

| | |
|----------------------------------|--|
| Van | Het college van burgemeester en wethouders |
| Aan | De gemeenteraad |
| Datum B&W vergadering | 7 oktober 2025 |
| Zaaknummer | 1410081 |
| Portefeuillehouder | Jelmer Kruijt |
| Onderwerp | Uitkomst marktorientatie ontwikkeling privaat zwembad De Lunet |

1. Kennisnemen van

De stand van zaken wat betreft de marktorientatie en het participatietraject naar behoud van een zwemvoorziening (kleinschalig doelgroepenbad) in Naarden op commerciële basis door een externe partij in plaats van als gemeentelijke voorziening.

2. Inleiding

Met raadsmededelingen 858613 d.d. 2 juli 2024 en 1 april 2025 (nr.1258038) hebben wij u geïnformeerd over de uitvoering van een marktorientatie naar het behoud van een kleinschalig privaat doelgroepenbad op het terrein van Naarderheem. Uitgangspunt is de ontwikkeling, het eigendom, beheer & exploitatie in zijn totaliteit bij een marktpartij te beleggen en daarmee als gemeente geen structurele kosten meer te hebben aan deze zwemvoorziening. Sporthal en zwembad De Lunet zijn binnen drie jaar bedrijfseconomisch nagenoeg afgeschreven. De voorziening is verouderd: het is niet meer duurzaam en toekomstbestendig.

Bestuurlijk zijn reeds principe besluiten over de sluiting en nieuwbouw genomen. Deze zijn verankerd in de *Perspectiefnota 2024-2027* en het *College Uitvoeringsprogramma 2023-2026*. Een officiële aankondiging van de sluiting is op 2 juli 2024 verzonden aan Sportfondsen Naarden. Voornemen is om zwembad de Lunet te sluiten per 1 januari 2027. De definitieve sluitingsdatum moet nog overeen gekomen worden en is afhankelijk van de overgang naar een nieuwe voorziening. Hierbij wordt een opzegtermijn van een jaar in acht genomen.

Aanleiding voor de marktconsultatie is de wens voor behoud van een kleinschalig doelgroepenbad in Naarden omdat hiermee wordt voorzien in een grote maatschappelijke/sociale behoefte. Het bestuurlijk uitgangspunt is continuïteit en dus een vloeiende overgang van het oude naar het nieuwe zwembad in 2027. Dat wil zeggen: eerst een nieuw bad openen alvorens het oude te sluiten. Dit uitgangspunt is bekrachtigd door u in een aangenomen motie op 16 april 2025.

3. Kernboodschap

De marktconsultatie is doorlopen en er is één geschikte partij overgebleven.

Aanleiding voor de marktconsultatie is de wens voor behoud van een kleinschalig doelgroepenbad in Naarden. Het zwemwateronderzoek uit 2019 van Mulier toont aan dat de Zandzee in Bussum nu en in de toekomst in haar eentje nagenoeg zou kunnen voldoen aan de totale behoefte aan binnen zwemwater voor de gehele gemeente. Voor doelgroep zwemmen en ABC zwemmen zit de Zandzee aan haar

maximale capaciteit. Het zijn juist deze activiteiten die grootschalig plaatsvinden in de Lunet.

De gemeente heeft daarom een jaar geleden een marktoriëntatie opgestart om te bezien of commerciële exploitanten geïnteresseerd zouden kunnen zijn om voor eigen rekening & risico in Naarden een nieuwe zwemvoorziening te ontwikkelen en exploiteren. Zeven partijen zijn aangeschreven. Uiteindelijk is één partij overgebleven: R&A Sports & Swimming. R&A Sports & Swimming, met vestigingen in Amsterdam, Blaricum, Baarn en Amersfoort, heeft positief gereageerd op de vraag van de gemeente en wil graag haar beproefde concept, zoals gerealiseerd in de Blaricummermeent (d.d. mei 2021), ook toepassen in Naarden. R&A Sports & Swimming heeft een businesscase opgesteld om te toetsen of een bad in Naarden financieel haalbaar is. Door onder meer de gestegen bouwkosten en gestegen rente is een éénmalige bijdrage noodzakelijk om de investeringsopgave voor een nieuw bad rond te kunnen krijgen. Door 'de set up' van Blaricum te gebruiken, kan bespaard worden op de engineer- en ontwerpkosten. Ook werkt R&A Sports & Swimming samen met vaste en vertrouwde partijen (o.a. architect, installatieadviseur en aannemer) waardoor er snel gehandeld en dus ook snel gebouwd kan worden (start bouw 2026 / circa 1 jaar bouwtijd). Er staat hiervoor als het ware een op elkaar ingespeeld team klaar.

Er zijn synergievoordelen tussen R&A Sports & Swimming en Naarderheem

Op 6 juli 2022 is het bestemmingsplan voor het nieuwe Naarderheem (onderdeel van Vivium) vastgesteld. De planning is dat het nieuwe centrum in het eerste kwartaal 2026 opgeleverd wordt. Naarderheem heeft behoefte aan een zwemvoorziening van 30°C als revalidatievoorziening voor haar cliënten. In hun filosofie past de aanpak om voorzieningen te realiseren die door diverse partijen in gezamenlijkheid gebruikt kunnen worden. Daarom zijn zij bereid om met een private partij op hun grondgebied een langdurige overeenkomst tegen een marktconforme erfpachtvergoeding aan te gaan, zodat deze partij een zwembad kan realiseren op haar terrein. Naarderheem gaat een aantal dagdelen per week gebruik maken van het bad. In het bestemmingsplan is een bestemming om een sportvoorziening op het grondgebied van Naarderheem mogelijk te maken, reeds opgenomen. Er hoeft alleen een vergunningen traject doorlopen te worden.

Er is een participatieproces met gebruikers doorlopen maar niet alle wensen kunnen gehonoreerd worden

Er zijn gesprekken gevoerd met onder andere Sportfondsen Naarden, Naarderheem, de Reddingsbrigade Naarden en Zwemvereniging Waterrijk. Ook is gesproken met RemCom, bewonersplatform Naarden -Vesting en een ouder van leskinderen. In de uitwerking van de nieuwe zwemvoorziening is bekeken of en zo ja hoe aan de wensen van partijen/organisaties voldaan kan worden.

Een groot deel van de activiteiten die momenteel plaatsvinden in de Lunet kan doorgang vinden in het nieuwe bad (o.a. ABC zwemmen, banenzwemmen, aquafit/vitaal, baby, peuter- en kleuterzwemmen en zeemeerminnenzwemmen). R&A Sports &Swimming heeft vergelijkbare tarieven als die van de Lunet.

Reddingsbrigade Naarden en Zwemvereniging Waterrijk gebruiken beiden één dagdeel in de week de Lunet als hun uitvalbasis. Zwemvereniging Waterrijk verzorgt op zaterdagochtend zwemlessen voor circa 60 gehandicapten uit de regio. Waterrijk kent een kwetsbare doelgroep, waardoor een vaste en vertrouwde basis extra belangrijk is en verhuizen naar een nieuw of ander bad niet eenvoudig zal zijn. De Reddingsbrigade geeft sinds 1968 les in reddend zwemmen en de opleiding tot lifeguard. Elke dinsdagavond maken ze gebruik van de Lunet. De Reddingsbrigade kent een lange historie in Naarden zowel qua oefening als het daadwerkelijk verlenen van hulp en daarom is het belangrijk om de standplaats in Naarden te behouden. Beide verenigingen dienen een enorm maatschappelijk belang.

Deze twee partijen hebben specifieke wensen en eisen neergelegd die onder meer betrekking op het rooster, de lengte en oppervlakte van het bad en de watertemperatuur. Er is zoveel mogelijk rekening gehouden met de eisen en wensen van deze partijen. Op een aantal punten zal een concessie gedaan moeten worden. Zo is bijvoorbeeld op het terrein van Naarderheem fysiek geen plek voor een bad van 25 meter en een lagere watertemperatuur (wens Reddingsbrigade) is vanwege therapie en leeszemmen voor kleine kinderen niet haalbaar en vanuit duurzaamheidsoogpunt niet wenselijk. Tot slot is de zaterdagochtend (wens Waterrijk) voor R&A Sports & Swimming een zeer populaire ochtend voor zwemles. Het zwembad is dan dus al bezet.

Voor de Reddingsbrigade Naarden en Zwemvereniging Waterrijk wordt samen met R&A Sports & Swimming nader bezien wat de mogelijkheden in het nieuwe bad zijn. Bijv. kleinere groepen, een andere dag of extra dag. R&A Sports & Swimming gaat hierover graag met hen in gesprek. Met enige flexibiliteit moet er een werkbaar en acceptabel alternatief in het nieuwe bad mogelijk zijn. Dit kan vastgelegd worden in een intentieovereenkomst. Lukt dat niet, dan kan er uitgeweken worden naar een ander bad in de regio zoals de Zandzee in Bussum (het therapiebad is beschikbaar op zaterdagochtend), Baarn (Sherpa) of Hilversum.

Geruisloze overgang is mogelijk bij realisatie van een nieuw zwembad bij Naarderheem

Het bestuurlijk uitgangspunt is continuïteit en dus een geruisloze overgang van het oude naar het nieuwe zwembad in 2027. Een geruisloze overgang is alleen mogelijk als er op het terrein van Naarderheem een nieuw zwembad wordt gerealiseerd. Een nieuw zwembad op de oude locatie betekent altijd dat er een periode van ca 1-1,5 jaar zal ontstaan waarin het zwembad door sloop/nieuwbouw niet meer gebruikt kan worden. De gebruikers zullen dan een andere oplossing moeten vinden om hun activiteiten te kunnen continueren. Bovendien heeft dit gevolgen voor synergie met Naarderheem en de mogelijkheden van de achterlaatlocatie voor andere (sport)doeleinden (zie hieronder).

Het zwembad heeft een relatie met de herontwikkeling van het bestaande sportcentrum

De sloop en herontwikkeling van de bestaande Lunet (incl. sporthal) op de huidige locatie is een separaat project dat integraal wordt opgepakt en kent haar eigen besluitvormingstraject. Zonder helderheid over het zwembad, kunnen we niet verder met de herontwikkeling van de sporthal.

Renoveren van de huidige Lunet en nieuwbouw zijn globaal verkend maar worden niet wenselijk geacht

In de participatie is ook gesproken over het mogelijk renoveren of terugbouwen van de Lunet omdat dan beter tegemoet gekomen kan worden aan de wensen van enkele partijen. Renoveren van het huidige zwembad is om diverse redenen niet aan te bevelen.

- Renovatie is in strijd met het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. Alle gebouwen in gemeentelijke eigendom moeten vanaf 2030 energieneutraal zijn en vanaf 2030 aangesloten op niet fossiele energie (het huidige bad draait nog op gas). Energieneutraal is naar verwachting alleen haalbaar bij nieuwbouw (goede isolatie met lage temperatuurverwarming).
- Renoveren valt financieel gezien ongunstiger uit omdat er afgeschreven wordt over 20 i.p.v. 40 jaar. Nieuwbouw is veelal een financieel aantrekkelijkere keuze en dat lijkt hier ook het geval te zijn.
- Renoveren van het bestaande bad betekent dat de huidige gebruikers een tijd lang geen gebruik kunnen maken van het zwembad. Hiervoor zal teruggekomen moeten worden op de toezegging aan de raad om een soepele overgang naar het nieuwe bad te bewerkstelligen.
- Er valt geen ruimte vrij op het sportpark/in de sporthal en in de openbare ruimte t.b.v. parkeren. Hier is wel behoefte aan.
- Renovatie staat haaks op het eerder geformuleerde uitgangspunt van de gemeente (nieuw bad op de locatie van Naarderheem en exploitatie door een private partij).
- Geen synergie met Naarderheem, die het nieuwe bad kan gebruiken bij de revalidatie van cliënten (en hiervoor niet een zwemvoorziening buiten het eigen terrein kan en wil gebruiken).
- Geen financiële ruimte (de investering vraagt een veelvoud van de beoogde eenmalige bijdrage en jaarlijkse exploitatielasten als alsnog een gemeentelijk bad wordt gerealiseerd)

Zelf een nieuw gemeentelijk zwembad bouwen is kostbaar en duurder dan een privaat bad, staat haaks op eerdere uitgangspunten en is niet noodzakelijk gezien de uitkomsten van het Mulier onderzoek uit 2019.

Momentum: ijzer smeden als het heet is

De marktoriëntatie gaf een duidelijk beeld over de haalbaarheid. Er zijn op de markt niet tot nauwelijks partijen te vinden die voor eigen risico en rekening een zwembad willen bouwen, beheren en exploiteren. Dit is ook het landelijk beeld. R&A, een gerenommeerde regionale speler in de markt, wil wel instappen. R&A Sports & Swimming:

- Kan een zwembad realiseren voor een scherpe prijs.

- Kan snel bouwen (team staat klaar) en omdat er een bestemmingsplan ligt, hoeft alleen een vergunning aangevraagd te worden.
- Is een vertrouwde partij uit de omgeving (bestaat meer dan 20 jaar) .
- Kent een zeer efficiënte bedrijfsvoering/lean en mean.
- Heeft nu interesse en bereidheid om te investeren: juiste timing.
- Heeft synergie met Naarderheem en kan in 1 bouwstroom mee (direct starten nadat Naarderheem opgeleverd is).

4. Consequenties

Er is een eenmalige financiële bijdrage nodig

Uitgangspunt van de gemeente was het runnen van een vervangende zwemvoorziening volledig bij een marktpartij onder te brengen, dus zonder structurele last in de begroting voor de gemeente. De gemeente heeft een onafhankelijke partij (Synarchis) onderzoek laten doen naar de haalbaarheid onder die specifieke condities. Zowel de markt oriëntatie als het externe onderzoek geven aan dat een eenmalige financiële injectie noodzakelijk is om van een haalbare business case te kunnen spreken.

R&A zal een verzoek voor een financiële bijdrage van de gemeente van maximaal circa 1,2 miljoen euro indienen en zal hierin een toelichting geven op het gevraagde bedrag. De gemeente wil met een positieve grondhouding het verzoek in behandeling te nemen. De uiteindelijke hoogte van het bedrag is mede afhankelijk van de beoordeling van de onderbouwing. Een deel van de onderbouwing zal in een niet openbaar deel aan u toegelicht worden omdat dit bedrijfseconomische en concurrentiegevoelige gegevens bevat. Op basis hiervan kunt u het budget goedkeuren.

Vanwege wet- en regelgeving dient het verzoek grondig en zorgvuldig te worden onderbouwd

Het steunen van een marktpartij kent een aantal spelregels en kent staatsteunrechtelijke risico's. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met Nysingh Advocaten. De staatssteunrechtelijke risico's acht Nysingh Advocaten beperkt. Er zijn mogelijkheden om staatsteun in lijn met Europese wetgeving te verlenen, in dit geval door gebruik te maken van de Algemene Groepsvrijstellingsverordening, steuncategorie "steun voor sportinfrastructuur en multifunctionele recreatieve infrastructuur (sub k)". Aan de Algemene Groepsvrijstellingsverordening is een aantal algemene en procedurele voorwaarden én specifiek voorwaarden per steuncategorie verbonden. Het verzoek voor een bijdrage moet dus zeer grondig onderbouwd worden. Daarom wordt op de definitieve aanvraag een aanvullende toets gedaan naar de juridische grondslag en risico's van een dergelijke bijdrage. Een recente uitspraak van de Raad van State schrijft bovendien voor dat er een openbare publicatie nodig is van het gemeentebesluit. Zodat anderen de gelegenheid geboden wordt om kenbaar te maken dat ook zij het zwembad met deze bijdrage zouden kunnen realiseren. Gezien de uitkomst van de marktconsultatie ligt het niet in de lijn der verwachting dat andere partijen zich hiervoor zullen melden.

5. Communicatie

Er zijn gesprekken gevoerd met onder andere Sportfondsen Naarden, Naarderheem, de Reddingsbrigade Naarden en Zwemvereniging Waterrijk. Ook is gesproken met RemCom, bewonersplatform Naarden -Vesting en een ouder van leskinderen. In de uitwerking van de nieuwe zwemvoorziening is bekeken of en zo ja hoe aan de wensen van partijen/organisaties voldaan kan worden. Er is zoveel mogelijk rekening gehouden met de eisen en wensen van deze partijen.

R&A Sports & Swimming wil met de Reddingsbrigade en Waterrijk een intentieovereenkomst afsluiten.

6. Vervolg

Indicatieve planning realisatie nieuwe zwemvoorziening:

| | |
|---------------------------------|-----------|
| Keuze marktpartij | Q4 2025 |
| Besluit bijdrage (raadsbesluit) | Q1/2 2026 |
| Vergunningentraject | 2026 |
| Start bouw | 2026 |
| Ingebruikname nieuwe bad | 2027 |
| Sluiting zwembad De Lunet | 2027 |

De komende periode wordt het periodieke gesprek met Sportfondsen Naarden om afspraken met betrekking tot de sluiting van het zwembad verder te concretiseren en vast te leggen, voortgezet. Het doel van deze afspraken is om de afbouw en sluiting van de accommodatie gezamenlijk goed voor te bereiden. Belangrijk onderdeel hiervan is het personeel. Nu er een partij in beeld is, kan dit verder geconcretiseerd worden.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde,
Burgemeester