

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Zwembad terrein De Slag Koningsgeelstraat gereed maken voor toekomstige functiewijziging

Gevraagd besluit

Akkoord te gaan met:

- a. de circulaire sloop van het oude zwembad "De Slag" zodra deze definitief gesloten is en het geschikt maken van het terrein voor een functiewijziging en
 - b. het nu mogen starten met de daarvoor benodigde voorbereidingen en voor die kosten tot en met het moment van de feitelijke sloop (vooralsnog verwacht in 2024), in afwijking van de Financiële Verordening art. 6a lid 8, ca. € 1 mio. van de nog niet in de begroting 2021 ingeboekte opbrengsten vastgoed te benutten en daarvoor een bestemmingsreserve in het leven te roepen.
-

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Op de volgende bij dit voorstel behorende documenten wordt op grond van artikel 25/55 Gemeentewet geheimhouding opgelegd:

Bijlage	Naam	Verseon nr.
1	Kostenraming sloop oude zwembad de Slag GEHEIM	2021/24288

Geheimhouding is gebaseerd op de volgende gronden genoemd in artikel 10 Wet openbaarheid van bestuur (Wob):

lid 2, sub b, de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in [artikel 1a, onder c en d](#), bedoelde bestuursorganen;
lid 2, sub g, het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

Het belang van de gemeente en/of derden bij niet openbaarmaking van de hoogte van het beschikbaar te stellen bedrag weegt zwaarder dan het openbaarheidsbelang omdat daarmee wordt bevorderd dat besteding van publieke middelen via een eerlijk marktmechanisme zonder enige voorkennis van gemeentelijke ramingen kan plaatsvinden.

Opheffing van geheimhouding kan plaatsvinden wanneer de sloopwerkzaamheden zijn uitgevoerd en de afrekening met alle opdrachtnemers en contractpartners zonder dispuut en onherroepelijk heeft plaatsgevonden.

Kernverhaal

De door uw raad uitgesproken wens om circulair te bouwen heeft logischerwijs ook effect op het voornemen om de bouwwerken en bestanddelen van het oude zwembad De Slag in de Kleurenbuurt te slopen zodra dat zwembad sluit. Dit zal het geval zijn als het nieuwe zwembad in gebruik wordt genomen, volgens actuele planning begin 2024. Een circulaire aanpak vereist, meer dan voorheen, vroegtijdig de beschikbaarheid van budget om verbindingen aan te kunnen gaan met partijen met wie samen de gewenste circulariteit kan worden bereikt.

Het is gewenst om terstond na sluiting van het oude zwembad te kunnen overgaan tot maatregelen op het verlaten terrein ter wille van twee doelen:

- a. Het behouden van een veilige en leefbare omgeving.
- b. Het voorbereid zijn op uitvoering van plannen betreffende gebiedsontwikkeling op en rond het vrijkomende terrein.

Met dit besluit kan gestart worden met de voorbereidingen hiervoor, waardoor de realisatie van de nieuwe ontwikkeling vanaf 2024 niet onnodig wordt vertraagd.

Aanleiding

Met de door de raad op 2 juli 2020 aangenomen motie “Kiezen voor circulair bouwen” is een goede voorbereiding van bouwprojecten nóg belangrijker geworden dan dit reeds was. Bij de voorbereiding op de mogelijkheid van gebiedsontwikkeling zal de sloop van bestaande bouwwerken een wezenlijk onderdeel zijn van deze circulariteit. Een goede voorbereiding van die circulaire sloop kost meer tijd dan traditionele sloop en dat vereist dat er hiervoor eerder budget beschikbaar is, zodat de wens tot circulair slopen vanwege de tijdimplicatie geen afweging hoeft te worden tegenover de nadelige invloed hiervan op de start van de realisatie van de nieuwe planvorming.

Tegen deze achtergrond alsmede tegen de achtergrond van de voorbereidingen voor de bouw van het nieuwe zwembad op Sportpark Hoornseveld (actuele verwachte voltooiing: begin 2024) wordt alvast gewerkt aan voorbereidingen op functieverandering van het terrein. Onderdeel daarvan is dat wordt gewerkt aan plannen voor de sloop van het oude zwembad De Slag in de Kleurenbuurt. De gedachte daarbij is dat het gewenst is om, na sluiting van het oude zwembad, ongewenste onveilige situaties te voorkomen bij een verlaten zwembad terrein. Daarnaast is het van belang ervoor te zorgen dat het terrein “gereed ligt” zodra er uitvoering gegeven gaat worden aan toekomstige besluitvorming in het kader van gebiedsontwikkeling in de Kleurenbuurt.

Bij de marktselectie van de partij (of partijen) die een rol gaan spelen bij demontage en sloop van het nieuwe zwembad De Slag is het wenselijk vanuit circulariteit dat de gemeente zich tijdig verbindt aan partijen die gezamenlijk bereid zijn daarin de schakels te vormen en optimaal gebruik te kunnen maken van de materialen die voorhanden zijn en daarmee ook kosten te besparen. Daarvoor is het nodig dat het budget voor de sloop tijdig beschikbaar is gesteld om te kunnen inspelen op de kansen en mogelijkheden die zich in deze markt voor doen.

Beoogd resultaat

Concreet resultaat is een onmiddellijke, veilige en circulaire demontage en sloop van het oude zwembad De Slag zodra het zwembad definitief gesloten wordt. Dit met het oog op de veiligheid en leefbaarheid van het gebied alsmede met het oog op voorbereidingen op toekomstige gebiedsontwikkeling van het terrein van De Slag en het terrein van De Vang. De bedoeling is het terrein een inrichting te geven, vergelijkbaar aan de huidige inrichting van het naastgelegen terrein van De Vang, die eenvoudig en goedkoop te onderhouden is tot aan het moment van feitelijke herontwikkeling in het kader van toekomstige gebiedsontwikkeling.

Kader

Door het college van B&W is op 20 maart 2018 besloten (besluit zoals bekend onder nummer 2018/8660) dat zwembad de Slag zal verdwijnen van de huidige locatie aan de Koningsgeelstraat te Zaandam. Bij de overwegingen die tot dat besluit geleid hebben is ook meegewogen dat het terrein van het oude zwembad beschikbaar komt voor gebiedsontwikkeling.

Door uw raad is op 17 mei 2018 unaniem besloten (besluit zoals bekend onder nummer 2018/17271) om “Akkoord gaan met de locatie sportpark Hoornseveld als vervangende nieuwbouwlocatie voor zwembad De Slag”.

Door uw raad is op 2 juli 2020 een motie “Kiezen voor circulair bouwen” (bekend onder nummer 2021/22413) aangenomen.

Het college heeft de volgende beleidsbesluiten vastgesteld op het onderwerp circulair bouwen:

- op 2 maart 2021 het ontwerp MRA programma Circulaire Economie 2020-2025 en de ontwerp uitvoeringsagenda 2021-2022 (besluit zoals bekend onder nummer 2021/14317),
- op 6 april 2021 de ondertekening van de City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen op de Innovatie Expo van 8 april in Zaandam (besluit zoals bekend onder nummer 2021/17302) en
- op 11 mei 2021 het Uitvoeringsplan Duurzaamheid 2021 t/m voorjaar 2022 –w.o. speerpunt 4 circulair materiaalgebruik– (besluit zoals bekend onder nummer 2021/9853).

Argumenten en afwegingen

Onvermijdbare kosten

Een onbeheerd zwembad waarvan bekend is dat dit zijn functie heeft verloren zou veiligheidsrisico's geven gelet op de aard van het complex (vandalisme, onrechtmatig bezoek, potentieel gevaar vanuit technische installaties en de aanwezigheid van baden). De kosten omtrent de sloop zullen dus tot en met het moment van daadwerkelijke sloop (naar verwachting in 2024) gemaakt moeten worden. Om dergelijke ongewenste situatie alsdan te bestrijden zouden waarschijnlijk kosten gemaakt moeten worden voor beheer en beveiliging.

De aan de raad gevraagde toestemming om hiervoor het inmiddels verwachte begrotingssurplus 2021 vanuit vastgoedopbrengsten (vastgoedopbrengsten bovenop de taakstelling) aan te wenden, dient ertoe de kosten te dekken van alle (anticiperende) inspanningen om ervoor te zorgen dat binnen een kort tijdsbestek na het functieverlies (sluiting) van het zwembadcomplex er kan worden gestart met werkzaamheden om het terrein veilig en leefbaar te maken met het oog op toekomstige planvorming. Die voorbereiding draait m.n. om het op dat moment paraat staan tot circulair slopen van het oude zwembad De Slag. Het te reserveren budget vanuit het begrotingssurplus 2021 vanuit vastgoedopbrengsten dient tevens ter dekking van kosten van inrichting van het terrein en beheer en onderhoud gedurende één jaar.

Eerder budget vereist in verband met circulariteit

Vorbereidingen voor functiewijziging van een terrein en/of bouwwerken daarop bestonden altijd al uit een tijdige aanvraag van de benodigde (omgevings-)vergunningen. Dat brengt bijvoorbeeld de verplichting met zich mee om tijdig een Flora- en Fauna onderzoek te verrichten en eventuele daaruit volgende maatregelen te treffen die in de praktijk dikwijls een doorlooptijd vragen van meer dan een jaar, bij relatief probleemloze situaties.

Daar komt nu bij dat er tijd nodig is voor het scheppen van optimale marktcondities en het selecteren van (markt)partijen met wie zal worden samengewerkt om circulaire sloop / demontage te kunnen bereiken. Met de door de raad op 2 juli 2020 aangenomen motie "Kiezen voor circulair bouwen" is voorbereiding nu een nóg belangrijker aspect geworden bij de praktische uitvoering van dat thema. Circulariteit bij de sloop (of liever: demontage) zal worden nagestreefd met behulp van een "slimme tool" waarin onder meer wordt gestuurd op CO2 uitstoot en hergebruik van de materialen. Daarvoor is identificatie van aanwezige materialen nodig en registratie daarvan in een materiaalpaspoort. Als dit eenmaal is bereikt, moet worden ervaren welk marktmechanisme waarschijnlijk zal leiden tot de meest optimale condities qua prijs en circulariteit van de uiteindelijke demontage en sloop. Het staat daarbij niet bij voorbaat vast dat pas aan het eind van dit proces met één aannemende partij kan worden samengewerkt door eenmalige opdrachtverlening. Het zou namelijk kunnen blijken dat – voor het economisch meest gunstig bereiken van circulariteit

- de gemeente zich al eerder zal moeten verbinden aan partijen die gezamenlijk bereid zijn daarin de schakels te vormen. Daarvoor is op zijn beurt benodigd dat er tijdig een toereikend budget beschikbaar is gesteld om te kunnen inspelen op de kansen en mogelijkheden die zich in de markt voordoen.

Aangezien de voorbereiding op de sloop en de eerste kosten hiervoor zich snel voordoen, is het wenselijk om nu in 2021 al hierover te besluiten. College en raad hebben budget beschikbaar vanuit het begrotingssurplus 2021 vanuit vastgoedopbrengsten. Om dat budget voor dit doel te kunnen aanwenden is een raadsbesluit nodig. Dit omdat de raad in de Financiële Verordening (art. 6a lid 8) heeft vastgesteld dat het begrotingssurplus vanuit vastgoedopbrengsten ten goede komt aan het Investeringsfonds. Met de extra middelen kunnen de door de raad vastgestelde wensen, bekostigd worden vanuit het Investeringsfonds.

Gevraagde oplossing voor kostendekking

In het verleden werden incidentele voorbereidingskosten op een nieuwe functie (waaronder sloop) gedekt door incidentele meevaller(s) vanuit vastgoed verkopen. Het idee daarbij is dat het vrijmaken van de grond veelal vooraf gaat aan de verkoop ervan. Op dit moment doet zich een financiële kans voor omdat voor het boekjaar 2021 inmiddels meer aan incidentele meevallers is gerealiseerd, zodanig dat binnen het product 05.06 "onderhoud gemeentelijke voorzieningen" nu in 2021 de financiële ruimte is voor de reservering van de voorbereidingskosten in verband met de toekomstige functiewijziging van het terrein De Slag Koningsgeelstraat in samenhang met het naastgelegen terrein De Vang.

Wisselwerking met Investeringsfonds

In de concept Narap 2021 is het begrotingssurplus van verkoop van vastgoed nog niet opgenomen. Dit zijn extra opbrengsten bovenop de taakstelling in de begroting. In tegenstelling van de financiële verordening art 6a lid 8, zullen de extra opbrengsten dan niet geheel aan het investeringsfonds worden toegevoegd, maar zal een deel hiervan worden aangewend voor de kosten van de sloop uit Bijlage 1. Met die afwijking van de Financiële Verordening wordt de raad gevraagd expliciet akkoord te gaan.

Als er in de toekomst een uitgewerkt plan is voor het gebied, bijvoorbeeld als een gemeentelijke grondexploitatie wordt vastgesteld door de raad, dan kunnen de sloopkosten alsnog onderdeel uitmaken van deze toekomstige ontwikkeling en kan dit alsnog ten gunste komen van afdracht aan het investeringsfonds. Uiteraard is deze mogelijke toekomstige afdracht aan het investeringsfonds afhankelijk van precieze toekomstige ontwikkelingen en de financiële uitwerking daarvan.

Draagvlak

De gevraagde sloop is in lijn met besluitvorming over het bouwen van het nieuwe zwembad en het sluiten van het oude zwembad en tevens is bij communicatie momenten met de buurt in het verleden steeds de kans van gebiedsontwikkeling op deze locatie onder de aandacht gebracht. Overigens wordt hiermee géén stap gezet waarmee toekomstige keuzevrijheden voor het gebied onnodig worden beperkt. Het is van belang de vanouds betrokken partijen (bewoners en overige belanghebbenden) goed geïnformeerd te houden over toekomstige gemeentelijke stappen.

Er is groot maatschappelijk draagvlak voor circulair grondstoffengebruik w.o. circulair slopen/bouwen.

Zie verder het gemelde onder het kopje "Communicatie/Vervolgtraject".

Aansluiting externe ontwikkelingen

Het vrijmaken van het oude zwembadterrein De Slag is in de eerste plaats een gevolg van de realisatie van het nieuwe zwembad op het terrein van Sportpark Hoornseveld. Door het tijdig vrijmaken van het terrein wordt tevens alvast ruimte geschapen voor toekomstige gebiedsontwikkeling als onderdeel van een toekomstig uit te werken gebiedskader voor de Kleurenbuurt. Met die gebiedsontwikkeling zal worden bijgedragen aan de regionale en landelijke behoefte aan geschikte woningen voor diverse doelgroepen.

Financiële consequenties

Dekking uit meevaller opbrengsten vastgoedverkoop 2021

In deze besluitnota wordt gevraagd ermee in te stemmen om een bedrag van ca. € 1 mio (zie geheime Bijlage 1) te reserveren inzake de voorbereidingskosten van toekomstige functiewijziging terrein De Slag Koningsgeelstraat i.c.m. het naastgelegen terrein De Vang. De voorlopige dekking voor deze dotatie te gebruiken vanuit het product 05.06 "onderhoud gemeentelijke voorzieningen" waar nu extra opbrengsten zijn ontvangen vanuit verkopen van gronden.

Het reserveren van de voorbereidingskosten in 2021 betekent dat het deel dat minder zal worden gedoteerd aan het investeringsfonds vanuit deze extra opbrengsten van vastgoed zal worden toegevoegd aan een aparte bestemmingsreserve voor de voorbereidings- en sloopkosten. Aan de raad wordt nu accordering gevraagd voor de afwijking van de Financiële Verordening art. 6a lid 8 en tegelijk ook accordering om een bestemmingsreserve voor deze kosten in het leven te roepen.

Het overige deel van de opbrengsten vastgoed en omzettingen naar vol eigendom, zal worden toegevoegd aan het investeringsfonds. Te verwachten netto resultaat van dit alles voor het investeringsfonds zal niettemin zijn dat er meer wordt toegevoegd aan het investeringsfonds aan opbrengsten van vastgoed verkopen 2021 dan eerder was aangegeven in de rapportage van het investeringsfonds. Deze rapportage betreft het onderdeel "uitbreidingsinvesteringen" als bijlage dan wel onderdeel van de begroting 2022-2025.

Fiscale aspecten

Het maakt fiscaal-financieel niets uit op welk moment de kosten van sloop worden gemaakt en hoe lang het terrein "braak" ligt in afwachting van toekomstige gebiedsontwikkeling. De compensatie- en aftrekmogelijkheden voor btw kosten van de sloop zijn aan elkaar gelijk en dus onafhankelijk van toekomstige verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied. Het is wél van belang dat het vrijkomende terrein een sober karakter behoud waarmee het blijft kwalificeren als bouwterrein volgens de definitie van de belastingdienst. Als het deze kwalificaties zou verliezen (bijvoorbeeld door het plaatsen van meubilair en/of speelwerktuigen) zouden btw voordelen bij gemaakte en te maken kosten betreffende het terrein komen te vervallen. Ook is het van belang dat de voorbereidingstijd die nodig is voor circulaire sloop niet onnodig ten koste gaat van de realisatie van het toekomstplan vanaf het moment dat het oude zwembad daadwerkelijk wordt gesloten en kan worden gesloopt.

Juridische consequenties

Voor de sloop/demontage zal tijdig een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Het selecteren van partijen met wie zal worden samengewerkt zal conform het aanbestedingsbeleid uitgevoerd worden.

Communicatie/vervolgtraject

Het is van belang de van oudsher betrokken partijen (buurtbewoners en overige belanghebbenden) voldoende te informeren over de gemeentelijke plannen.

Dit zal in ieder geval gebeuren door de gemeentelijke wijkmanager van afdeling Relatie- en Wijkmanagement van het domein Maatschappelijke Ontwikkeling op de hoogte te houden van de plannen tot feitelijke uitvoering.

Opsteller: Maartens, P.
Versie: 16-11-2021 12:18:00

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

Akkoord te gaan met:

- a. de circulaire sloop van het oude zwembad "De Slag" zodra deze definitief gesloten is en het geschikt maken van het terrein voor een functiewijziging en
- b. het nu mogen starten met de daarvoor benodigde voorbereidingen en voor die kosten tot en met het moment van de feitelijke sloop (vooralsnog verwacht in 2024), in afwijking van de Financiële Verordening art. 6a lid 8, ca. € 1 mio. van de nog niet in de begroting 2021 ingeboekte opbrengsten vastgoed te benutten en daarvoor een bestemmingsreserve in het leven te roepen.

In de vergadering van- 2021

De griffier,

De voorzitter,