

1. Inleiding

In deze bijlage wordt inzicht gegeven in het proces sinds juli 2019 tot en met de overname van het eigendom en de start van de renovatie. Verder wordt een doorkijk gegeven naar de toekomst, in het bijzonder de financiële kant van het beheer en onderhoud van het zwembad.

2. Hernieuwde aanbesteding

De eerste aanbesteding mislukte omdat de inschrijvingsbedragen van de aannemers veel hoger lagen dan het beschikbare renovatiebudget.

Dit budget met vele honderdduizenden euro's ophogen was, mede gelet op de investeringstermijn van de renovatie (15 jaren), niet verantwoord.

Om die reden is gezocht naar een aanpassing van het ontwerp. Ooit had het zwembadbestuur al aangegeven dat het hen in de kern ging om "*drie bakken met water, te weten binnenbad, buitenbad en peuterbad (citaat voorzitter)*" die voldoen aan alle eisen ten aanzien van waterkwaliteit en veiligheid.

In overleg met het zwembadbestuur is het ontwerp op de volgende punten aangepast:

- de nieuw te bouwen verbinding tussen gebouw binnenbad en gebouw buitenbad (kassa en kleedkamers) vervalt.
Dit nieuwe bouwdeel was toegevoegd vanuit de wens van het zwembad voor één gezamenlijke entree ten behoeve van binnen- en buitenbad (toegangscontrole);
- plaatsen van een nieuw hekwerk rondom entree binnenbad zodat de huidige kassa van het buitenbad ook voor het binnenbad kan worden benut;
- geen warmtepomp. In de memo van 17 juli 2019 gaven we al aan dat de markt onze opgave om van het gas af te gaan niet kan oppakken en dus blijft het zwembad aangesloten op het gas.

Aan de hand van het aangepaste ontwerp werd begin oktober 2019 aan vijf vooraf geselecteerde aannemers gevraagd of zij (opnieuw) wilden inschrijven op het renovatieproject.

Begin november 2019 bleken uiteindelijk twee aannemers serieus geïnteresseerd. Beiden gaven in december aan meer rekentijd nodig te hebben en daarop hebben wij de sluitingsdatum voor de inschrijving verzet naar januari 2020.

Eind januari bleek de 'inschrijvingskluis' leeg en meldden deze twee aannemers de opdracht niet binnen de door ons afgegeven voorwaarden en financiële kaders te kunnen uitvoeren. Een van hen deed de suggestie om in bouwteamverband verder te gaan.

Gelet op de ervaringen met de UAV-GC aanbestedingsvorm*, de afweging van de voor- en nadelen van de verschillende aanbestedingsvormen én de signalen uit de markt waaruit blijkt dat het werken in een bouwteam de voorkeur geniet bij aannemers, werd door de portefeuillehouder besloten om met beide aannemers een oriënterend gesprek aan te gaan. Deze gesprekken vonden plaats op 28 en 30 januari 2020. Bouwmaatschappij BMN de Klerk uit Hardinxveld-Giessendam stelde zich in het oriënterende gesprek het meest constructief op en liet blijken mee te kunnen en willen denken in het realiseren van de renovatie binnen het door ons afgegeven realisatiebudget.

* Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen (UAV-GC) vormen een belangrijk kader bij geïntegreerde contracten en worden toegepast in opdrachten waarin ontwerp en uitvoering zijn geïntegreerd. Daarin kan ook meerjarig onderhoud worden meegenomen.

In bouwteamverband is vanaf april 2020 met de aannemer, de technisch installateur en de aannemer/installateur voor de waterbehandelingsinstallatie gezocht naar een optimum in het bouwproces en de verhouding prijs/kwaliteit. Aan de kwaliteit wordt geen concessie gedaan, omdat dit in het geval van een zwembad ook nauw verweven is met de veiligheid van bezoekers en personeel.

Bouwmaatschappij BMN de Klerk heeft formeel op 31 augustus 2020 de opdracht tot het doen realiseren van de renovatie van zwembad 'De Dubbel' ontvangen.

3. Planning

Na het mislukken van de eerste aanbesteding werd de planning van het bouwproces met circa vier tot vijf maanden vertraagd: van aanvankelijk september 2019 naar december 2019 / januari 2020. Omstreeks augustus 2020 zou het bad dan weer open gaan.

Maar het zwembadbestuur gaf aan graag in de zomermaanden open te willen blijven. Deels vanwege de inkomsten, deels ook omdat het één van de twee openluchtbaden in Dordrecht is en een belangrijke voorziening is voor de jeugd uit Dubbeldam en Stadspolders.

Deze wens leidde ertoe dat het gehele renovatieproces een jaar doorschuift en nu is vastgelegd met de aannemer op de periode september 2020 – mei 2021. Een tijdsperiode die we overigens, gezien het aanbestedingsproces dat we hiervoor hebben toegelicht, zeer nodig hadden.

4. Eigendomssituatie, koopovereenkomst en bruikleenovereenkomst

In de RIB van 24 april 2018 werd aangegeven dat het neerleggen van het opdrachtgeverschap voor uitvoering van de renovatie bij het zwembadbestuur niet haalbaar was gebleken.

Enerzijds omdat zij zelf - *en dat bleek al uit de gesprekken die vanaf 2015 met hen werden gevoerd* - van mening zijn dat ze de kennis en kunde missen om het renovatieproces aan te sturen, maar daarvoor dan wel de verantwoordelijkheid zouden moeten dragen. Anderzijds zou Stichting zwembad 'De Dubbel' zelf een lening af moeten sluiten hetgeen alleen mogelijk leek als de gemeente garant zou gaan staan.

Fiscaal en juridisch bleek het niet mogelijk dat de gemeente de renovatie zou (laten) uitvoeren en bekostigen terwijl het bad eigendom van Stichting zwembad 'De Dubbel' is.

Vervolgens is onderzocht of de gemeente het bad tijdelijk in eigendom en beheer kon nemen teneinde de renovatie uit te voeren en het bad na oplevering weer over te dragen aan de stichting. Dit zou, naast fiscale gevolgen, betekenen dat het bedrag dat met de renovatie is gemoeid in één keer moet worden afgeboekt. Die ruimte was en is er niet op de gemeentelijke begroting.

De leidraad is steeds geweest om binnen het door de raad beschikbaar gestelde krediet te blijven. Omdat met bovenstaande opties de financiële kaders zouden worden overschreden, bleef het in eigendom krijgen en houden van het pand – de grond is al eigendom van de gemeente – voor de ambtelijke organisatie als enig haalbare en werkbare optie over. Het in eigendom verkrijgen van het pand is eind 2018 oriënterend gedeeld met de portefeuillehouder Vastgoed die nader onderzoek wenste naar de consequenties van het in eigendom nemen van het zwembad door de gemeente. Inmiddels is -achteraf- vastgesteld dat dit onderzoek niet heeft plaatsgevonden.

Met dit 'werken binnen de financiële kaders' werd het pandeigendom een vanzelfsprekendheid en is vandaaruit - naar het oordeel van de portefeuillehouder Sport en de organisatie - binnen de gestelde kaders en gegeven mandaten verder gewerkt aan enerzijds de technische kant van de renovatie en anderzijds de gesprekken met het zwembadbestuur over hun nieuwe positie als gebruiker/huurder van een gerenoveerd zwembad.

Op 31 augustus 2020 zijn de koopovereenkomst en de bruikleen-overeenkomst bij de notaris aangeleverd voor transport; deze stukken zijn getekend door het bestuur van de Stichting Zwembad 'De Dubbel' en de

hiervoor door het college in de ambtelijke organisatie gemandateerde clustermanager. In dit koopcontract was overigens een ontbindende voorwaarde opgenomen, nl. een bekrachtiging van dit besluit door het college. De akte van levering is eind september getekend waarbij moet worden vastgesteld dat niet was voldaan aan de ontbindende voorwaarde. Als gevolg van het ondertekenen van de akte van levering is overigens de ontbindende voorwaarde niet meer aan de orde.

In de koopovereenkomst wordt het in eigendom verkrijgen van de opstal vastgelegd voor een bedrag van € 90.756,04.

Dit bedrag is gelijk aan een oude lening die bij de oprichting van de Stichting Zwembad 'De Dubbel' door de gemeente Dubbeldam aan de stichting is verstrekt: een aflossingsvrije en renteloze lening van Hfl. 200.000,-, nu € 90.756,04 groot.

De leningsvoorwaarden zijn overgegaan van de gemeente Dubbeldam naar de gemeente Dordrecht. Met het verwerven van het pand heeft de gemeente deze lening van Stichting Zwembad 'De Dubbel' overgenomen. De stichting heeft immers geen opstal meer als onderpand voor de lening en wil daarom de lening uit haar boekhouding kunnen schrappen.

De in de koopovereenkomst opgenomen aankoopssom is door de Stichting Zwembad 'De Dubbel' inmiddels gebruikt om de lening af te lossen.

De bruikleenovereenkomst gaat in op 01 mei 2021 en kent een looptijd van minimaal 15 jaren.

Het pand wordt in gebruik gegeven aan de Stichting zwembad 'De Dubbel'. Ook in de nieuwe situatie zal de stichting voor een eventueel exploitatietekort een subsidieaanvraag bij de gemeente indienen, waarbij de kostprijs van de opstallen reeds binnen de gemeente intern wordt verrekend.

5. Subsidierelatie

Voor de renovatie

Zwembad 'De Dubbel' ontving per kalenderjaar subsidie voor zowel het onderhoud van het zwembad als voor het nadelig exploitatieresultaat. De aanvragen tot subsidieverlening werden jaarlijks voor 1 oktober voorafgaand aan het betreffende kalenderjaar ingediend.

Vervolgens werden de subsidies in het jaar na uitvoering op 1 mei verantwoord. Ze dienden hiervoor een verzoek tot subsidievaststelling in bij het college.

Na de renovatie

Het jaarlijkse proces van subsidieverlening en subsidievaststelling zal voor Zwembad 'De Dubbel' nauwelijks veranderen. Het Zwembad zal nog steeds jaarlijks een aanvraag tot subsidieverlening moeten indienen voor 1 oktober van het jaar voorafgaand aan het betreffende kalenderjaar.

De subsidie wordt vervolgens besteed in het kalenderjaar en ten slotte verantwoord op 1 mei van het kalenderjaar daarna. De enige wijziging die zal optreden is dat zij hoogstwaarschijnlijk geen accountantsverklaring van een onafhankelijke accountant moeten aanleveren. Dit komt doordat de hoogte van de jaarlijkse subsidie naar verwachting onder de € 50.000,- komt te liggen. 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.

Door de jaarlijkse cyclus van aanvraag – uitvoering – verantwoording van de subsidie zal de gemeente ook in de toekomst *in control* blijven.

6. Financieel perspectief

kapitaallasten

Via de Kadernota 2018 is voor de kapitaallasten structureel € 250.000,- per jaar beschikbaar gekomen. Daarnaast is in de gemeentelijke begroting voor 'De Dubbel' jaarlijks een subsidiebedrag (voor 2020 € 136.059,-) beschikbaar ter dekking van het nadelig exploitatieresultaat van Stichting zwembad 'De Dubbel'. Beide bedragen tezamen zijn voldoende om structureel te voorzien in dekking van

kapitaallasten (€ 242.923,-), kosten van beheer, onderhoud, belastingen, verzekeringen, energie, etc. en om het nadelig exploitatieresultaat van Stichting zwembad 'De Dubbel' te dekken.

Onder aan de streep zal naar verwachting voor de gemeente een (beperkt) positief resultaat overblijven.

btw-kosten

De kosten van de btw zijn niet meer aftrekbaar voor de gemeenten. Daarvoor in de plaats is een Specifieke Uitkering sport (SPUK) voor gemeenten gekomen en een subsidieregeling voor amateursportorganisaties (BOSA) om het btw nadeel te compenseren.

De gemeente heeft voor de kosten met betrekking tot 'De Dubbel' een SPUK aanvraag gedaan.

investeringskosten renovatie

Het kader voor uitvoering van de renovatie is altijd geweest om binnen het door de raad geaccordeerde bedrag van € 3,2 mln. te blijven. Dat is ook de reden waarom een tweede aanbestedingsronde nodig was, met een aangepast, maar nog steeds acceptabel, ontwerp. Uiteindelijk is het gelukt om aannemers te contracteren die de renovatie binnen het beschikbare kredietbedrag van € 3,2 mln. kunnen uitvoeren.

investering in duurzaamheid

Uitgangspunt bij het ontwerp is altijd geweest om zoveel als mogelijk aandacht te besteden aan energiebesparing en dit alles te realiseren binnen het maximaal beschikbare kredietbedrag.

Het resultaat zal een aanzienlijke energiebesparing opleveren ten opzichte van de oude situatie en daarmee ook lagere energielasten.

extra kapitaallasten opgenomen in de meerjarenbegroting

Via de Kadernota 2018 is voor de kapitaallasten structureel € 250.000,- per jaar beschikbaar gekomen (Kadernota 2018, pagina 16).

crowdfunding

De voorzitter van Stichting zwembad 'De Dubbel' heeft laten weten dat per 31 december 2019 € 6.306,- was binnengehaald en dat ook voor 2020 nog bijdragen worden verwacht.

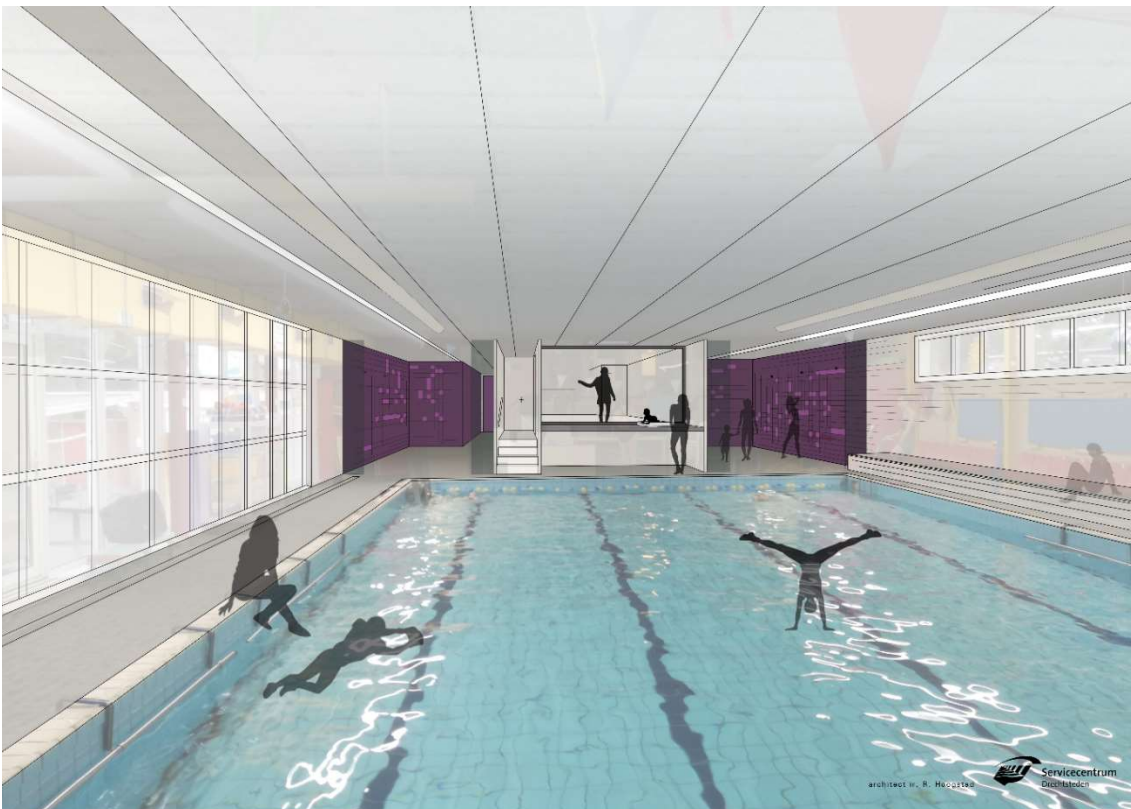
Ook is het bestuur weer actief via de RABO Clubsupportactie.

Het geld is onder meer bestemd voor de aankleding van het peuterbad.

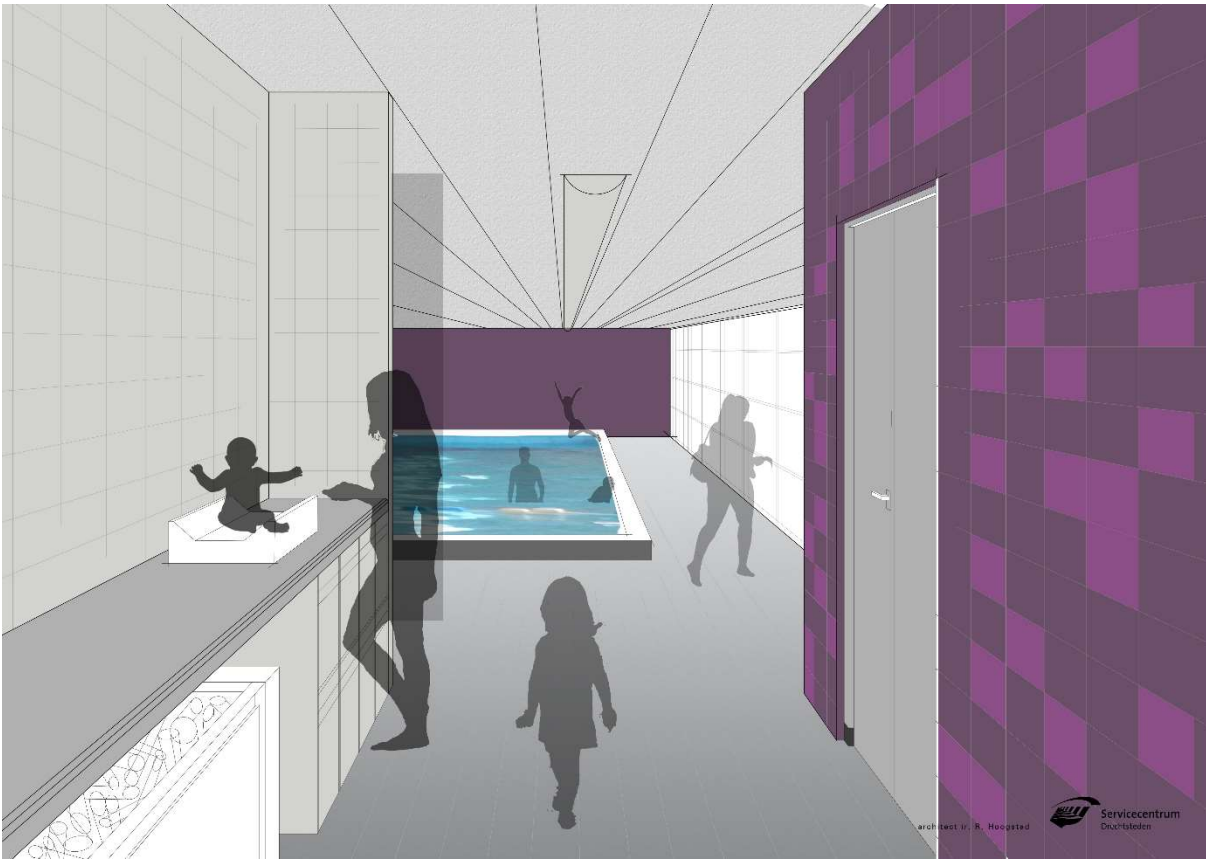
Impressies van het ontwerp



entreegebied



binnenbad



doorkijk kleedruimte naar bad



aanbouw technische ruimte + peuterbad