



Raadsvoorstel 61 Vergadering 4 september 2018

Gemeenteraad

Onderwerp : aangepaste kaders voor ontwikkeling van de zwemvoorziening in Helmond

B&W vergadering : 14 augustus 2018

Zaaknummer : 33797802

Dienst / afdeling : OO - Ontwikkelen en Ondernemen

Aan de gemeenteraad,

Het huidige zwembad aan de Keizerin Marialaan is aan vervanging toe. Met tijdelijke maatregelen wordt het zwembad nog 5 jaar in gebruik gehouden, maar langere openstelling vraagt vergaande investeringen. Het is economischer om dan voor nieuwbouw te kiezen.

Sinds eind 2016 is gewerkt aan het in de markt zetten van een private zwemvoorziening voor Helmond. Dit conform het besluit van de raad in november 2016 ('Kadernotitie Toekomst Zwemvoorziening Helmond'). De opdracht voor het college daarbij was een aanbesteding te doen voor 3 locaties; de huidige locatie aan de Keizerin Marialaan, Suytkade en De Braak, waarbij de raad per amendement de keuze voor de definitieve locatie als toevoeging aan zich heeft gehouden. Zowel de gewijzigde context op De Braak, als de zeer complexe aanbesteding en op onderdelen niet uitvoerbaar zijn van het gestelde kader (inclusief het amendement) vragen om aangepaste kaders m.b.t. het realiseren van een zwemvoorziening in Helmond.

In een 'beginspraak'-avond met de raadscommissie Omgeving in januari 2018 is de gewijzigde kaderstelling ook opiniërend besproken. De ontwikkellijn welke op die avond naar voren kwam is dat het college gaat bezien of het zwembad op De Braak is in te passen.

Dit voorstel moet gezien worden als een tussenstap. Het doel van dit voorstel is om nieuwe kaders vast te stellen waarbinnen de zwemvoorziening in Helmond kan worden gerealiseerd. De raad dient eerst de kaders vast te stellen voordat het college verder kan met de uitwerking. De financiële dekking van de zwemvoorziening zal met de raad worden besproken tijdens de behandeling van de begroting in november 2018.

Historie

In november 2016 zijn door de raad kaders meegegeven aan het college voor de nieuw te realiseren zwemvoorziening in Helmond:

1. De keuze wordt gemaakt voor nieuwbouw i.p.v. renovatie.
2. Het nieuwe zwembad wordt geen gemeentelijk eigendom en garantstelling door de gemeente is niet wenselijk.
3. De potentiële ontwikkellocaties zijn; sportpark De Braak, Suytkade en Keizerin Marialaan.
4. De huidige exploitatie is het uitgangspunt voor ontwikkeling.
5. Meerwaarde voor de stad zal meewegen in de keuze.
6. Het alleenrecht voor zweminstructie door de marktpartij is niet bespreekbaar. De exploitatie van de zwemverenigingen dient op lange termijn gewaarborgd te worden.
7. In stand houden zwembad De Wissen gedurende nieuwbouwtraject.

Daarnaast heeft de raad bij de behandeling van dit kader een amendement aangenomen inhoudende dat de raad na aanbesteding de definitieve locatie voor het zwembad dient aan te wijzen. Dit amendement kan gezien worden als het 8^e kader.

De kaders 1,5,6 en 7 zijn ongewijzigd gebleven. De kaders 2,3,4 en 8 vragen om een aanpassing. Kader 2 wijzigt omdat er te weinig belangstelling is uit de markt en 1 op 1 aanbesteding aan de belangrijkste kandidaat niet mogelijk is. Kader 3 wijzigt, omdat de locaties op Suytkade te klein zijn om voor deze ontwikkeling in aanmerking te komen. Kader 4 wijzigt omdat er niet meer sprake is van een privaat zwembad.

De gewijzigde kaders staan hieronder meer uitgebreid beschreven.

Kader 2, Private of publieke zwemvoorziening

De raad is in haar kaderstelling uitgegaan van een privaat zwembad met voor een deel een publieke taak. Garantstelling door de gemeente werd niet wenselijk geacht. In de marktconsultatie van eind 2015 hebben marktpartijen aangegeven over het algemeen niet te willen kiezen voor eigenaarschap c.q. de financiering van



een zwembad.

Twee jaar later blijkt de belangstelling uit de markt voor de realisatie van een private zwemvoorziening met een publieke taak zonder vergaande garanties van de gemeente helemaal uiterst gering. Bij de voorbereiding op de aanbesteding is voor de marktconsultatie een leveranciersanalyse gedaan. Twee consultants op het gebied van bouw en exploitatie van sportvoorzieningen en zwembaden hebben 12 potentiële leveranciers voor een zwemvoorziening in Helmond onderzocht, waarvan er 5 inschrijfs-bereidheid hebben getoond. Daarvan hebben enkele deelnemers aangegeven geen voorkeur te geven aan het in eigendom nemen van de zwemvoorziening. Uiteindelijk zouden er 3 mogelijke inschrijvers te verwachten zijn, waarbij het eigendom een beperkende factor is. De huidige markt voor de bouw van sportvoorzieningen is overvraagd door de vele opdrachten die worden aangeboden. Potentiële opdrachtnemers zullen kiezen voor opdrachten met een laag risico en goede winstverwachting. Onze potentiële opdracht is complex en de vraag om de zwemvoorziening 40 jaar in eigendom te houden wordt als te risicovol ingeschat door de marktpartijen. Er is eigenlijk maar 1 partij welke interesse heeft getoond en dat is Fitland.

Fitland heeft eerder interesse getoond om een zwembad te realiseren op Suykade. Er is onderzocht of het mogelijk is om 1 op 1 aan Fitland een DAEB (dienst van algemeen economisch belang) te gunnen. Daar kun je als gemeente voor kiezen, als er sprake is van een zekere marktfalen (de markt biedt de voorziening niet uit zichzelf aan). Dit is intern getoetst en als second opinion ook extern neergelegd bij een advocatenkantoor. Uit de juridische analyses bleek dat 1 op 1 aanbesteding in strijd is met de aanbestedingswet en dus niet mogelijk is. Indien de gemeente geen afdwingbare verplichtingen met Fitland zou willen vastleggen dan zou er geen sprake zijn van een overheidsopdracht. Dit is geen aannemelijk scenario. Die verplichtingen wil de gemeente wel vastleggen, omdat immers het zwemonderwijs moet worden gegarandeerd en de verenigingen gegarandeerd moeten kunnen zwemmen.

De grens naar een overheidsopdracht wordt snel overschreden. Om hierbuiten te blijven is theoretisch mogelijk, maar in de praktijk is dit uiterst lastig. Daarmee wordt een 1 op 1 aanbesteding zeer risicovol, met risico's op schade en vertraging. Je gaat als gemeente risico's naar je toe trekken die je eigenlijk niet wilt.

De meest kansrijke optie is daarom voor een publieke zwemvoorziening te kiezen met plaats voor verenigingen en voor zwemles, waarbij de exploitatie van het dagelijkse gebruik en beheer, zoals met het huidige zwembad het geval is, wel kan worden uitbesteed aan een private partij.

Kader 3, Locatiebepaling

Sinds bovengenoemde besluitvorming is er een nieuwe context ontstaan; de ontwikkeling van de 1^e fase van De Braak is veel concreter geworden en er is meer zicht op realisatie. De raad heeft hierin op 31 oktober 2017 ook een aantal belangrijke besluiten genomen. Het oogt nu veel opportuener om de zwemvoorziening nabij de overige sportvoorzieningen op De Braak te plaatsen. Daarnaast maken wij uit de beraadslagingen over de zwemvoorziening op dat veel raadsleden een voorkeur hebben voor een ontwikkeling op De Braak. Een combinatie met andere (Leisure) functies op deze locatie leidt tot een meerwaarde voor stad. Deze argumenten vormen goede redenen om De Braak als vestigingslocatie voor het zwembad aan te wijzen.

De huidige locatie van het zwembad aan de Keizerin Marialaan zou voor nieuwbouw nog in aanmerking kunnen komen. Enige voordelen zijn er op het gebied van alternatieve energievoorziening. Het bouwen van een nieuw zwembad en gelijktijdig in standhouden van de huidige voorziening, is complex, maar lijkt op voorhand niet onmogelijk. Gezien de voorkeur van de raad voor de Braak en de meerwaarde die de Braak heeft voor de stad, lijkt die beduidend beter dan de huidige locatie. De overige locaties op Suykade (naast de locatie Fitland, zie voor onderbouwing van de Fitlandlocatie de opmerkingen bij kader 2) komen niet in aanmerking voor ontwikkeling van een zwemvoorziening, omdat de kavels te klein zijn om de zwemvoorziening in de gewenste configuratie te realiseren. Hiermee is de oorspronkelijke aanbestedingsgedachte om op 3 locaties aan te besteden komen te vervallen.

Kader 4, Huidige exploitatie als uitgangspunt

De raad is in haar kaderstelling ervan uitgegaan dat de huidige exploitatiebijdrage het uitgangspunt is voor de nieuwe ontwikkeling. De realiteit daarvan werd afhankelijk gemaakt van de uitkomst van de openbare aanbesteding. Een verhoging van die bijdrage was niet uitgesloten, maar daar zou pas over worden besloten als de aanbesteding daar nadrukkelijk aanleiding toe zou geven.

In de gemeentelijke begroting zijn middelen opgenomen voor de financiële jaarlasten van zwembad De Wissen. Daarbij is geen rekening gehouden met de kosten voor vervanging of nieuwbouw. Een investering in een publiek zwembad geeft structurele kapitaallasten. Het uitgangspunt was om het zwembad in de markt te zetten, waarbij de markt zo veel synergie kon creëren, en de investering over diverse partners kon worden verdeeld. Als dit nu niet meer het geval is komen de lasten weer voor rekening van de gemeente.



Bij het bepalen van de financiële lasten moet een onderscheid gemaakt worden tussen de opstalexploitatie (het gebouw) en de gebruiksexploitatie (het gebruik van de zwemvoorziening). Bij een nieuwe zwemvoorziening zullen de kosten in de opstalexploitatie stijgen (kapitaallasten voor een nieuw gebouw, huidige gebouw is afgeschreven) en naar verwachting voor de gebruiksexploitatie dalen (lagere energiekosten, efficiëntere indeling van het gebouw, etc).

Als er geen nieuwe zwemvoorziening komt, zullen de geraamde bedragen voor de opstalexploitatie in de begroting moeten worden bijgesteld vanwege het toenemende onderhoud en noodzakelijke vervangingsinvesteringen, welke zich in de komende 40 jaar zullen gaan voordoen en voor rekening van de gemeente zullen komen.

Indien de raad kiest voor een gemeentelijke investering in een publieke zwemvoorziening zal er ook dekking gevonden moeten worden voor de kosten van die investering. De formele besluitvorming over de extra benodigde middelen zal zijn bij de vaststelling van de Programmabegroting 2019-2023 in november.

Het college ziet op dit moment geen aanleiding om de zwemvoorziening kleiner te maken of minder geschikt voor het gebruik van de verenigingen, om hiermee de gemeentelijke kosten omlaag te brengen. Het uitgangspunt voor het college blijft dat wat in de Kadernotitie van november 2016 is aangegeven wat een goede zwemvoorziening behoort te zijn als essentieel onderdeel van het voorzieningenniveau in de gemeente Helmond.

In de saldering van de kosten en opbrengsten is nog geen rekening gehouden met de opbrengstpotentie voor de vrijkomende gronden aan de Keizerin Marialaan. De planvorming voor deze locatie is onvoldoende concreet om nu in de berekeningen mee te nemen. Om de uitwerking hiervan af te wachten wordt niet wenselijk geacht, omdat dit vertragend zal zijn voor de ontwikkeling van de zwemvoorziening.

Kader 8; Amendement

Het amendement houdt in dat de keuze voor de locatie aan de raad is voorbehouden na aanbesteding. Het amendement was gebaseerd op de aanname dat een aanbesteding zou plaatsvinden waarbij partijen op 3 locaties een bieding kunnen doen. Nu daar geen sprake meer van is, hoeft er geen uitvoering meer gegeven worden aan dit amendement en kan het amendement worden ingetrokken door de raad.

Overige aandachtspunten bij de ontwikkeling van de zwemvoorziening

Programma van eisen

Het programma van eisen voor het zwembad is in samenspraak met de huidige gebruikers van het zwembad opgesteld. Hiervoor zijn er in 2017 vanaf maart meerdere sessies belegd. De verenigingen kunnen zich hierin op de meeste onderdelen vinden. Alleen de duikvereniging had extra wensen welke niet zijn gehonoreerd.

De nieuwe zwemvoorziening bestaat uit een wedstrijdbad van 25 meter lengte, een doelgroepenbad van 25 meter lengte en een peuterbad. De faciliteiten zijn verder beperkt (geen glijbanen, bubbelbaden etc.). Samen met de benodigde kleedruimten, personeelsruimten, horeca en overige ruimten is een bebouwd oppervlak nodig van 3600m². In principe komt daar nog 4400m² bij voor parkeren, maar dat kan, afhankelijk van de situatie, opgevangen worden in samenhang met parkeerruimte voor andere voorzieningen in de nabijheid in fase 1 van De Braak.

Duurzaamheidsambitie

Het programma van eisen kent een stevig duurzaamheidsprogramma. We gaan uit van een GPR score van 8 (het bouwbesluit gaat uit van een GPR score van 6), het gebouw is Beng-proof en er wordt geen gebruik meer gemaakt van fossiele brandstoffen. Deze maatregelen zijn ook verwerkt in de investeringskostenraming. Daarnaast wordt in combinatie met de ontwikkelingen in fase 1 van De Braak onderzocht in hoeverre er op de locatie zelf energie kan worden opgewekt.

Deellocatie korfbal

Nader bepaalt moet worden waar het zwembad in de 2^e fase op De Braak moet landen. Ruimtelijk/stedenbouwkundig gezien is het plaatsen van een zwembad aansluitend aan het MFA voor het college het meest wenselijk (locatie 1). Bovendien geeft ontwikkeling op deze deellocatie ook de beste mogelijkheden om in de toekomst tot een herinrichting van het overige deel van de 2^e fase van de Braak te komen, mocht daar in de toekomst de noodzaak voor zijn. Voor het college is dit dan ook de voorkeursvariant. Dat leidt wel tot inbreuk op de huidige autonomie van de korfbal. Met de korfbal vinden daarom besprekingen plaats om hen in te passen in de MFSA en de nieuwe velden, het uitgangspunt dat de komst van een zwembad er niet toe mag leiden dat andere verenigingen geen plek meer krijgen op De Braak blijft voor het college ongewijzigd.



Aangepast kader

Nu duidelijk is dat het vastgestelde kader niet in haar volledigheid kan worden uitgevoerd, is het vaststellen van een nieuw kader noodzakelijk, welke hieronder staat beschreven:

1. De keuze wordt gemaakt voor nieuwbouw i.p.v. renovatie (ongewijzigd).
2. De potentiële ontwikkellocatie is De Braak 2^e fase (gewijzigd).
3. De uit te werken voorkeurslocatie op De Braak betreft de locatie van de korfbal (nieuw).
4. Het nieuwe zwembad wordt gemeentelijk eigendom (gewijzigd).
5. Meerwaarde voor de stad moet worden aangetoond (ongewijzigd).
6. Het alleenrecht voor zweminstructie door de marktpartij is niet bespreekbaar. De exploitatie van de zwemverenigingen dient op lange termijn gewaarborgd te worden (ongewijzigd).
7. In stand houden zwembad De Wissen gedurende nieuwbouwtraject (ongewijzigd).

Financiële consequenties

De investeringsraming voor het zwembad bedraagt € 13,5 miljoen. De financiële dekking van de zwemvoorziening in Helmond zal met de raad besproken worden tijdens de behandeling van de begroting in november 2018.

Planning

In het huidige coalitieprogramma heeft het thema “zwemvoorziening” als kop; “van onderzoek en praten naar bouwen en zwemmen”. Het uitgangspunt voor het college is daarom om nog tijdens deze coalitieperiode een nieuwe zwemvoorziening operationeel te hebben.

Binnen dit uitgangspunt past het niet om nog onderzoek te gaan doen naar alternatieve ontwikkelingen, zoals een private zwemvoorziening. Om voortgang te boeken is het van belang dat de aangepaste kaders worden vastgesteld.

De exacte planning moet nog worden afgestemd met de ontwikkeling van fase 1, maar vooralsnog staat het college de volgende planning voor.

Vaststellen begroting 2019-2023	november 2018
Planontwikkeling en uitwerking	tot juni 2019
Vaststellen bestemmingsplan	juni 2019
Aanbesteding van de nieuwbouw	november 2019
Ingebruikname zwembad	voorjaar 2021
Onvoorzien	6 maanden

Wij stellen u voor om aangepaste kaders voor ontwikkeling van de zwemvoorziening in Helmond vast te stellen.

Het advies van de commissie Omgeving zal, na ontvangst, voor u ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Helmond,
de burgemeester
mevr. P.J.M.G. Blanksma-van den Heuvel

de secretaris
mr. drs. A.P.M. ter Voert



Raadsbesluit 61
Vergadering 4 september 2018

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Helmond;
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 augustus 2018
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;

besluit:

- 1. aangepaste kaders voor ontwikkeling van de zwemvoorziening in Helmond vast te stellen.**
- 2. het amendement van 1 november 2016 in te trekken.**

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 4 september 2018.

De raad voornoemd,
de voorzitter

de griffier