

Raadsvoorstel

Datum vergadering: 20 september 2022
Datum B&W: 15 september 2022

Portefeuillehouder: Frederik de Gier
Auteur: Herman Schnitker

Onderwerp:

Scenariokeuze zwembad Blokweer

Voorgesteld besluit:

1. te kiezen voor scenario C en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 2.178.000 en de jaarlijkse kapitaallasten hiervan op te nemen in de begroting.
2. in te stemmen met de voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 291.000 en de jaarlijkse kapitaallasten hiervan op te nemen in de begroting
3. Voor de afboeking van de restwaarde van de huidige zwembadbak in 2022 een voorziening te vormen van € 600.000.
4. bijgaande begrotingswijziging 2022/15 (bijlage 13) vast te stellen
5. De door het college opgelegde geheimhouding op bijlage 11 te bekrachtigen.

Inleiding

Op 1 februari 2022 is het zwembad in Ablasserdam gesloten omdat de constructieve veiligheid niet gegarandeerd kon worden. Het type RVS dat gebruikt is als bevestigingsmiddel heeft kans op breuk door spanningscorrosie. Het gevolg daarvan is dat als een onderdeel het begeeft er meerdere onderdelen volgen. Het zwembad is dan ook op basis van deze constatering door het bevoegd gezag afgekeurd, totdat de geconstateerde gebreken zijn opgelost.

De raad heeft op 31 mei 2022 kennis genomen van het IV consult rapport waarin de gebreken nader zijn toegelicht. Zij heeft in deze vergadering gevraagd twee scenario's uit te werken waarmee het zwembad weer goedgekeurd kan worden:

- Scenario A: Herstellen en vervangen delen RVS bassin en constructie
- Scenario C: Vervangen RVS bassin door betonnen constructie

Hierbij heeft de raad expliciet aangegeven ook de verduurzaming van het zwembad mee te nemen in de oplossingen. Inmiddels zijn de scenario's uitgewerkt en wordt uw raad gevraagd om een keuze te maken tussen scenario A en C.

Technische expertise

Het bureau IV Consult is ingeschakeld om de gebreken in kaart te brengen en oplossingsrichtingen aan te dragen. Deze zijn in de eerder toegestuurde rapportage fase 2 verwerkt. TNO heeft deze rapportage getoetst en enkele opmerkingen en aanvullingen geplaatst. Zie bijlage 1 en 2.

Eén van deze punten was de mogelijkheid te onderzoeken in hoeverre het versterken van de eerste verdiepingsvloer een positief resultaat geeft op de wandconstructie, waardoor in de wand minder zware oplossingen nodig zijn. De resultaten van dit aanvullende onderzoek staan in bijlage 3.

Het tweede punt was dat TNO enkel een oordeel kon geven over de resultaten van de onderzochte onderdelen rondom buitenkant van het bad en geen oordeel kon vormen over de kwaliteit/risico binnen het bassin. Als we het risico geheel willen wegnemen dan is het ontmantelen van de gehele bak en het schoonmaken van alle onderdelen de enige optie. Om hier eveneens een wel overwogen besluit op te kunnen nemen is onze adviseur gevraagd dit te bekijken op haalbaarheid

en zekerheid. Het resultaat is beschreven in bijlage 4, waarbij de conclusie is dat het geheel uit elkaar halen geen optie is, omdat onderdelen nadat ze uit elkaar zijn gehaald nooit meer goed in elkaar passen, met vergroot risico op lekkages of andere ellende tot gevolg.

De rapportage fase 2 is hierop aangepast. Het belangrijkste is dat de conclusie van IV Consult door TNO wordt onderschreven.

De omgevingsdiensten Zuid Holland Zuid en Midden Holland zijn deelgenoot gemaakt van de onderzoeksresultaten. (zie bijlage 5) Er zijn vanuit deze toezichthouders complimenten gegeven over de zorgvuldigheid en diepgang van het onderzoek dat heeft plaatsvonden. Vanuit de diensten is aanvullend ter afweging meegegeven te bekijken in hoeverre kathodische bescherming (een methode om corrosie aan metalen constructies te voorkomen) bij scenario A een gewenst effect heeft. Deze optie is bekeken en er is gezamenlijk geconcludeerd dat dit voor deze situatie niet tot de mogelijkheden behoort (zie bijlage 6).

IV Consult heeft vervolgens de twee scenario's verder uitgewerkt waarbij de constructieve veiligheid in beide scenario's gewaarborgd is. Zie bijlage 7, 8 en 9.

Om de bestaande installatie te ontmantelen zijn met BSSA en betrokken leveranciers gesprekken gevoerd en is er een plan van aanpak opgesteld. (zie bijlage 10). De beweegbare bodem wordt in overleg met Variopool gereviseerd en teruggeplaatst.

Afwegingscriteria

Om een keuze uit de twee scenario's te kunnen maken zijn er negen criteria bepaald waar langs de keuze beoordeeld kan worden

Deze negen zijn allereerst de vijf uit rapportage IV Consult; Bijlage 9

- financieel
- beheer
- tijd
- risico's
- duurzaamheid

aangevuld met de criteria:

- gebruik
- inspectie (goedkeuring)
- bijdrage derden
- rest levensduur

Hieronder wordt per criteria de weging toegelicht

Financiën en Beheer

Uit de rapportage van IV Consult, getoetst door team Vastgoed, wordt de investering voor scenario A geraamd op € 1.894.000,- en voor scenario C op € 2.178.000,- (exclusief duurzaamheidsmaatregelen). Dit is een stijging ten opzichte van de eerder geraamde investering in het raadsvoorstel van mei 2022. Hieraan liggen de volgende oorzaken ten grondslag:

- de scenario's zijn verder uitgewerkt waardoor meer zicht is gekomen op de noodzakelijke werkzaamheden;
- de risicoanalyse is financieel vertaald (deze kosten heb je alleen als risico zich daadwerkelijk voordoet)
- de kostenstijging op zowel materiaal als lonen van besluitvorming tot daadwerkelijke uitvoering.

Voor beide scenario's zijn de beheerkosten bepaald voor een periode van 30 jaar.

Voor A is dit € 251.000 en voor C is dit € 121.000. De beheerkosten van A zijn het dubbele van C, dit ivm het onderhoud en inspectiemomenten van het aanwezige RVS. Rekenen we het terug naar de jaarlijkse kosten komen we uit op een toename in kosten van ongeveer € 8.300 of € 4.000 per jaar. Hierbij komen nog de interne begeleidingskosten van de afdeling Buitenruimte, respectievelijk € 3.000 en € 1.200 per jaar. De complexiteit van het beheer van scenario A is een groter risico dan bij scenario C. Er moeten veelvuldig periodieke inspecties plaatsvinden, waardoor de kosten ook hoger uitvallen. Bovenstaande bedragen komen bovenop de huidige beheerkosten die de BSSA in haar huidige begroting heeft geraamd op € 130.000 per jaar voor de lopende contracten en dagelijks beheer.

Op basis van de totale kosten gedurende de looptijd van 32 jaar is scenario A goedkoper dan scenario C. Echter de wijze van dekking is per scenario verschillend. Bij scenario A zal de gemeente in één keer de totale investering moeten afschrijven, omdat het herstelwerkzaamheden betreft aan een bestaand bassin. Dit heeft een grotere impact op de lopende begroting. Bij scenario C valt de gehele investering te activeren, maar moet de restwaarde van het bestaande bassin in één keer worden afgeschreven. Het gaat hier om een bedrag van ongeveer € 600.000. De impact van dit scenario op de lopende begroting is minder groot.

Tijd

De planning van oplevering is voor scenario A (week 36 in 2023) gunstiger dan voor scenario C (week 42 in 2023). Daarnaast geeft IV Consult aan dat er een groter risico is bij scenario C op uitloop (max. 10 weken) t.o.v. scenario A (max. 5 weken). De tijd is een relevante factor in het gehele project. Hoe langer het bad dicht is, des te moeilijker is het voor BSSA en zwemverenigingen om hun organisatie overeind te houden.

Risico's

Beide scenario's zijn constructief veilige oplossingen. De risicoanalyse van IV Consult geeft een beeld waar de risico's liggen. De risico's van beide scenario's ontlopen elkaar niet zo veel. Beide hebben te maken met materiaal en personeelstekorten, maar ook met de complexiteit om binnen een bestaande constructie iets te herstellen of iets nieuws te plaatsen. Om de risico's en indexering in de tijd van beide scenario's financieel op te vangen zijn er binnen het totale krediet bedragen gereserveerd. Zie bijlage 9.

Duurzaamheid

In scenario A zijn minder duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren dan in scenario C. De reden is dat het bestaande bassin blijft staan. De besparing op zowel gas m3 als op de energiekosten geeft een verschil van 9% tussen scenario A en C. Waarbij scenario A een besparing van 2% oplevert en scenario C een besparing van 11%. Met de huidige gasprijzen is dit een relevant criterium. De kosten voor de maatregelen zijn respectievelijk € 79.000 en € 291.000. Beide bedragen zouden binnen 9 á 10 jaar bij gelijkblijvende gasprijs (€ 2,50 per m3) zijn terug verdiend. Dit betekent bij scenario C dat er bij gelijkblijvende gasprijzen in de resterende levensduur van twintig jaar een bedrag van € 582.000 wordt bespaart t.o.v. € 158.000 voor scenario A. Er zit ook een risico in dat bij daling van de gasprijzen de terugverdiendtijd langer wordt. Los van de financiële consequenties levert scenario C een betere bijdrage aan de verduurzamingsopgave door de afname van het energiegebruik.

Gebruik

De functionaliteit van het zwembad wordt door de keuze van scenario A of C niet beïnvloed. Beide varianten zullen het zwembad gelijkblijvende functionaliteit geven.

Inspectie (goedkeuring)

Bij de uitwerking van beide varianten is de omgevingsdienst Zuid Holland Zuid als bevoegd gezag meegenomen in de keuzes. De verwachting is dan ook dat, ongeacht welke variant, de omgevingsdienst de gerealiseerde variant op constructieve veiligheid en Nederlandse normering zal toetsen. Er wordt voor scenario A een stringenter inspectiebeleid gevoerd, gezien een groot deel van het bassin behouden blijft, dit is reeds binnen het criteria beheer meegenomen in de kosten.

Ten aanzien van de beweegbare vloer is geen constructief goedkeuring nodig vanuit de omgevingsdienst. De beweegbare vloer wordt op dit moment enkele getoetst op beknellingsgevaar. De huidige vloer kan op basis van deze informatie nog steeds worden gebruikt. De vloer zal wel gedurende de werkzaamheden in haar geheel worden nagekeken en waar nodig worden gereviseerd, zodat ook de beweegbare vloer weer tijden mee gaat.

Bijdrage derden

Er zijn diverse bestuurlijk-ambtelijke gesprekken gevoerd met de leverancier (Variopool) en de onderleverancier (Myrtha Pools) over hun bijdrage in het herstellen van het bad. De leverancier Variopool stelt zich onbeweegbaar op het standpunt dat haar geen blaam treft en is niet bereid tot een financiële compensatie. Wel wil de leverancier mede-inschrijven als de werkzaamheden op de markt worden gezet. Dit standpunt leidt ertoe dat dit criterium geen verschil maakt voor scenario A of C. Nu er geen bijdrage komt op eigen initiatief, kan besloten worden kosten te verhalen via een juridische procedure. De keuze voor variant A of C is hierop niet van invloed. Immers, partijen zijn in de gelegenheid gesteld mee te werken aan herstel. (zie geheime bijlage 11). De kosten en inspanningen van eventueel kostenverhaal zijn niet opgenomen in deze scenariokeuze noch in het kredietvoorstel.

Rest levensduur

Binnen beide scenario's wordt uitgegaan van een levensduur van 32 jaar. Er is in variant C (Beton) niet voor de gangbare 50 jaar gekozen omdat de rest levensduur van het zwembadgebouw nog 32 jaar is. Hiermee komt wel een voordeel te vervallen voor scenario C, maar wordt een eenduidige wijze van afschrijven voor het zwembad gehanteerd.

De variantkeuze

Op basis van bovenstaande informatie kan worden geconcludeerd dat beide scenario's zeer dicht bij elkaar liggen. Een voordeel van scenario A is de doorlooptijd en minder risico (op vertraging) tijdens de uitvoering terwijl scenario C op duurzaamheid en beheer beter scoort. Met name op duurzaamheid is de 11% een goede eerste stap in het totaal duurzaam maken van ons maatschappelijk vastgoed en het toekomstbestendiger maken van één van onze belangrijke voorzieningen. Rekening houdend met onze ambitie van een Fit & Groen Alblasterdam heeft het college alles afwegende een voorkeur voor scenario C. Alle punten zijn besproken met BSSA en zij snappen de keuze voor scenario C. U wordt daarom voorgesteld in te stemmen met het aanbesteden en realiseren van variant C met als doel eind 2023 weer een veilig en in gebruik genomen zwembad te hebben.

Beoogd effect

Door voor scenario C en de uitvoering van de duurzaamheidsmaatregelen te kiezen wordt er in 2023 een vernieuwd zwembad in Alblasterdam gerealiseerd, dat operationeel is en waarbij de eerste stappen van verduurzaming van sportcomplex Blokweer zijn gezet.

Argumenten

1.1.1. Duurzamer

Door te kiezen voor scenario C kunnen er meer duurzaamheidsmaatregelen worden uitgevoerd, die in scenario A niet mogelijk zijn. Met name het isoleren van de vloer van het zwembad heeft een groot effect op de duurzaamheid. Scenario C biedt hiermee ook een beter uitgangspunt voor eventueel toekomstige extra duurzaamheidsmaatregelen.

1.1.2. Lagere beheerkosten

Door voor scenario C te kiezen zullen de beheerkosten minder sterk stijgen tov scenario A.

1.1.3. Activeren

De investering van scenario C is te activeren. Voor scenario A kan dit niet en zal de investering in één keer moeten worden genomen.

1.1.4 Financiële reserve risico en indexering

In de kredietaanvraag is rekening gehouden met mogelijk risico's gedurende de gehele looptijd van het project en is er een reserve ingebouwd om mogelijk indexering tot aanbesteding op te vangen.

1.2.1. Werk met werk maken

Op basis van het rapport van Royal Haskoning over verduurzaming van het zwembad zijn een groot deel van de te nemen maatregelen gemakkelijker en goedkoper uit te voeren als deze gelijktijdig met de werkzaamheden van scenario C worden gecombineerd.

Kanttekeningen

2.1.1. Hogere totaal investering

Scenario A heeft een lagere totaal investering tov scenario C.

2.1.2. Doorlooptijd

Door voor scenario C te kiezen is de looptijd langer dan scenario A.

2.2.1. Grillige energieprijzen

Op het moment van schrijven hebben we te maken met een zeer hoge gasprijs. Het is onmogelijk in te schatten wat de energieprijzen in de toekomst gaan doen, hierdoor is er een risico dat los van alle uitgevoerde maatregelen de energiekosten nog steeds kunnen stijgen of bij lagere gasprijzen de terugverdiendtijd van de duurzaamheidsinvestering langer wordt.

2.2.2. Aanvullende duurzaamheid

Het betreft hier enkel de duurzaamheidsmaatregelen die direct aan de werkzaamheden van scenario C zijn gekoppeld. Er loopt een apart traject waarin al het maatschappelijk vastgoed, waarin het gehele sportcomplex Blokweer op duurzaamheidsmaatregelen wordt meegenomen.

Financiële informatie

De krediet aanvraag betreft een bedrag van € 2.178.000. In dit bedrag zitten een risico reservering van € 289.000 en een indexatie reservering van € 226.000. Dit zijn bedragen die op basis van inschatting zijn meegenomen boven op de werkelijk investering van € 1.663.000 voor scenario C. In de onderstaande tabel is echter het totaal bedrag opgenomen. De kapitaallasten van deze investering worden vanaf 2024 opgenomen in de meerjarenbegroting.

In de tabel staan de kosten voor zowel scenario A als C. Scenario A kan enkel de duurzaamheidsmaatregelen activeren. De kosten voor de herstel werkzaamheden moeten in één keer worden genomen ten laste van het jaarrekeningresultaat 2023 (algemene reserve). Scenario C kan wel alle werkzaamheden activeren, maar moet het huidige bassin in één keer afschrijven. Hiervoor wordt in 2022 een voorziening gevormd van € 600.000 ten laste van de algemene reserve.

De jaarlijkse kosten voor scenario C inclusief duurzaamheidsmaatregelen worden in 2024 geraamd op € 107.080.

	Herstel	Beheer jaarlijks incl. uren	Duurzaamheid	Resterend afschrijvings termijn	Kapitaallasten (afschrijving en rente)		Eenmalig te nemen	Jaarlijkse kosten
					Herstel	Duurzaamheid		
Scenario A	€ 1.894.000	€ 11.367	€ 79.000	32	€ 0	€ 3.259	€ 1.894.000	€ 14.625
Scenario C	€ 2.178.000	€ 5.233	€ 291.000	32	€ 89.843	€ 12.004	€ 600.000	€ 107.080

In de tabel is geen rekening gehouden met de energiebesparing van 2% en 11% en de terugverdiendtijd van de duurzaamheidsmaatregelen. Er is dus voor gekozen de gehele investering over een periode van 32 af te schrijven los van eventuele terugverdiendtijd en kostenreductie op energie.

De kosten tot op heden zijn per 13 september 2022 € 248.500. Er resteert nog € 151.500 uit het voorbereidingskrediet voor de voorbereiding en maatschappelijke effecten.

De BTW op herstel en vervanging van het zwembadbassin komt in beginsel niet in aanmerking voor compensatie via het BTW-compensatiefonds. De BTW zou daarmee kostprijsverhogend zijn. Dit kunnen we wel compenseren door een Specifieke uitkering (SPUK). Om hiervoor in aanmerking te komen, moeten we de investering opnemen in de begroting 2023 en voor 1 maart 2023 een aanvraag indienen. Indien in 2022 al investeringskosten worden gemaakt, moet ook voor 2022 een aanvraag worden ingediend, maar daarbij zijn we afhankelijk of er landelijk nog voldoende middelen beschikbaar zijn. Omdat uitvoering in beide scenario's is gepland in 2023, is dit risico niet aan de orde.

Netto contante waarde is doorgerekend op rekenrente 1%. Bij de berekening van de kapitaallasten gaan we uit van de gemeentelijke omslagrente van 1%. Deze stellen we jaarlijks bij de begroting vast op basis van de rente over de gehele leningportefeuille.

Uitvoering

- Zodra uw raad een keuze heeft gemaakt starten wij met de aanbesteding van het werk. Na gunning kan gestart worden met de werkzaamheden.
- Tijdens de bouw neemt de gemeente een deel van de verantwoordelijkheden van de BSSA over. De bestaande huurovereenkomst en exploitatieovereenkomst lopen gedurende deze periode door maar worden aangevuld met expliciete afspraken over verantwoordelijkheden en risico's. Daarnaast starten we het deelproject "beheer" op. Met de stichting BSSA is afgesproken het totale beheer en onderhoud aan het technische deel van het zwembad niet meer onder te brengen bij de BSSA. De hoofdreden is de complexiteit van de systemen en het ontbreken van de kennis om onderhoud technisch de juiste keuzes in te maken. De bediening zal wel bij de stichting blijven. De gewijzigde afspraken worden opgenomen in een aangepaste huur en/of exploitatieovereenkomst welke in werking treedt na oplevering van de werkzaamheden.
- Met zwemvereniging De Wiekslag is goed inzicht verkregen in de wegvallende inkomsten. Het college is voornemens hen incidentele subsidie te verstrekken ter compensatie van de teruglopende inkomsten om de periode van sluiting van het zwembad te overbruggen.
- Alle scholen is gevraagd of zij het schoolzwemmen willen voortzetten in andere zwembaden waarbij de gemeente het vervoer voor rekening neemt. Slechts 1 school heeft van dit aanbod gebruik gemaakt. Portefeuillehouder Onderwijs en Jeugd is met de scholen in gesprek over het zwemonderwijs. Daarbij staat de vraag centraal of er nog creatieve oplossingen zijn te bedenken. Zijn er mogelijkheden dat scholen het belang van het volgen van zwemlessen op een andere wijze onder de aandacht brengen van ouders. In de bijlage 12 is ook een stand van zaken opgenomen over het verloop van de particuliere leswemkinderen vanuit de BSSA. Portefeuillehouder Onderwijs en Jeugd betreft deze gegevens bij de gesprekken.
- Portefeuillehouder Sport heeft diverse gesprekken gevoerd of nog gepland staan met 'stakeholders' die betrokken waren bij de bouw van het zwembad. Hij spreekt onder andere met Variopool, architectenbureau Slangen en Koenis, de KNZB en de directeurs van het zwemconcept 2521 Gewoon Zwemmen. Het doel van de gesprekken richt zich met name op het informeren en deelgenoot maken van de problematiek rondom het zwembad met de bedoeling hen te betrekken bij de oplossing.
- Na het ontdekken van de gebreken aan het zwembad zijn enkele partijen door ons formeel aansprakelijk gesteld. Het college voert de regie op de juridische verhaalbaarheid. U wordt daarover separaat geïnformeerd.
- Samen met de BSSA wordt een plan voor heropening opgesteld.
- De verhoging van de energieprijzen heeft effect op onze maatschappelijke voorzieningen. In een apart traject worden de consequenties inzichtelijk gemaakt. Het zwembad wordt hierin meegenomen.

Communicatie

Voor de commissievergadering van 20 september 2022 is een persbericht verstuurd. Daarin staat een aankondiging dat de gemeenteraad gaat spreken over de scenario's A en C en een uiteindelijke keuze gaat maken in de raadsvergadering van 27 september. Ook is een verwijzing opgenomen naar dit

raadsvoorstel in het raadsinformatiesysteem. Betrokken partijen zijn ook geïnformeerd. Na de raadsvergadering zullen de wethouder en het bestuur van de BSSA schetsen hoe het proces er vervolgens uit zal zien. Goede communicatie richting omwonenden, zwemverenigingen, leden en personeel heeft hierbij aandacht.

Eerdere besluitvorming

ntb

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Raadsvoorstel Zwembad Blokweer - Raadsvoorstel

Bijlagen

1. Bijlage 1 Rapportage TNO
2. Bijlage 2 Oplegnotitie IV nav TNO
3. Bijlage 3 Toelichting versterken perronvloer Blokweer
4. Bijlage 4 Scenario A beschouwing volledige demontage
5. Bijlage 5 Notulen overleg zwembad Blokweer OZHZ-ODMH 13-07-2022
6. Bijlage 6 kathodische bescherming
7. Bijlage 7 Uitwerking scenario A
8. Bijlage 8 Uitwerking scenario C
9. Bijlage 9 Samenvatting fase 3
10. Bijlage 10 Plan van aanpak ontmanteling
11. Geheime bijlage 11 Juridische stand van zaken
12. Bijlage 12 Bericht BSSA inzake leswemkinderen
13. Bijlage 13 2022-15 Begrotingswijziging zwembad Blokweer