

Raadsvoorstel

Zaaknummer: Z/25/096258/433786
Datum collegebesluit: dinsdag 4 maart 2025
Datum commissievergadering: donderdag 20 maart 2025
Datum raadsvergadering: donderdag 3 april 2025

Soort Voorstel: Raadsvoorstel
Onderwerp: Toekomst Sporthal en Zwembad
Portefeuillehouder: Wethouder Schokker
Programma: P5 Sport, Cultuur, Recreatie

Kernboodschap: Zwembad Het Wedde en Sporthal De Vliethorst zijn verouderd. Naar aanleiding van moties 113 en 272 is er onderzoek gedaan naar toekomstige scenario's voor het zwembad. Op basis van dit onderzoek wordt voorgesteld om het zwembad tot 2040 open te houden.

In het Sportaccommodatiebeleid Voorschoten 2024-2030 is op 4 juli 2024 besloten om sporthal De Vliethorst te vervangen door nieuwbouw in 2027-2028. Er is naar aanleiding hiervan een Programma van Eisen met investeringsraming opgesteld en er is onderzoek gedaan naar mogelijke locaties. Voorgesteld wordt om de sporthal te verplaatsen naar zwembad Het Wedde en hier nadere uitwerking aan te geven.

Bijlagen:

- 1: Motie 113 Beleidskader Zwembad,
- 2: Motie 272 Onderzoek Zwembad,
- 3: Doorzwemmen na 2030, Keizers & Visser BV, februari 2025,
- 4: Memo Toekomst Sporthal,
- 5: Financiële consequenties toekomst sporthal en zwembad,
- 6: Eindpresentatie Programma van Eisen nieuwe sporthal,

- 7: Aandachtspunten Sporttafel Voorschoten,
8: Begrotingswijziging 04 2025 zwembad en sporthal.

Beslispunten:

De raad besluit:

1. zwembad Het Wedde open te houden tot 2040 onder voorbehoud van de integrale afweging bij de kadernota;
2. locatie sportpark Adegeest bij zwembad Het Wedde aan te wijzen als locatie voor de nieuwe sporthal;
3. de begroting te wijzigen conform de bij dit besluit horende begrotingswijziging met een nadeel van € 289.000 voor het jaar 2025;
4. met betrekking tot mutaties in reserves en voorzieningen:
 - a. € 50.000 te onttrekken uit de concernreserve ter dekking van projectkosten voor het verdere onderzoek naar de ruimtelijke en financiële haalbaarheid c.q. businesscase van de sporthal;
 - b. een vrijval bestemmingsreserve groot onderhoud zwembad ten gunste van de exploitatie, programma 5, met een bedrag van € 1.118.000 te doen;
 - c. De onttrekking uit de bestemmingsreserve exploitatiebijdrage zwembad van € 100.000 per jaar in 2026, 2027 en 2028 ongedaan te maken;
 - d. een vrijval bestemmingsreserve exploitatiebijdrage zwembad ten gunste van de exploitatie, programma 5, met een bedrag van € 601.196 te doen;
 - e. een storting van € 1.719.196 ten laste van programma 5 in de voorziening onderhoud zwembad te doen;
 - f. De meerjarige storting t.b.v. het meerjarig onderhoudsplan van het zwembad mee te nemen met de integrale afweging van de kadernota 2026-2029.

Relatie met:

Planning LTA

Inleiding en samenvatting

Zwembad

In de kadernota 2020 waren er financiële middelen opgenomen om zwembad Het Wedde nog maximaal 10 jaar open te houden. Hierdoor is de toekomst van het zwembad tot en met 2030 financieel gedekt. Daaropvolgend heeft de raad in juli 2019 motie 113 aangenomen waarin de raad het college oproept om uiterlijk in 2025 met een plan te komen waarin de (financiële) mogelijkheden uiteengezet worden over:

- de levensvatbaarheid in exploitatie van het zwembad op korte dan wel lange termijn;
- de (commerciële) exploitatie van een nieuw of vernieuwd zwembad, eventueel geclusterd met andere sportfaciliteiten en kostendragers;
- een herbestemming van het gebied na sluiting.

In november 2022 is daarop door u aanvullend motie 272 aangenomen over het zwembad waarin u het college verzoekt om onderzoek te doen naar:

- de verwachte kosten voor (groot) onderhoud en verduurzaming van het zwembad
- welke rol het zwembad na 2030 kan vervullen in Voorschoten en voor de regio
- voor welke doelgroepen
- de te verwachten exploitatiekosten na (groot) onderhoud en verduurzaming gepleegd te hebben.

Om bovenstaande moties te beantwoorden, zijn de volgende scenario's voor het zwembad uitgewerkt (Bijlage 3: Doorzwemmen na 2030, Keizers & Visser BV, februari 2025):

1. Nieuwbouw (solitair) zwembad op locatie Adegeest
2. Nieuwbouw (gecombineerd) zwembad en sporthal op locatie Adegeest
3. Groot onderhoud zwembad voor de periode van 16 jaar (2025-2040)
4. Sluiting zwembad

Twee scenario's zijn kort benoemd maar zijn vanwege de ruimtelijke en financiële consequenties als niet realistisch beoordeeld en daarmee niet verder uitgewerkt.

5. Nieuwbouw (solitair) zwembad op andere locatie in Voorschoten
6. Renovatie voor de periode van 30+ jaar.

Op basis van de uitgewerkte scenario's is het voorstel om het zwembad open te houden tot 2040. Dit is uitgewerkt als scenario 3 'Groot onderhoud zwembad voor de periode van 16 jaar'.

Sporthal

In het Sportaccommodatiebeleid Voorschoten 2024-2030 heeft u als raad besloten om sporthal De Vliethorst te vervangen door nieuwbouw in 2027-2028. Samen met de gebruikers (verenigingen en het onderwijs) en de exploitant is er een functioneel en technisch programma van eisen opgesteld (PvE) en is er een investeringsraming opgesteld voor 2 varianten van de sporthal. Daarnaast zijn de maatschappelijke, ruimtelijke en financiële consequenties in beeld gebracht voor de onderstaande varianten (Bijlage 4: Memo Toekomst Sporthal, februari 2025):

1. nieuwbouw op dezelfde locatie
2. nieuwbouw op een andere locatie

Op basis van een afweging van de maatschappelijke, financiële en ruimtelijke aspecten is het voorstel om de sporthal te verplaatsen naar sportpark Adegeest, bij zwembad Het Wedde. Er zijn in dit scenario verschillende ruimtelijke aspecten en financiële kansen die nog niet zijn onderzocht. Deze worden nader uitgewerkt in een businesscase en later ter besluitvorming voorgelegd aan het college. Het college informeert de raad over de uitkomsten van de businesscase en de verkenning van out of the box opties.

Beoogd effect

Een toekomstbestendig sportaanbod dat aansluit bij de behoeften van de inwoners van de gemeente Voorschoten, waarbij rekening wordt gehouden met efficiëntie en kosteneffectiviteit.

Argumenten

1.1 Openhouden van het zwembad past in de doelstellingen uit de beleidsagenda Sociaal Domein, Thema Gezond Leven en Opgroeien en Thema Leefomgeving

In Voorschoten is er sprake van vergrijzing. Zwemmen is een sport die tot op hoge leeftijd kan worden gedaan. Het behoud van een zwembad in Voorschoten sluit dus aan op de demografische ontwikkeling in ons dorp. Het openhouden van het zwembad past in de maatschappelijke doelstellingen vanuit het Sociaal Domein waarbij inwoners een gezonde leefstijl hanteren met voldoende sportvoorzieningen in de nabije omgeving en waar meer vitale ouderen wonen.

1.2 Openhouden van het zwembad past in de Sportvisie 2023-2026

Behoud van deze vorm van sport en bewegen is een meerwaarde voor de gemeente en draagt bij aan de opgave om de vraag naar zorg en ondersteuning te beperken: hoe langer inwoners gezonder leven, hoe later zij aanspraak maken op de zorg (Bron: Sportvisie 2023-2026). Hoewel er geïnvesteerd moet worden om het zwembad open te houden, is de verwachting dat de druk op de zorg daardoor afneemt.

1.3 De risico's voor het openhouden van het zwembad opnieuw beoordeeld kunnen worden

Door in 2035 het herziene Meerjaren Onderhouds Plan (MJOP) opnieuw te beoordelen, wegen we opnieuw de risico's af ten aanzien van mogelijke calamiteiten in de toekomst. Op basis van deze herziening wordt het college dan geadviseerd om het MJOP opnieuw te verlengen of om over te gaan tot een alternatief scenario.

1.4 De onderwerpen in motie 113 zijn uitgewerkt in de verschillende scenario's

In de rapportage 'Doorzwemmen na 2030' wordt een (financiële) uitwerking gegeven aan verschillende scenario's waarbij de levensvatbaarheid van het zwembad wordt beoordeeld voor de langere en kortere termijn. Daarbij is ook rekening gehouden met de variant in combinatie met de sporthal. Voor de financiële uitwerking van de varianten wordt verwezen naar Bijlage 5: Financiële consequenties toekomst sporthal en zwembad.

1.5 De onderwerpen in motie 272 zijn verwerkt in de verschillende scenario's

In de rapportage 'Doorzwemmen na 2030' zijn de te verwachten kosten in verschillende scenario's meegenomen. Bij voorkeursscenario 3 'Groot onderhoud zwembad voor de periode van 16 jaar' wordt er gebruik gemaakt van het huidige gebouw waarbij rekening wordt gehouden met een duurzaam meerjarenonderhoudsplan. De gasaansluiting blijft alleen wezenlijk onderdeel van de energievoorziening.

2.1 Door verplaatsing van de sporthal komt er ruimte vrij voor andere ontwikkelingen in het centrumgebied

De huidige locatie van sporthal De Vliethorst komt grotendeels vrij voor andere ontwikkelingen. Gecombineerd met het verplaatsen van de gemeentewerf biedt dit meer mogelijkheden voor het centrumgebied, zowel financieel als ruimtelijk. Het college beoogt om hier als onderdeel van de kadernota (doorkijk komende 10 jaar) een eerste inzicht in te geven.

2.2 Er is geen tijdelijke voorziening nodig tijdens de bouw van de sporthal

Als de sporthal op dezelfde plek wordt vervangen als de huidige sporthal, is er een tijdelijke voorziening nodig voor de binnensportverenigingen en het bewegingsonderwijs. De kosten hiervoor worden geraamd tussen de € 1 miljoen - € 2 miljoen. Als de sporthal op een andere locatie wordt gerealiseerd, kan eerst de nieuwe hal gebouwd worden waarna de oude hal pas gesloopt wordt.

2.3 Er is sprake van synergie in de exploitatie tussen sporthal en zwembad

Bij het verplaatsen van de sporthal naar Het Wedde kan in de ontwerp-opgave rekening worden gehouden met de positionering van de sporthal ten opzichte van het bestaande zwembad.

Dit biedt mogelijkheden om horeca(personeel) en beheer te combineren en levert exploitatievoordelen op. De exploitatievoordelen zijn te halen uit:

- Vervallen van de horecamedewerker sporthal 1 tot 1,5 FTE (structureel € 50.000-60.000 per jaar)
- Efficiëntie technische installaties
- Efficiëntere inkoop
- Efficiënter inzetten van de technische dienst voor onderhoud

De mogelijke exploitatievoordelen zijn nog niet meegenomen in de financiële consequenties.

Indien op een later moment besloten wordt om het zwembad te vervangen door nieuwbouw, kan deze aan de sporthal gekoppeld worden zodat er later alsnog één complex ontstaat die vrijwel kostendekkend zelfstandig kan opereren. Indien wordt besloten tot sluiting van het zwembad kan de sporthal zelfstandig verder geëxploiteerd worden.

Kanttekeningen

1.1 Bij het zwembad is er sprake van een verhoogd risico op calamiteiten richting einde looptijd

In het onderhoudsplan van Sportfondsen om het zwembad open te houden tot 2040 is rekening gehouden met de instandhouding van het zwembad. Er wordt voortgebouwd op een voorziening die in de basis verouderd is. Voor de periode 2035-2040 wordt, evenals nu in de periode 2025-2030, voorgesorteerd op de einde levensduur van het zwembad. Groot onderhoud waarvan het economisch niet meer verantwoord is dit te plegen, wordt niet meer uitgevoerd. Dit kunnen onderhoudsposten zijn die, indien noodzakelijk, de continuïteit van het zwembad bedreigen. Het is voorstelbaar dat indien zo'n calamiteit zich voordoet het groot onderhoud toch zal moeten worden uitgevoerd.

In het herziene MJOP wordt voor een bedrag van € 1.350.000 uit de jaren 2036-2040 doorgeschoven naar 2041 (het jaar na sluiting). Dit zijn onderhoudsposten die geen betrekking hebben op de veiligheid van het zwembad. Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan het leidingwerk van het zwembad of onderdelen van het leidingwerk. Het kan derhalve voorkomen dat er een calamiteit ontstaat en er toch werkzaamheden moeten worden uitgevoerd om het zwembad te kunnen blijven exploiteren. Per 5 jaar wordt het MJOP geactualiseerd. Tegen de periode dat deze doorgeschoven werkzaamheden idealiter uitgevoerd zouden moeten worden (2036-2040) wordt middels een schouw gezien of uitstel nog steeds verantwoord is of dat er andere beheersmaatregelen genomen kunnen worden.

Een beheersmaatregel kan zijn om onderhoud dat op basis van de uitgevoerde schouw niet uit te voeren omdat het niet noodzakelijk blijkt, of op een andere manier.

Ook kan gedacht worden om dat deel van het zwembad waar het betrekking op heeft buiten exploitatie te nemen. De kans dat het volledige bedrag aan doorgeschoven onderhoud alsnog binnen de periode 2025-2040 uitgevoerd moet worden is zeer laag.

1.2 Door de problemen met netcongestie is nieuwbouw binnen 10-15 jaar geen optie

In een ideale situatie zou nieuwbouw - zoals uitgewerkt is in scenario 1 en scenario 2 (solitair of gecombineerd met een sporthal) - de beste oplossing zijn. Nieuwbouw betekent optimale inzet van personeel en ondersteunende functies in één gebouw dat voldoet aan de meest actuele duurzaamheidsvereisten. Deze factoren zorgen voor de laagst mogelijke gemeentelijke exploitatiebijdrage. Een nieuw zwembad aansluiten op het energienet is naar verwachting onmogelijk binnen 10-15 jaar. Een nieuw zwembad vraagt namelijk om een zwaardere aansluiting op het net omdat er niet meer verwarmd kan worden met aardgas. Er zijn (nog) geen alternatieven mogelijk zoals aansluiting op een toekomstig warmtenet of het opslaan van opgewekte stroom in een accupakket zoals dat wel bij de sporthal kan. De nieuwbouw varianten vallen daarmee af.

1.3 Het zwembad openhouden heeft financieel geen voordeel voor de gemeente

Het openhouden van het zwembad vraagt een extra storting in een voorziening voor het onderhoud aan het zwembad. De totale kosten voor het openhouden van het zwembad bedragen € 5,6 miljoen over een looptijd van 16 jaar waarbij een nieuw zwembad totale stichtingskosten heeft van circa € 12 miljoen maar waarbij de exploitatiebijdrage vanuit de gemeente fors lager wordt. Sluiting van het zwembad betekent dat de financiële bijdrage aan het zwembad van € 259.500 per jaar komt te vervallen. Er moet daarbij rekening worden gehouden met een opzegtermijn van een jaar.

Daarnaast is er sprake van kosten voor een transitievergoeding, afwaardering van inventaris en eenmalige sloopkosten. De kosten hiervoor zijn maximaal € 2.430.000. De kosten bestaan uit € 850.000 sloopkosten, € 80.000 afwaardering en een transitievergoeding van maximaal € 1.500.000. De maximale transitievergoeding wordt geschat op circa €1.500.000 als alle medewerkers van Sportfondsen Voorschoten BV, inclusief de sporthal en gymzaal, zouden moeten vertrekken. Dit scenario is onwaarschijnlijk omdat wanneer de gemeente het contract met Sportfondsen opzegt de gemeente de binnensport in eigen beheer neemt. In dat geval is sprake van 'overgang van onderneming' en behouden deze medewerkers hun baan. Wanneer uitsluitend het personeel van Zwembad 't Wedde wordt getroffen door de beëindiging van de exploitatie, wordt de transitievergoeding geschat op maximaal €1.100.000. Dit bedrag kan lager uitvallen door natuurlijk verloop.

Het risico ontstaat pas bij daadwerkelijke sluiting, waarbij onderhandeling mogelijk is, maar medewerkers recht behouden op de wettelijke vergoeding. Indien overgegaan wordt tot sluiting kunnen de eenmalige dekkingsbronnen vanuit de reserves ingezet worden voor deze lasten omdat een MJOP dan niet meer noodzakelijk is.

1.4 Het onderzoek naar de scenario's voor het zwembad geeft geen antwoord op de vraag in de motie wat er gebeurt met het gebied na sluiting van het zwembad

De voorkeursvariant is om het zwembad als voorziening te behouden in Voorschoten. Er is daarom nog geen uitwerking gegeven aan de vraag wat er met het gebied gebeurt na sluiting van het zwembad.

1.5 Er moet duidelijkheid blijven voor de exploitatie van het zwembad voor een langere termijn

Het aantal momenten waarop opnieuw overwogen wordt of het zwembad open blijft of er tot sluiting overgegaan moet worden, moet tot het minimale beperkt worden. Onzekerheid over het openhouden van het zwembad heeft invloed op de exploitatie, behoud van personeel en keuzes die gemaakt worden in het MJOP.

2.1 Er is een extra investering nodig in een accupakket voor de sporthal door het probleem van de netcongestie

Bij het verplaatsen van de sporthal naar een andere locatie kan de huidige stroomcapaciteit niet worden meegenomen. De sporthal kan ook niet worden aangesloten op het stroomnet door de netcongestie problematiek. Voor de sporthal is er wel een alternatief beschikbaar. De sporthal kan in energie worden voorzien door het toevoegen van een accupakket c.q. batterij. Een accupakket heeft een levensduur van 10-15 jaar. De extra kosten van een accupakket met bijbehorende maatregelen bedragen circa € 800.000 (jaarlijkse afschrijving € 53.300 en rentelasten € 23.500).

2.2 Door het verplaatsen van de sporthal is er tenminste een gymzaal nodig voor het bewegingsonderwijs nabij de locatie van de huidige sporthal De Vliethorst.

Sporthal De Vliethorst wordt gebruikt door het bewegingsonderwijs overdag. In de onderwijsverordening wordt een loopafstand van maximaal 1.000 meter aangehouden voor de afstand tussen de school en een voorziening voor het bewegingsonderwijs. Bij het verplaatsen van De Vliethorst zijn er drie scholen (Regenboog, De Vos en Gevers Deynoot) waar een alternatief voor nodig is binnen een straal van 1.000 meter. Deze kaders moeten worden meegenomen in de ontwikkeling van het centrumgebied.

2.3 Verplaatsing van de sporthal naar Het Wedde levert geen voordelen op in reistijd voor het bewegingsonderwijs

Gemiddeld genomen levert de verplaatsing van de sporthal naar Adegeest geen voordelen op in reistijd voor het bewegingsonderwijs. Behoud van de sporthal op dezelfde locatie biedt eveneens geen voordelen voor het bewegingsonderwijs. Voor een overzichtskaart wordt verwezen naar Bijlage 4: Memo Toekomst Sporthal, februari 2025.

2.4 Er zijn diverse technische en ontwerpuitdagingen die moeten worden opgelost

Uit een volumestudie blijkt dat het mogelijk is om de sporthal te verplaatsen naast zwembad Het Wedde. Er zijn diverse onderwerpen waar rekening mee gehouden moet worden in het ontwerp omdat de ruimte beperkt is als de sporthal op het zwembad aangesloten moet worden. In het vervolgtraject moeten deze aspecten nader worden uitgewerkt. Dit scenario vraagt meer kennis en kunde en een sterke sturing met integrale blik vanuit de gemeentelijke organisatie op het dossier.

2.5 Een sporthal past niet in de kaders binnen het bestemmingsplan op locatie Het Wedde

Voor het realiseren van de sporthal zal afgeweken moeten worden van de kaders in het bestemmingsplan (bouwvlak, bouwhoogte en functie).

2.6 Een alternatief dat niet past binnen het door de raad vastgestelde Sportaccommodatiebeleid 2024-2030 is uitstel van nieuwbouw van de sporthal waarna de sporthal en het zwembad gezamenlijk worden vernieuwd tot één gecombineerd gebouw in 2040.

De netcongestie problematiek bepaalt nu voor een groot deel de mogelijkheden voor nieuwbouw van het zwembad. De raad kan overwegen om terug te komen op vastgesteld beleid en alsnog besluiten tot uitstel van de nieuwe sporthal. Wanneer er meer duidelijkheid ontstaat over de netcongestie, kan dan vervolgens besloten worden om de sporthal en het zwembad tegelijkertijd te vernieuwen. De verwachting is dat dit niet vóór 2035 het geval zal zijn. Voor de sporthal betekent dit ten minste per direct een vervanging van uitgesteld onderhoud van circa €250.000 voor de luchtbehandelingsinstallatie. Voor overige kosten (niet MJOP) is aanvullend onderzoek nodig.

Inwonersparticipatie en communicatie

- Om te komen tot een PvE voor de sporthal is er samengewerkt met een projectteam en een werkgroep. Het projectteam bestond uit een vertegenwoordiging van de binnensportverenigingen, het bewegingsonderwijs en de exploitant. De werkgroep werd aangevuld met alle hoofdgebruikers van de sporthal en de technisch beheerder. Een lijst met genodigden zit bij de eindpresentatie van het Programma van Eisen in bijlage 6.

- Op 3 februari 2025 zijn de verschillende scenario's gepresenteerd aan de sportverenigingen. Een verslag met aandachtspunten vanuit de Sporttafel Voorschoten is toegevoegd in Bijlage 7: Aandachtspunten Sporttafel Voorschoten.
- Op 5 februari 2025 heeft er een themabijeenkomst met de raad plaatsgevonden om de verschillende scenario's toe te lichten.
- Bij de uitwerking van de verplaatsing van de sporthal zal ook inwonersparticipatie een rol gaan spelen.
- In het proces om te komen tot een PvE en locatie voor de sporthal is contact geweest met de gemeente Leiden. Hierbij zijn de mogelijkheden verkend om in regionaal verband te beoordelen welke capaciteit er nodig is ten aanzien van binnensportvoorzieningen. De verdere uitwerking hiervan wordt meegenomen in de businesscase.

Financiën

In de financiële paragraaf zijn de kosten opgenomen voor de voorgestelde scenario's. In bijlage 5 staan alle scenario's financieel weergegeven.

Zwembad

Momenteel staan er twee bestemmingsreserves ten behoeve van de het zwembad:

- Bestemmingsreserve groot onderhoud van € 1.118.000
- Bestemmingsreserve exploitatiebijdrage zwembad € 601.196.

En er is een voorziening:

- Egalisatievoorziening onderhoud zwembad van € 482.766.

Voorgesteld wordt om de bestaande onttrekkingen uit de Bestemmingsreserve exploitatiebijdrage zwembad van € 100.000 in de jaren 2025 en verder te annuleren, en het dan resterende saldo te storten in de voorziening onderhoud zwembad. Hetzelfde wordt voorgesteld voor de bestemmingsreserve groot onderhoud. Daarmee bedraagt de voorziening bij de start ruim € 2,2 miljoen. De totale kosten voor het onderhoud in de periode 2025-2040 bedragen € 5,6 miljoen. Op basis van het startsaldo moet er jaarlijks nog een resterende storting van € 289.000 in de voorziening worden gedaan om het MJOP te kunnen dekken. Per saldo geeft dit het volgende beeld:

Scenario 3 'Groot onderhoud 2024-2040'	Zwembad MJOP
Jaarlijkse onderhoudskosten MJOP	€ 289
Overige exploitatielasten, kosten sportfondsen	€ 864
Opbrengsten huur o.b.v. 15% van de lasten	€ -604
Totale structurele lasten	€ 549
reeds begrootte lasten (o.b.v. lasten 2028)	€ -877
reeds begrootte baten (o.b.v. baten 2028)	€ 604
Jaarlijks effect exploitatie t.o.v. huidige begroting vanaf 2025	€ 276
Bedragen x € 1.000	

Het onderhouden van het zwembad op basis van dit scenario heeft een negatief effect op het exploitatiesaldo van € 276.000. In dit besluit wordt het effect 2025 meegenomen en de meerjarige incidentele reserve onttrekking. De structurele storting in de voorziening onderhoud zwembad vanaf 2026 wordt meegenomen met de integrale afweging in de kadernota 2026-2029.

Indien bij de kadernota de afweging wordt gemaakt toch niet door te gaan met het zwembad kan de begrotingswijziging 2025 via een raadsbesluit worden teruggedraaid door de raad. De financiële gevolgen uit de bijgesloten begrotingswijziging zijn door het besluit niet in 2025 besteed. Een voorziening voor onderhoud dient als doel het geplande groot onderhoud te doen op het noodzakelijke moment waarbij de kosten voor de exploitatie ieder jaar een constant karakter heeft. Door te starten in 2025 met de dotatie is de jaarlijkse financiële bijdrage vanuit de exploitatie lager dan wanneer er later gestart wordt, het groot onderhoud blijft gelijk bij de gewenste openstelling tot 2040.

Sporthal

Voor de sporthal is een grote of een standaard variant mogelijk. Deze scenario's zien er financieel als volgt uit waarbij het negatieve effect van € 707.000 of € 612.000 op de begroting ingaat vanaf 2030:

Beoogde totale investering	€ 11.322	€ 9.504
Bijbehorende afschrijvingslasten	€ 461	€ 427
Rentelasten bij het aantrekken van een financiering	€ 333	€ 279
Netcongestieoplossing afschrijving	€ 53	€ 53
Rentelasten netcongestieoplossing	€ 24	€ 24
Meerjarig onderhoudsplan	€ 132	€ 109
Opbrengsten huur o.b.v. 15% van de lasten	€ -150	€ -134
Totale structurele lasten 2030	€ 853	€ 758
reeds begrootte lasten (o.b.v. lasten 2028)	€ -179	€ -179
reeds begrootte baten (o.b.v. baten 2028)	€ 33	€ 33
Jaarlijks effect exploitatie t.o.v. huidige begroting vanaf 2030	€ 707	€ 612
Bedragen x € 1.000		

Bij het verplaatsen van de sporthal is het noodzakelijk een gymzaal in het centrum van Voorschoten te bouwen. De totale kosten en daarbij behorende jaarlijkse kosten vanaf 2032 zijn:

	Gymzaal
Beoogde totale investering	€ 2.500
Bijbehorende afschrijvingslasten	€ 99
Rentelasten bij het aantrekken van een financiering	€ 74
Totale structurele lasten 2032	€ 173
Bedragen x € 1.000	

Na uitvoering van dit scenario zal sporthal Vliethorst worden gesloopt. De eenmalige kosten hiervoor zijn, op basis van referentieprojecten, € 275.000.

Aanvullende kosten voor projectkosten van € 50.000 zijn voor het verdere onderzoek naar de financiële haalbaarheid c.q. businesscase van de sporthal. Voorgesteld wordt deze incidentele kosten te dekken uit de concernreserve.

Toelichting BTW

In de huidige situatie vallen zowel het zwembad als de sporthal binnen de ondernemers-sfeer. Voor de nieuwbouw wordt er vanuit gegaan dat dit gelijk blijft en de btw terug te vorderen blijft, en daarmee geen kostenpost vormt, indien en voor zover de accommodaties btw belast worden geëxploiteerd.

Bij de gymzaal geldt een ander btw-regime, dat wel een kostenverhogend effect heeft. Dit is meegenomen in de cijfers. In een verder onderzoek kan worden nagegaan of een deel via de ondernemers btw of via SPUK-SPORT kan worden verrekend.

Juridisch kader

Op grond van artikel 189 lid 1 van de Gemeentewet is de raad bevoegd om bedragen voor de uitvoering van taken en activiteiten in de begroting vast te stellen.

Risico's

1. Er is sprake van een verhoogd risico op calamiteiten bij het zwembad richting einde looptijd in 2040. De maximale omvang van het risico bedraagt € 1.350.000. Als beheersmaatregel wordt het MJOP gevalideerd door een derde onafhankelijke partij.
2. Het is mogelijk dat bij de verdere uitwerking van de sporthalvariant verplaatsing richting Het Wedde er te veel obstakels en risico's zijn in relatie tot de beschikbare ruimte en de ontwerpgegevens.

De hoogte van dit risico bedraagt een eenmalig bedrag van circa € 50.000. Dit zijn de voorbereidingskosten die mee zijn genomen in het besluit om deze variant nader uit te werken in de businesscase.

3. De ontwikkelingen in de markt richting 2040 zijn onzeker. Het is aannemelijk dat de kosten verder stijgen door inflatie. Ook is niet duidelijk wat de gevolgen zijn van de landelijke netcongestieproblematiek op de marktpartijen die gespecialiseerd zijn in de bouw van zwembaden.
4. Mogelijk komen er nog additionele verplichtingen uit de omgevingswet. Dit kan extra kosten of tijdelijke sluiting van het zwembad met zich meebrengen. Het risico wordt als laag ingeschat en wordt meegenomen in de validatie van het MJOP door een onafhankelijke partij.
5. Door de aanbestedingsregelgeving is het mogelijk dat de exploitatie van de sporthal en het zwembad aanbesteed moet worden. In de Allonge Beheer- en Exploitatieovereenkomst 2025-2030 is rekening gehouden met de kans dat dit zich kan voordoen.

Duurzaamheid

Gemeente Voorschoten heeft milieu en duurzaamheid hoog in het vaandel staan en stelt in dat kader dan ook hoge eisen aan de te realiseren accommodaties. De gemeente heeft daarbij een voorbeeldfunctie op het gebied van verduurzaming. Bij het ontwerp van de accommodatie dient minimaal te worden voldaan aan alle op het moment van de bouwaanvraag van kracht zijnde landelijke, provinciale en gemeentelijke regels en voorschriften.

Voor de sporthal geldt dat we door de netcongestie alternatieve, kostenverhogende opties moeten realiseren om aardgasloos te kunnen bouwen en om aangesloten te kunnen worden op het stroomnet. De sporthal wordt daarmee wel BENG. Om een volledig ENG sporthal te realiseren, zijn de meerkosten berekend op circa € 460.000.

Voor het zwembad wordt gebruik gemaakt van het huidige gebouw. De investeringen in duurzaamheid blijven beschikbaar, maar de gasaansluiting blijft een wezenlijk onderdeel van de energievoorziening. Pas nadat de netcongestie opgelost wordt, wordt het mogelijk om een duurzaam zwembad te realiseren waardoor er een vrijwel energieneutraal complex (met sporthal) ontstaat.

Vervolg

Zwembad

Na instemming van de raad met scenario 3 wordt deze variant samen met Sportfondsen Voorschoten BV nader uitgewerkt en de afspraken geformaliseerd. Dit scenario gaat per direct in na besluitvorming.

Sporthal

De businesscase voor de sporthal is deels afhankelijk van de locatiekeuze. De volgende kansen en uitdagingen worden verder uitgewerkt en verwerkt in een businesscase met financiële haalbaarheid:

- het voorbereiden van de ontwerpvraag voor de sporthal, inclusief fiets- en autoparkeren;
- definitieve kaders voor de voorziening in het centrum voor het bewegingsonderwijs, bij voorkeur rekening houdend met mogelijkheden voor de binnensport;
- verkennen ruimtelijke consequenties voor de golfbaan;
- mogelijkheden voor het realiseren van de gewenste aanvullende functies bij de sporthal zoals ruimte voor een sportschool en fysiotherapie en de daarbij horende mogelijke opbrengsten;
- out of the box oplossingen om aanvullende inkomsten te creëren op locatie bij Het Wedde en/of in samenwerking met commerciële partijen;
- mogelijkheden voor extra opbrengsten bij de grotere sporthal in verhouding tot de standaard sporthal;
- regionale samenwerking op het gebied van sportaccommodaties;
- de koppeling van de sporthal aan het zwembad en de consequenties in de exploitatie door het efficiënter in kunnen zetten van personeel;
- in het locatieonderzoek voor de sporthal wordt de locatie bij Voorschoten '97 globaal verkend. Deze optie is in een laat stadium ter sprake gekomen in overleg met Voorschoten '97 en doorkruist daarmee het besluitvormingsproces over de locatie van de sporthal. Uit de eerste verkenning is gebleken dat de sporthal niet past op de betreffende locatie zonder de openbare weg over te steken. Omdat er meer tijd nodig is om alternatieven te verkennen, wordt samen met de vereniging voorafgaand aan het uitwerken van de businesscase van verplaatsing naar het Wedde alsnog verkend welke kansen er liggen om de sporthal te combineren met nieuwe voorzieningen bij Voorschoten '97. De uitkomsten hiervan worden meegenomen bij de integrale overwegingen als het gaat om het onderzoek naar 'out of the box' oplossingen voor de sporthal. Mocht de locatie naar aanleiding van deze verkenning alsnog wijzigen, wordt de raad opnieuw gevraagd te besluiten over de locatie.

Na de uitwerking van de verschillende onderzoeksvragen, wordt de financiële afweging inclusief de afmetingen van de sporthal aan het college ter besluitvorming voorgelegd en ter kennisname gedeeld met u als raad. In de kadernota 2027 worden de financiële consequenties voor een integraal besluit voorgelegd aan de raad.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Wattingen,
gemeentesecretaris

mw. drs. N. Stemerding,
burgemeester

Besluit

Zaaknummer: Z/25/096258/433786

De raad van de gemeente Voorschoten;

Gelet op artikel 189 lid 1 van de Gemeentewet

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 4 maart 2025,

gelet op de aangenomen amendementen 327 en 327,

besluit:

1. zo snel als mogelijk nieuwbouw voor het zwembad Het Wedde te realiseren en in afwachting hiervan het huidige zwembad open te houden tot uiterlijk 2040, onder voorbehoud van de integrale afweging bij de kadernota;
2. locatie sportpark Adegeest bij zwembad Het Wedde aan te wijzen als voorkeurslocatie voor de nieuwe sporthal en het college opdracht te geven alleen deze locatie nader uit te werken voor de kleine zowel als de grote variant (3 vs. 4 zaaldelen) en de resultaten van beide varianten aan de gemeenteraad voor te leggen voor definitieve besluitvorming;
3. de begroting 2025 (neutraal) te wijzigen conform de op dit besluit aansluitende begrotingswijziging;
4. met betrekking tot mutaties in reserves en voorzieningen:
 - a. € 50.000 te onttrekken uit de concernreserve ter dekking van projectkosten voor het verdere onderzoek naar de ruimtelijke en financiële haalbaarheid c.q. businesscase van de sporthal;
 - b. de verschuivingen met betrekking tot de bestemmingsreserve en voorziening onderhoud voor het zwembad te behandelen bij de voorjaarsnota 2025 en hiertoe eenmalig een meerjarige wijziging op te nemen;
 - c. de meerjarige storting t.b.v. het meerjarig onderhoudsplan van het zwembad mee te nemen met de integrale afweging van de kadernota 2026-2029.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Voorschoten,
gehouden op donderdag 3 april 2025

de griffier,

de voorzitter,

drs. B.J. Urban

mw. drs. N. Stemerding