

Datum raad 11 december 2025

Zaaknummer 2956792

Datum college 11 november 2025

Portefeuille Sport, onderwijs, recreatie en toerisme en vastgoed
J.T.M.M. van Gerwen

Onderwerp Renovatie openluchtzwembad Veghel

Samenvatting

Ter uitvoering van het raadsbesluit van 10 april 2025 zijn de mogelijkheden voor behoud van een openluchtzwembad in Veghel onderzocht. Hierbij is rekening gehouden met het inpassen van het zwembad en het initiatief Multipark Veghel in de integrale ontwikkeling van het gebied in de omgeving van het PWA-sportpark. Voorgesteld wordt daarom het huidige zwembad aan te kopen en te renoveren en de levensduur met 10 jaar te verlengen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Uitvoering raadsbesluit

Behandeling in commissie

27 november 2025

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. Het aankopen van de grond en opstellen van het openluchtzwembad Veghel van Sportfondsen Nederland BV voor een prijs van € 963.000 k.k.
2. Een krediet ter grootte van € 1.060.000 (€ 963.000 k.k.) beschikbaar te stellen voor de aankoop van de grond en opstellen.
3. De rentelasten (€10.600 op jaarbasis) t.l.v. het exploitatieresultaat 2027 e.v. te brengen.
4. Een krediet ter grootte van €1.536.200 incl. btw beschikbaar te stellen voor de renovatie van het openluchtzwembad in Veghel.
5. De kapitaallasten (€ 139.656 op jaarbasis) voor het deel rente (€ 12.696) t.l.v. het exploitatieresultaat 2027 e.v. te brengen en de afschrijvingslasten (€ 126.960) te dekken uit een te vormen Bestemmingsreserve Dekking Kapitaallasten.
6. Het vormen van een Bestemmingsreserve Dekking Kapitaallasten ter grootte van € 1.269.600 met middelen vanuit de Algemene Reserve.
7. De exploitatie van het openluchtzwembad voor een periode van 10 jaar op te dragen aan Sportfondsen Nederland
8. In de begroting 2027 een bedrag op te nemen van € 140.912 op jaarbasis aan exploitatiekosten en dit voor de resterende periode jaarlijks te indexeren.

Waarom naar de raad

Beschikbaar stellen van een krediet en aankoop van grond

Eerder genomen besluiten

Behoud openluchtwembad Veghel (10 april 2025)

Aanleiding

Het openluchtwembad in Veghel is eigendom van en wordt geëxploiteerd door Sportfondsen Nederland. Met Sportfondsen is een exploitatie- en dienstverleningsovereenkomst afgesloten voor de jaren 2025 en 2026. Sportfondsen heeft aangegeven dat het huidige zwembad daarna gerenoveerd of vervangen moet worden. Contractverlenging onder de huidige omstandigheden is niet langer een optie. In uw vergadering van 10 april 2025 heeft uw raad daarop besloten tot behoud van het openluchtwembad in Veghel.

Ter uitvoering van het raadsbesluit zijn de volgende mogelijkheden voor behoud onderzocht:

1. Aanbieding van Sportfondsen: renovatie van het huidige zwembad met een verlenging van de levensduur met 10 jaar, met een extra last voor de gemeentebegroting van € 269.000 (kapitaal- en exploitatielasten).

In dit scenario voert Sportfondsen voor rekening van de gemeente bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden uit voor een bedrag van € 1.160.000 excl. btw (zie bijgevoegde kostenraming van Sportfondsen).

Een 10-jarige exploitatie- en dienstverleningsovereenkomst onder gelijke voorwaarden stelt hen in staat om ook een aantal werkzaamheden binnen de exploitatie uit te voeren. Denk bijvoorbeeld aan:

- Meubilair vernieuwen;
- Fietsenstalling upgraden
- Vernieuwen alarmsysteem/camerasysteem
- Schilderwerk.

Deze werkzaamheden worden meegenomen in een meerjarenonderhoudsplanung die hiervoor zal worden opgesteld en waarbij huidige budgetten leidend zijn.

2. Nieuwbouw van een openluchtbad (minimum variant: 25 meter bad, incl. nieuwe techniek-, ontvangst- en nevenruimten), met een extra last voor de gemeentebegroting van € 268.434 (kapitaal- en exploitatielasten).
3. Nieuwbouw van een openluchtbad (minimum variant: 50 meter bad, incl. nieuwe techniek-, ontvangst- en nevenruimten), met een extra last voor de gemeentebegroting van € 399.047 (kapitaal- en exploitatielasten).
4. Aankoop van grond en opstallen, met een extra last voor de gemeentebegroting van € 10.600 gedurende 10 jaar (kapitaallasten).

Tijdens het overleg van 16 september 2025 is met Sportfondsen over het volgende scenario gesproken:

- a. 10 jaar verlenging van de exploitatieovereenkomst onder gelijkblijvende voorwaarden

- b. Renovatie van de accommodatie voor rekening gemeente
- c. Verkoop van de grond (en opstallen)
- d. Opbrengst grond / verrekening van de verkoopprijs in de vorm van een extra bijdrage verspreid over 10 jaar
- e. Mee delen in eventuele ontwikkelingswinst nadien.

Sportfondsen kan zich in beginsel vinden in bovengenoemd scenario. Alleen vindt zij het door de gemeente ter vergadering voorgestelde bedrag voor de grond (verspreid over 10 jaar) laag. In dat kader blijft zij bij het standpunt dat de gemeentelijke grondprijzen uitgangspunt zouden moeten zijn. Uitgaande van de maximale afwijkmogelijkheid van 75% komt de waarde uit op circa € 1.450.000 ($31.757\text{m}^2 \times €185 \times 25\%$). Zie bijlage 1 'Grondprijzen overige categorieën per m² exclusief belastingen':

Sportfondsen realiseert zich dat dit fors hoger is dan de waarde volgens de in opdracht van de gemeente uitgevoerde taxatie (€ 476.000). Het voorstel van Sportfondsen is daarom te onderzoeken of partijen binnen deze bandbreedte ergens in het midden uit kunnen komen. Dit zou dan op een verkoopprijs uitkomen van circa € 963.000, vermeerderd met overdrachtsbelasting en notariële kosten circa € 1.060.000).

Mocht hierin geen overeenstemming bereikt kunnen worden stelt Sportfondsen voor om een scenario uit te werken van verlenging voor 10 jaar, zonder een overdracht van de grond

Alles afwegende wordt voorgesteld om de grond en opstallen van Sportfondsen aan te kopen en het huidige zwembad te renoveren en de levensduur met 10 jaar te verlengen.

Argumenten

1. Voorkomen van beperking van ruimtelijke inpassingsmogelijkheden

Op 10 april heeft uw raad ons college opdracht gegeven om het initiatief Multipark Veghel in te passen in de integrale ontwikkeling van het gebied in de omgeving van het PWA-sportpark. Het openluchtzwembad vormt een belangrijk onderdeel in het beoogde Multipark.

2. Voorkomen van kapitaalvernietiging

Voor de integrale ontwikkeling van de omgeving rondom het PWA-sportpark is weliswaar een ruime voorbereidingstijd nodig maar zal veel korter zijn dan de afschrijvingsperiode van een nieuw zwembad. Door voor een tijdelijke oplossing te kiezen kan kapitaalvernietiging (restant boekwaarde) voorkomen worden in het geval er binnen het Multipark de voorkeur bestaat voor een andere zwembadlocatie.

3. Eigendomsoverdracht is voorstelbaar

Uw raad heeft in meerderheid uitgesproken voorstander te zijn van het in eigendom verkrijgen van de grond en opstallen van het huidige openluchtzwembad.

Kantttekeningen

In het onderzoek is rekening gehouden met het inpassen van het zwembad en het initiatief Multipark Veghel in de integrale ontwikkeling van het gebied in de omgeving van het PWA-sportpark. Het realiseren van een nieuw zwembad op de huidige locatie zou de ruimtelijke inpassingsmogelijkheden kunnen blokkeren.

Communicatie

Het besluit van uw raad zal actief worden gecommuniceerd in de vorm van een persbericht en bericht aan Sportfondsen en de burgerinitiatiefgroep.

Participatie

Op 29 september 2025 is met de burgerinitiatiefgroep het afgelopen zwemseizoen geëvalueerd waarin deze groep bijvoorbeeld personele bijstand heeft geleverd en diverse inspanningen heeft gedaan ter promotie van het openluchtzwembad. Tevens is uitgebreid gesproken over de scenario's die onderzocht zijn en de diensten die zij voor een te renoveren of te vervangen zwembad zou kunnen (blijven) betekenen.

Duurzaamheid

Heeft je voorstel invloed op de Meierijstadse duurzaamheidsdoelen?			
Doel	Toelichting	Positieve invloed	Negatieve invloed
CO2-neutraal	Fossielvrij door besparen en duurzame warmte en opwek		
MVO	Eerlijke en duurzame handel en bedrijfsvoering		
Circulair	Minder CO2-uitstoot en gebruik van materialen door kringlopen te sluiten		
Schone lucht	Gezondheidswinst door minder schadelijke uitstoot		
Klimaatbestendig	Mensen en omgeving bestand tegen extremer weer		
Biodiversiteit	Behoud soorten is verplicht, verbetering waar mogelijk		
Heb je alternatieven overwogen of belangen afgewogen?		Verbetering waterzuiveringsinstallatie volgens geldende wetgeving. Eerder is al een zoutelectrolyse installatie aangebracht.	

Financiële toelichting

Het structureel benodigde bedrag voor de jaarlijkse exploitatielasten van € 140.912 wordt opgenomen in de begroting 2027 e.v.

Uw raad heeft aangegeven de afschrijvingslasten op de investeringen te willen dekken uit de Algemene Reserve.

Voor de renovatie is een krediet van € 1.536.200 incl. btw (€ 1.269.600 excl. btw) beschikbaar te stellen.

	2025	2026	2027
Indexcijfers		105,10%	104,20%
Aanbieding Sportfondsen excl. btw	1.159.290	1.218.414	1.269.587
Btw 21%	<u>243.451</u>	<u>255.867</u>	<u>266.613</u>
Uitvoeringskrediet incl. btw	1.402.741	1.474.281	1.536.200

De afschrijvingslasten bedragen € 126.960 bij een afschrijvingstermijn van 10 jaar en deze zullen worden gedekt uit de Bestemmingsreserve Dekking Kapitaallasten.

De rentelasten bedragen € 12.696 op jaarbasis. Dit bedrag komt ten laste van het exploitatieresultaat van de gemeentebegroting 2027 e.v.

Voor de aankoop van de grond en opstallen is een krediet beschikbaar te stellen van € 1.060.000 incl. k.k. De rentelasten bedragen € 10.600 op jaarbasis en komen ten laste van het exploitatieresultaat van de gemeentebegroting 2027 e.v.

Dit betekent een extra last voor de gemeentebegroting van € 164.208 op jaarbasis aan rente- en exploitatielasten. De jaarlijkse afschrijvingslasten van € 126.960 worden gedekt uit de Bestemmingsreserve Dekking Kapitaallasten.

Planning

De renovatie kan worden uitgevoerd in de periode september 2026 tot en met april 2027

Rechtsbescherming

nvt

Monitoring en evaluatie

nvt

Bijlagen:

- 1: overzicht 'Grondprijzen overige categorieën'
- 2: investeringsscenario's
- 3: kostenraming renovatie Sportfondsen

Onderliggende documenten

-

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. M.J.M. Meertens

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meerijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 november 2025

Besluit gemeenteraad:

1. Het aankopen van de grond en opstellen van het openluchtzwembad Veghel van Sportfondsen Nederland BV voor een prijs van € 963.000 k.k.
2. Een krediet ter grootte van € 1.060.000 (€ 963.000 k.k.) beschikbaar te stellen voor de aankoop van de grond en opstellen.
3. De rentelasten (€10.600 op jaarbasis) t.l.v. het exploitatieresultaat 2027 e.v. te brengen.
4. Een krediet ter grootte van €1.536.200 incl. btw beschikbaar te stellen voor de renovatie van het openluchtzwembad in Veghel.
5. De kapitaallasten (€ 139.656 op jaarbasis) voor het deel rente (€ 12.696) t.l.v. het exploitatieresultaat 2027 e.v. te brengen en de afschrijvingslasten (€ 126.960) te dekken uit een te vormen Bestemmingsreserve Dekking Kapitaallasten.
6. Het vormen van een Bestemmingsreserve Dekking Kapitaallasten ter grootte van € 1.269.600 met middelen vanuit de Algemene Reserve.
7. De exploitatie van het openluchtzwembad voor een periode van 10 jaar op te dragen aan Sportfondsen Nederland
8. In de begroting 2027 een bedrag op te nemen van € 140.912 op jaarbasis aan exploitatiekosten en dit voor de resterende periode jaarlijks te indexeren.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 11 december 2025

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

drs. K.J.H.A. van Oort

ir. C.H.C. van Rooij

Bijlage 1 'Grondprijzen overige categorieën'

Grondprijzen overige categorieën per m² exclusief belastingen	
Categorie	Grondprijs per m² exclusief belastingen
Commercieel maatschappelijk	Maatwerk (minimaal de grondprijs van niet-commercieel). Voor kleinere uitgiftes kunnen de grondprijzen van € 210 tot € 255 per m ² exclusief belastingen gerekend worden. Hierbij geldt wel als voorwaarde een maximale transactiegrootte van 100 m ² .
Sociaal maatschappelijk (niet-commercieel)*	€ 185 per m ² bvo
NUTS	€ 225 per m ²
Groen- en reststroken**	€ 75,00 - € 100,00 per m ² voor voorerven € 150,00 - € 200,00 per m ² voor zij- en achtererven
Zendmasten	Jaarlijks € 5.500,00 per zendmast en € 1.250,00 per additionele gebruiker
Canon/retributie gebruik gemeentelijke gronden	Jaarlijks 4,00% van de grondwaarde
* Voor sociaal maatschappelijke gronden geldt een afwijkingsmogelijkheid van -50 tot -75% voor grote kavels en onbebouwde terreinen, bijvoorbeeld voor gebruik als sportvelden, scoutingterrein en soortgelijke. Deze reductie hangt samen met de bebouwingsgraad van de percelen.	
**De hoogste prijs geldt voor de A-kernen, de laagste prijs voor de B, C en D-kernen.	

Bijlage 2: investeringsscenario's

				Minimum varianten <i>prijsspeil december 2022</i>		Sportfondsen
				Nieuw	Nieuw	Revitalisatie
<i>(25 of 50 meter bad incl. nieuwe techniek-, ontvangst- en nevenruimten)</i>				wedstrijdbad 25m x15m	wedstrijdbad 50m x20m	huidig bad
waterdiepte 1,40 m				1.272.000	3.392.000	
waterdiepte 2,00 m				<i>Extra: 186.000</i>	<i>Extra: 496.000</i>	
Ontvangst en nevenaccommodatie				986.400	986.400	
Overige terrein voorzieningen (bestratingen, nieuwe onderdelen)				497.700	497.700	
Onvoorzien, AK, W en R	20%			inclusief		
Totale investering prijsspeil december 2022 excl. btw				2.756.100	4.876.100	1.159.290
Kapitaallasten	1,00%	40		96.464	170.664	
	1,00%	10				127.522
Exploitatiekosten 2027				140.912	140.912	140.912
Dotatie onderhoudsfonds	1,50%			<u>49.439</u>	<u>87.471</u>	<u>0</u>
				286.815	399.047	268.434
Beschikbaar in begroting				<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Extra lasten gemeentebegroting				286.815	399.047	268.434
Grondverwerving						
Aankoop locatie van Sportfondsen	31.757	€ 15		478.980	478.980	
sloopkosten				<u>300.000</u>	<u>300.000</u>	
				778.980	778.980	
Indexcijfers	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	104,57%	104,30%	104,70%	105,10%	104,20%	104,00%
25 meter bad	2.756.000	2.874.508	3.009.610	3.163.100	3.295.950	3.427.788
50 meter bad	4.876.100	5.085.772	5.324.804	5.596.369	5.831.416	6.064.673
Exploatiebijdrage Sportfondsen			128.670	135.232	140.912	146.548
Dotatie onderhoudsfonds 25 meter bad	1,50%				49.439	51.417
Dotatie onderhoudsfonds 50 meter bad	1,50%				87.471	90.970