

Reactie op constatering en vragen 2^{de} beeldvormende commissievergadering

Constatering: verzoek van de Raad

Conform de toezegging van de wethouder heeft de gemeente in samenspraak met de zwemvereniging een basisuitvoering van een stand-alone zwembad doorgerekend. Enkele uitgangspunten voor deze basisuitvoering:

- 25x15,4 meter wedstrijdbad met beweegbare bodem en tribune met 150 zitplaatsen.
- Geen instructiebad, glijbaan, whirlpool en waterpolovoorzieningen.
- 2.175 m² bvo incl. technische ruimten, 1.490 m² bebouwd oppervlak
- Herinrichting terrein met autoparkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen conform gemeentelijk beleid.

De investeringskosten en bijbehorende kapitaallasten zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Ter vergelijking: de huidige kapitaallasten van de gehele Schelft waren voor de brand € 47.000 per jaar.

	Basisuitvoering zwembad stand alone	
	Eénmalige investeringskosten	Kapitaallasten per jaar
Bouwkosten	€ 5.248.000	€ 214.000
Bijkomende kosten	€ 1.507.000	€ 45.000
Terrein	€ 447.000	€ 25.000
Totaal	€ 7.200.000	€ 284.000

Tabel 1 Stichtingskosten en kapitaallasten

Constatering: investering

De bijkomende kosten zijn een percentage van de bouwkosten. Dit is gebruikelijk voor het stadium van haalbaarheidsonderzoek. Dit percentage is afgerond 29% en als volgt opgebouwd:

- 2,8% leges
- 12,6% begeleidingskosten voor architect, constructeur, installatie-advies, bouwmanagement, bouwfysisch advies, juridisch advies, grond- en milieukundig advies, fiscaal advies, metingen en keuringen, directievoering, toezicht tijdens de bouw en overige advisering.
- 1% financieringskosten tot oplevering (= voorfinanciering voordat kapitaallasten ingaan)
- 3% loon- en prijsstijgingen
- 5% onvoorzien

Daarnaast zijn enkele stelposten (totaal € 225.000 = 4,3%) opgenomen onder de bijkomende kosten:

- € 35.000 Inventaris voor horeca en centrale hal
- € 90.000 Trafo, nuts- en riolaansluitingen
- € 60.000 Onderzoeks- en plankosten voor planologische procedures (bestemmingsplan, bouw, etc)
- € 40.000 Startkosten voor verhuizing, communicatie/events, energie tijdens bouw en 1^{ste} schoonmaak.

In dit stadium van haalbaarheid is nog niet gekeken naar mogelijkheden voor hergebruik van het casco van het zwembad. Dit gaat een detailniveau dieper. Dit zou wel na principebesluitvorming onderdeel kunnen uitmaken van een taakstelling c.q. opdracht voor vervolgonderzoek.

Constatering: exploitatie

Bezoek

Bezoekgroep	2025 eenmalig		2025-2050 per jaar		2025	→2035	→2045	→2055
	capaciteit	tarieven	animo	verzorgings-gebied				
zwembadbezoek								
recreatief	-10%	0%	-0,25%	+0,25%	9.500	9.500	9.500	9.500
doelgroepen	+25%	0%	+0,25%	+0,25%	1.800	1.900	2.000	2.100
instructie	0%	0%	0%	+0,25%	8.400	8.600	8.800	9.100
verenigingen	+15%	+15%	-0,04%	+0,25%	28.100	28.700	29.300	30.000
fitnessbezoek	-50%	0%	+0,25%	+0,25%	3.600	3.800	4.000	4.200
totaal					51.400	52.500	53.600	54.800

Tabel 2 Mutatieverwachting en prognose bezoek ten opzichte van 2019

Op basis van de bovenstaande variabelen is een inschatting gemaakt van de aantrekkingskracht die op de bezoekgroepen wordt uitgeoefend in de basisuitvoering ten opzichte van de situatie in 2019. Een afname doet zich per saldo voor bij:

- Recreatief bezoek, vanwege het ontbreken van recreatieve elementen als een waterglijbaan en whirlpool;
- Fitnessbezoek, vanwege het ontbreken van een directe relatie met de fitnessonderneming.

Exploitatieprognose

Voor de exploitatieprognose is het volgende meerjarenoverzicht opgesteld.

Exploitant, bedragen in € 1.000			2025	→2035	→2045	→2055
baten	index					
zwembadbezoek			231	261	295	333
recreatie/banen	1,0%		35	39	43	48
fitnessbezoek	1,0%		13	16	18	21
doelgroepen	1,0%		13	16	18	21
instructie	1,0%		85	96	109	123
verenigingen	1,0%		84	94	107	120
horecamarge (omzet +/- inkoop)	1,0%		27	30	34	39
overig	1,0%		21	23	27	30
exploitatiebijdrage	1,0%		460	487	515	546
totaal			739	801	871	948
lasten	index					
huur	n.v.t.		162	162	162	162
afschrijving	n.v.t.		13	14	16	17
personeel	1,0%		259	286	316	349
elektra, water en chemie	1,5%		30	35	40	47
onderhoud	1,0%		47	52	57	63
inkoop	1,0%		24	27	31	35
algemene lasten	1,0%		98	109	120	133
administratie en beheer	1,0%		95	105	116	128
promotie	1,0%		11	12	13	14
totaal			739	801	871	948
resultaat			0	0	0	0

Tabel 3 Exploitatieprognose

Gemeente, bedragen in € 1.000		2025	→2035	→2045	→2055
baten en lasten	index				
kapitaallasten	n.v.t.	284	271	196	187
exploitatiebijdrage	1,0%	460	487	515	546
dotatie onderhoudsvoorziening	1,0%	62	69	76	84
verzekeringen	1,0%	8	9	10	11
heffingen	1,0%	20	23	25	28
af: huur	n.v.t.	-162	-162	-162	-162
resultaat (nadelig)		672	696	659	693

Tabel 4 Beheerprognose

De baten uit het zwembadbezoek zijn geprognosticeerd op basis van de bezoekaantallen en bezoekbaten uit 2019. De hogere bezoekaantallen voor het verenigingszwemmen resulteren ook in een hogere verenigingsopbrengst die echter teniet wordt gedaan door de tariefsverlaging die is toegepast op basis van het uitgangspunt dat het verenigingsgebruik op basis van sleutelgebruik¹ plaatsvindt en ook anderszins een hogere verenigingsinzet op beheertaken geldt². De toegepaste tariefsverlaging betreft daarom een gemiddelde van 33,3%.

De overige baten (horeca en overige) zijn gebaseerd op kengetallen en ervaringsgegevens van overeenkomstige zwembaden.

De huurlasten voor de exploitant zijn omwille van de vergelijkbaarheid zoveel mogelijk gelijkgesteld aan de huidige situatie waarbij uiteraard de sporthal, theaterzaal en fitnessruimten buiten beschouwing zijn gelaten.

Bij de overgang naar een nieuwe accommodatie zal een geheel nieuwe inventaris worden ingebracht, deels door de gemeente en deels door de exploitant. Voor de afschrijvingslasten van de exploitant is daarom uitgegaan van een halvering ten opzichte van de huidige situatie.

Voor de kosten van personeelsinzet is op basis van kengetallen en ervaringsgegevens van overeenkomstige zwembaden uitgegaan van een formatie van 5,8 fte en een gemiddelde werkgeverslast van € 45.000 per fte. Als uitgangspunt hierbij geldt dat het verenigingsgebruik op basis van sleutelgebruik plaatsvindt.

Voor de nieuwbouw is een gasloze, all-electric, CO2-neutrale accommodatie voorzien waarin met behulp van PV panelen zelf elektriciteit wordt opgewekt. De opwekkingspotentie is vooralsnog onvoldoende om volledig zelfvoorzienend te zijn; er moet alsnog elektriciteit van het net worden afgenomen. Uitgangspunt dat deze groene stroom is. Daarnaast zijn ook de kosten voor water- en chemicaliënverbruik inbegrepen.

Na de realisatie van de accommodatie moet een meerjaren onderhouds- en investeringsplan worden opgesteld. Voor nu is voor het huurderonderhoud uitgegaan van 1,0% van de bouwkosten. Dit geldt ook voor het eigenaarsonderhoud dat voor rekening van de gemeente komt en bedoeld is om de accommodatie twintig jaar in stand te houden. Omdat de uitgaven aan het eigenaarsonderhoud bij aanvang zeer beperkt zullen zijn, wordt van de kosten een onderhoudsvoorziening gevormd. Deze voorziening wordt vanuit de exploitatie jaarlijks met hetzelfde bedrag aangevuld zodat een buffer ontstaat voor de onderhoudsuitgaven die na circa tien jaar gaan toenemen en fluctueren. Vanuit deze voorziening vindt geen vervanging van de installaties en inrichting plaats.

De kosten van inkoop en promotie zijn gebaseerd op kengetallen en ervaringsgegevens van overeenkomstige zwembaden en omzet gerelateerd.

¹ Onder sleutelgebruik wordt onder andere verstaan het opbouwen en opruimen van trainings- en wedstrijd materiaal, toezicht op de eigen trainings- en wedstrijdactiviteiten, eigen zaalwacht en BHV-er, openen en sluiten van de accommodatie.

² Bijvoorbeeld het verrichten van schoonmaakwerkzaamheden en ondersteuning van horecapersoneel tijdens verenigingsactiviteiten.

De algemene lasten hebben betrekking op onder andere uitbestede schoonmaakwerkzaamheden, automatisering, kantoor, beveiliging en alarmopvolging, laboratorium, inspecties en advies, lidmaatschappen, heffingen en verzekeringen. Ten opzichte van de situatie in 2019 is rekening gehouden met een toename als gevolg van de hogere grondslag voor heffingen, waaronder vooral de OZB wordt verstaan.

Deze toename van de lasten voor heffingen (van circa € 9.000 naar circa € 22.000) geldt overigens ook voor de gemeente als eigenaar (van circa € 7.000 naar circa € 20.000).

De kosten voor administratie en beheer hebben betrekking op de management en directie inclusief ondersteunende dienstverlening voor de coördinatie van administratie en beheer, concern control en accountantscontrole. Ook een ondernemingsvergoeding in de vorm van een concernbijdrage van circa € 30.000 maakt deel uit van deze kosten. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de zwembadexploitatie, evenals in 2019, risicodragend wordt uitbesteed aan een commerciële zwembadexploitant.

Berekening van kapitaallasten volgens opgave gemeente:

- Lineair
- 0,5% rente
- Afschrijvingstermijnen
 - o 40 jaar bouwkundig
 - o 20 jaar installaties, inrichtingen, inventaris en terrein
 - o 40 jaar bijkomende kosten
- Om de accommodatie tenminste veertig jaar in stand te houden, wordt in het twintigste exploitatiejaar een herinvestering voor groot onderhoud opgevoerd ter hoogte van 25% van de huidige bouwkosten. Deze investering wordt in twintig jaar afgeschreven.

Een andere financieringsvorm (bijvoorbeeld annuïtair) levert in de eerste jaren een voordeel op. Evenzo kan de keuze voor afwijkende (lees: langere) afschrijvingstermijnen resulteren in lagere kapitaallasten. Het is een politieke keuze om van de gemeentelijke regels af te wijken.

Slotvraag

Alle nieuwbouwvarianten kennen als uitgangspunt all-electric / 'van het gas af' / CO2-neutraal (uitgaande van groene inkoop van resterende stroombehoefte). Om dit te realiseren is rekening gehouden met in de praktijk bewezen technieken, zoals zwembadafdekking in nachtstand door beweegbare bodem, LED-verlichting, warmtepompen, zonnepanelen, installaties voor warmteterugwinning, etc. Deze zijn ook meegenomen in de investeringskostenramingen. De resterende energiekosten, waarin ook het water- en chemicaliëngebruik zijn inbegrepen, zijn met € 30.000 per jaar beperkt. Een uitgebreid onderzoek naar de mogelijkheden die de locatie biedt voor aanvullende duurzaamheidsmaatregelen (waaronder nanotechnologie) richting energieneutraal / nul-op-de-meter maakt geen onderdeel uit van het haalbaarheidsonderzoek. Dit gaat een detailniveau dieper. Dit zou wel na principebesluitvorming onderdeel kunnen uitmaken van een taakstelling c.q. opdracht voor vervolgonderzoek.