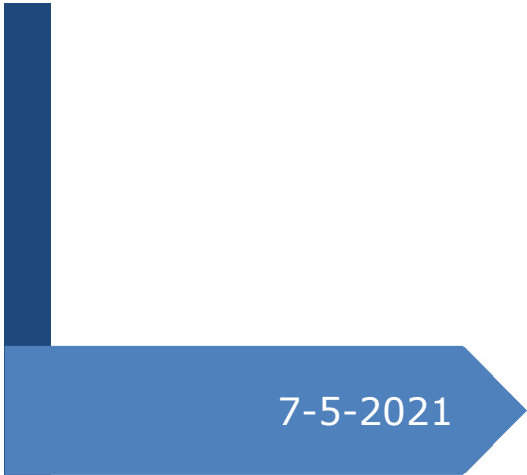




7-5-2021

Bijlage 2. Bij raadsvoorstel Nieuw
Zwembad d.d.28-02-2023
Scenario's zwemvoorziening
gemeente Deurne
Conceptrapport d.d. 07 mei 2021

Edwin van Miltenburg
Versie: 1.0
GEMEENTE DEURNE

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	2
1.1	Raadsbesluit	2
1.2	Vervolgproces & voortgang.....	2
1.3	Doelstelling	2
1.4	Uitgangsposities Laco en gemeente	3
2.	Fiscale context	4
2.1	Ontwikkelingen Fiscaal	4
3.	Planologische QuickScan locatie zwembad	6
3.1	Locatieverkenning	6
3.2	QuickScan locatie Molenstraat.....	6
3.3	QuickScan locatie Kranenmortel	7
3.4	Vergelijking locaties.....	0
4.	Scenario Renovatie	0
4.1	Inleiding renovatiescenario	0
4.2	MJOP 2021-2038	0
4.3	Aanbeveling.....	1
5.	Scenario Nieuwbouw op de huidige locatie.....	2
5.2	Inleiding.....	2
5.3	Scenario omschrijving.....	2
5.4	Investeringsramingen	3
5.5	Conclusies m.b.t. investeringsraming	4
6.	Scenario Nieuwbouw op een andere locatie.....	5
6.1	Inleiding.....	5
6.2	Gemeente bouwheer; effecten en consequenties	5
6.3	Gewijzigd PvE en investeringsraming	5
7.	Proces inkoop en aanbesteding	8
7.1	Model van samenwerken, inkopen en aanbesteden	8
7.3	Overige overwegingen	8
7.4	Contractbeheer en - management	9
8.	Planning	10
Bijlage 1.	Ruimteprogramma	11
Bijlage 2.	Investeringsraming nieuw zwembad Deurne	14
Bijlage 3.	Fiscale verkenning, effecten en advies	16
Bijlage 4.	Beschrijving voorgeschiedenis.....	19
Bijlage 5.	Delivrables	22

1. Inleiding

1.1 Raadsbesluit

Momenteel is zwembad De Wiemel in Deurne de enige openbare zwembadvoorziening in Deurne. De Wiemel is gevestigd aan de Molenstraat 50A, nabij het centrum van Deurne en wordt geëxploiteerd door Laco met steun van de gemeente. Deze vestiging is sinds september 1970 in gebruik, en daarmee inmiddels meer dan 50 jaar oud. Het binnenbad heeft een doelgroepenbad, peuterbassin, wedstrijdbassin en recreatiebassin. Het buitenbad bestaat uit een peuterbassin, wedstrijdbassin en een recreatiebassin met glijbaan. Tevens is hier een speelweide met enkele speelvoorzieningen aanwezig. Deze voorziening is sterk verouderd en toe aan vervanging.

Er zijn meerdere scenario's voor een zwemvoorziening in Deurne benoemd, uiteenlopend van een keuze om géén zwemvoorziening te behouden tot een zwembad met een hoog recreatief karakter. De gemeenteraad heeft op 13 oktober 2020 ingestemd met het raadsvoorstel Maatschappelijke Voorzieningen in de Buurt, waarbij ook de bouwsteen voor de toekomst van een zwembad is vastgesteld. Er zijn drie opties mogelijk:

1. renovatie van het huidige zwembad,
2. nieuwbouw op dezelfde plek of
3. nieuwbouw op een andere locatie.

Met het nemen van dit raadsbesluit is een nieuwe fase gestart. De eigendoms- beheer en exploitatiesituatie hierbij is essentieel in het vervolg van het ontwikkelingsproces. Medio 2021 wordt een keuze gemaakt voor één van bovengenoemde drie scenario's. In deze fase vindt ook opnieuw overleg plaats met de betrokken zwemverenigingen en andere organisaties zoals Laco. De huidige overeenkomst tussen eigenaar Laco, gemeente Deurne en de zwemverenigingen DZT'62 en Deurnese Watervrienden loopt nog tot 31 augustus 2023. In elk geval tot die tijd blijft De Wiemel open in de huidige vorm.

1.2. Vervolgproces & voortgang

Na het raadsbesluit is er intern een proces gestart voor de selectie en contractvorming voor de projectleiding. In november 2020 is hiertoe o.a. een startnotitie "Scenario's zwemvoorziening gemeente Deurne" opgesteld, deze is op 01 december 2020 definitief vastgesteld. Er is gestart met de eerste werkzaamheden rondom de zogenoemde 'deliverables'.

- Online-startgesprekken met collega's van stedenbouw, ruimtelijke ontwikkeling, projectbureau, verkeer, wonen, maatschappelijke zaken, openbare ruimte, beheer (Milieu, Aanbesteding en Duurzaamheid nog aanvullend)
- 1^e gesprekken met de zwemverenigingen (1x online, 1x op locatie in het gemeentehuis)
- Uitvraag en offertetraject voor het uitvoeren van een MJOP/ renovatiescan, n overweging m.b.t. de (on)logica van mogelijke renovatie van De Wiemel.
 - Opdrachtverstrekking aan Bremen
 - Inventarisatie stukken, MJOP en andere documenten januari 20221
 - Uitvoering Bremen op locatie 11-02 jl.
 - 1^e gesprek bevindingen 12-02-2021 rapport maart 2021.

1.3. Doelstelling

Er wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd dat leidt tot een advies voor een voorkeursvariant voor de locatie en vormgeving van een nieuw zwembad, op basis van een uitwerking van onderstaande kaders:

- Een zwemvoorziening te behouden die tenminste voorziet in doelgroep zwemmen, banenzwemmen en leszwemmen (t.b.v. zwemveiligheid), passend bij trends, ontwikkelingen en inwonersaantal.
- Cofinanciering door de exploitant, zwemverenigingen en/of derden.
- Opties voor het behouden van een zwembad geschikt voor zwemsport, passend bij gebruik van de zwemverenigingen worden nader onderzocht:
- Nieuw zwembad met slimme combinaties: zwemsport in combinatie met bovenstaand gebruik. Hierbij wordt gedacht aan o.a. het inzetten van een beweegbare bodem of/en het toepassen van een verticaal beweegbare wand, waardoor het bad voor doelroepen verkleind wordt en gemakkelijker gedeeltelijk verwarmd kan worden.

1.4. Uitgangsposities Laco en gemeente

De definitieve locatiekeuze en ruimtelijke (stedenbouwkundige) inpassing is sterk afhankelijk van het uiteindelijke scenario. De positie van Laco hierin is in de scenario's van renovatie en vervangende nieuwbouw op de huidige locatie onmiskenbaar. In het geval dat een andere locatiekeuze de voorkeur geniet, blijft de locatie van het huidige zwembad onderwerp van discussie. Dat kan zijn in relatie tot de voortgang van De Wiemel of juist het al dan niet medewerking verlenen aan eigen planontwikkeling op die locatie door of vanwege Laco.

In eerdere memo's is al gesteld dat Laco zeker verbonden wil blijven aan Deurne. Laco wil op 25-02 een eerste planvisie tonen aan de wethouder m.b.t. herontwikkeling van het huidige perceel van binnen- en buitenbad tot 'lifestyle omgeving' van appartementen met zwembad. In deze fase wil de gemeente het gesprek open houden en de constructieve sfeer behouden.

De gemeente wil ook inzoomen op de houding van Laco indien toch voor een andere locatie en andere exploitant gekozen wordt. Dat hoeft niet nu al te leiden tot een juridisch traject, maar goed onderzoekwerk op dit moment aan beide zijden kan een langdurige impasse op termijn over dit onderwerp voorkomen.

2. Fiscale context

2.1. Ontwikkelingen Fiscaal

Conform deliverables is er afgestemd met de fiscaal expert uit het netwerk van Praeentis¹. Er doet zich een bijzondere ontwikkeling voor m.b.t. fiscale aspecten van vervangende nieuwbouw op de huidige dan wel een andere locatie. Hier is extra inzet op gepleegd. Tot voor kort was, in het vacuüm tussen het einde van het Sportbesluit begin 2019 en recent, sprake van een ingewikkelde situatie. Heel kort gesteld komt het erop neer dat de Nederlandse overheid en Belastingdienst in feite een strenger regime hanteren voor de btw-belastbaarheid van sportaccommodaties dan strikt noodzakelijk op basis van Europese regelgeving. Er zijn in de afgelopen 2 jaar diverse gesprekken gestart door exploitanten (Optisport, Laco, Sportfondsen en ook SRO) over de toepassing van het nieuwe regime. Langzamerhand komen daar nu nieuwe berichten uit en ontstaat er ook jurisprudentie, zowel landelijk als internationaal. Dat biedt mogelijkheden om BTW terug te vorderen.

De aanname was:

- Voor een eigenstandige ontwikkeling van een zwembad door de gemeente Deurne op een nieuwe locatie zal in de regel de SPUK van toepassing zijn. Dat betekent een risico m.b.t. de looptijd van de SPUK (t/m 2023) en de 21% BTW is slechts voor 17,5% subsidiabel, met een risico vanwege een landelijk plafondbedrag.
- Voor een ontwikkeling op de locatie van De Wiemel kunnen we gebruik maken van het model 'Gemert-Molenbroek BV', waar de private partij een bedrag ontvangt voor een eigenstandige ontwikkeling en als partij volledig risicodragend is met een winstoogmerk. Derhalve zou zowel de ontwikkeling als de exploitatie wel onder het reguliere btw-regime vallen (en dus aftrekbaar zijn).
- Er zijn vorderingen waaruit blijkt dat de genoemde exploitatiemaatschappijen 'in beginsel' zijn aangemerkt als entiteiten met een winstoogmerk. Vervolgens toetst de belastingdienst lokaal of er ook in die situatie sprake is van een winstoogmerk. Dit kan in de regel enkel door een passende entiteit te kiezen zoals een BV of NV. De belastingdienst beschouwt stichtingen in de regel als niet-winstbeogend, ook al staat het in de statuten (grondhouding Belastingdienst).
- Daar komt bij dat er kostendekkende huur dient te worden berekend (aantoonbaar).
- Ook ontstaat nu jurisprudentie over het zogenaamde 'kasrondje'. M.a.w.: de kostendekkende huur kan gecompenseerd worden in een (privaatrechtelijke) exploitatiebijdrage, waardoor sprake blijft van een winstoogmerk.

Waarom is dit belangrijk?

Het betekent dat het onder voorwaarden mogelijk is om ook in het scenario van een nieuwbouw op een andere locatie zoals Kranenmortel toch volledig gebruik te kunnen maken van BTW aftrek, waardoor deze niet kostprijsverhogend werk. Hiervoor gelden echter wel diverse spelregels en een goede afstemming met o.a. de Belastingdienst vooraf. Dat geeft op financieel vlak wellicht meer 'ruimte' dan het onder eventuele BTW-druk op voorhand al de huidige locatie te verklaren tot 'voorkeursvariant'.

Oplossingsrichting

- 1) Contractvorming met Laco:
 - a) een eenmalige bijdrage in een investeringssom voor een nieuwe zwembad;
 - b) ontwikkeling op de huidige locatie;
 - c) al dan niet in combinatie met een langer lopende dienstverleningsovereenkomst voor een jaarlijkse exploitatiebijdrage;
 - d) de locatie is reeds in eigendom van Laco en vereist geen kostprijsdekken de huur:
 - i) overwogen kan worden om het eigendom van het zwembad ook volledig bij Laco te laten berusten of te splitsen (VvE met de gemeente);

¹ Zie bijlage: Fiscale verkenning, effecten en advies

- ii) een andere optie is dat de gemeente een recht van opstal neemt voor 'haar' zwembad. De vraag is dan wel of dit 'fiscus-proof' blijft.
- 2) Vorming van een BV of commercialisering:
- a) Gezien de onderhandelingspositie over de locatie aan de Molenstraat is dit scenario nagenoeg uitsluitend geschikt voor Kranenmortel;
 - b) De gemeente kan overwegen de realisatie en eigen hand te nemen, de exploitatie in een BV met winstoogmerk is bepalend voor het slagen van dit model;
 - c) De gemeente geeft in dit geval de exploitatie:
 - i) Of via een Europese aanbestedingsprocedure in handen van een commerciële (landelijke) exploitatiemaatschappij;
 - ii) Of een gemeentelijke BV waarbij de gemeente het winstoogmerk op voorhand afdoende inricht en waarborgt.

3. Planologische QuickScan locatie zwembad

3.1. Locatieverkenning

De definitieve locatiekeuze en ruimtelijke (stedenbouwkundige) inpassing is onlosmakelijk verbonden met van het uiteindelijke zwembad- en exploitatiescenario. De positie van Laco hierin is in de scenario's van renovatie en vervangende nieuwbouw op de huidige locatie onmiskenbaar. In het geval dat een andere locatiekeuze de voorkeur geniet, blijft het voortbestaan van het huidige zwembad onderwerp van discussie. Dat kan zijn in relatie tot de voortgang van De Wiemel of juist het al dan niet medewerking verlenen aan eigen planontwikkeling op die locatiedoor of vanwege Laco.

In de scenario's zijn ruimtelijk gezien twee varianten te onderscheiden:

1) hergebruiken van de huidige locatie:

De huidige locatie is gelegen aan de Molenstraat 50A, nabij het centrum van Deurne. De locatie is ruim genoeg voor nieuwbouw of renovatie van het zwembad, met daarbij nog een aanvullend programma zoals (zorg)woningen.

2) het in gebruik nemen van een nieuwe locatie:

Realiserend dat een zwembad een voorziening is die kan bijdragen aan maatschappelijke doelstellingen (zorg, educatie, recreatie), zijn enkele locaties in beeld gekomen waar het zwembad mogelijk een plaats kan vinden, mocht herontwikkeling op de huidige locatie niet de voorkeur genieten.

3.2. QuickScan locatie Molenstraat

3.2.1. Feitelijke beschrijving

Het plangebied is gelegen aan de Molenstraat 50a te Deurne. Het betreft de kadastrale percelen gemeente Deurne, sectie L, nummers 3859 en 6130, met een gezamenlijke oppervlakte van 18.306 vierkante meter. De percelen zijn in eigendom van Laco Deurne BV. De parkeervoorziening aan de voorzijde van de locatie, gelegen aan de Molenstraat, is in eigendom van de gemeente.



Binnen het gebied zijn twee buitenbaden aanwezig, evenals een hoofdgebouw met binnenbaden, fitnessvoorziening, kleedruimtes en ondersteunende horeca. Het zuidelijke deel is onbebouwd en dient als speelruimte/ligweide. Rondom het plangebied zijn voornamelijk grondgebonden woningen aanwezig. Een uitzondering bevindt zich aan de

westzijde van het plangebied, waar een kleinschalig complex voor detailhandel en lichte bedrijvigheid is gevestigd.

3.2.2. Beoogde ontwikkeling

Laco is voornemens om in samenwerking met de gemeente en een derde partij de locatie te herontwikkelen. De gepresenteerde varianten gaan op hoofdlijnen uit van een onderling vergelijkbare opzet: een nieuw gebouw voor een 25 meter wedstrijdbassin en doelgroepenbad, voorzien van entree, ondersteunende horeca en een multifunctionele ruimte. De overige ruimte in het plangebied wordt gebruikt voor woningen (patiowoningen, appartementen en grondgebonden woningen), groen en water, en de benodigde wegen, paden en parkeervoorzieningen. Er is nog geen exact programma gepresenteerd, maar de stedenbouwkundige schetsen gaan uit van circa 60 tot 90 wooneenheden.

3.3. QuickScan locatie Kranenmortel

3.3.1. Feitelijke beschrijving

De exacte locatie bij Kranenmortel is nog niet geheel helder. De voorbereidingen voor het nieuwe bedrijventerrein Kranenmortel-Zuid zijn in volle gang, met in het oostelijke plandeel ruimte voor een kleine uitbreiding van het aangrenzende sportpark, en daarbij nog ruimte zou zijn voor het faciliteren van een zwembadvoorziening. Concreet zou deze ruimte geboden kunnen worden op het zuidelijke deel van de kadastrale percelen gemeente Deurne, sectie E, nummers 3024 en 2982. Dit deelgebied heeft een omvang van circa 10.000 vierkante meter, of 1 hectare, en is in eigendom van de gemeente.



Het plangebied is momenteel volledig agrarisch in gebruik als landbouwgrond, evenals de omliggende gronden. Verder naar het oosten liggen de tuinen van de woningen aan de Kranenmortelweg, in het noorden ligt sportpark Kranenmortel en ten westen ligt het plangebied van het nieuwe bedrijventerrein. Ten noordwesten ligt het bestaande bedrijventerrein Kranenmortel-Noord.

3.3.2. Beoogde ontwikkeling

Kranenmortel-Zuid betreft een terrein van circa 20 hectare. Het terrein zal in fases worden uitgegeven. Daarbij krijgt het aan de west- en zuidzijde een landschappelijke inpassing richting het buitengebied. Aan de oostzijde is ruimte voor extra parkeerruimte voor het

sportpark en een extra sportveld. Het resterende terreindeel heeft nog geen invulling in de concept ontwikkelvisie voor het bedrijventerrein. Op die locatie zou ruimte geboden kunnen worden aan het zwembad.

CONCEPT

3.4. Vergelijking locaties

Aspect	Molenstraat	Kranenmortel	Vergelijking
Bestemmingsplan	De locatie is gelegen in bestemmingsplan 'Koolhof'. Het gehele plangebied heeft de bestemming Sport, waarbij er een bouwvlak is opgenomen rondom de bestaande bebouwing.  Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Er zijn geen passende afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden binnen het bestaande plan.	De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan buitengebied'. De beoogde locatie heeft momenteel de bestemming Agrarisch, zonder bouwvlak.  Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Er zijn geen passende afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden binnen het bestaande plan. De locatie ligt in het plangebied voor het nieuwe bedrijventerrein Kranenmortel-Zuid. Dit biedt de mogelijkheid om het zwembad mee te nemen in het bestemmingsplan voor het nieuwe bedrijventerrein.	
Rijksbeleid	Voor de ontwikkeling van het zwembad bestaan er vanuit rijksbeleid geen aandachtspunten. Enkel voor de toevoeging van woningen zal een onderbouwing van de	Op de locatie is momenteel geen sprake van enig beslag op de ruimte. De locatie is gelegen in het buitengebied. Dit betekent dat de vestiging van een	

	Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld moeten worden. Vanuit de SVIR of NOVI, het Barro en de Rarro bestaan geen belemmeringen of aandachtspunten.	zwembad op deze locatie getoetst moet worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, aangezien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het ruimtelijke verzorgingsgebied en de concrete behoefte moeten inzichtelijk worden gemaakt. Aangezien de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol. Argumenten dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling kunnen bijvoorbeeld gaan over: • Kwalitatieve aspecten van de behoefte. Denk bijvoorbeeld aan vormen van overige functies die niet binnen bestaand stedelijk gebied passen. • Andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of (volgens ruimtelijk beleid, zoals een structuurvisie) worden beoogd. Bijvoorbeeld een park, maatschappelijke functies maar ook andere plannen die later worden beoogd. • Aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplekken, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten die kunnen spelen op inbreidingsplekken. Vanuit de SVIR of NOVI, het Barro en de Rarro bestaan geen verdere belemmeringen of aandachtspunten.	
<i>Provinciaal beleid</i>	Voor de locatie aan de Molenstraat kent de provinciale Omgevingsvisie geen noemenswaardige passages. De Omgevingsvisie is door vertaald in regels voor overige bestuursorganen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Voor de locatie aan de Molenstraat gelden geen opvallende bepalingen, anders dan de van toepassing verklaring van de ladder voor duurzame	Voor de locatie aan de Molenstraat kent de provinciale Omgevingsvisie geen noemenswaardige passages. De Omgevingsvisie is door vertaald in regels voor overige bestuursorganen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Voor de locatie bij Kranenmortel gelden enkele aanduidingen die aandacht behoeven. Deze komen voornamelijk voort uit het feit dat locatie momenteel	

	verstedelijking, dat woningbouwontwikkelingen regionaal moeten worden afgestemd en dat de gevolgen van ontwikkelingen op Natura2000 gebieden inzichtelijk moeten worden gemaakt. Dit zijn standaard elementen die waarschijnlijk niet tot onoverkomelijke belemmeringen zullen leiden.	is gelegen op als buitengebied aangemerkte gronden. Hier moet doorgaans terughoudend worden omgegaan met het toevoegen van functies en bebouwing, anders dan aan het buitengebied gebonden functies als agrarische bedrijven en bijvoorbeeld loonwerkers. Op grond van de verordening moeten ruimtelijke ontwikkelingen hier gepaard gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Op grond van de verordening is de locatie gelegen in een zone 'gemengd landelijk gebied', waar meer functionele menging kan worden toegestaan. Op grond van de verordening is de locatie gelegen in een zone genaamd 'verstedelijking afweegbaar'. Hier kan worden voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als: - binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is; - transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort; - de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken; - de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.	
Gemeentelijk beleid	Structuurvisie: Deurne streeft naar een goed voorzieningenniveau in combinatie met een goed woon- en leefklimaat. Een van de ambities is het realiseren van woningen nabij voorzieningen. Verder wordt gesteld; Ten noorden van het centrum van Deurne ligt een concentratie van	Structuurvisie: Deurne streeft naar een goed voorzieningenniveau in combinatie met een goed woon- en leefklimaat. Een van de ambities is het realiseren van woningen nabij voorzieningen. Verder wordt gesteld; Ten noorden van het centrum van Deurne ligt een concentratie	

	kantoren en maatschappelijke en zorgvoorzieningen. Een versterking van de relatie tussen deze voorzieningen en het centrumgebied van Deurne is gewenst. Het realiseren van een zwembad nabij het centrum van de kern Deurne, centraal gelegen voor de omliggende woonwijken, is een keuze die past bij de ambities uit de structuurvisie. Welstand: Het gemeentelijke welstandsbeleid is vastgelegd in de welstandsnota uit 2016. Voor gebouwen als zwembaden, sporthallen en dergelijke geldt categorie 6 Bijzondere gebouwen. Omdat de gebouwen in massa en maatvoering veelal afwijken van hun omgeving is een zorgvuldige inpassing in hun omgeving van groot belang. De gebouwen en de (semi-)openbare ruimte vormen samen een duidelijke functionele en visuele eenheid. Gezien de ligging aan een bebouwingslint die als toegangsweg tot het centrum fungeert, zal er het nodige belang worden gehecht aan de uitstraling van het gebouw en het omliggende terrein.	van kantoren en maatschappelijke en zorgvoorzieningen. Een versterking van de relatie tussen deze voorzieningen en het centrumgebied van Deurne is gewenst. Het realiseren van een goed voorzieningenniveau is een van de belangrijkste ambities uit de visie. Hoewel woningbouw zoveel mogelijk nabij voorzieningen moet plaatsvinden, kan er ook gedacht worden aan het clusteren van voorzieningen. Het realiseren van een zwembad aangrenzend aan het sportpark is vanuit die optiek een keuze die past bij de ambities uit de structuurvisie. Welstand: Het gemeentelijke welstandsbeleid is vastgelegd in de welstandsnota uit 2016. Voor gebouwen als zwembaden, sporthallen en dergelijke geldt categorie 6 Bijzondere gebouwen. Omdat de gebouwen in massa en maatvoering veelal afwijken van hun omgeving is een zorgvuldige inpassing in hun omgeving van groot belang. De gebouwen en de (semi-)openbare ruimte vormen samen een duidelijke functionele en visuele eenheid. Gezien de ligging op een bedrijventerrein nabij een sportpark aan de rand van de bebouwde kom, zal er minder belang worden gehecht aan de uitstraling van het gebouw en het omliggende terrein.	
<i>Omgevingsaspecten</i>			
<i>Verkeer en Bereikbaarheid</i>			
<i>Parkeren</i>	Op locatie is voldoende ruimte beschikbaar voor het inrichten van de benodigde parkeerplaatsen. Kader wordt gevormd door de Regeling parkeernormen gemeente Deurne 2019.	Op locatie is voldoende ruimte beschikbaar voor het inrichten van de benodigde parkeerplaatsen. Kader wordt gevormd door de Regeling parkeernormen gemeente Deurne 2019.	
<i>Participatie en omgeving</i>	De locatie is gelegen aan de rand van het centrum, omgeven door woningen. Het plan bestaat eveneens uit het toevoegen van woningen. De ligging aan de Molenstraat, een belangrijke ontsluitingsweg, betekent	De locatie nabij de Kranenmortel is vrij gelegen ten opzichte van overige functies. De meest nabijgelegen woningen bevinden zich op circa 150 meter afstand aan de Kranenmortelweg. De sporthal	

	dat de locatie in het zicht ligt van omwonenden. Wanneer er een radius van 100 meter wordt genomen vanaf het plangebied is er een aanzienlijk participatiegebied. De woningen aan de overzijde van de Molenstraat en de Felix Timmermansstraat kijken recht uit op het plangebied. Vanwege de omvang en het belang van de groep omwonenden is het aan te raden deze groep zo vroeg mogelijk in het proces van planning en ontwerp te betrekken. Gebrek aan draagvlak in de buurt kan van invloed zijn op het politieke draagvlak.	zou dan in het verlengde van de achtertuinen worden gerealiseerd, wat een aantasting van zichtlijnen oplevert. In een omgevingsdialoog zou de situering en vormgeving van het gebouw kunnen worden afgestemd op deze kleine groep omwonenden. De gebruikers van het sportpark en het nieuw aan te leggen bedrijventerrein zullen minder belang hebben wij de bouw van een zwembad. De groep participanten is daardoor relatief klein en de afstand is betrekkelijk groot, waardoor de te verwachten weerstand uit de omgeving klein en overzichtelijk genoemd kan worden.	
<i>Planschade</i>	Gezien het beoogde programma op deze locatie en de nabijheid van omliggende woningen is er een zeker planschaderisico. Geadviseerd wordt om op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten een planschaderisicoanalyse op te laten stellen door een ter zake deskundig bureau. De kans is reëel dat het risico het normaal maatschappelijk risico overstijgt. Het is aan te bevelen dit onderzoek vroeg in het proces uit te voeren, de risico's te laten taxeren in euro's en de raad hier vertrouwelijk over te informeren, wanneer de plannen concreter worden.	Het risico op planschade wordt op deze locatie uiterst gering geschat. Het uitvoeren van een planschaderisicoanalyse is niet noodzakelijk.	

4. Scenario Renovatie

4.1. Inleiding renovatiescenario

Het renovatiescenario was tot eind 2020 alleen kwalitatief en beknopt beschreven. Er lag geen bouwkundige of installatietechnische keuring of renovatieraming ten grondslag aan kwalitatieve bevindingen of kwantitatieve aannames. In opdracht van de gemeente Deurne heeft Bremen Bouwadviseurs een schouw uitgevoerd en documentatie ter plaatse ingezien. De rondgang van Bremen bevestigt in eerste instantie het door Praesentis geconstateerde beeld dat het huidige zwembad gedateerd is en in diverse verschillende fasen is (door) ontwikkeld. De routing is onlogisch en sommige installaties zijn verouderd. Dit maakt o.a. van ruimten en installatietechniek een ingewikkelde puzzel. De installatiedata, leeftijd van machinerie en staat van het geheel is erg verschillend. Dat loopt uiteen van oude zandfilters voor het buitenbad (ca. 1972) tot relatief modernere deelinstallaties. Hoe dan ook is het 'overall' beeld dat renovatie een zeer complexe klus wordt. Daarbij is een gedeeld beeld dat het buitenbad z'n langste tijd heeft gehad. In het geval van een renovatiescenario is mogelijk aan de orde om het buitenbad te amoveren. Mogelijk komen hierbij ook sub scenario's aan de orde ten aanzien van herbestemming en ontwikkeling van het vrij te komende deel van het perceel. Daar dient te worden bezien welk voorzieningenniveau, zowel binnen als buiten, dient te blijven

4.2. MJOP 2021-2038

De gemeente heeft Bremen een Excel MJOP uit 2015 overhandigd, dat de gemeente zelf van Laco heeft ontvangen. Laco heeft dit echter niet rechtstreeks aan Bremen beschikbaar gesteld. Er is sinds 2015 geen actualisatie meer uitgevoerd van het MJOP. Mede aan de hand daarvan is een meerjaren onderhoudsplan opgesteld van het sportcentrum c.q. zwembad De Wiemel. Het conceptrapport is 11 maart ontvangen en van opmerkingen voorzien door de projectleiding en vervolgens op 25 maart jl. verzonden aan Laco. De afspraak luidde om na een reactie van Laco het eindrapport op te stellen.

Op basis van het rapport van Bremen wordt geconcludeerd dat renovatie mogelijk is maar waarschijnlijk een zeer complexe klus wordt. Bremen maakt enkele opmerkingen over veiligheid zoals m.b.t. tegels, waterzuivering/legionella, opslag chloor/chemicaliën, risico op bedrijf continuïteit etc. die m.i. ernstig zijn. Dit zijn zaken die normaliter in de basis op orde moeten zijn en worden gecontroleerd door de omgevingsdienst. Met het oog op enkele kritische opmerkingen die vermoedelijk direct de bezoekersveiligheid (kunnen) raken, is Laco door de projectleiding verzocht om te reageren op de zaken zoals die in het rapport zijn beschreven. Het ging daarbij om de herkenning van dat de technische staat, de afbeeldingen en opmerkingen en een reactie op de wijze waarop deze matige onderhoudsstaat is ontstaan en dan met name m.b.t. al uitgeschakelde installatietechniek en zaken die direct o.a. de W(B)HVBZ raken. De gemeente vreest een risico dat uitval of incidenteel onderhoud van zwembadinstallaties kan leiden tot een risico om "van de regen in de drup te belanden". Het vraagt ook om een visie voor de korte termijn op eventueel echt noodzakelijk of incident onderhoud.

De uitkomst is dat het bad een zeer aanzienlijke investeringssom nodig heeft voor benodigd en achterstallig onderhoud. Kort opgesomd:

- De huidige staat van onderhoud is gebaseerd op de onderhoudstoestand van zowel de bouwkundige als installatietechnische aspecten en wordt ingeschaald als matige onderhoudstoestand.
- Om ervoor te zorgen dat het bedrijfsproces niet in gevaar komt is een upgrade noodzakelijk.

- De binnen afwerkingen zijn over het algemeen verouderd. Met name de uitgesleten voegen ter plaatse van de perrons en kleedruimten vormen een veiligheidsrisico. Ook de door vocht aangetaste binnen kozijnen en -deuren verdienen aandacht.
- Qua installatietechniek heeft een groot deel van de componenten het einde van zijn theoretisch technische levensduur bereikt, waardoor de kans op storingen en defecten zeer reëel is.
- Met name de verouderde zwembadinstallatie vormt een bedreiging voor de continuïteit van het bedrijfsproces.
- Een energielabel is niet voorhanden. In het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn weinig tot geen erkende maatregelen uitgevoerd.
- Luchtbehandelingskasten zijn reeds uitgeschakeld vanwege defecten. Vervangingen lijken in het verleden grotendeels correctief in plaats van preventief
- Niet alleen uit esthetisch oogpunt, maar ook het oogpunt van veiligheid, bedrijfscontinuïteit en energetica is het complex toe aan een opfrisbeurt.
- Het uitstellen van onderhoud heeft op termijn tot gevolg dat er bij herstel van het achterstallig onderhoud rekening dient te worden gehouden met extra financiële onderhoudsuitgaven, boven op het gebudgetteerde bedrag omschreven in de planning.

4.2.1. Financieel

Een onderhoudsinvestering c.q. renovatie leidt tot een totaalsom van ca. € 4.472.112 in de periode 2021-2038 (18 jaar). Omgerekend is dat circa € 248.450 per jaar. Het betreft een flinke renovatie waar Bremen in het jaar 2022 is een som opgenomen van ca. € 2.877.356 voor het noodzakelijke onderhoud voor een veilig zwembad dat aan de wet voldoet. Door die slag in 2022 te slaan, resteert ook de langste boekhoudkundige afschrijvingstermijn.

4.2.2. Visie Laco

Laco heeft op voorhand aangegeven een voorkeur te hebben voor vervangende nieuwbouw boven renovatie.

Het renovatiescenario biedt de mogelijkheid om niet de investeringssom ineens te verstrekken, maar bij Laco te beleggen en te verdisconteren in een hogere gemeentelijke bijdrage. Gezien de omvang van dit volume (+ca. € 250.000 per jaar) lijkt het complex dit te regelen in de subsidieverordening.

Op basis van het rapport van Bremen geeft Laco aan zich niet te kunnen vinden in de strekking en opmerkingen over veiligheid en sommige installatietechnische aspecten. Namens Laco is dit beknopt telefonisch en later per e-mail bericht, zonder uitvoerige reactie of inhoudelijke beschouwing. Laco stelt:

”Zoals eerder telefonisch kort besproken vinden wij het van Bremen rapport slecht en feitelijk onjuist op vele fronten. We hebben dan ook besloten om niet zelf te reageren op de inhoud en je onderstaande mail.

Wel kan ik je bevestigen dat we begin mei door een andere gerenommeerde partij een conditiemeting van onze accommodatie in Deurne laten uitvoeren. De reden waarom we dit in gang zetten heb ik je telefonisch toegelicht.”

4.3. Aanbeveling

Het advies luidt, onafhankelijk van de bevindingen van Laco en/of een door een andere derde opgestelde conditiemeting, dat een renovatiescenario met een omvang van ongeveer + € 4 mln. niet in verhouding is tot de staat en leeftijd van De Wiemel, de wensen van gebruikers en het resterende risicoprofiel op doorlopende onderhouds- en vervangingsbudgetten in de resterende 18-20 exploitatiejaren.

5. Scenario Nieuwbouw op de huidige locatie

5.2. Inleiding

Het huidige zwembad verdwijnt en daar komt een vervangend zwembad voor in de plaats. Het is logisch dat de nieuwe zwemvoorziening wordt gerealiseerd op een andere locatie op het perceel. Dan kan sprake zijn van voortzetting van de sportactiviteiten in het oude bad terwijl de nieuwbouw wordt gerealiseerd en opgeleverd. Het amoveren van het oude zwembad volgt dan na in gebruik name. Er resteert voldoende perceelruimte voor herbestemming en herontwikkeling van andere gebouwen, accommodaties of voorzieningen, waaronder grondgebonden woningen of appartementen.

5.3. Scenario omschrijving

In dit scenario is en blijft Laco enig contractpartner en aanspreekpunt van de gemeente. Omdat een dergelijk scenario nadrukkelijk afhankelijk is van Laco als eigenaar van het bad, worden de belangen van Laco hierin meegenomen. De corebusiness van Laco het exploiteren van zwembaden. In hun visie paste een zwembad goed bij voorzieningen zoals een fitnesscentrum, whirlpool en stoomcabine.

De in overleg met gebruikers opgestelde uitgangspunten zijn:

- een eigentijds zwembad met een levensduur van 40 jaar;
- een eigentijds zwembad dat voldoet aan de hedendaagse wensen en eisen van bezoekers;
- met behoud van de instructie-, sport- en recreatiefunctie;
- voldoende instructiewater voor de zwemlessen en de doelgroep activiteiten;
- met optimalisering van gebruiksmogelijkheden door beweegbare bodems in het wedstrijdbassin (deels) en instructiebad (geheel oppervlak);
- met instructiebad van 15 x 10 meter, afgestemd op de toekomstige behoefte:
 - de mogelijkheid om het water te verwarmen tot 34°C;
 - de mogelijkheid om het bassin af te sluiten van het andere bassin;
 - voorzieningen om het bassin te betreden (lift, et cetera);
- een wedstrijdbassin van 25 x 15,4 meter:
 - voor trainingen en wedstrijden voor wedstrijdszwemmen, reddingsbrigade, waterpolo en geschikt voor synchroonzwemmen;
 - voorzieningen: scorebord, berging en dergelijke;
 - enkele recreatieve elementen (zoals springplank);
 - horecavoorziening;
 - de wensen voor aanvullende voorzieningen (fitness, kleine sauna, Turks stoombad, et cetera) zijn voorbehouden aan de exploitant.

Nb: in overleg met Laco, gebruikers en intern overleg (mede in relatie tot financiële mogelijkheden) is de optie voor een 8-baans wedstrijdbassin van 25 x 21 meter (in plaats van 25 x 15,4 meter) komen te vervallen.

5.3.1. Wensen, eisen, praktijkervaringen en realiteitszin

In het voorstadium van onderzoek zijn diverse specifieke technische opties genoemd zoals meerdere watertemperaturen in één bassin, beweegbare bodems etc. Praktijkervaringen met de toepassingsmogelijkheden en gebruikerstevredenheid hiervan leiden tot een kritische en scherpe blik op de realiteitszin in relatie tot het gekozen voorzieningenniveau. In de toepassing van bouwkundige elementen, installatietechniek en vooral water- en luchtbehandeling sorteren we enerzijds voor op innovatie en anderzijds op bewezen toepassingen en concepten vanuit exploitatieperspectief (qua investeringen, installatietechniek, storingsgevoeligheid etc.). Dat geldt eveneens ten aanzien van actuele

wet- en regelgeving en landelijk, provinciaal en lokaal beleid m.b.t. duurzaamheid en circulariteit.

5.4. Investeringsramingen

5.4.1. Concepten t/m 2020

Er was medio 2020 een Programma van Wensen en financiële raming gereed, maar het ontbrak nog aan een Programma van Eisen en meer gedetailleerde investeringsraming.

De conceptramingen waren gebaseerd op:

- een model van het binnen de zwembadbranche bekende Sportconcepten (Bouwbedrijf Vaessen en exploitant Sportfondsen);
- hoewel eerdere rapportages mogelijkheden schetsen voor DB(F)MO² project, is de aanbestedingsvorm niet vastgesteld.
- Voldoen aan hedendaagse eisen vanuit de wet- en regelgeving;
- en komt tegemoet aan de hedendaagse wensen van zwembadgebruikers.
- Los van een passend aanbod aan overdekt zwemwater kan worden uitgegaan van hedendaagse kleed- en sanitaire voorzieningen, verbeterde luchthuishouding in de zwemzaal en een moderne uitstraling.

Op basis van het Sportconcept-zwembad waren de geraamde investeringskosten bij genoemd zwembad afgerond € 7,3 miljoen excl. BTW waarbij is uitgegaan van:

- a) Een functioneel architectonisch ambitieniveau;
- b) kosten zijn op basis van prijspeil 2020 en exclusief:
 - a. kosten voor eventuele verwerving van grond, slopen en saneren van eventueel op deze grond aanwezige bebouwing en het bouwrijp maken van deze grond;
 - b. voorzieningen voor parkeren en fietsstalling, terreininrichting en infrastructuur;
 - c. inzet ambtelijk personeel tijdens de voorbereiding- en realisatieperiode;
- c) Bij de investeringskosten is geen rekening gehouden met een gemeentelijke investering in aanvullende voorzieningen zoals een fitnesscentrum en kleine sauna. Uitgangspunt hierbij: de exploitant draagt de kosten voortkomend uit door hem gewenste (commerciële) voorzieningen.

5.4.2. Investeringsraming 2021

Praesentis heeft op basis van het Programma van Wensen (PvW) en de globale uitgangspunten gesprekken gevoerd met gebruikers, Laco en gemeente. Vervolgens is het PvW omgezet in een ruimtestaat³ waarin de ruimten zijn benoemd en uitgewerkt in bruto en netto vloeroppervlakte.

- Dit leidt tot een voetprint van 2.295m² NVO en 2.639m² BVO.
- Er is in de financiële raming op voorhand al een efficiency-stelpost van -5% doorgevoerd.
- De geraamde bouwsom hierbij is circa € 6,73 mln. Dit past bij het door de gemeenteraad gestelde financiële kader van 6,8 mln.
- Echter, dit is de bouwsom van bouwkundige, werktuigbouwkundige en installatietechnische componenten inclusief vaste inrichting en algemene uitvoeringskosten.
- Deze som is nog zonder alle bijkomend kosten zoals honoraria, aansluit en heffingskosten, leges, verzekeringen en risico verrekening (prijsstijgingen).
- De stichtingskosten worden door anno 2021 geraamd op € 8.521.000 exclusief BTW.

² Design, Build, Finance, Maintain and Operate

³ Zie bijlage 1: Ruimtestaat

5.5. Conclusies m.b.t. investeringsraming

Het beschikbare krediet van 6,8 mln. is derhalve onvoldoende voor de volledige projectfinanciering / stichtingskosten. Hoe komt dat?

- Het door de raad vastgestelde krediet van 6.8 mln. is al €500.000 lager dan de globale investeringsraming in het Programma van Wensen (2020).
- Er is een groot verschil tussen een basis investeringsprijs voor een marktconcept met een eigen prijspeil (en zonder inhoudelijk overleg vooraf) en de markt en het prijspeil van 2021, inclusief indexering tot oplevering (medio 2024)
- De demarcatie van de investeringskosten is nu conform NEN2699 (2017) opgesteld, dit geeft de meeste zekerheid voor gedegen investeringsramingen;
- Zelfs binnen de investeringsraming is nu al scherp geraamd met eenheidsprijzen voor materialen en installaties, zijn diverse kostenposten taakstellend (scherp) bepaald. Er is nog geen slag gemaakt naar een (extra) duurzaam of energieneutraal zwembad;
- In de raming is uitgegaan van:
 - exclusief kosten medewerkers Gemeente (niet tlv projectbudget), met name begeleiding/ondersteuning zoals ok in de eerdere raming was gesteld;
 - geen kosten voor terrein of openbare ruimte, op een stelpost direct om het bad heen van ca. 25.000,-;
 - een voorbereidingsperiode: 1 1/2 jaar / bouwperiode: 1 1/2 jaar;
 - Er moet rekening worden gehouden met een bandbreedte ca. 10% i.v.m. onzekerheden.

5.5.1. Conclusie:

Bij een taakstellend krediet van 6,8 mln. bedraagt de som voor cofinanciering door de exploitant, zwemverenigingen en/of derde ca: 1,7 mln.

5.5.2. Consequenties partnerschap gemeente – Laco

In het geval van een *renovatiescenario* en het *scenario van vervangende nieuwbouw op de huidige locatie* blijft het partnerschap tussen Laco en de gemeente m.b.t. het binnenbad (nagenoeg) ongewijzigd qua eigendom en exploitatie. Wel dienen nieuwe afspraken te worden vastgesteld m.b.t. financiën, bedrijfsvoering, KPI's en dient het contractmanagement ingebed te worden in de gemeentelijke organisatie. Indien een herbestemming / herontwikkeling van het huidige buitenterrein plaatsvindt, dan maakt dit onderdeel uit van nieuwe afspraken of een afzonderlijke projectovereenkomst.

6. Scenario Nieuwbouw op een andere locatie

6.1. Inleiding

In dit scenario treedt de gemeente op als eigenaar van de grond en bouwheer van de nieuwe zwemvoorziening. Daarnaast is het beleid op beheer & exploitatie dat de uitvoering daarvan aan een externe derde wordt uitbesteed. Het effect daarvan is dat het werk van de nieuwbouw en de dienst van de exploitatie in de regel aanbestedingsplichtig zijn, met het oog op de Gids Proportionaliteit, drempelwaarden en transparantie.

In dit scenario speelt tevens een sub scenario ten aanzien van het perceel en de positie van Laco en Zwembad De Wiemel. Aangenomen dat de gemeente de subsidie aan Laco voor het zwembad staakt, is het aan hen wat het toekomstscenario van de accommodatie is. Laco zal hoe dan ook gespreks- en onderhandelingspartner zijn. De verwachting is dat het streven is het oude bad open te houden terwijl de nieuwbouw wordt gerealiseerd en opgeleverd. Dit dient wel in partnerschap te worden vastgelegd, want bij uitloop van de planning en oplever- ingebruikname datum zou Laco anders toch eigenstandig het oude bassin kunnen sluiten wat tot discontinuïteit in zwemactiviteiten leidt. Voor nieuwbouw op een andere locatie is eveneens een Programma van Wensen en financiële raming gereed, maar dient een uitgewerkt en technisch gedetailleerd Programma van Eisen nog te worden opgesteld. Laco zal naar verwachting een planvisie ontwikkelen en indien ten aanzien herbestemming en herontwikkeling op het (vrij te komen) perceel. Waarschijnlijk voornamelijk grondgebonden woningen of appartementen.

6.2. Gemeente bouwheer; effecten en consequenties

Ten aanzien van ontwerp, realisatie, onderhoud en financiering is de gemeente in beginsel vrij te handelen. Ten aanzien van de exploitatie bestaat een relevante kwestie. Is er sprake van een afloop van de bedrijfsvoering of juiste en overgang daarvan? Dan kan ten aanzien van het bestaande personeel de verplichting bestaan dat deze overgenomen moet worden door de nieuwe exploitant.

6.3. Gewijzigd PvE en investeringsraming

Bij nieuwbouw door de gemeente op een nieuwe locatie in gemeentelijk eigendom geldt als uitgangspunt in navolgende uitwerking dat de kansen op een goede cofinanciering door (commerciële) derden nagenoeg nihil zal zijn. Vandaar dat wordt bekeken op welke wijze binnen de begrote investeringssom van 6,8 mln. toegewerkt kan worden naar een haalbaar zwembadconcept.

6.3.1. Aangepast PvE

Om binnen de financiële kaders te blijven wordt het PvE gereduceerd tot een één basisconcept. Het 25m bassin blijft gehandhaafd, maar het instructiebassin komt volledig te vervallen. Dat heeft ook gevolgen voor diverse andere ruimten, zoals de kleedkamers, cabines, verkleining van de horeca en een beperkte reductie van algemene ruimten zoals de centrale entree. Dat leidt tot het volgende globale PvE overzicht:

	nvo	bvo
Zwemzalen	686	789
Kleedruimten en sanitaire ruimten zwembad	206	237
Entree / horeca / personeelsruimten	372	428
Techniek en overige	488	561
Totaal bvo	1753	2015

6.3.2. Aangepaste investeringsraming

Onderstaande investeringsraming is gebaseerd op het aangepaste PvE waarbij ook het verschil tussen de begrote som van 6,8 mln. en de werkelijke investeringsraming excl. BTW in beeld is gebracht.

Om deze som te behalen dient dus per definitie voorzien te worden in een fiscale context waarbij de BTW volledig in aftrek kan worden gebracht, dus:

- Door commercialisering (aanbesteding van de exploitatie in de markt) met als uitgangspunten een winstbeogende BV en een kostprijsdekkende huurtarief;
- Of het uitgeven van het zwembad in een zakelijk recht waardoor een kostprijsdekkende huur niet langer van belang is.

			<i>Budget</i>	<i>Raming PvE</i>
		bruto vloeroppervlak (m² bvo)	3120	1915
A		Locatiegebonden kosten		26.000
B		Bouwkosten		
	1	Bouwkundige werken		2.921.000
	2a	Installaties		1.437.000
	2b	Waterbehandeling		incl.
	2c	Klimaatneutraal		?
	3	Vaste inrichting en voorzieningen		606.000
	4	Terrein		-
	5	Algemene uitvoeringskosten / opslagen	-	769.000
		subtotaal bouwkosten	-	5.733.000
C		Inrichtingskosten		
		Losse inrichting	-	-
D		Bijkomende kosten		
	1	Bijkomende kosten grond		-
	2	Bijkomende kosten bouw		
		Projectbegeleiding door opdrachtgever		-
		Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)		741.000
		Aansluitkosten		50.000
		Heffingen		121.000
		Verzekeringen		17.000
		Risico verrekening (prijsstijgingen)		243.000
		Kunst	-	-

	3	Bijkomende kosten inrichting	-	-
	4	Aanloopkosten		43.000
		subtotaal bijkomende kosten	-	1.215.000
E		Onvoorzien		347.000
F		Belastingen / subsidies / spuk	-	-
G		Financiering / rentelasten	-	-
		Totaal investeringskosten, excl. btw	6.800.000	7.321.000

Let op: bovenstaande raming is exclusief terrein, openbare inrichting, toegangswegen etc.

7. Proces inkoop en aanbesteding

Hierna volgt een vooruitblik op het te voorziene inkoop- en aanbestedingsmodel. Dat geldt in ieder geval indien de gemeente Deurne zelf een zwembad ontwikkelt op een nieuwe locatie. Maar de kaders en het stellen van uitgangspunten indien Laco ontwikkelt, komen inhoudelijk overeen met de genoemde onderwerpen. Bij het komen tot een passend aanbestedingsvoorstel voor de zwemvoorziening in Deurne, moeten ten aanzien van een aantal onderwerpen afwegingen worden gemaakt, te weten:

- Ontwerp
- Realisatie
- Exploitatie
- Onderhoud
- Financiering en eigendom.

7.1. Model van samenwerken, inkopen en aanbesteden

In elk scenario liggen de verhoudingen van de gemeente met Laco anders, waardoor op voorhand niet zomaar een aanbestedingsvorm of model van toepassing verklaard kan worden. De gemeente wil in elk geval van een zwembad ontwikkeling grip en regie willen houden op bovenstaande thema's. Vandaar dat in Fase 1 hier al een belangrijk accent ligt op de strategische keuzes qua inkoop- en/of aanbestedingsvoorbereiding. Dit zal deels in een onderhandelingsvorm met Laco plaatsvinden. Uitersten in aanbestedingsvormen zijn het klassieke model en de geïntegreerde aanbesteding:

7.1.1. Klassiek:

Dit is de volledig traditionele aanbestedingsvorm, de onderdelen worden separaat uitgewerkt en zo nodig aanbesteed. De financiering en het eigendom liggen bij de gemeente. De opdrachtgever laat eerst een ontwerp opstellen door een architect en vervolgens op basis van een bestek een aanbesteding voor de realisatie organiseren. De exploitatie wordt volledig separaat gehouden en indien gewenst aanbesteed. Vervolgens regelt de opdrachtgever zelf het meerjarig onderhoud.

7.1.2. Geïntegreerde aanbesteding:

Ontwerp, realisatie, exploitatie, onderhoud en eventueel zelfs de financiering en het eigendom worden in de markt gezet. Er zijn tussen het klassieke en geïntegreerde modellen vele varianten mogelijk. Deze worden ook flink beïnvloed door de eigendomspositie van Laco. De gemeente zal wel wensen mee beslissen en te sturen, waarbij voor de hand liggende modellen zijn:

- Design & Build (Maintain Operate): Het ontwerp en de realisatie van het project worden geïntegreerd aanbesteed. Operate (de exploitatie) wordt in gemeentelijke opdracht waarschijnlijk afzonderlijk aanbesteed (een nieuwe zwemvoorziening op een nieuwe locatie). De gemeente beslist dan wel mee in ontwerp, toezicht tijdens realisatie, exploitatie afspraken waaronder onderhoud en de gemeentelijke wijze van financiering.
- Bouwteam: De gemeente beslist over het ontwerp, toezicht tijdens realisatie, exploitatie afspraken waaronder onderhoud en de gemeentelijke wijze van financiering.

7.3. Overige overwegingen

7.3.1. Zakelijk recht eigendom zwembad:

Praesentis geeft in overweging om het eigendom van het zwembad over te dragen (in zakelijk recht uitgeven) voor een zo gunstig mogelijk btw-regime. Voordeel van

eigendomsoverdracht is dat er geen kostendekkende huur nodig is. Als er geen eigendomsoverdracht is een kostendekkende huur verplicht indien de risicodragende exploitatie gebruik wil maken van BTW-vooraftrek.

Een zakelijk recht op het eigendom heeft sterke consequenties m.b.t. de eigendoms-beheer- en onderhoudsverplichtingen. Die dienen dan vooraf sluitend geregeld te zijn.

7.3.2. Advies aanbesteding onderhoudsinstallaties:

Praesentis adviseert te overwegen om ook het onderhoud en de vervangingsinvesteringen van de waterzuivering, luchtbehandeling en overige hoofdonderdelen van installatietechniek meerjarig aan te besteden. Dit leidt ons inziens tot een optimaal commitment van de leverancier voor goede keuzes in materialisaties, techniek en onderhoudskeuzes in de exploitatieperiode. Indien de gemeente overweegt ook het meerjarig onderhoud in de markt uit te besteden, dan heeft dit consequenties voor het voortraject, het aanbestedingsproces en de contractvorming. Het gaat hierbij om: waterzuivering, werktuigbouwkundige, elektrotechnische en overige installatietechnische onderdelen. Het leidt tot een constructie waarbij de meedenkende installatietechnici:

- a) in het voortraject tot en met het Definitief Ontwerp betrokken zijn,
- b) verantwoordelijk zijn voor de realisatie en oplevering én
- c) de verantwoordelijkheid dragen voor het meerjarig onderhoud inclusief minstens de 1^e volledige cyclus van vervangingsinvesteringen (ca. 20 jaar).

7.4. Contractbeheer en - management

Het af te sluiten contract moet waarborgen bieden voor een kwalitatief sterk beheer, een jarenlange gezonde exploitatie, continuïteit van het aanbod, bestuurlijke invloed als ook de personele rechtspositie. Wat het laatste betreft is er bijna altijd sprake van 'Overgang van Onderneming', waarbij werknemers van de oude exploitant overgaan naar de nieuwe exploitant.

Er moet een duidelijke scheiding komen tussen de verantwoordelijkheden en de verplichtingen van de exploitant, de eigenaar van het zwembad en/of de huurder/exploitant met het (resterende) dagelijks onderhoud en schoonmaakonderhoud. Het is noodzakelijk om het contractmanagement structureel in te bedden in de gemeentelijke organisatie.

8. Planning

Voor de scenario's van Renovatie, nieuwbouw op de huidige locatie of nieuwbouw op een andere locatie gelden deels verschillende en deels overeenkomende acties en resultaten. Die kunnen als volgt gefaseerd worden weergegeven (In het geval van voortzetting van het partnerschap met Laco in het gekozen scenario, is te bezien welke rol welke partner krijgt toebedeeld in de verdere uitwerking):

=

CONCEPT

Bijlage 1. Ruimteprogramma

Ruimteprogramma zwemvoorziening Deurne									
	RUIMTEOMSCHRIJVING				aantal	Nuttig Opp per ruimte	Totaal	Vrije Hoogte	BVO
								1,15	
1	Entreehal								
1	Entree incl. tochtsluis				1	12,0	12	3,00	14
2	Centrale hal				1	35,0	35	4,00	40
3	Garderobe / tassenberging				1	16,0	16	3,00	18
4	Receptie				1	10,0	10	3,00	12
5	Ondersteunende ruimte / backoffice				1	10,0	10	2,70	12
6	Multifunctionele ruimte / verenigingen + jury!				1	25	25	4,00	29
						Totaal	108	0	124
2	Sanitaire ruimten - droog								
1	Toiletten bij centrale hal / horeca				10	2,3	23	3,00	26
2	Miva toilet				1	5,0	5	3,00	6
						Totaal	28	0	32
3	Horeca								
1	Horeca				1	100	100	4,00	115
2	Bar				1	25	25	3,00	29
3	Bereidingskeuken				1	20	20	3,00	23
4	Spoelkeuken				1	10,0	10	3,00	12
5	Koelcel/vriescel				1	8,0	8	3,00	9
6	Berging				1	15,0	15	3,00	17
7	Containerruimten				1	10,0	10	3,00	12
						Totaal	188	0	216
4	Personeelsruimten								
1	Kantoor manager (incl. vergaderplek)				1	12,0	12	2,70	14
2	Kantoor teamleider				1	12,0	12	2,70	14
3	Alg kantoor				1	12,0	12	2,70	14
4	Kopieerruimte				1	4,0	4	2,70	5
5	Verblijfsruimten personeel				1	20	20	2,70	23
6	Kleedruimten heren personeel				1	14,0	14	2,70	16
7	kleedruimten dames personeel				1	14,0	14	2,70	16
8	Toileruimte/douche ruimte personeel				1	12,0	12	2,70	14
9	ICT ruimte / serverruimte / Archiefrruimte				1	10	10	2,70	12
10	Vergaderruimte groot				0	30,0	0	2,70	0
11	Vergaderruimte klein				0	20,0	0	2,70	0
11	Werkkasten				2	4,0	8	2,70	9
12	Algemene berging				1	10,0	10	2,70	12
						Totaal	128	0	147
5	Kleedruimten								
1	Groepskleedruimten				4	25,0	100	2,70	115
2	Kasten in/bij groepskleedruimten				80	0,1	8	2,70	9
3	Wisselcabines				20	1,6	32	2,70	37
4	Gezinscabines				2	3,2	6	2,70	7
3	Miva kleedruimte				2	8,0	16	2,70	18
5	Kasten bij kleedcabines				79	0,1	8	2,70	9

6	Berging mindervaliden				1	6,0	6	2,70	7
7	Toeslag gescheiden schoon/vuil route				1	80,0	80	2,70	92
8	Kleedvoorzieningen buitenbad				0	50,0	0	2,70	0
9	Toegang naar ligweide				0	5,0	0	2,70	0
						Totaal	256	0	295
6	Sanitaire ruimten - nat								
1	Toiletten bij kleedruimten/bassins				10	2,3	23	2,70	26
2	Douche ruimten zwemmers				1	14,0	14	2,70	16
3	Toegang tot zwemzaal				1	12,0	12	2,70	14
4	Miva douche/toiletruimten				2	8,0	16	2,70	18
5	Make - up/nawachtruimte				1	8,0	8	2,70	9
						Totaal	73	0	84
7	Zwemzalen		L	B					
1	Wedstrijdbad		25,0	15,4	1	385	385	4,50	443
a	Perron	langs 1	2,0	25,0	1	50	50	4,50	58
b		langs 2	3,0	25,0	1	75	75	4,50	86
c		kop 1	4,0	20,4	1	81,6	82	4,50	94
d		kop 2	3,0	20,4	1	61,2	61	4,50	70
2	Instructiebad		15,0	10,0	1	150	150	4,50	173
a	Perron	langs 1	2,0	15,0	1	30	30	4,50	35
b		langs 2	2,0	15,0	1	30	30	4,50	35
c		kop 1	2,0	10,0	1	20	20	4,50	23
d		kop 2	2,0	10,0	1	20	20	4,50	23
e		Skimout glijb	0,0	0,0	1	0	0	4,50	0
f		Inloop miva	10,0	1,0	1	10	10	4,50	12
4	Berging bij zwemzalen verenigingen				2	25	50	2,70	58
5	Berging bij zwemzalen algemeen				1	30	30	2,70	35
6	Berging duikvereniging				1	8,0	8	2,70	9
7	Berging buitenbad				0	40,0	0	2,70	0
8	Tribune zitplaatsen				100	0,8	80	3,20	92
9	Badmeesterpost				1	9	9	2,70	10
10	Juryruimte / wedstrijdleiding (zie 1)				0	12,0	0	2,70	0
11	EHBO				1	12,0	12	2,70	14
12	Glijbaan (trap + uitglijstrook)				0	26,0	0	2,70	0
13	Whirlpool				0	16,0	0	2,70	0
14	Natte horeca				0	25,0	0	2,70	0
						Totaal	1102	0	1267
8	Techniek en overige								
1	Badomloop met buffers en filterruimte				1	250	250	3,00	288
2	Waterzuivering buitenbad				0	40,0	0	3,00	0
3	Zoutelektrolyse ruimte				1	10,0	10	3,00	12
4	Laag/middenspanning en trafo				1	10,0	10	3,00	12
5	Warmteopwekking				1	60,0	60	3,00	69
6	Luchtbehandeling (in pandig)				1	160,0	160	3,50	184

7	Werkkast			2	4,0	8	3,00	9
					Totaal	498	0	573
	TOTAAL VAN DE FUNCTIES					2381	m² NVO	2738

CONCEPT

Bijlage 2. Investeringsraming nieuw zwembad Deurne

Samenvatting investeringskosten, Gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Concept Programma van Eisen dd. 01.05.2021
- Prijspeil primo 2021, incl. indexering tot oplevering (medio 2024)
- indicatieve raming (+/- 10% i.v.m. onzekerheden)
- exclusief kosten tijdelijke huisvesting / maatregelen bestaand zwembad
- exclusief kosten medewerkers Gemeente (niet tlv projectbudget), met name begeleiding/ondersteuning
- voorbereidingsperiode: 1 1/2 jaar / bouwperiode: 1 1/2 jaar

			Raming PvE
		bruto vloeroppervlak (m ² bvo)	2507
A		Locatiegebonden kosten	26.000
B		Bouwkosten	
	1	Bouwkundige werken	3.470.000
	2a	Installaties	1.698.000
	2b	Waterbehandeling	incl.
	2c	Klimaatneutraal	?
	3	Vaste inrichting en voorzieningen	609.000
	4	Terrein	-
	5	Algemene uitvoeringskosten / opslagen	952.000
		subtotaal bouwkosten	6.729.000
C		Inrichtingskosten	
		Losse inrichting	-
D		Bijkomende kosten	
	1	Bijkomende kosten grond	-
	2	Bijkomende kosten bouw	
		Projectbegeleiding door opdrachtgever	-
		Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)	820.000
		Aansluitkosten	50.000
		Heffingen	142.000
		Verzekeringen	20.000
		Risico verrekening (prijsstijgingen)	284.000
		Kunst	-
	3	Bijkomende kosten inrichting	-
	4	Aanloopkosten	45.000
		subtotaal bijkomende kosten	1.361.000
E		Onvoorzien	405.000
F		Belastingen / subsidies / spuk	-

G	Financiering / rentelasten	-
	Totaal investeringskosten, excl. btw	8.521.000

CONCEPT

Bijlage 3. Fiscale verkenning, effecten en advies

Bouwstenen btw-gevolgen verruiming btw-sportvrijstelling

In deze bijlage wordt beknopt beschreven wat de impact is van keuzes in het voorbereidings- en besluitvormingsproces, de gekozen entiteit en het model van realisatie en exploitatie op de BTW⁴. Het komt het erop neer dat de Nederlandse overheid en Belastingdienst in feite een strenger regime hanteren voor de btw-belastbaarheid van sportaccommodaties dan strikt noodzakelijk op basis van Europese regelgeving.

Verruiming btw-sportvrijstelling vanaf 1 januari 2019

Vanaf 1 januari 2019 kunnen alleen nog winstbeogende exploitanten btw-belast⁵ via het GGTS-sportaccommodaties exploiteren. Alle niet winstbeogende exploitanten zoals gemeenten, sportstichtingen en niet als winstbeogend aangemerkte vennootschappen (BV & NV) vallen vanaf 1 januari 2019 onder de btw-sportvrijstelling. Winst beogen is voor de toekomstige exploitatie derhalve bepalend. Dit heeft invloed op o.a. eventuele subsidieverstreking, hoe de zwembadexploitant eventuele overschotten aanwendt en de kostprijsdekkendheid van eventuele huur. Kort gesteld geniet bij een winstbeogende entiteit een dienstverleningsovereenkomst (DVO) en bijpassende exploitatiebijdrage (privaatrechtelijk) sterk de voorkeur boven een subsidieverlening (publiekrechtelijk).

Afstemming van het winstoogmerk met de Belastingdienst

Ons advies is om per ommegaande in overleg te treden met de Belastingdienst (Helmond, Oost-Brabant) te vernemen met betrekking tot de fase waarin het ontwikkelings- en realisatieproces van het nieuwe zwembad zich bevindt, als ook het voorkeursscenario van het exploitatiemodel. Dit geldt vooral voor het bepalen van het winstoogmerk. Naar verluid hebben meerdere commerciële exploitanten en gemeentelijke sportbedrijven een bevestiging van hun winstoogmerk van de Belastingdienst ontvangen. De exacte voorwaarden zijn niet bekend. De commerciële exploitanten communiceren dat indien het zwembad van de gemeente wordt gehuurd er sprake moet zijn van een kostendekkende huurvergoeding.

Risico kasrondje door directe koppeling verhoging huurprijs en verhoging exploitatiebijdrage

Bij gemeenten is bekend dat sprake dient te zijn van een kostendekkende huurvergoeding en/of dat sprake is van een doorberekening van de integrale kosten. In de praktijk wordt vervolgens de gemeentelijke exploitatiebijdrage die de exploitant ontvangt ook verhoogd. Hierdoor verloopt deze aanpassing voor beide partijen financieel neutraal. Door de directe koppeling tussen de verhoging van de huurprijs en de verhoging van de exploitatiebijdrage bestaat het risico dat de Belastingdienst dit ziet als een "kasrondje" en het standpunt inneemt dat sprake is van een kunstmatige huurprijs. Hierdoor is nog steeds geen sprake van een doorberekening van de integrale kosten in de huurprijs en kan de exploitant niet voldoen aan de nieuwe wettelijke btw-definitie van het winstoogmerk⁶.

Dat zou betekenen dat de exploitatie van het zwembad tóch btw-vrijgesteld is en de exploitant geraakt wordt door de verruimde btw-sportvrijstelling. Let op: de Belastingdienst meent dat als een gemeente een zogenaamd 'algemeen belang besluit' op

⁴ E.e.a. is gebaseerd op de geldende belastingwetgeving en jurisprudentie. Niet uitgesloten is dat wetgeving en jurisprudentie en/of de interpretatie daarvan nog wijzigen. Het is fiscaaltechnisch mogelijk dat wijzigingen met terugwerkende kracht worden doorgevoerd. Hiervoor kunnen Praesentis en haar fiscaal adviseur geen verantwoordelijkheid aanvaarden.

⁵ Het nieuwe artikel 11, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 (hierna: Wet OB).

⁶ Conform artikel 11, lid 4, onderdeel b, van de Wet op de omzetbelasting 1968.

grond van artikel 25h, zesde lid, van de Mededingingswet heeft genomen, er überhaupt geen sprake kan zijn van een kostendekkende huur.

Compensatieregelingen voor exploitanten van sportaccommodaties

Om exploitanten van sportaccommodaties, die worden geraakt door de wetswijziging, tegemoet te komen, zijn er twee compensatieregelingen in het leven geroepen:

1. BOSA⁷: sportverenigingen, sportstichtingen en niet winstbeogend vennootschappen kunnen gebruik maken van de subsidieregeling stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties waarbij maximaal 20% van de kosten inclusief btw subsidiabel is⁸.
2. SPUK⁹-sport: gemeenten kunnen deze uitkering aanvragen voor hun sportbestedingen. De gemeente kan 17,5% van de investeringen in en het onderhoud van het zwembad inclusief btw als SPUK-sport aanvragen. Op basis van een beoordeling van alle SPUK-aanvragen voor 2020 is in 2020 80% toegekend van hetgeen door de gemeenten is aangevraagd, maar naar verwachting zal ook dit percentage weer verder naar boven worden bijgesteld.

Een eventuele keuze tussen BOSA of SPUK valt uit in het voordeel van BOSA. Het financiële voordeel is het grootst als de gehele investering van het zwembad via de niet winstbeogende exploitant loopt.

- De BOSA-bijdrage is 20% (inclusief verduurzaming en toegankelijkheid tot 30%) van de kosten en investeringen inclusief btw en bedraagt per saldo 24%;
- de SPUK-sport bedraagt slechts 17,5% (met een jaarlijkse overbestedingskorting, 20% in 2020).

Advies permanente oplossing btw in winstoogmerk

Aangezien beide compensatieregelingen eindig zijn bieden zij op de lange termijn geen passende (budgettaire) oplossing voor het btw-nadeel. Op basis van onzekerheden rond zowel de BOSA als de SPUK-sport en de tijdelijkheid van beide regelingen, is het voor de lange termijn raadzaam om naar een permanente oplossing voor het btw-nadeel te zoeken. Deze oplossing moet gezocht worden in een winstoogmerk bij de exploitant van het zwembad.

Een winstbeogende exploitant kan het zwembad volledig btw-belast exploiteren (btw-afdracht tegen 9% btw over zwembadopbrengsten) en alle toerekenbare inkoop-btw (grotendeels 21% btw) integraal in aftrek brengen. Hierdoor kan de exploitant weer voldoen aan het 90%-criterium en opteren voor btw-belaste verhuur met de gemeente. De gemeente heeft dan eveneens weer volledig recht op aftrek van inkoop-btw, waardoor zij alle aan het zwembad toerekenbare inkoop-btw (op de integrale stichtingskosten) op haar btw-aangifte weer in aftrek kan brengen.

Het winstoogmerk kan gezocht worden bij marktpartij (commercialisering) of een gemeentelijke BV. De gemeente kan dan opteren als enig aandeelhouder, maar moet dan de onafhankelijkheid van het bestuur en governance met een goede samenstelling van de Raad van commissarissen strak regelen. Btw-technisch werkt dit model feitelijk hetzelfde als in het geval van een commerciële partij met een lokale BV.

⁷ Stimulering bouw en onderhoud van sportaccommodaties, subsidieregeling voor amateursportorganisaties

⁸ Per saldo komt dit neer op circa 24% van de kosten exclusief btw. Daar komt wel bij dat een beroep op de BOSA niet mogelijk is indien er recht op aftrek van inkoop-btw bestaat, zoals bijvoorbeeld voor het horecadeel van een zwembad. Daarnaast is een beroep op de BOSA evenmin mogelijk voor kosten die niet direct betrekking hebben op het zwembad of sportmaterialen en voor energie- en overige exploitatiekosten.

⁹ SPUK = Specifieke Uitkering stimulering sport, rijksoverheidssubsidie voor het stimuleren van ontwikkeling en instandhouding van sportaccommodaties en de aanschaf van sportmaterialen.

Vanuit fiscaal-financieel perspectief is en blijft het beste scenario om bewezen, statutair en in overeenkomsten vastgestelde winstoogmerk te halen. Als de gemeentelijke BV onverhoopt het winstoogmerk niet haalt, kan de BV echter ook haar btw-nadeel doorschuiven naar de SPUK-sport of BOSA (maar dan missen zij o.a. de energiekosten) , aangezien zij kwalificeert als een gemeentelijk sportbedrijf.

Vestigen zakelijk recht ter voorkoming kostprijsdekkende huur

Het vestigen van een zakelijk recht op het zwembad kan voorkomen dat per definitie sprake moet zijn van een kostendekkende huurvergoeding of een doorberekening van de integrale kosten. Dit kan namelijk lastig zijn als de gemeente een zogenaamd 'algemeen belang besluit' op grond van artikel 25h, zesde lid, van de Mededingingswet heeft genomen. Dat besluit wordt veelal genomen om maatschappelijke (lage) zwembadtarieven voor diverse doelgroepen te kunnen hanteren. Het verlieslatende deel dat dit veroorzaakt in de bedrijfsvoering wordt opgevangen in de exploitatiebijdrage. De belastingdienst stelt dan zoals gezegd dat er überhaupt geen sprake kan zijn van een kostendekkende huur. Aan de hand van een zakelijk recht verkrijgt de exploitant het nieuwe zwembad in eigendom aan de hand van een recht van opstal of erfpacht. Hiervoor dient een passende retributie resp. canon gerekend te worden. Dan is geen sprake meer van kostendekkende huur. Het betekent wel dat de aard en het karakter van de overeenkomsten wijzigen en dat voor langere termijn de eigendomsverhoudingen en -verplichtingen dienen te worden vastgesteld, inclusief bijpassend contractmanagement.

Oplossingsrichting

- 1) Contractvorming met Laco:
 - a. een eenmalige bijdrage in een investeringssom voor een nieuwe zwembad;
 - b. ontwikkeling op de huidige locatie;
 - c. al dan niet in combinatie met een langer lopende dienstverleningsovereenkomst voor een jaarlijkse exploitatiebijdrage;
 - d. de locatie is reeds in eigendom van Laco en vereist derhalve geen kostprijsdekken de huur:
 - i. overwogen kan worden om het eigendom van het zwembad ook volledig bij Laco te laten berusten of te splitsen (VvE met de gemeente);
 - ii. een andere optie is dat de gemeente een recht van opstal neemt voor 'haar' zwembad. De vraag is dan wel of dit 'fiscus-proof' blijft.
- 2) Vorming van een BV of commercialisering:
 - a. Gezien de onderhandelingspositie over de locatie aan de Molenstraat is dit scenario nagenoeg uitsluitend geschikt voor Kranenmortel;
 - b. De gemeente kan overwegen de realisatie en eigen hand te nemen, de exploitatie in een BV met winstoogmerk is op voorhand bepalend voor het slagen van dit model;
 - c. De gemeente geeft in dit geval de exploitatie:
 - i. Óf via een Europese aanbestedingsprocedure in handen van een commerciële (landelijke) exploitatiemaatschappij;
 - ii. Óf een gemeentelijke BV waarbij de gemeente het winstoogmerk op voorhand afdoende inricht en waarborgt.

Bijlage 4. Beschrijving voorgeschiedenis

Er zijn in de voorbereiding op de besluitvorming over de bouwsteen van de zwemvoorziening al diverse notities en onderzoeksrapporten betrokken, waaronder:

- Onderweg naar een vernieuwd toekomstbestendig zwemaanbod in Deurne, Deurne, 20 juli 2020
- Capaciteitsonderzoek binnen- en buitensportaccommodaties, 8 november 2018, Synarchis;
- Naar een toekomstbestendige samenwerking DWV/DZT'62/Laco, 15 augustus 2018, D&P.
- Handboek Zwembaden 2018, april 2018, (KNZB).
- Brancherapport Zwemmen in Nederland, 2013, Mulier Instituut.

In de notities en rapportage is de onderbouwing opgenomen vanuit de geconstateerde behoefte, animocijfers, markt- en concurrentie-analyse etc.

Eigendom, beheer en exploitatie

Navolgend is beschreven hoe de eigendoms- en exploitatie situatie momenteel is.

Periode 1993 - 2018

De gemeente Deurne heeft per 1 september 1993 beheer, exploitatie en onderhoud van zwembad De Wiemel in handen gelegd van zwembadexploitant Laco op basis van een privatiseringsovereenkomst met een looptijd van 20 jaar. Gedurende deze 20 jaar heeft de gemeente jaarlijks een financiële bijdrage aan Laco verstrekt om de verlieslatende activiteiten financieel te compenseren en om het zwembad gedurende deze 20 jaar te onderhouden. De gemeente heeft daarnaast per 1 september 1993 het zwembad met de omliggende grond aan Laco in erfpacht gegeven, met daarbij het recht van koop voor fl.1,- na 20 jaar. Laco heeft in 2013 van dit recht gebruik gemaakt en de eigendom van het zwembad en de grond overgenomen. Na 2013 heeft Laco het zwembad geëxploiteerd en onderhouden op basis van een subsidierelatie. In 2016 heeft Laco aan de gemeente kenbaar gemaakt dat het bedrijf het zwembad niet kon blijven exploiteren vanwege een hogere onderhoudsbehoefte en -kosten. Daarnaast liep de animo voor het fitnesscentrum terug, wat ook een negatief effect teweegbracht op het exploitatieresultaat van het zwembad. Bij onderzoek en overleg tussen Laco, de gemeente en de zwemverenigingen DWV en DZT is naar een oplossing hiervoor gezocht en uiteindelijk is een tijdelijke oplossing gevonden. De gemeenteraad heeft bij het college van Burgemeester en Wethouders aangedrongen op plannen voor een structurele oplossing.

Raadsbesluit

De gemeenteraad heeft op 18 september 2018 besloten om:

1. een zwemvoorziening voor Deurne te behouden door het in stand houden van zwembad De Wiemel als lokale zwemvoorziening;
2. Laco Deurne de komende vijf jaar een exploitatiesubsidie van € 245.000 te verstrekken, waarvan € 215.000 jaarlijks geïndexeerd;
3. het college op te dragen dat bij de uitwerking van de subsidiebeschikking wordt vastgelegd dat de subsidieontvanger gemaakte afspraken nakomt;
4. het college op te dragen om tijdig en ruimschoots voor 2023 te komen met plannen voor de lange termijn om een zwemvoorziening voor Deurne te waarborgen.

Periode 2019 - 2020

Op 21 augustus 2019 is gesproken met een vertegenwoordiging van Laco, waarbij is aangegeven:

- Laco is bereid om binnen de bestaande voorwaarden het zwembad De Wiemel tot september 2023 beschikbaar te houden voor zwembadgebruik door de zwemverenigingen DZT en DWV en andere zwembadgebruikers;
- heeft als core business het exploiteren van zwembaden. De belangstelling van het bedrijf ligt bij het aangaan van een langdurende exploitatieovereenkomst met de

gemeente Deurne om zo ook in de toekomst als exploitant bij het zwembad in Deurne betrokken te blijven;

- is bereid om samen met de gemeente Deurne op te trekken om de ontwikkeling van een eventueel nieuw zwemaanbod te realiseren. Dat kan zijn op de huidige locatie, maar ook op een andere locatie elders in Deurne;
- is bereid om het huidige zwembad en de onderliggende grond aan de gemeente Deurne te verkopen, voor een nader te bepalen bestemming;
- geeft er bij een hernieuwd toekomstig zwemaanbod de voorkeur aan om hieraan aanvullende voorzieningen toe te voegen: fitness, wellness (sauna, Turks stoombad, whirlpool) en een aantrekkelijke horecavoorziening. Belangstelling is er ook voor een overdekte kinderspeeltuin;
- stelt dat -gezien de huidige beperkte animo voor het huidige buitenbad- deze voorziening te zijner tijd mag vervallen. Hiermee worden kosten voor het zwembad teruggedrongen;
- zou meer invloed willen uitoefenen op de programmering van zwemactiviteiten. Deze is voor een substantieel deel in handen van de zwemverenigingen DZT en DWV. De activiteiten van deze zwemverenigingen zouden zich dan alleen richten op regulier verenigingsgebruik: wedstrijdzwemmen, waterpolo en synchroonzwemmen.

Laco heeft op 23-12-2019 per e-mail kenbaar gemaakt dat zij bereid is om zwembad De Wiemel open te houden tot 2028 voor een gemeentelijke bijdrage van € 257.000 en tot 2038 voor maximaal € 307.000 (prijsspeil 2020). Laco spant zich in om het doelgroepenbad en buitenbad open te houden en wenst daarbij een calamiteiten clause dat optioneel deze bassins gesloten mogen worden.

Overleg Laco d.d. 25-08-2020

Op dinsdag 25 augustus 2020 is opnieuw met Laco gesproken over de stand van zaken m.b.t. het besluitvormingsproces over maatschappelijk vastgoed c.q. het zwembad. In de gespreksagenda waren o.a. de beknopt beschreven scenario's opgenomen, evenals welke cofinancieringsmogelijkheden en risico's ziet Laco m.b.t. wet- en regelgeving omtrent aanbesteding, wet Markt & Overheid en evt. staatsteun als het gaat om al dan niet 1 op 1 kunnen schakelen. Dit was inclusief een uitgebreide rondleiding in Zwembad De Wiemel en daarbij is o.a. de staat van de verschillende bassins, ruimten en installatietechniek etc. gezien. De vertegenwoordigers van Laco zijn bekend met de stand van zaken aan de hand van eerdere gesprekken, adviesrapportages en de voorziene besluitvorming. De visie van Laco is primair continuïteit en voortzetting van de exploitatie van het zwembad. Zij spreken de wens uit "dat de wethouder zich hard maakt voor de een besluit omtrent verdere uitwerking van de scenario's b, c en d". Dat heeft enerzijds te maken met de looptijd van de ontwikkeling de laatste jaren tot nu toe en anderzijds met kennis van verdere procedures waarbij gesteld wordt dat een ontwikkelings- en realisatietermijn t/m 2023 erg kort is.

M.b.t. de inhoudelijke scenario's hebben zij (globaal) aangegeven:

- 1) Stoppen met de huidige zwemvoorziening van Laco zonder vervangende zwemvoorziening wordt niet als realistisch of voorkeursscenario gezien.
- 2) Doorgaan met huidig zwembad: Renovatie is mogelijk, maar geniet niet de voorkeur van Laco. Wordt ook afgeraden omdat de huidige accommodatie (ligging, routing intern, bouw, installaties) niet aansluiten bij de wensen en vereisten in de huidige zwembad praktijk. Daarbij is renovatie van het huidige bad eerder voorzien voor praktische en afschrijvingsperiode van 15-20 jaar dan langer.
- 3) Nieuwbouw op huidige locatie
 - a) Dit is het voorkeursscenario vanuit Laco. Een globale verkenning van hen over de mogelijkheden is gericht op vervangende nieuwbouw op het huidige terrein, maar op een andere locatie dan de ligging van het huidige binnenbad, om tijdens de nieuwbouw werkzaamheden geopend te kunnen blijven. Er kan worden voorzien in

- een herinrichting / herbestemming van het gehele perceel incl. nieuwbouw van grondgebonden woningen en appartementen.
- b) Sluiting van het openluchtbad is voor hen een reëel scenario.
 - c) Elk scenario van eigendom, opdrachtgeverschap voor nieuwbouw, de wijze van exploitatie etc. is voor Laco bespreekbaar. Dus ook terugkoop van de grond en eigen ontwikkeling. Of ontwikkeling door/ via Laco.
- 4) Nieuwbouw elders
- a) Nieuwbouw op een ander locatie geniet niet de voorkeur van Laco. Zij melden dit vanuit inhoudelijke overwegingen waarbij zij een visie voorstaan om het huidige terrein meer te ontwikkelen tot leefstijl- en beweegcentrum. Uiteraard spelen ook andere zakelijke overwegingen een rol. Bij nieuwbouw elders is het niet gezegd dat Laco haar zwembad activiteiten in De Wiemel per definitie staakt. Zij wil dan graag wel met de gemeente in overleg over bijvoorbeeld: verkoop van het huidige terrein of de mogelijkheden van herbestemming om zelf woningbouw of anderszins te kunnen ontwikkelen.
 - b) Nieuwbouw elders leidt mogelijk tot het in de markt zetten van de exploitatie. Laco overweegt in dat geval in ieder geval in hoeverre zij zich alsnog (kunnen) beroepen op de eerdere privatiseringsovereenkomst, maar hoopt dat het überhaupt niet zover komt. Zij wensen sowieso in gesprek te blijven over zaken m.b.t. overgang van onderneming etc. (dit is primair een personeelskwestie).
- 5) (Zwemvoorziening i.c.m. zwemparadijs): Dit wordt door Laco en de gemeente niet gezien als reëel scenario

Inhoudelijk geeft Laco de voorkeur aan de realisatie van een 8 baans zwembad + een doelgroepenbassin incl. beweegbare bodem(s). Daarmee wordt het aantal bassins ten opzichte van de huidige situatie sterk verminderd, maar is er voldoende ruimte voor de kern van de gewenste zwemactiviteiten én wordt tegemoet gekomen aan de wensen van de verenigingen. Laco stelt in dit verband dat een 8 baans bad breed kan rekenen op veel draagvlak van verenigingen, wat de levensvatbaarheid van plannen versterkt.

Welke cofinancieringsmogelijkheden ziet Laco bij deze scenario's?

- o Laco draagt graag constructief bij aan verdere verkenning van cofinancieringsscenario's. Op voorhand zijn geen bedragen te concreet duiden, die zijn sterk afhankelijk van de nader uit te werken scenario's. Elk model van eigendom & exploitatie is bespreekbaar. Zij zien de meeste kansen op efficiëntie en cofinanciering indien het scenario vervangende nieuwbouw op het huidige terrein wordt. Sub scenario's zijn bespreekbaar, Laco geeft aan dat dit complexe trajecten zijn en dat goede juridische en fiscale afstemming aan de voorkant noodzakelijk is.
- o Een besluit van de raad om de scenario's b, c en d verder uit te werken geeft ruimte voor nadere verkenning en evt. onderhandelingen.

Welke risico's ziet Laco m.b.t. wet- en regelgeving omtrent aanbesteding, wet Markt & Overheid en evt. staatsteun als het gaat om al dan niet 1 op 1 kunnen schakelen?

- o In dit kader zijn vanuit de gemeente in het overleg enkele risico's benoemd, kansen m.b.t. privaat eigendom en BTW/BCF, de actuele stand van zaken m.b.t. SPUK en BTW etc. Laco herkent zich in dit beeld en heeft toegelicht dat zij betrokken zijn bij gesprekken van exploitatiemaatschappijen (met Sportfondsen en Optisport) met de ministeries over de uitwerking van de SPUK en de effecten / financiële consequenties voor het speelveld van sportaccommodatie exploitaties. Zij hebben zelf diverse vergelijkbare trajecten doorlopen en kunnen ook hun expertise inbrengen.

Bijlage 5. Deliverables

Scenario	Deliverables	Status
Algemene beleid en kaders	1) Actualiseren: De kaders uit de beleidsstukken worden benut en verwerkt voor het project 'Zwemvoorziening Deurne'.	Uitgevoerd
	2) Actualiseren: korte termijneffecten door Corona en de nieuwe Zwemwaterwet die al enige jaren op zich laat wachten.	In uitvoering
Renovatie	3) Uit laten voeren van een (onafhankelijke) bouwkundige en installatietechnische opname als grondslag voor de realiteitszin en financiële effecten (in werk en exploitatie) van renovatie.	Uitgevoerd
	4) Renovatiescan verwerken tot (techn.) Programma van Eisen	In uitvoering
	5) Consequenties in beeld van huidige wet- en regelgeving (o.a. Legionella en asbest) op het renovatiescenario. 6) Kansen en bedreigingen ten aanzien van duurzaamheid, energiebesparing (fossiele brandstoffen), circulariteit, (B)ENG principes, welke regie kan de gemeente hier op voeren? 7) Beschrijving: wat is het (gewenste) kwaliteitsbeleid bij renovatie? Wat zijn esthetische effecten en meerwaarden, intern en extern? Wat krijgen de gemeente, inwoners en bezoekers terug bij renovatie en tegen welke som en te verwachten levensduur?	In uitvoering
Effecten ten aanzien van locatie en voorzieningenniveau	8) In beeld brengen van het buitenbad / buitenterrein scenario's 9) Bestemmingsplan, beeldkwaliteit, kaders en uitgangspunten. Als ook routing, infrastructuur en effect op de leefomgeving. 10) Bespreken en oriënteren op visie en wensen van Laco 11) Financiële effecten op hoofdlijnen ramen, verhouding bezien tot de beoogde renovatie(som) van het binnenbad.	Nog op te starten
Doorkijk naar de nieuwe exploitatie / afspraken met exploitant en gebruikers.	12) Verwerking in een concept exploitatiemodel (intentieverklaringen?)	N.t.b.
Nieuwbouw op de huidige locatie	13) Toetsen van publiek- en/of privaatrechtelijke mogelijkheden van contractvorming, met het oog op de subsidieverordening, Wet Markt en Overheid etc.	In uitvoering
	14) Afstemming projectomschrijving herbestemming / herontwikkeling van het buitenterrein (m.i. valt dit buiten de opdracht scope van het project 'Zwemvoorziening Deurne').	
	15) In het scenario van vervangende nieuwbouw op de huidige locatie wordt met Laco uitgewerkt wat de cofinancieringsmogelijkheden en wensen zijn. Die hangen ongetwijfeld sterk samen met de mogelijkheden van de overige ontwikkelingen op het eigen terrein.	
	16) Concept Programma van Wensen verwerken tot een (technisch) Programma van Eisen	I Nog op te starten
Doorkijk naar de nieuwe exploitatie / afspraken met exploitant en gebruikers.	17) Verwerking in een concept exploitatiemodel (intentieverklaringen?)	N.t.b.
Nieuwbouw op een andere locatie	18) Afspraken maken met Laco i.h.k.v. continuïteit van zwemactiviteiten	N.t.b.
	19) Planvisie Laco ten aanzien herbestemming en herontwikkeling op het (vrij te komen) perceel. Waarschijnlijk voornamelijk grondgebonden woningen of appartementen. N.t.b.: te bezien als afzonderlijk of geïntegreerd project. In de vervolgfasen is de inzet hierop in procesmanagement en verwerking in nader te detailleren fase-plannen nog uit te voeren.	N.t.b.
	20) 'locatie-onderzoek': a. Routing, verkeersdruk en parkeren; b. Geologisch en archeologisch onderzoek, Klic, (hemel)waterhuishouding etc. c. Onderzoek duurzame energiebronnen, afkomstig van aarde, water, wind, riothermie, industriële restwarmte, Warmte-Koude Opslag, Photo Voltaïsche (PV) panelen, etc. d. GREX (grond exploitatie), bestemmingsmogelijkheden en andere grondgebonden kaders.	Nog op te starten
	21) Concept Programma van Wensen verwerken tot een (technisch) Programma van Eisen	In uitvoering

Doorkijk naar de nieuwe exploitatie / afspraken met exploitant en gebruikers.	22) Verwerking in een concept exploitatiemodel (intentieverklaringen?) N.t.b.
---	---

CONCEPT