BIJLAGE RAADSINFORMATIEBRIEF

1. Inleiding

Op 16 december 2020 zijn de volgende documenten aan u beschikbaar gesteld:
a) Definitief Ontwerp
   - 2 tekeningen bestaande situatie (BS1 en BS2)
   - 7 tekeningen DO1 t/m DO8
     [nb. DO7 is een niet-relevante detailtekening]
   - 4 verbeeldingen van de nieuwe situatie
b) Inschrijfbiljet afkoop onderhoud zwembadinstallatie
c) Excel-bestand met meerjarig onderhoudsplan (2017)
d) Kopie demarcatie-overzicht
e) Gebruikersovereenkomst
f) Huurprijs / exploitatieberekening
g) Relatie-overzicht subsidie

In deze bijlage wordt een toelichting gegeven op deze documenten.

2. Definitief ontwerp (a)

De getoonde tekeningen geven inzicht in de wijzigingen die ten opzichte van de bestaande situatie worden doorgevoerd om het pand en de zwembaden te vernieuwen. De belangrijkste werkzaamheden die worden uitgevoerd zijn het op orde brengen van de klimaatinstallaties en zwembadinstallaties naar de hedendaagse wetgeving en eisen van deze tijd. Daarnaast wordt het interieur drastisch aangepakt voor een grote verbeterslag op het gebied van bruikbaarheid met een aantrekkelijke uitstraling. De grootste voordelen ten opzichte van de voorgaande situatie zijn een verbeterde hygiëne, verbetering van de verkeersstromen en efficiënter toezicht door het personeel wat de (sociale) veiligheid ten goede komt. Daarbij beschikt het nieuwe zwembad over een verplichte mindervalide toilet en beschikt het personeel over een eigen kleedruimte met personeelskamer.

Naar aanleiding van de eerste mislukte aanbesteding in 2019 is een aantal onderdelen van het oorspronkelijke ontwerp aangepast. Zoals vermeld in de raadsinformatiebrief van 10 november 2020 zijn de grootste aanpassingen ten opzichte van het oorspronkelijk ontwerp het weglaten van een nieuw te bouwen verbinding tussen het gebouw van het binnenbad en het gebouw van het buitenbad, het plaatsen van een nieuw hekwerk rondom de entrée van het binnenbad, en de keuze om niet van het gas af te gaan[1].

Gedurende het gehele proces zijn de kaders van de raad, zowel op financieel vlak als op het gebied van duurzaamheid, het uitgangspunt geweest. De volgende duurzame maatregelen worden toegepast:
- (na)isolatie van het dak, de gevels en de vloeren;
- isolatie van de zwembadbak van het binnenbad;
- vervanging van het glaswerk voor HR++ glas;
- behoud van het UV-filter voor de waterbehandeling (minder chemicaliën);
- gebruik van LED-verlichting;

[1] *Bij aanvang van het project was het de insteek om het zwembad aan te sluiten op het warmtenet van HVC. Dit warmtenet blijkt echter niet op afzienbare tijd aangelegd te worden in Dubbeldam, waardoor deze mogelijkheid verviel. Vervolgens is een plan ontwikkeld waarbij het bad van het aardgasnet werd afgekoppeld. Tijdens de aanbesteding van het project bleek dat de kosten van de benodigde aanpassingen dermate hoog waren dat deze niet binnen de financiële kaders pasten en de terugverdientijd langer was dan de exploitatieperiode van 15 jaar. Daaruit is geconcludeerd dat een gasloze oplossing niet verantwoord is en vervolgens is de keuze gemaakt om het bad zo energiezuinig te maken als mogelijk is, binnen de financiële kaders*.

- gebruik van energiezuinige gasgestookte ketels.
- plaatsing van zonnepanelen.

Met uitzondering van de thermische panelen, afdekking bad, en aansluiting op het warmtenet wordt voldaan aan alle overige onderdelen uit de renovatie+ variant.

3. Inschrijfbiljet afkoop onderhoud zwembadinstallatie (b)

Hellebrekers Technieken BV is een specialist in het ontwerpen, realiseren en beheren van technische installaties, waaronder ook waterbehandelingssystemen voor zwembaden. Hellebrekers heeft opdracht gekregen tot het leveren, installeren en 15 jaar onderhouden van de zwembadinstallatie. Hiermee is zeker gesteld dat de installatie de komende 15 jaar aan de eisen voldoet en zijn de kosten voor de gemeente op voorhand inzichtelijk.

4. Meerjaren onderhoudsplan (c)

Een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) is een plan voor het uitvoeren van noodzakelijk onderhoud aan gebouwen, terreinen en installaties. Het op 16 december aangereikte MJOP is in 2017 opgesteld om een keuze tussen de ontwerpen te kunnen maken, voor nieuwbouw danwel renovatie. Het MJOP is opgesteld door Bremen Bouwadviseurs, een onafhankelijk adviesbureau met veel ervaring in beheer en onderhoudsvraagstukken o.a. voor zwembaden. Het voorliggende MJOP is nog gebaseerd op het oorspronkelijke ontwerp. In 2017 heeft de gemeenteraad gekozen voor de renovatie+ variant, waarbij is ingezet op een exploitatieduur van 15 jaar.

Het is gebruikelijk dat een definitief MJOP wordt opgesteld na oplevering van de werkzaamheden. Op basis van de werkelijk gerealiseerde renovatie, de revisiedocumenten en de contractuele afspraken die met de stichting zijn gemaakt, kan het MJOP worden geactualiseerd. Dit gebeurt in de tweede helft van 2021. Doordat het onderhoud aan de zwembadinstallaties vooraf geregeld is, met een relatief korte exploitatieperiode, is er na de uitgevoerde renovatie weinig risico op een overschrijding van de onderhoudskosten.

5. Demarcatie-overzicht en gebruikersovereenkomst (d) en (e)

Het demarcatie-overzicht zoals genoemd in de oplegger, is een concept dat gehanteerd is bij het maken van de afspraken over de verdeling van verantwoordelijkheden en is als onderlegger gebruikt voor het opstellen van de gebruikersovereenkomst.

De gebruiksovereenkomst is tot stand gekomen in nauw overleg met Stichting Zwembad De Dubbel. Het pand wordt per 1 mei 2021 aan hen ter beschikking gesteld voor de uitvoering van het zwemprogramma voor een looptijd van 15 jaar. De stichting betaalt geen huur, maar krijgt het pand in gebruik. Dit geeft de stichting meer zekerheid dat zij aan hun verplichtingen kunnen voldoen. Een eventuele huurprijs zou volledig gedekt worden door de subsidietoekenning, maar bij een mogelijke wijziging in de subsidie in de toekomst, zou dat een risico voor het bestuur kunnen betekenen. Dit is ondervangen met een gebruiksovereenkomst. Het volledig onderhoud van het pand blijft voor rekening van de gemeente als eigenaar. De stichting heeft de verplichting tot uitvoer van kleine en dagelijkse reparaties.

6. Exploitatieberekening (f)

Bij het opstellen van de exploitatieberekening is verhuur van het zwembad het uitgangspunt geweest. Zoals aangegeven is er uiteindelijk gekozen voor het beschikbaar stellen van het zwembad, door middel van een zogenoemde gebruiksovereenkomst. Voor de exploitatielast maakt dit echter geen verschil.

De 'Huuropbrengst algemeen' geeft in beginsel de huurprijs weer. Dit kan nu echter gelezen worden als interne basisverrekening met de Vakgroep Vastgoed, die als totale huursom in de subsidie is meegenomen. De andere posten zijn de gebruikelijke posten die bij iedere exploitatieberekening worden opgenomen en dan ook binnen de huursom zijn gevat.

Het onderhoud van de zwembadinstallatie is bij de aanbesteding van de renovatie op voorhand voor de komende 15 jaar afgekocht, waardoor het risico hiervan bij de betreffende contractant ligt. Vooralsnog blijven de totale lasten binnen de opgestelde ramingen.

7. Relatie-overzicht subsidie (g)

Tot op heden heeft Stichting Zwembad De Dubbel per kalenderjaar subsidie gekregen voor zowel het onderhoud van het zwembad als voor het nadelig exploitatieresultaat. Het jaarlijkse proces van subsidieverlening en subsidievaststelling zal voor de stichting nauwelijks veranderen. Vanwege het feit dat de gemeente het eigendom heeft overgenomen en daarmee een groot deel van de kosten niet meer gesubsidieerd hoeven te worden, zal de jaarlijkse subsidie lager uitvallen dan voor de renovatie.

De berekeningen in het met u gedeelde 'relatie-overzicht subsidie' betreffen een voorlopige opzet om na te gaan of het budget dat structureel in de begroting van de gemeente beschikbaar is ter dekking van het nadelig exploitatieresultaat van zwembad De Dubbel, tezamen met de door de raad beschikbaar gestelde middelen voor beheer en kapitaallasten, voldoende is om de lasten in de toekomstige situatie te dekken.

In de toekomstige situatie wordt een deel van de lasten door de gemeente Dordrecht voldaan en zal de bijdrage vanuit de gemeente in het nadelig exploitatieresultaat van zwembad De Dubbel lager worden dan in de oude situatie. In de tabel met betrekking tot de nieuwe situatie is zoveel als mogelijk uit gegaan van geïndexeerde budgetten. Berekeningen van kapitaallasten en beheerkosten zijn door de afdeling Vastgoed van de gemeente Dordrecht gemaakt, volgens de bij deze afdeling gebruikelijke reken methoden.

Voor de berekening van de lasten van gas, elektra, water etc. is gebruik gemaakt van de bedragen zoals De Dubbel deze heeft vermeld in de begroting 2020. Omdat in de nieuwe situatie sprake is van een renovatie+ variant, is verder uitgegaan van een aanzienlijke besparing op gas en elektra. Voorlopig wordt uitgegaan van een besparing van € 20.000,- op jaarbasis.

Er blijft vervolgens een bedrag van bijna € 24.000,- over voor een bijdrage in het nadelig exploitatie resultaat van De Dubbel. Op basis van begroting 2020 en voorlopige begroting 2021 van De Dubbel lijkt dit voldoende te zijn.