



Onderwerp Uitbreiding onderhoud Boerhaavebad	
Nummer	2018/440803
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Baars, I.A.
Telefoonnummer	023-5115496
Email	ibaars@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Er wordt extra geld beschikbaar gesteld voor vervangingsinvesteringen in het Boerhaavebad. Deze zomer werd het zwembad gesloten om er ingrijpend onderhoud uit te voeren. Tijdens de voorbereiding van de werkzaamheden bleek dat het plafond van het zwembad ook vervangen diende te worden. Tevens diende te worden voldaan aan nieuwe wetgeving die aanpassingen vergde, die deze zomer ook gelijk zijn uitgevoerd.</p> <p>Hiermee wil de gemeente het zwembad nog 10 jaar op een veilige en verantwoorde wijze in de vaart houden</p>
Behandelveorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	Actualisatie IP sport (2018/58117) Uitbreiding onderhoud Boerhaavebad (2018/266595)
Besluit College d.d. 4 september 2018	<ol style="list-style-type: none">1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast.2. Het college besluit voorts dat omwille van de snelheid van handelen, vooruitlopend op het formele raadsbesluit, met de werkzaamheden kan worden gestart en verplichtingen kunnen worden aangegaan.3. Het college besluit de nota <i>Uitbreiding onderhoud Boerhaavebad</i> met kenmerk 2018/266595 in te trekken vanwege een wijziging in de dekkingsbron. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. Akkoord te gaan met het uitvoeren van aanvullende investeringen en onderhoudsactiviteiten in het Boerhaavebad te Haarlem voor een bedrag van 780.000 euro en 2. Voor de te activeren kosten een krediet te verlenen van 555.000 euro ten laste van de reservering voor levensduur verlengend onderhoud in het investeringsplan (IP VG.ON reservering levensduurverlengend onderhoud gemeentelijk bezit). 3. De investeringen in 10 jaar af te schrijven. de griffier, de voorzitter,
--	--

1. Inleiding

Deze zomer werd er ingrijpend onderhoud gepleegd aan het Boerhaavebad. Hiermee wil de gemeente het zwembad nog 10 jaar op een veilige en verantwoorde wijze in de vaart houden. Tijdens de voorbereiding van de werkzaamheden kwam aan het licht dat het plafond van het zwembad ook vervangen diende te worden. Tevens bleek dat er diende te voldaan aan nieuwe wetgeving die aanpassingen vergde, die deze zomer ook gelijk konden worden uitgevoerd. Deze activiteiten waren niet meegenomen in het oorspronkelijke plan van SRO, op basis waarvan geld beschikbaar werd gesteld in de begroting 2018.

In dit voorstel wordt nader uiteengezet en onderbouwd dat er extra geld beschikbaar moet worden gesteld om het Boerhaavebad op een verantwoorde wijze nog 10 jaar te kunnen exploiteren. De portefeuillehouder heeft een en ander voor het zomerreces aan de commissie gemeld.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Akkoord te gaan met het uitvoeren van aanvullende investeringen en onderhoudsactiviteiten in het Boerhaavebad te Haarlem voor een bedrag van 780.000 euro en
2. Voor de te activeren kosten een krediet te verlenen van 555.000 euro ten laste van de reservering voor levensduur verlengend onderhoud in het investeringsplan (IP VG.ON reservering levensduurverlengend onderhoud gemeentelijk bezit).
3. De investeringen in 10 jaar af te schrijven.



3. Beoogd resultaat

Met deze onderhoudsactiviteiten is het Boerhaavebad de komende 10 jaar weer geschikt voor gebruik als zwembad. Het zwembad is zowel op gebied van de huidige regelgeving en op gebied van exploitatie weer op orde en wordt tegen zo min mogelijk kosten komende jaren gebruikt.

4. Argumenten

1. Gezien de exploitatieperiode van 10 jaar is gestuurd op hoogst noodzakelijke onderhoudsactiviteiten

In 2017 is een onderzoek uitgevoerd naar zwemwatercapaciteit in Haarlem en heeft een conditiemeting van bestaand areaal (overdekte) zwembaden plaatsgevonden. Hieruit bleek dat het 'Boerhaavebad' tot 2028 operationeel kan blijven, mits de komende tien jaar het geplande meerjarig onderhoud zou worden uitgevoerd. Daarnaast werd in 2018 een rapport afgerond waarin de toekomstvisie voor de zwemaccommodaties na 2028 beschreven is.

SRO heeft op verzoek van de gemeente in kaart gebracht wat er voor nodig was om het Boerhaavebad nog tien jaar op een acceptabele manier door te exploiteren. Op basis van deze opgave is eind 2017 een projectbudget van 966.000 euro vastgesteld (626.000 euro vanuit de onderhoudsvoorziening SRO en 340.000 euro vanuit IP-gelden van sport).

Tijdens de verdere uitwerking en voorbereiding van de werkzaamheden bleek uit een inspectie dat het plafond van dit zwembad dermate slecht was, dat vervanging op korte termijn aan de orde was om de veiligheid van de bezoekers te kunnen blijven waarborgen. Het was dus zeer aan te bevelen om dit ook nog deze zomer mee te nemen, als het zwembad toch al dicht ging voor de reeds geplande onderhoudswerkzaamheden. Tevens werd duidelijk dat er enige wetgevingswijzigingen op stapel staan die tot een aantal wijzigingen in de uitvoering leiden. Deze brengen ook meerkosten met zich mee.

Totaal heeft SRO becijferd dat bovenop het reeds vastgestelde budget nog 780.000 euro extra benodigd was (waarvan 592.000 euro voor het plafond). Zie onderstaande tabellen:

Risico's Veiligheid & Gezondheid	Kosten
Asbest (PM)	€ 5.000
Vervanging verlaagd plafond	€ 340.000
Vervanging toe- en afvoerroosters	€ 122.000
Herstel ophanging luchtkanalen	€ 19.000
De-hermontage verlichting wedstrijdabad	€ 16.000
Vervangen verlichting recreatiebad	€ 55.000
Herstel staalconstructie	€ 40.000
Buitenbedrijf stelling WKK	€ 8.750
Aanbrengen chemicaliëntanks	€ 87.000
Vervangen injectoren recreatiebad	€ 26.000
Vervangen balie ivm ARBO wetgeving	€ 20.000
Totaal update 2	€ 738.750

Wijziging Wet & Regelgeving	Kosten
Energie monitoring (PM)	€ 5.000
Potentiaalvereffening incl. bk-werk	€ 35.000
Totaal	€ 40.000

Van de 780.000 euro wordt 200.000 euro bijgedragen door SRO vanuit haar onderhoudsvoorziening. De resterende 580.000 euro wordt gedragen door de gemeente. Deze kosten bestaan voor 555.000 euro uit de vervanging van het plafond en aanpassingen als gevolg van wet en regelgeving. Deze kosten dienen op grond van de activa-regels uit het BBV en het Haarlemse Activabeleid als investering te worden gezien en vervolgens meerjarig te worden afgeschreven.

De dekking voor de gemeentelijke bijdrage wordt gevonden in het investeringsplan, IP VG.ON *reservering levensduurverlengend onderhoud gemeentelijk bezit*, waar voor de periode 2018-2020 in totaal nog 2.000.000 euro beschikbaar is. Naast de voorliggende nota wordt er voor de overige 1.450.000 euro een separate kredietaanvraag voorbereid.

De kosten voor het verwijderen van asbest en het vervangen van de balie in verband met Arbowetgeving (in totaal 25.000 euro) zijn geen investeringen en worden derhalve ten laste van het exploitatiebudget beheer en onderhoud van product Vastgoed gebracht.

2. Het besluit past in het ingezet beleid

Conform de afspraken tussen gemeente en SRO dient SRO het onderhoud uit te voeren vanuit de vergoeding die zij ontvangt voor onderhoud. Deze afspraak is onlangs vernieuwd in de nieuwe exploitatieovereenkomst. De huidige stand van de onderhoudsvoorziening bij SRO is voldoende om aan alle toekomstige verplichtingen en onderhoudsplannen te voldoen. Eind 2017 bedroeg de voorziening circa 1,6 miljoen euro.

Voor de komende jaren zijn de onderhoudsuitgaven dusdanig dat uit de voorziening naar huidig inzicht (nog exclusief de momenteel forse prijsstijgingen in de bouw) nog een extra uitgave kan worden gedaan van 200.000 euro. Een negatieve voorziening kan niet want daarmee komt op termijn de continuïteit van SRO Kennemerland in gevaar.

Met ingang van 2019, wanneer de nieuwe huurovereenkomsten ingaan, zal er een jaarlijkse opdracht verstrekt worden aan SRO voor het uit te voeren onderhoud. Dit jaar is een overgangsjaar waarin de nieuwe overeenkomst al wel van kracht is.

3. Onderhoudskosten zijn gedekt vanuit de huurinkomsten

De onderhoudswerkzaamheden worden meegenomen in de nieuwe huurprijsberekening, door de kosten op te nemen in door te belasten onderhoudskosten. Deze kostprijsdekkende huur gaat SRO per 1 januari 2019 betalen. De huurberekening zal worden opgesteld op basis van een huurperiode van 10 jaar met de daarbij behorende onderhoudskosten. Naar verwachting leidt dit daardoor niet tot een hogere huur dan gemiddeld.

Dit is logisch, want als de werkzaamheden niet deze zomer zouden zijn uitgevoerd, gaan deze ergens in de komende 10 jaar vallen en zouden ze ook in de huurprijs zijn meegenomen. Indien deze kosten



niet in de huurprijs worden meegenomen zou dit tot een huurverlaging van ca. 58.000 euro per jaar leiden.

4. Geld werd deze zomer al uitgegeven

In de zomermaanden werd het Boerhaavebad een periode gesloten om diverse onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. In deze periode diende ook het plafond te worden vervangen. In het huidige onderhoudsbudget is momenteel nog voldoende geld beschikbaar om deze kosten te dragen, maar gezien de rest van de geplande onderhoudswerkzaamheden dit jaar dient dit budget wel te worden aangevuld.

Omwille van de snelheid (materialen moeten worden besteld om tijdig te kunnen verwerken en de werkzaamheden starten al in juli) heeft het college besloten om vooruitlopend op de raadsbehandeling in te stemmen met het aangaan van verplichtingen. Het college heeft in deze afweging meegenomen dat er een veiligheidsissue zou kunnen ontstaan indien het plafond nu niet zou worden vervangen.

5. Dekking is conform activabeleid en regels voor activeren

De activeringsregels van het BBV en het Haarlemse Activabeleid schrijven voor dat deze uitgaven aan het plafond en in de installaties als investering worden aangemerkt. Het nieuwe plafond leidt tot een kwaliteitsverbetering en moet daarom op de balans worden gezet. Ook aanpassingen als gevolg van veranderende wet- en regelgeving dienen op de balans te worden gezet en meerjarig te worden afgeschreven. Op deze manier komen de rente- en afschrijvingslasten in de exploitatie in de jaren waarin van de investering gebruik wordt gemaakt en niet in één keer in het jaar van de investering. De kosten hiervan mogen daarom niet ten laste van de onderhoudsbegroting worden gebracht.

6. In deze werkzaamheden werden zoveel mogelijk duurzame aanpassingen meegenomen

Door het vervangen van het plafond moest ook de verlichting worden aangepast. De vervangen armaturen pasten niet meer in de nieuwe sparingen. De verlichting is vervangen door LED-lampen waardoor wordt bespaard op energieverbruik.

Tevens is gebleken dat de huidige regelkast voor de werktuigbouwkundige installaties niet meer was te handhaven. Nieuwe componenten waren niet meer bij te bestellen. Deze regelkast is vervangen door een nieuwer type dat tevens efficiënter zal functioneren en daarmee vijf procent energie per jaar bespaart. De hierbij gepaard gaande meerkosten van verduurzaming worden binnen de exploitatieperiode van 10 jaar terugverdiend.

5. Risico's en kanttekeningen

Met het uitvoeren van deze onderhoudsactiviteiten is het zwembad op orde om nog 10 jaar door te exploiteren. Dit neemt niet weg dat het een bestaand gebouw betreft (het dateert uit 1992) en er nog een risico blijft bestaan op aanpassingen of herstelwerkzaamheden in de komende exploitatieperiode. Nu is namelijk alleen het hoogst noodzakelijke onderhoud uitgevoerd.

De onderhoudsbegroting is opgesteld vanuit een visuele inspectie. Tijdens de werkzaamheden is de daadwerkelijke toestand van bijvoorbeeld de dakconstructie of het tegelwerk van de bassins beoordeeld. De kosten voor de herstelwerkzaamheden kunnen daardoor in de praktijk hoger of lager uitvallen.

6. Uitvoering

Deze zomer stonden diverse onderhoudsactiviteiten gepland voor het Boerhaavebad. Het zwembad ging daarvoor 6 weken geheel dicht. In deze periode werden de aanvullende werkzaamheden ook uitgevoerd. Dit is tussen SRO en de gemeente nadrukkelijk doorgesproken en ook de gebruikers van het zwembad waren hiervan op de hoogte.

7. Bijlagen

Geen bijlagen.