



Onderwerp Uitbreiding onderhoud Boerhaavebad	
Nummer	2018/266595
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Kappers, J.
Telefoonnummer	023-5113273
Email	jkappers@haarlem.nl
Kernboodschap	Er wordt extra geld beschikbaar gesteld voor onderhoud aan het Boerhaavebad. Deze zomer wordt het zwembad gesloten om er ingrijpend onderhoud uit te voeren. Tijdens de voorbereiding van de werkzaamheden is gebleken dat het plafond van het zwembad ook vervangen dient te worden. Tevens dient te worden voldaan aan nieuwe wetgeving die aanpassingen vergt, die deze zomer ook gelijk zullen worden uitgevoerd. Hiermee wil de gemeente het zwembad nog 10 jaar op een veilige en verantwoorde wijze in de vaart houden
Behandelvoorstel 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	n.v.t.
Besluit College d.d. 25 juni 2018	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. de secretaris, de burgemeester,
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 onderhoudsactiviteiten in het Boerhaavebad te Haarlem voor een bedrag van 780.000 euro en 2. Het hiervoor benodigde budget van 580.000 euro te onttrekken aan de reserve vastgoed. de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

Deze zomer wordt 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 is aan het licht gekomen dat het plafond van het zwembad ook vervangen dient te worden. Tevens is gebleken dat er dient te voldaan aan nieuwe wetgeving die aanpassingen vergt, die deze zomer ook gelijk kunnen worden uitgevoerd. Deze activiteiten zijn niet meegenomen in het oorspronkelijke plan van SRO, op basis waarvan geld beschikbaar is 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.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Akkoord te gaan met het uitvoeren van aanvullende onderhoudsactiviteiten in het Boerhaavebad te Haarlem voor een bedrag van 780.000 euro en
2. Het hiervoor benodigde budget van 580.000 euro te onttrekken aan de reserve vastgoed.

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 blijkt dat de het 'Boerhaavebad' tot 2028 operationeel kan blijven, mits de komende tien jaar het geplande meerjarig onderhoud wordt uitgevoerd. Daarnaast wordt in 2018 een rapport afgerond waarin de toekomstvisie voor de zwemaccommodaties na 2028 beschreven wordt. SRO heeft op verzoek van de gemeente in kaart gebracht wat er voor nodig is 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 is, dat vervanging op korte termijn aan de orde is om de veiligheid van de bezoekers te kunnen blijven waarborgen. Het is dus zeer aan te bevelen om dit ook nog deze zomer mee te nemen, als het zwembad toch al dicht gaat voor de reeds geplande onderhoudswerkzaamheden.

Tevens is duidelijk geworden 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 is (waarvan 592.000 euro voor het plafond). Zie ook 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 wedstrijdbad	€ 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
Energiemonitoring (PM)	€ 5.000
Potentiaalvereffening incl. bk-werk	€ 35.000
Totaal	€ 40.000

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 vanuit de gemeente. 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. In lijn met de lopende en nieuwe afspraken, is voorgesteld om het extra benodigde geld voor het Boerhaavebad te dekken met een onttrekking uit de reserve Vastgoed. Deze is namelijk voor het afdekken van (extra) onderhoudswerkzaamheden bedoeld. In het verleden is deze ook gebruikt voor grotere onderhoudswerkzaamheden aan sportpanden.

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 worden 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 wordt deze zomer al uitgegeven

In de zomermaanden is het Boerhaavebad een periode gesloten om diverse onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. In deze periode dient 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 vanuit de reserve Vastgoed.

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 wordt vervangen.

5 Reserve Vastgoed is voldoende gevuld om kosten te dragen.

De reserve Vastgoed is op dit moment ruim voldoende gevuld om deze kosten te kunnen dragen. De prognose voor de stand van de reserve voor eind 2018 is 9,4 miljoen euro. Dit is inclusief de voorziene onttrekkingen van 2,1 miljoen euro en verwachte dotaties van 5,2 miljoen op basis van voorziene verkopen in 2018.

6 In deze werkzaamheden worden zoveel mogelijk duurzame aanpassingen meegenomen..

Door het vervangen van het plafond moet ook de verlichting worden aangepast. De huidige armaturen passen niet meer in de nieuwe sparingen. De verlichting wordt vervangen door LED-verlichting waardoor wordt bespaard op energie-verbruik.

Tevens is gebleken dat de huidige regelkast voor de werktuigbouwkundige installaties niet meer is te handhaven. Nieuwe componenten zijn niet meer bij te bestellen. Deze regelkast wordt vervangen door een nieuwer type dat tevens efficiënter zal functioneren en daarmee 5% 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 risico blijft op aanpassingen of herstellingen in de komend exploitatieperiode. Nu wordt namelijk alleen het hoogst noodzakelijke uitgevoerd.

Ook is er nu gewerkt vanuit visuele inspecties om de onderhoudsbegroting te kunnen opstellen. Tijdens de werkzaamheden is de daadwerkelijk toestand van bijvoorbeeld de dakconstructie of het tegelwerk van de bassins te beoordelen. Nu is een stelpost opgenomen, het kan zijn dat de kosten voor de herstelwerkzaamheden in praktijk hoger (of lager) uitvallen.

6. Uitvoering

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

7. Bijlagen

Geen bijlagen.