

REGEREN IS VOORUITZIEN!

STICHTING DE ZEEHOEK

NOTITIE VOOR DE RAAD

KEUZE NOVEMBER 2020

Samenvatting:

Het college kiest voor een renovatie van het huidige bad, en dus op de huidige locatie, met een levensduurverlenging van 15 jaar, een investering van ruim € 3 miljoen en een jaarlijkse subsidiebehoefte van € 532.000.

Andere mogelijke varianten zijn volgens het college:

- een nieuw doelgroepenbad aan de Vok Koomenweg, een investering van bijna € 8 miljoen, en een jaarlijkse subsidiebehoefte van € 413.000;
- een nieuw doelgroepenbad op de huidige locatie, een investering van bijna € 7 miljoen, en een jaarlijkse subsidiebehoefte van € 396.000;

Stichting de Zeehoek pleit voor een nieuw driebadenbad direct voor of achter het huidige bad, een oplossing voor 40 jaar, een investering (door Stichting De Zeehoek, met gemeentegarantie) van bijna € 10,6 miljoen, en een jaarlijkse subsidiebehoefte van € 521.000.

Gezien het aantal bezoekers komen de lasten per bezoeker en per uur bij:

- de keuze van het college op € 7,82 bij 68.000 bezoeken
- een doelgroepenbad aan de Vok Komenweg op € 6,07 bij 68.000 bezoeken
- een doelgroepenbad op de huidige locatie op € 5,82 bij 68.000 bezoeken
- de keuze van Stichting de Zeehoek op € 5,29 bij 98.592 bezoeken

Bij nieuwbouw van een driebadenbad direct voor of direct achter de huidige locatie is het mogelijk om grotendeels in de energiebehoefte te voorzien door geothermische energie vanuit het kassengebied Andijk/Wervershoof. Naast nieuwbouw van het zwembad is het goed mogelijk de rest van het perceel te ontwikkelen voor bijvoorbeeld woningbouw, een zorgboerderij met tiny houses of een andere ontwikkeling. Voor deze ontwikkeling, en de ruime omgeving van het zwembadterrein, kan ook geothermische energie beschikbaar komen.

Inleiding

Al lange tijd is bekend dat Zwembad De Zeehoek aan het einde van zijn levensduur zou komen, en dat, om de faciliteiten voor de inwoners van Medemblik te behouden, en wellicht nog iets te verbeteren, nieuwbouw noodzakelijk is.

De discussie over een nieuw zwembad gaat al die jaren alle kanten op, en er zijn verschillende raadsbesluiten genomen, die om allerlei redenen niet zijn uitgevoerd.

Zonder teveel in detail te willen treden:

- In 2017 is onderzocht of renovatie een optie zou zijn. Het onderzoek wees uit dat dat geen goed, en zeker geen goedkoper alternatief voor nieuwbouw is.
- In 2017 is ook onderzocht of niet beter een multifunctionele accommodatie, met daarin een zwembad zou kunnen worden gebouwd. Het onderzoek wees uit dat dat geen haalbare kaart was. Besloten werd een nieuw zwembad met een 3-bassinsconfiguratie te bouwen aan de Westrand, aan de Vok Koomenweg. De gemeente werd bouwheer, Stichting de Zeehoek zou het zwembad exploiteren, in eigendom krijgen en de lening afsluiten.
- In 2018 besloot de raad dat het zwembad, kale bouwkosten € 7,15 miljoen, totale project € 13,53 miljoen, moest worden gebouwd, maar dat de kosten niet meer dan € 12 miljoen mochten zijn.
- In 2019 is nog eens goed gerekend, maar het project dat eerder € 13,53 miljoen moest kosten, kon ook na goed narekenen niet voor minder dan € 13,39 miljoen worden gebouwd. Inflatie had de prijzen verhoogd, maar op onvoorzien kon € 217.000 worden bezuinigd.
- In 2019 besloot de raad dat er een zwembad moest worden gebouwd, waarvoor de jaarlijkse gemeentelijke bijdrage niet hoger mocht zijn dan € 640.000.
- In het voorjaar van 2020 besloot het college, in verband met tegenvallende gemeentefinanciën, de rijdende zwembadtrein naar een rangeerterrein te dirigeren. Meerdere grote projecten kwamen daar terecht, en het werd niet ondenkbaar geacht dat een aantal van die grotere projecten zouden sneuvelen.
- Voor de zomer van 2020 kreeg het college van de raad opdracht om een aantal alternatieven te onderzoeken, te weten:
 - samenwerking met het Zuiderzeebad;
 - beperking tot nieuwbouw van een doelgroepenbad aan de Vok Koomenweg;
 - nieuwbouw van een doelgroepenbad op de huidige locatie van De Zeehoek;
 - renovatie van het huidige bad.
- In oktober 2020 verscheen het onderzoeksrapport van het college. Zonder de nuance te zoeken, wees dat uit dat samenwerking met het Zuiderzeebad niet gaat lukken, dat renovatie van het huidige bad relatief duur is, en dat nieuwbouw van een doelgroepenbad een begaanbare weg is, waarbij de jaarlasten op de huidige locatie lager zullen zijn dan aan de Vok Koomenweg.
- Het college kiest, hoewel dat per jaar duurder is dan alle andere opties, voor renovatie van het huidige bad.

Beter ten halve gekeerd.....

In de zwembaddiscussie is iedereen, college, raad, ambtenaren, maar óók Stichting de Zeehoek, door de jaren heen alle kanten op geslingerd. Misschien wel tot verschillende partijen er duizelig van werden. Stichting de Zeehoek wil graag een paar kenmerkende zaken behandelen:

- De locatiekeuze voor de Vok Koomenweg heeft Stichting de Zeehoek steeds van harte ondersteund. De plek ligt centraler binnen de gemeente Medemblik dan de huidige locatie, het is (plano)logisch om sportfaciliteiten in elkaars buurt te vestigen, en het is voor de gemeente wellicht makkelijker om woningen op de oude locatie te bouwen, dan aan de Vok Koomenweg. Wat wel, vanuit de positie van Stichting de Zeehoek gezien, nogal bijzonder is, is dat het wellicht “beter” zijn van de locatie aan de Vok Koomenweg er voor heeft gezorgd dat de huidige locatie zo’n beetje volledig uit het beeld is verdwenen. Maar, de huidige locatie is óók een goede plek voor een zwembad. Toch?

- Toen Stichting de Zeehoek, al een flink aantal jaren geleden, onderzoek deed naar een nieuw zwembad, kwam een concept met 3 bassins uit op ongeveer € 6 miljoen. Daar komt natuurlijk al tijd wel een en ander bij. Maar plotseling kostte, aan de hand van het college en zijn adviseurs, zo'n zwembad € 13,5 miljoen. Een deel daarvan is veroorzaakt door inflatie en gestegen bouwkosten. Het bijzondere is echter dat het "kale" zwembad in dat plaatje van € 13,5 miljoen nog op € 7,15 miljoen stond. Het project was dus bijna 2 x zo duur geworden als het kale zwembad.
- In de discussies werd op de een of andere manier de totale prijs een soort van bepalende factor. Eindeloze discussie over 13 of 12 miljoen euro. Maar wij, bestuurders van Stichting de Zeehoek, doen allemaal op andere plekken ook zaken, en daar is doorgaans de "aankoopprijs" niet doorslaggevend, en zeker niet als enige factor. Financieel gezien tellen 3 zaken:
 - wat betekent het voor je exploitatie?
 - wat betekent het voor je balans?
 - kun je aan het geld komen (liquiditeit)?

En natuurlijk vraag je je altijd af of het ook goedkoper kan. Met dezelfde kwaliteit. We blijven Hollanders, nietwaar.

In de raadszaal leek somtijds de totale prijs tot een soort Heilige Graal te zijn geworden. En - voor het gemak of om andere redenen - er werd ook verwarring gesticht tussen investering en jaarlijkse subsidie. Letterlijk hoorden we: Eerst € 13,5 miljoen in het zwembad steken, en dan óók nog 7 ton subsidie per jaar. Het geluid dat de rente en aflossing van die € 13,5 miljoen werd betaald uit die subsidie, klonk op de één of andere manier niet echt door.

- Op de één of andere manier is er allerlei ruis ontstaan over de jaarlijkse kosten voor de gemeente. In één van de gemeentelijke notities is een jaarlijks bedrag genoemd, en later bleek dat de kapitaalslasten daar niet in waren verwerkt omdat dat bij de gemeente onder een ander programma valt. Wij, eenvoudige stichtingsbestuurders, dreigen dan wel een beetje de weg kwijt te raken. Het is het verstandigste om in een beslisdocument het totale plaatje te schetsen.
- Ook bijzonder is dat het er op enig moment op leek dat de jaarlijkse subsidie voor het nieuwe zwembad in zijn totaal werd behandeld alsof het nieuw beleid was. Maar het hebben, en financieel ondersteunen van een openbaar overdekt zwembad is voor de gemeente Medemblik zeker geen nieuw beleid. Stichting de Zeehoek krijgt al sinds jaar en dag subsidie, zij het ongeveer een ton/jaar minder dan nodig was om al het nodige groot onderhoud te plegen. En ook Zwembad Zuiderzee krijgt al sinds jaar en dag subsidie, al zou die tot voor kort in stappen worden afgebouwd naar € 0. Door het enkele jaren geleden in de meerjarenraming opnemen van de subsidie voor het nieuwe bad heeft de raad aangegeven dat hij voornemens is om een goede zwemfaciliteit in de gemeente in stand te houden.

Vanzelfsprekend kan, en moet, de gemeenteraad in tijden van financiële tegenspoed zijn inkomsten en uitgaven heroverwegen, en vanzelfsprekend - al is dat voor de huidige en toekomstige gebruikers het zwembad niet plezierig - kan en moet daarbij ook de vraag aan de orde komen of en in hoeverre de gemeente(raad) het openbaar overdekte zwembad in stand wil houden. Het lijkt echter alsof sommigen een zwembad als een soort van nieuwe wens van Stichting De Zeehoek zien, een leukigheidje, een frivoliteit, waartoe je je in tijden van voorspoed best eens kunt laten verleiden, maar die je bij financiële tegenslag als eerste laat vallen. Wel of geen openbaar overdekt zwembad is een beleidskeuze met een groot gewicht!

- Een jaar of 7 terug, toen speelde de discussie rond Zwembad de Zeehoek dus al ruimschoots, was de rente iets van 4 à 5%. Een zwembad van, alle kosten meegefinancierd, € 9 miljoen zou dus tussen de € 360.000 en € 450.000 aan rente - ja, alléén aan rente - hebben gekost. Is iedereen dat inmiddels allemaal vergeten?

Toen de raad het besluit nam over een zwembad van € 12 miljoen, werd in de exploitatie nog rekening gehouden met 1,5% rente. Dat betekent een rente in het eerste jaar van € 180.000. Toen de raad kreeg voorgeschoteld dat de kosten waren opgelopen tot € 13,5 miljoen, kon Stichting de Zeehoek een maatschappelijke financiering voor 40 jaar krijgen tegen 0,8% vaste rente. Dat betekent een rente in het eerste jaar van € 108.000!! Het college kon of mocht niet rekenen met die

0,8%, maar het is moeilijk te doorgronden waarom de raad toen niet juichend “Ja!!!” heeft geroepen.

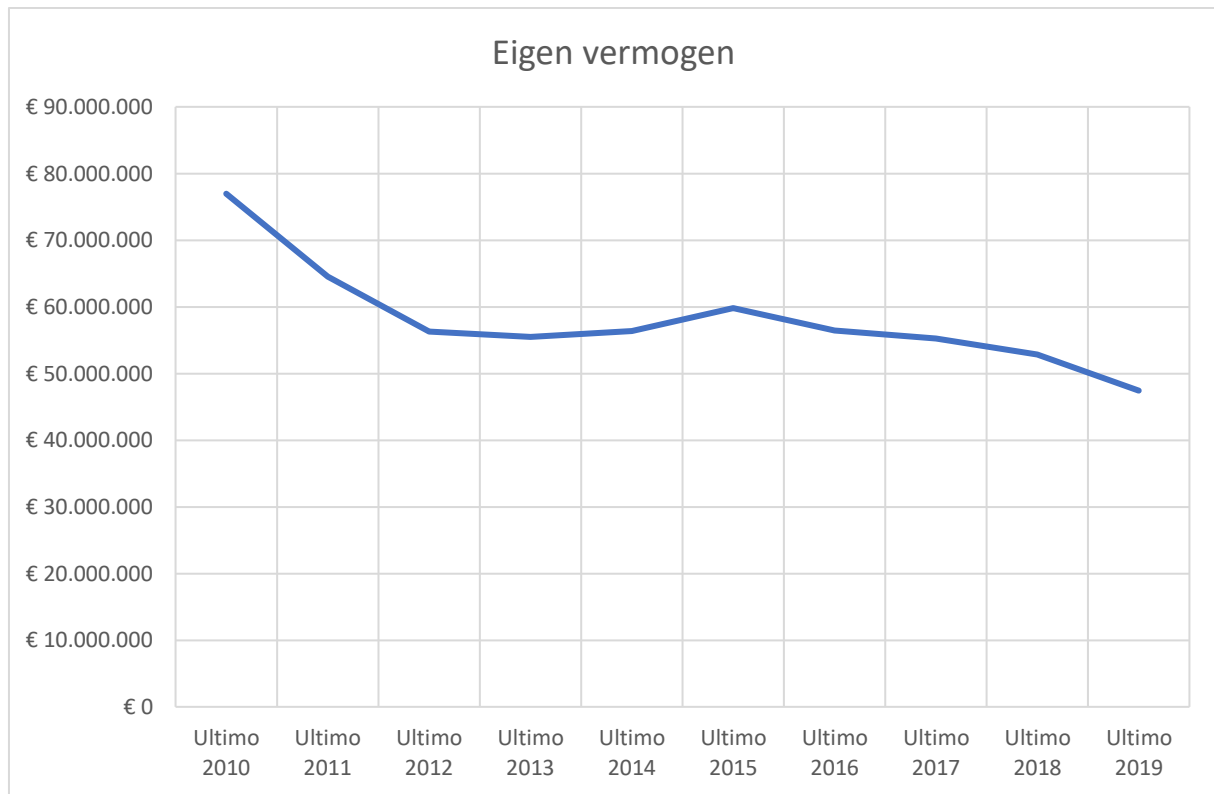
Nieuwe tijden, nieuwe omstandigheden, nieuwe gemeentelijke armoede

Heel “gemeentelijk” Nederland heeft het er wel over. Gemeentelijke financiën staan zwaar onder druk. De decentralisaties in het zorgdomein, met ontoereikende financiering vanuit het Rijk, zet menig college en menige raad voor schier onoplosbare problemen. Dan is nu nog de Coronacrisis daar overheen gekomen. Mét een tweede golf! Het Rijk heeft enorm veel geld uitgegeven, maar het “trap op/trap af”-mechanisme is voor het gemak maar even buiten werking gesteld. Gemeentes krijgen nu weliswaar een soort van Coronacompensatie, maar die is niet toereikend. Dus, nóg meer bezuinigen, is het motto.

Economie is geen exacte wetenschap. Het is, eigenlijk net als de medische wetenschap, een voortdurende empirische studie. Je neemt waar wat er gebeurt, probeert logische verklaringen te vinden, probeert eens wat, en probeert weer logische verklaringen te vinden voor de nieuwe gebeurtenissen. Het voorspellend vermogen van dit soort wetenschappen is uiterst beperkt. De gedachte dat de overheid in tijden van crisis toch vooral zou moeten investeren, heeft vanaf de zeventiger jaren van de vorige eeuw een jaar of 35 aan betekenis ingeboet, als hij hier en daar niet al verguisd werd, maar sinds de kredietcrisis van een jaar of 12 geleden begint hij steeds meer terrein te winnen. En zie, de Coronacrisis brengt zelfs de liberale regering ertoe om bij een sterk krimpande economie onbeperkt geld uit te geven. Geld dat het Rijk, wie snapt het nog, tegen negatieve rente kan lenen.

Inzoomend op de gemeente Medemblik, is duidelijk dat het college nu al enige tijd tamelijk heftig de noodklok luidt over de financiële situatie. Maar hoe rijk of arm is de gemeente Medemblik nou eigenlijk. En wie heeft daar goed inzicht in? Daarvoor zijn weer de begrippen exploitatie, balans en liquiditeit van belang. Er zijn algemene reserves, bestemmingsreserves, schuldposities, voorzieningen, stille reserves. En er zijn jaarlijkse exploitaties, toevoegingen aan en uitnames uit reserves, dotaties aan of juist vrijvallen uit voorzieningen. Er is eigen en vreemd vermogen, er zijn kentallen voor solvabiliteit. Dan zijn er nog de “circulaires” van het Rijk, met accres. Een schier onmogelijk te beoordelen brei van gegevens. Toch is het voor een raad, om goede besluiten te kunnen nemen, van groot belang om goed inzicht in de gemeentefinanciën te hebben. Daarom heeft Stichting De Zeehoek, wat onderzoek gedaan. Want het mooie is dat gemeentefinanciën volledig openbaar zijn. Op hoofdlijnen dan. Begroting en Jaarrekening zijn zo van internet te plukken. En die documenten zouden toch ongeveer de waarheid moeten bevatten.

Heel simpel is op te zoeken, wel altijd met ruim een jaar achterstand, dat Medemblik een schuld heeft van € 25.217.000. En dat het Eigen Vermogen sinds 2010 met € 29.533.000 is afgenomen. Dat ziet er op het eerste gezicht niet best uit!



Maar wat zegt dat, “eigen vermogen”. Zonder er al te diep op in te gaan, het is het verschil tussen (de waarde van) je bezittingen en je schulden. Voorzieningen worden daarbij tot schulden gerekend. In dezelfde periode dat het eigen vermogen met € 29,5 miljoen is afgenomen, zijn de voorzieningen met € 10 miljoen gestegen. Hoe snel dat gaat, met die miljoenen, leest u bijvoorbeeld in de Jaarrekening Gemeente Medemblik 2019. Er was een voorziening van bijna € 3 miljoen voor verliesgevend grondexploitaties. Maar in 2019 bleek een groot deel van die grondexploitaties tóch winstgevend te eindigen, en er bleef nog maar € 1 miljoen in de voorziening staan.

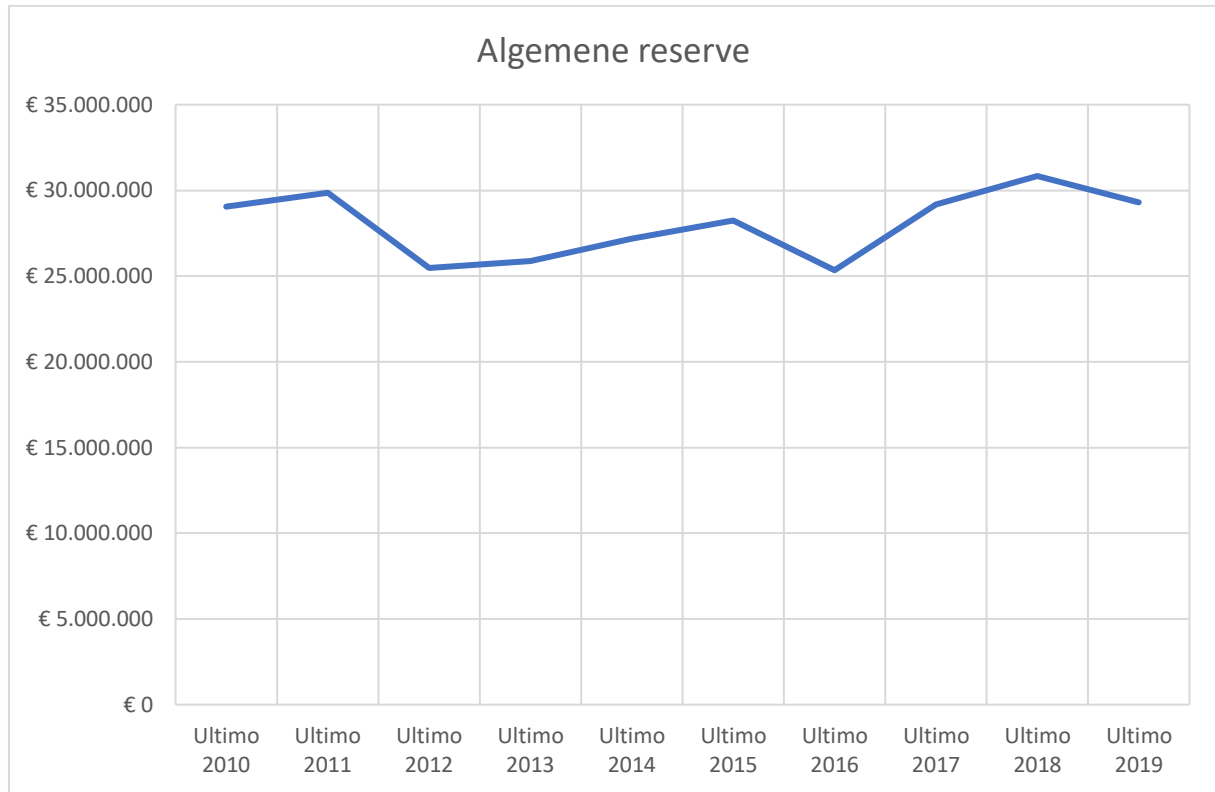
In de periode dat het eigen vermogen met € 29,5 miljoen is afgenomen, is de “voorziening onderhoud riolering” toegenomen van € 8,5 miljoen naar € 16,2 miljoen. Dat is wellicht heel goed financieel beleid, maar in de cijfers (eigen vermogen) lijkt het alsof je € 7,7 miljoen armer bent geworden, zonder dat je een cent hebt uitgegeven.

Nog één zo’n voorbeeld. In de Jaarrekening 2010 bestond er nog geen pensioenvoorziening voor de wethouders. Wel was er een bestemmingsreserve van € 1,6 miljoen. In 2019 was er geen bestemmingsreserve voor de pensioenvoorziening van de wethouders, maar een voorziening van € 3,3 miljoen. Het hebben van deze voorziening is wettelijk voorschrift, dus heeft niets met politiek te maken, maar het eigen vermogen is er met bijna € 5 miljoen door verlaagd, zonder dat er een € is uitgegeven.

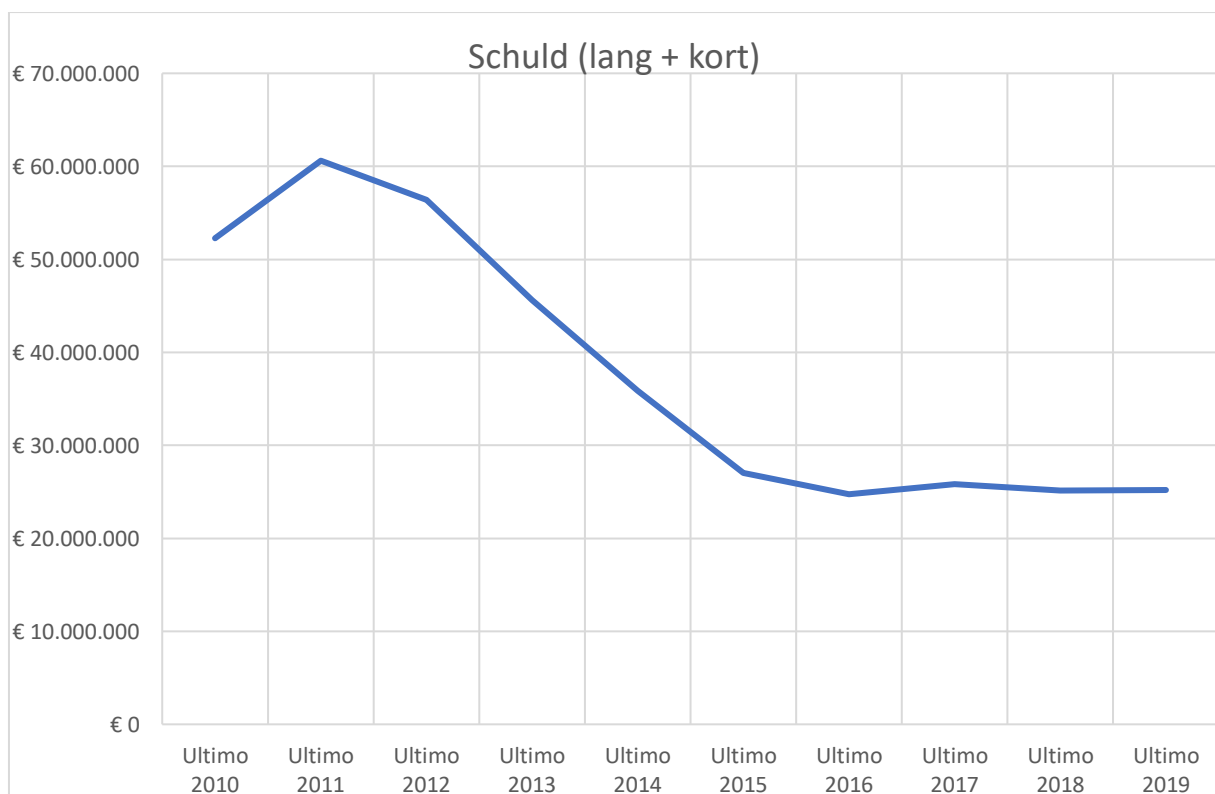
Er is nóg een belangrijke factor die het eigen vermogen verlaagt. Op materiële activa wordt afgeschreven. Die afschrijving vermindert de boekwaarde, en daarmee de waarde van je bezittingen “in de boekhouding”. Tegenover afschrijvingen staan vaak ook aflossingen. Maar als je méér afschrijft dan je aflost, en de gemeente Medemblik heeft al een jaar of 5 niet betekenisvol afgelost, daalt je eigen vermogen. Dat wil echter helemaal niet zeggen dat je armer wordt, want het is goed mogelijk dat je materiële activa (veel) minder in waarde achteruit gaan dan de afschrijvingsbedragen.

Stichting De Zeehoek kan niet bepalen of de Gemeente Medemblik rijk of arm is. Of iets er tussenin. Maar..... de Algemene Reserve, het bedrag dat tot het Eigen Vermogen behoort en waar nog geen bestemming voor is bedacht, is, hoewel wat schommelend, al die tijd zo’n beetje € 30 miljoen gebleven.

2 november 2020, Stichting de Zeehoek, Regeren is vooruitzien, notitie voor besluit over nieuwbouw



En die schuld van € 25 miljoen, die eerder in dit stuk is aangehaald, blijkt zo'n 40% te zijn van de € 60 miljoen die hij in 2011 was:



Over schulden is ook van alles te zeggen. De belangrijkste vereisten zijn dat ze “gedekt” moeten zijn. Je bezittingen moeten, als je ze verkoopt, voldoende opbrengen om je schulden te kunnen afbetalen. Zonder écht te rekenen, Stichting de Zeehoek durft de gok wel aan dat alle bezittingen van de Gemeente Medemblik bij verkoop méér zouden opbrengen dan het totale bedrag van de schulden.

Een tweede vereiste is dat je “exploitatie”, je huishoudboekje, de rentelasten moet kunnen dragen. Wat dat betreft heeft u de tijd mee. De gemiddelde rente op de gemeentelijke leningen was in 2011 maar liefst 4,38%. Bij een leningenportefeuille van zo’n € 60 miljoen (€ 44 miljoen langlopend) zal de renterekening zo’n € 2,7 miljoen zijn geweest.

In 2019 was de gemiddelde rente voor de gemeente 3,44%. Bij een leningenportefeuille van zo’n € 25 miljoen (waarvan zo’n 15 miljoen langlopend) zou de renterekening hoogop zo’n € 860.000 kunnen zijn geweest. Realistischer is de gedachte dat deze nog een stuk lager is, want het “korte” geld leent de gemeente waarschijnlijk tegen negatieve rente. Verder is het niet gevaarlijk om te veronderstellen dat Medemblik, als er leningen moeten worden afgelost, herfinanciering kan scoren tegen nog (véél) lagere rentes.

Uit de jaarrekeningen is verder te halen dat:

- de schuldenpositie van Medemblik uiterst royaal onder de landelijke normen ligt;
- Medemblik geen enkele moeite heeft om aan zijn verplichtingen te voldoen;
- Medemblik weinig risico’s met grondexploitaties loopt.

Kortom, de gemeente Medemblik beschikt over:

- Een goede balans;
- Een sluitende exploitatie (mét uitdagingen);
- Voldoende mogelijkheden om aan liquide middelen te komen.

Het maken van keuzes

De raad is bij uitstek het gemeentelijke orgaan dat keuzes moet maken. Waar steekt de gemeente het geld in, en waar haalt de gemeente geld vandaan. De natuurlijke neiging is vaak om eerst te kijken hoeveel geld je hebt, en dan te kijken waar je het aan uit gaat geven. Maar professioneel besturen betekent: eerst kijk je wat je voor de gemeente wilt, en waarom, en vervolgens kijk je hoe je aan geld komt. Dat “willen”, daar zit wel iets meer achter dan stokpaardjes of ergernissen. Dat zou vooral te maken moeten hebben met de gemeente die je wilt zijn. Met de voorzieningen die je voor de inwoners wilt. De gemeente is een overheid die voor zijn burgers zaken regelt die ze wél nodig hebben, maar níet zelf kunnen of willen regelen. En een overheid die vervolgens ook zorgt dat er geld voor die zaken komt. Desnoods weer van die burgers zelf. Welke zaken je wilt regelen, en hoeveel geld je daar aan besteedt, is politiek. Het níet maken van keuzes, en ondertussen wel allerlei kosten voor het onderwerp maken, is vaak niet het verstandigste om te doen.

Stichting De Zeehoek gaat er van uit dat het gemeentebestuur zich in zijn keuzes niet laat leiden door conjuncturele rimpelingen in het financiële bestaan, maar kiest voor structuuro oplossingen voor de lange termijn. Investeren in een goed zwembad is investeren in de jeugd, en faciliteren van doelgroepen die dat nodig hebben, nu en in de toekomst.

Terug naar het zwembad.

De laatste studie van het college, naar door de raad aangedragen varianten, is van alle kanten te bekijken en te kritiseren. Stichting de Zeehoek trekt, met weglaten van de nuances, een paar heldere conclusies:

- 1 een doelgroepenbad bij het Zuiderzeebad gaat hem niet worden;
- 2 renovatie van Zwembad de Zeehoek is duur, en is goed geld naar kwaad geld smijten;
- 3 een doelgroepenbad aan de Vok Koomenweg is € 16.000/jaar duurder dan een doelgroepenbad op de huidige locatie.

Zou de raad uit deze alternatieven nu een verstandige keuze kunnen maken? Stichting de Zeehoek vindt van niet. Met de keuze voor een doelgroepenbad alléén, of dat nu aan de Vok Koomenweg

komt of op de huidige locatie, zwemt de raad in de fuik die hij zelf, wellicht onbedoeld, heeft gezet. Stichting de Zeehoek zou het verstandig vinden als de raad nu een keuze maakt uit 4 alternatieven:

- een doelgroepenbad op de huidige locatie; (gegevens Drijver & Partners)
- een doelgroepenbad aan de Vok Koomenweg; (gegevens Drijver & Partners)
- een 3-badenbad op de huidige locatie;
- een 3-badenbad aan de Vok Koomenweg. (gegevens Drijver & Partners)

Beide soorten baden zijn op beide locaties planologisch mogelijk. De exploitatiebaarheid en het maatschappelijk nut zouden dan de belangrijkste afwegingscriteria moeten zijn. Maatschappelijk nut afgewogen tegen maatschappelijk nut van andere projecten en activiteiten, maar in eerste instantie ook maatschappelijk nut van de verschillende zwembadopties, afgewogen tegen elkaar.

Stichting de Zeehoek begrijpt dat er een moeilijk verhaal te vertellen is. Zwemmen, het laten zwemmen in een openbaar overdekt zwembad kost geld. Veel geld. Dat is niet alleen in Medemblik het geval. Alle openbare overdekte zwembaden kosten geld voor de gemeente waarin ze gevestigd zijn. Ze leveren ook iets op. Vél! Het kunnen leren zwemmen tegen een redelijke prijs is voor iedereen van belang. En het hebben van een zwembad voor doelgroepen, ouder/kind, bewegingsbeperkten, zoals ouderen en gehandicapten, is enorm van belang om hen de mogelijkheid te geven om te blijven meedoen in de maatschappij, zelfstandig, en niet volledig ten laste van de maatschappij.

Maar stel dat u een goed zwembad níet wilt subsidiëren. Wat zijn de alternatieven voor uw inwoners?:

- Niet zwemmen. Geen zwemlessen, geen recreatiezwemmen, geen doelgroepzwemmen.
- Kiezen voor andere (door de desbetreffende gemeente) gesubsidieerde zwembaden in omliggende gemeentes. Afgezien van de vraag of dat bestuurlijk gewenst is, die andere baden zitten ook zo'n beetje vol. En in een aantal gevallen zal het de gebruiker reizen méér kosten dan de gemeente nu moet subsidiëren.
- Overlaten aan de markt. De markt zal met kostendekkende, nee zelfs winstgevendende tarieven moeten werken. Die winst, opgebouwd met maatschappelijk geld, gaat naar de ondernemer. Dat betekent per definitie dat de toegangsprijzen (veel) hoger gaan worden. Per saldo wordt dat voor grote delen van de bevolking dan toch weer de eerste optie, níet zwemmen.

Advies van Stichting de Zeehoek

Natuurlijk, "wij van WC-eend adviseren WC-eend". Stichting de Zeehoek is een hartstochtelijk voorstander van een goede zwemfaciliteit, en denkt wellicht lichter dan anderen over de te maken keuze. De Stichting vraagt u met klem om het kind niet met het (zwem)badwater weg te gooien. Medemblik hoeft zich niet in de schulden te steken voor het zwembad. Het zwembad komt niet op de balans van de gemeente. Stichting de Zeehoek steekt zich in de schulden. Wel staat de gemeente garant voor de rente en aflossing. Dat hoort in de risicoparagraaf. Maar u bent een krachtige, financieel sterke partij, en die kan dat doen!

Wel is er een jaarlijkse exploitatiesubsidie nodig. Voor het "oude" zwembad, dat alleen met kunst- en vliegwerk nog in de lucht kan worden gehouden, nadert het einde. Het reëel benodigde subsidiebedrag voor het huidige tweebadenbad was ongeveer € 400.000/jaar. Een nieuw (éénbadenconcept) doelgroepenbad kost óók ongeveer € 400.000/jaar. Maar in zo'n bad kunnen minder mensen gedurende minder uren worden gefaciliteerd dan nu. Het betekent ook dat de Gemeente Medemblik de komende 40 jaar met een te kleine faciliteit zit, met te weinig capaciteit.

Het college stelt u nu voor om te renoveren, met een beoogde levensduurverlenging van 10 tot 15 jaar. Dat betekent in ieder geval een tijdlang sluiting van het bad, het uitstellen van de duurzaamheidsdoelstellingen met 15 jaar, en nog steeds wachtlijsten en "nee" verkopen. De investering voor deze renovatie bedraagt een dikke € 3 miljoen, en de jaarlasten (exploitatie!) bedragen € 532.000. Bovendien moet dan over 10 tot 15 jaar alsnóg een besluit worden genomen over een nieuw bad, en dus over de gemeentelijke zwemfaciliteit. Afgemeten naar het huidige traject, dat al vanaf 2011 is gelopen, is het verstandig om direct na zo'n renovatie alweer de discussie over nieuwbouw aan te slingeren.....

Nu de huidige locatie van de Zeehoek, door de keuze van het college voor renovatie, weer in beeld is voor het zwembad, heeft Stichting de Zeehoek weer eens goed gekeken naar nieuwbouw van een driebadenconcept op de huidige locatie. Stichting de Zeehoek ziet goede mogelijkheden om de energiebehoefte van het nieuwe bad grotendeels te dekken door geothermische energie vanuit Andijk. Een aansluiting kan financieel haalbaar zijn als op het terrein áchter de Zeehoek woningen worden ontwikkeld. Uit contacten die Stichting De Zeehoek met een projectontwikkelaar heeft gehad, en uit een publicatie in de Binding blijkt dat ook andere partijen dan de gemeente voor die locatie ideeën aan het ontwikkelen zijn, die natuurlijk samen met gemeente en anderen moeten worden uitgewerkt. Behalve woningbouw zijn er ook ideeën over een zorgboerderij en tiny houses. Het nieuwe zwembad en de ontwikkeling van de rest van het terrein kunnen daarmee als hefboom fungeren voor de verdere uitrol van de geothermische energie in Wervershoof en omgeving.

Stichting de Zeehoek heeft een realistische, zij het ambitieuze, berekening gemaakt van jaarlijkse subsidie die benodigd is voor een nieuw driebadenbad op een locatie direct grenzend aan het huidige bad (ervoor of erachter). Daarbij is er van uit gegaan van het verkopen van 98.000 “zwemuren” per jaar:

38.500 uur recreatief

41.000 uur zwemlessen

18.500 uur doelgroepzwemmen

Daarbij wordt een gemiddelde prijs gehanteerd van:

€ 4,50 voor een uur recreatiezwemmen

€ 11,00 voor een uur leszwemmen

€ 8,00 voor een uur doelgroepzwemmen

Deze prijzen zijn hoger dan de huidige prijzen, maar voor een nieuw zwembad zeker marktconform te noemen.

Bij een rente van 0,8 % komt de jaarlijks benodigde subsidie uit op ca. € 521.258. Dat is ruim € 10.000 minder dan bij renovatie.

Per bezoeker en per uur komt de subsidie neer op € 5,28.

Een enkel doelgroepenbad op de huidige locatie komt per bezoeker en per uur op € 5,82.

Renovatie van het huidige bad voor 10/15 jaar betekent kosten per bezoeker en per uur van € 7,82

Stichting de Zeehoek adviseert u dan ook met nadruk om te kiezen voor nieuwbouw van een driebadenbad net voor of net achter het huidige bad, gevolgd door sloop van het huidige bad, gecombineerd met het ontwikkelen van woningen op het achterliggende gebied, en gecombineerd met geothermische energie vanuit Andijk. Stichting de Zeehoek is bereid en in staat om het volledige project uit te voeren. Van de gemeente is dan het volgende nodig:

- planologische medewerking;
- erfpacht onder gunstige condities;
- gemeentegarantie voor de maatschappelijke financiering die Stichting De Zeehoek afsluit;
- exploitatiesubsidie.

Disclaimer

Bij dit pleidooi horen nog een aantal disclaimers. Die bezoekersaantallen en opbrengsten moeten natuurlijk wel worden behaald! Klopt, maar een aantal lasten kan zo flexibel worden gemaakt, dat minder bezoekers relatief weinig extra exploitatietekorten tot gevolg hebben. Grosso modo komt het er op neer dat de subsidie nodig is voor de kapitaals- en onderhoudslasten, en de opbrengst van de bezoekers voldoende is voor de andere kosten. Grote schommelingen in bezoek zouden leiden tot zeer beperkte schommelingen in de lasten. (Een laag bezoekersaantal zou natuurlijk wel enorme negatieve betekenis hebben voor het maatschappelijk effect. Het zwembad is er voor zijn bezoekers!).

Als er meer vraag is naar zwemlessen of doelgroepen, kunnen daar recreatieve uren voor worden opgeofferd. Dat zou de opbrengsten ten goede komen.

Verder is de investeringsbegroting opgezet exclusief BTW. Er zijn goede mogelijkheden om de BTW van de bouw weer terug te krijgen, maar als wetgeving zou veranderen, kan daar een risico zitten.

Tenslotte

Corona heeft geleerd dat er ook ongedachte en onverwachte risico's kunnen optreden. Hoewel het zwembad, na de eerste, gedwongen maanden sluiting inmiddels al weer enige tijd open is, is 2020 een bijzonder moeilijk jaar voor Stichting de Zeehoek, net zoals voor zovelen. Met de steun van de gemeente moet het zwembad er echter wel door kunnen komen.

Joop den Uyl zei in 1973 dat de wereld nooit meer zou worden zoals-ie was geweest. De auto moest langs de kant, en de gordijnen moesten al vroeg dicht. Maar, zelfs wereldschokkende gebeurtenissen gaan voorbij. Als het zwembad een korte termijn project was, zou het wellicht verstandiger zijn om toch even pas op de plaats te maken. Maar een nieuw zwembad wordt gebouwd voor 40 jaar, dus tot iets van 2063. Sommigen van ons zullen er dan niet meer zijn. Maar durf groot te denken en kijk vooruit!

2 november 2020

Bestuur Stichting de Zeehoek

Investeringsopzet 3-badenconcept huidige locatie De Zeehoek:

Bouwkosten	€ 9.200.000
Inventaris	€ 190.000
Infrakosten	€ 100.000
Ontwerpkosten	€ 19.750
Projectkosten	€ 100.000
Bijkomende kosten	€ 10.000
Leges	€ 200.000
Sloopkosten	€ 150.000
Grondkosten	€ 44.000
Aansluitkosten	€ 60.000
totaal ex onvoorzien	€ 10.073.750
Onvoorzien	€ 500.000
Bouwkosten totaal	€ 10.573.750

Exploitatieopzet 3-badenconcept huidige locatie De Zeehoek:

baten		lasten	
doelgroepen	€ 150.144	Inkoop goederen	€ 21.757
recreatiezwemmen	€ 173.043	personeelslasten	€ 576.000
leszwemmen	€ 455.070	energielasten	€ 100.000
horeca	€ 24.648	Onderhoud/beheer	€ 212.501
omzet diverse	€ 34.949	kantoor-/inventaris	€ 16.000
		verkooplasten	€ 8.000
		algemene lasten	€ 75.920
baten	€ 837.854	lasten	€ 1.010.178

	subsidie
baten	€ 837.854
lasten	€ 1.010.178
exploitatietekort	€ 172.324
afschrijving	€ 264.344
rente 1 ^e jaar	€ 84.590
rente 2e jaar	
totaal benodigde jaarlijkse subsidie	€ 521.158

N.B.: deze berekening is gebaseerd op een lineaire lening, waarbij dus ieder jaar, vanwege aflossing, de rente daalt. De adviserende partij maatschappelijke financieren kan financieringsmodellen ontwerpen waarbij bijvoorbeeld op bepaalde momenten een toereikend bedrag vrijkomt t.b.v. groot onderhoud door de lening meer op maat te ontwerpen.