<i>Opmerking</i>
Definitiefase	september '15 - december '15	gereed
Architecten selectie	april '16 - augustus '16	Europese aanbesteding (5 mnd.)
Voorlopig ontwerpfase	augustus '16 - december '16	5 maanden
Planologische procedure	december '16 - juni '17	BP wijziging is noodzakelijk
Definitief ontwerpfase	december '16 - april '17	5 maanden i.v.m. kerstvakantie
Vorbereidingsfase	mei '17 - oktober '17	Bestek+aanbesteding*+vergunning
Realisatiefase	november '17 - februari '19	16 maanden bouwtijd
Nazorgfase	maart '19 - maart '21	2jr. i.v.m. complexe installaties

*Afhankelijk van de keuze van aanbesteding, kan eventueel ook na VO+ /DO (D&B contract) de markt betrokken worden. Voor de totale doorlooptijd maakt dit niet veel uit.

8. Conclusie nieuw zwembad

Voor de realisatie van een nieuw zwembad Valkenhuizen is een investering benodigd van ca. € 12 mln. met een kapitaallast van circa € 900.000 (in het eerste jaar, daarna aflopend). Vanuit de huidige beschikbare begroting kan, op basis van te behalen exploitatievoordelen voor eigenaar (VGB) en toezegging van de gebruiker (SA) een besparing worden gerealiseerd van ca. € 295.000,- per jaar. Voor een bedrag van circa € 600.000 ontbreekt dekking.

Alternatief is het bestaande zwembad behouden en renoveren voor

- a. max. 20 jaar gebruik
- b. max 40 jaar gebruik

ad a. indien het huidige zwembad niet wordt vervangen zal in het bestaande zwembad moeten worden geïnvesteerd. In de huidige begroting (MJOP) is rekening gehouden met basisonderhoud en vervanging.

Een aantal investeringen voor kwaliteitsverbetering en om te voldoen aan gewijzigde wet- en regelgeving zijn daarin niet voorzien waaronder:

- vervangen gevels
- isoleren van het dak
- volledige asbestsanering
- vervangen leidingen zwembad
- herstelwerk beton(rot) in de zwembaden onder het tegelwerk
- renovatie van tegelwerk, sanitair en douches, etc.

Om het zwembad voor de komende 20 jaar in bedrijf te houden is het noodzakelijk dat bovenstaande werkzaamheden worden uitgevoerd, hiervoor is boven op de lopende begroting een extra investeringsbedrag van ca. € 2,8 mln. nodig. Tevens zal het zwembad meerdere keren gedurende een langere aaneengesloten periode (6 - 12 maanden) gesloten moeten worden om deze aanvullende werkzaamheden te kunnen uitvoeren. De hiermee gemoeide kosten en omzetsderving zijn in bovenstaande niet meegenomen.

OPLEGMEMO

Gedurende deze periode zullen gebruikers (waaronder ROC Rijn IJssel, zwem- en waterpolo verenigingen) uit moeten wijken naar locaties buiten Arnhem. Hierbij is een groot en reëel risico dat deze partijen na een sluiting van een langere aaneengesloten periode niet terug komen naar Valkenhuizen.

ad b. naar aanleiding van de college 2-daagse is verzocht om de financiële consequenties van deze variant verder uit werken en door te rekenen op de consequenties op de kapitaallasten.

Indien het huidige zwembad voor 40 jaar gebruik geschikt gemaakt moet worden, dan zal een grootschalige renovatie uitgevoerd moeten worden. De kosten hiervoor zijn geraamd op ca. €. 8,5 mln. excl. BTW, waarbij nog geen rekening is gehouden met de kosten van de sluiting van het zwembad voor een periode van minimaal 1- 1,5 jaar. (personele kosten, inkomstenderving en geen onderwijs). Deze kosten zijn door SA begroot tussen de €. 0,8 mln en €. 1.3 mln (zie bijlage 3)

Gedurende deze periode zullen gebruikers (waaronder ROC Rijn IJssel, zwem- en waterpolo verenigingen) uit moeten wijken naar locaties buiten Arnhem. Hierbij is een groot en reëel risico dat deze partijen na de sluiting van 1,5 jaar niet terug komen naar Valkenhuizen. (na-ijleffect) Dit zal een (groot) negatief effect hebben voor de exploitatie van het zwembad na uitvoering van een renovatie. Hoe groot dit effect zal zijn is niet te kwantificeren, maar dat dit als "aanloopverliezen" de eerste jaren aanwezig zal zijn ligt voor de hand.

Bij de realisatie van een nieuw zwembad heeft SA aangegeven dat hierdoor een exploitatievoordeel op de huidige begroting is te realiseren van 250k. Bij een renovatie is het te behalen exploitatievoordeel voor SA lager, deze is door SA begroot op 26k bij de grootschalige renovatie en zelfs negatief bij de beperkte renovatie (zie bijlage 2).

De kapitaallasten bij grootschalige renovatie laten het volgende beeld zien.

<u>Componenten</u>		kapitaallasten			
		2019	2020	2021	2022
Gebouw	4.200.000	273.000	268.800	264.600	260.400
Installaties	2.100.000	189.000	184.800	180.600	176.400
Terreininrichting	840.000	75.600	73.920	72.240	70.560
Dak	840.000	89.600	87.360	85.120	82.880
vaste inrichting	420.000	44.800	43.680	42.560	41.440
	<u>8.400.000</u>	<u>672.000</u>	<u>658.560</u>	<u>645.120</u>	<u>631.680</u>

Aanpassing van het krediet van € 12mln. naar € 8,4mln. leidt tot lagere kapitaallasten. De kapitaallasten vallen per saldo ca. € 242k voordeliger uit. Door een lagere bijdrage vanuit het SA (niet 250k maar nog slechts ca. 26k) loopt het "voordeel" hierop vrijwel weg (€ 224kk). Hiermee is per saldo slechts een klein voordeel ten opzichte van nieuwbouw (nog € 18k)

Hierbij is nog geen rekening gehouden met de exploitatiegevolgen van tijdelijke sluiting van het zwembad. Als deze wel worden meegenomen ontstaat er bij renovatie een financieel nadeel ten opzicht van de nieuwbouwvariant.

OPLEGMEMO

De kapitaallasten bij beperkte renovatie laten het volgende beeld zien.

		kapitaallasten			
		2019	2020	2021	2022
<u>Totaal beperkte renovatie</u>					
Gebouw + installaties	2.800.000	321.000	315.000	310.000	305.000

Aanpassing van het krediet van € 12mln. naar € 2,8mln. leidt tot lagere kapitaallasten. Door een lagere bijdrage vanuit het SA (niet +250k maar ca. +/- 60k) is hier geen voordeel maar een nadeel te behalen.

Conclusie bestaand zwembad:

Renovatie van het bestaande zwembad is op twee manieren mogelijk. Renovatie met het doel om voor een periode van ca. 20 jaar (vooral vervanging en herstel) het zwembad weer operationeel te krijgen, of een grootschalige renovatie, waarbij het zwembad voor de komende 40 jaar weer geschikt wordt gemaakt en waarbij tevens in het zwembad vernieuwingen en verbeteringen worden doorgevoerd.

In beide gevallen zal het zwembad gedurende 1 of meerdere langere aaneengesloten perioden (tot max. 1,5 jaar!) gesloten moeten worden. Dit heeft een negatief effect op de exploitatie en de huidige gebruikers.

Een beperkte renovatie zorgt voor lagere kapitaallasten, maar geeft geen mogelijkheden tot verbeteren van exploitatie, bedienen van nieuwe doelgroepen en zorgt voor blijvend hogere energie en onderhoudslasten. De gewenste ambities worden hiermee niet bereikt.

Een grootschalige renovatie weegt nauwelijks op tegen nieuwbouw. Ofschoon de kapitaallasten van de investering lager uitvallen geeft SA aan dat de voordelen die bij nieuwbouw in beeld zijn gebracht (een inbreng van € 250k), niet gehaald worden. Alsdan zal nog slechts een voordeel van € 18k gerealiseerd worden.

Daarnaast moet bij renovatie rekening worden gehouden met tijdelijke sluiting van het bestaande zwembad.

De begrote inkomsten uit de exploitatie van het zwembad zullen dan niet gerealiseerd worden, terwijl een groot deel van de vaste kosten (w.o. personele lasten) gewoon doorlopen. (nadeel begroot tussen de € 0,8 mln en € 1,3 mln.

Met het oog op het nog maar zeer beperkte voordeel van grootschalige renovatie, waarbij ook nog rekening moet worden gehouden met ontbrekende inkomsten bij de renovatie (a.g.v. sluiting), wordt geadviseerd te kiezen voor een nieuw zwembad, geïntegreerd met het bestaande sportcomplex Valkenhuizen.

Bijlagen:

1. Memo van 23-02-2016, scenario configuratie Zwembad De Vallei
2. Memo van 02-03-2016 + aanvullingen 12-04-2106 variant renovatie onderbouwing exploitatie Sportbedrijf Arnhem
3. Memo van 11-04-2016, exploitatiegevolgen van tijdelijke sluiting SA