

Aanvullend onderzoek nieuwbouw zwembad en sporthal

Gemeente Oisterwijk

Datum

26 augustus 2015

Referentie

1543RF

In opdracht van

Gemeente Oisterwijk

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Situatieschets en opdracht	4
1.1	Situatieschets en opdracht	4
1.2	Proces	4
1.3	Uitwerking varianten	4
1.4	Opbouw rapportage	5
Hoofdstuk 2	Varianten	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Actualisatie variant tweebadenconcept	6
2.3	Bijstelling en actualisatie variant doelgroepenbad	8
2.4	Variant wedstrijdbad	10
2.5	Variant 2521-bad	12
Hoofdstuk 3	Vergelijking varianten	16
3.1	Inleiding	16
3.2	Maatschappelijk	16
3.3	Financieel	17
3.4	Conclusie	17
Hoofdstuk 4	Zelfwerkzaamheid verenigingen	19
Hoofdstuk 5	Combinatie sporthal en zwembad	20
5.1	Inleiding	20
5.2	Actualisatie raming 'stand alone' sporthal	20
5.3	Synergievoordelen gezamenlijke realisatie en exploitatie	21
Hoofdstuk 6	Conclusies, aanbevelingen en vervolg	23
6.1	Conclusies	23
6.2	Aanbevelingen	24
6.3	Vervolg	24
Bijlage 1	Investeringsraming tweebadenconcept	i
Bijlage 2	Actualisatie huidige en toekomstige behoefte	iii
Bijlage 3	Exploitatieraming tweebadenconcept	iv
Bijlage 4	Investeringsraming doelgroepenbad	v
Bijlage 5	Exploitatieraming doelgroepenbad	vii
Bijlage 6	Investeringsraming wedstrijdbad	viii
Bijlage 7	Exploitatieraming wedstrijdbad	x
Bijlage 8	Investeringsraming 2521-bad	xi
Bijlage 9	Exploitatieraming 2521-bad	xiii
Bijlage 10	Investeringsraming sporthal	xiv

1.1 Situatieschets en opdracht

In de gemeente Oisterwijk wordt sinds enige tijd over de toekomst van het zwembad nagedacht. In een eerder stadium zijn verschillende varianten uitgewerkt, waaronder de nieuwbouw van een doelgroepenbad en de nieuwbouw van een 'volwaardig' zwembad met twee bassins. Op dit moment bestaat er behoefte aan twee aanvullende varianten. Voor elke variant dienen de configuratie, het bezoek, de investeringskosten en de exploitatiebaten en –lasten te worden bepaald. Vervolgens moeten alle varianten met elkaar worden vergeleken.

Naast de uitwerking en vergelijking van de varianten dienen twee onderwerpen te worden onderzocht. Ten eerste is de gemeente benieuwd welke zelfwerkzaamheid de in het zwembad actieve verenigingen kunnen 'leveren' en in hoeverre dat tot financiële exploitatievoordelen kan leiden. Ten tweede is in een eerder stadium een raming van de investerings- en exploitatielasten van een nieuwe sporthal gemaakt. De gemeente wil graag weten welke financiële synergievoordelen er kunnen worden gerealiseerd, indien een nieuw zwembad en een nieuwe sporthal niet 'stand alone', maar als gezamenlijke accommodatie worden gebouwd en geëxploiteerd.

De rapportage dient een basis te bieden om een principebesluit over de vier varianten te kunnen nemen. Van een uitwerking tot op 'vijf cijfers achter de komma' ten behoeve van een definitief besluit is dus nog geen sprake.

1.2 Proces

Om te bepalen hoe de twee aanvullende varianten er qua configuratie precies moeten uitzien, heeft een bijeenkomst met diverse bij het zwembad betrokken partijen plaatsgevonden. De aanwezigen hebben de twee volgende varianten benoemd, die wat hun betreft passende aanvullende varianten zijn:

- een zwembad met een bassin waar in elk geval alle bestaande activiteiten moeten kunnen plaatsvinden ('wedstrijdbad');
- een zwembad van 25 x 21 meter ('2521-bad').

1.3 Uitwerking varianten

In hoofdstuk 2 worden de vier varianten uitgewerkt. Dat gebeurt mede aan de hand van de cijfers van vergelijkbare accommodaties. Drijver en Partners beschikt hiertoe over een uitgebreide database met gegevens over onder meer bezoek, bezetting, animocijfers, openstelling, personele inzet, energieverbruik, baten en lasten. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van gegevens van onder meer het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)¹ en het Mulier Instituut.² De cijfers worden ook regelmatig getoetst aan de informatie uit publicaties van de zojuist vermelde instellingen en het Sociaal en Cultureel Planbureau³, alsmede aan de cijfers die in de markt worden gebruikt. Zodoende blijven de cijfers actueel en betrouwbaar.

¹ Via de website is een groot aantal gegevens over het aanbod en gebruik van openbare zwembaden en andere sportaccommodaties toegankelijk.

² Bijvoorbeeld 'Zwemmen in Nederland' (2013).

³ Bijvoorbeeld 'Rapportage sport 2014' (2015).

1.4 Opbouw rapportage

De rapportage is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 bevat de uitwerking van de vier varianten;
- hoofdstuk 3 vergelijkt de verschillende varianten met elkaar;
- hoofdstuk 4 betreft de mogelijkheden van zelfwerkzaamheid van verenigingen;
- hoofdstuk 5 gaat in op de mogelijke synergievoordelen van de gezamenlijke realisatie en exploitatie van een nieuw zwembad en een nieuwe sporthal;
- hoofdstuk 6 benoemt de belangrijkste conclusies, aanbevelingen en vervolgstappen.

De bijlagen bevatten:

1. de investeringsraming van het tweebadenconcept;
2. de actualisatie van de huidige en toekomstige behoefte;
3. de exploitatieraming van het tweebadenconcept;
4. de investeringsraming van het doelgroepenbad;
5. de exploitatieraming van het doelgroepenbad;
6. de investeringsraming van het wedstrijdbad;
7. de exploitatieraming van het wedstrijdbad;
8. de investeringsraming van het 2521-bad;
9. de exploitatieraming van het 2521-bad;
10. de investeringsraming van de sporthal;
11. de exploitatieraming van de sporthal.

2.1 Inleiding

In december 2013 is in de rapportage 'Toekomstscenario's De Leye' van Drijver en Partners de variant van de nieuwbouw van een doelgroepenbad uitgewerkt. Vervolgens is in december 2014 in de rapportage 'Nieuwbouwsce­nario zwembad' van Drijver en Partners de variant van de nieuwbouw van een zwembad met twee bassins uitgewerkt.

Ten behoeve van het uitwerken van beide varianten is een analyse van de behoefte gemaakt. Omdat de bezoekcijfers van 2014 inmiddels beschikbaar zijn, wordt die analyse in dit hoofdstuk kort geactualiseerd. Daarnaast zijn de tarieven per 1 januari 2015 verhoogd en zijn de prijzen van sommige kostenposten veranderd. Dat betekent dat ook de financiële uitwerking van beide varianten moet worden geactualiseerd. Tevens wordt de configuratie van de variant 'doelgroepenbad' licht aangepast.

Naast de actualisatie van de twee eerder uitgewerkte varianten, bevat dit hoofdstuk de uitwerking van de twee in paragraaf 1.2 vermelde aanvullende varianten 'wedstrijdbad' en '2521-bad'.

2.2 Actualisatie variant tweebadenconcept

2.2.1 Configuratie

Bij de totstandkoming van deze variant in de eerdere rapportage waren de uitgangspunten, dat alle activiteiten uit het huidige zwembad ook in het nieuwe zwembad moeten kunnen plaatsvinden en dat er voldoende capaciteit is om de totale behoefte te kunnen accommoderen. Dat leidde tot de volgende invulling van de benodigde zwemcapaciteit:⁴

- een wedstrijdbad van 25 x 12,5 meter met een waterdiepte van 0,00 tot 3,80 meter en een gedeeltelijk beweegbare bodem van 9 x 12,5 meter;
- een doelgroepenbad van 12 x 10 meter met een waterdiepte van 0,00 tot 2,00 meter en een volledig beweegbare bodem.

De lichte aanpassing van de raming van de zwembehoefte (zie 2.2.3) heeft geen gevolgen voor de benodigde configuratie.

2.2.2 Investeringsraming

In de rapportage van december 2014 zijn de investeringskosten voor het tweebadenconcept op circa € 5,65 miljoen geraamd. Doordat de marktprijzen gedurende het laatste half jaar zijn gestegen, dient deze raming ook te worden geactualiseerd. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- prijzen exclusief BTW, tenzij anders vermeld;
- prijspeil juli 2015;
- prijzen op basis van kengetallen van referentiezwembaden en recente aanbestedingen;

⁴ Voor een meer gedetailleerde beschrijving van deze variant wordt naar de rapportage van december 2014 verwezen.

- functioneel ambitieniveau: sober en doelmatig;
- architectonisch ambitieniveau: gemiddeld;
- grond gerelateerde kosten: PM (sterk locatieafhankelijk);
- exclusief eventuele extra investeringen ten behoeve van duurzaamheid;⁵
- exclusief eventuele sloopkosten huidig zwembad;
- exclusief resterende boekwaarde huidig zwembad;
- exclusief eventuele opbrengsten uit herontwikkeling van vrijkomende gronden.

Zoals de volgende tabel laat zien, worden de kosten van het beschreven zwembad op circa € 5,76 miljoen geraamd. In bijlage 1 is een gedetailleerder overzicht van de kostenraming opgenomen. De omvang van het gebouw is 2.417 m² bvo en die van de parkeervoorzieningen 1.725 m² bvo.

Grond gerelateerde kosten		PM
Kosten parkeervoorzieningen		159.000
Bouwkosten (bouwkundige werken, installaties en vaste inrichtingen)		4.562.000
Entree + balie/kassa + centrale hal	209.000	
Kleedruimten en sanitaire voorzieningen	560.000	
Zwemzalen	2.372.000	
Horeca	202.000	
Tribune en garderobe	0	
Multifunctionele ruimten en personeelsruimten	193.000	
Techniekrumten	1.026.000	
Inrichtingskosten buiten bouwkosten (o.b.v. stelposten)		124.700
Bijkomende kosten (o.b.v. stelposten)		913.000
Totaal investeringskosten exclusief BTW	Afgerond:	5.760.000

tabel 2.1: raming investeringskosten tweebadenconcept

2.2.3 Exploitatieraming

In bijlage 2 is een actualisatie van de huidige en toekomstige zwembehoefte opgenomen. Ten opzichte van de rapportage van december 2014 leidt dat tot een lichte aanpassing van de raming van de toekomstige zwembehoefte van 112.500 naar 109.000 bezoekers:

	bezoek	weken/jaar	normbezetting/uur	uren/week diep	uren/week ondiep
recreatief zwemmen	36.500	48	25	30,4	15,2
doelgroepen	24.500	44		7,0	20,9
les zwemmen	39.000	44	44	10,1	10,1
verenigingen	9.000	40	30	6,8	0,8
scholen/incidenteel	0	40	30	0,0	0,0
totaal	109.000			54,2	46,9

tabel 2.2: toekomstige behoefte overdekt zwemwater gemeente Oisterwijk

Deze lichte bijstelling is niet de enige reden om de exploitatieraming uit 2014 aan te passen. Sindsdien zijn de tarieven immers verhoogd en de prijzen van sommige kosten veranderd.

Voor de exploitatieraming gelden de volgende uitgangspunten:

⁵ Uiteraard is het mogelijk om extra in duurzaamheidsmaatregelen te investeren en daarmee de energiekosten te verminderen. Daarbij kan het bijvoorbeeld gaan om het realiseren van een hoge isolatiewaarde van de gebouwschil, bewegingssensoren voor lichtschakelingen, energiezuinige warmtewisselaars, energiezuinige luchtventilatoren, hoog rendement motoren in de luchtbehandelingskasten, hergebruik van spoelwater, filteren naar behoefte en duurzame vormen van warmte- en energieopwekking, zoals warmtepompen en zonnecollectoren. De mate waarin en termijn waarop dit soort maatregelen kan worden terugverdiend, is echter zeer afhankelijk van de specifieke lokale situatie.

- prijzen exclusief BTW, tenzij anders vermeld;
- prijspeil juli 2015;
- bezoekersaantallen zoals in de vorige tabel weergegeven;
- gemiddelde omzet per bezoeker van de diverse activiteiten op basis van een beperkte verhoging van de huidige relatief lage tarieven van De Leye naar een marktconform niveau;
- omzet horeca op basis van benchmarkcijfers van soortgelijke zwembaden;
- personeelslasten op basis van een efficiënte personele inzet en cao Recreatie;
- energielasten op basis van benchmarkcijfers;
- dagelijks en groot onderhoud op basis van een percentage van de bouwkosten;
- kapitaallasten op basis van lineaire afschrijving over gemiddeld 31 jaar tegen een rente van 3,0% en weergegeven als gemiddelde jaarlast;
- alle overige kosten op basis van benchmarkcijfers.

Bijlage 3 bevat de exploitatieraming, die in de volgende tabel verkort is weergegeven:

	tweebadenconcept
baten totaal	536.600
lasten totaal	1.003.200
exploitatie resultaat	-466.600
exploitatie resultaat excl. kapitaallasten	-191.600

tabel 2.3: exploitatieraming tweebadenconcept

2.3 Bijstelling en actualisatie variant doelgroepenbad

2.3.1 Configuratie

Conform de toenmalige opdracht is in de rapportage van december 2013 voor deze variant van een bad van 15 x 10 meter met een volledig beweegbare bodem uitgegaan. Omdat een bad met die afmetingen niet aan de eisen voor diplomazwemmen⁶ voldoet, wordt nu van een bad van 16 x 10 meter met een volledig beweegbare bodem uitgegaan. De maximale diepte van het bassin is 2,00 meter. In tegenstelling tot bij het tweebadenconcept is bij het doelgroepenbad niet van de aanwezigheid van een horecavoorziening uitgegaan. Voor een dermate klein bad is een dergelijke voorziening namelijk niet essentieel voor het 'totale plaatje'. Bovendien past het in tegenspraak met de voor deze variant geformuleerde uitgangspunten.

2.3.2 Investeringsraming

Vanwege de aanpassing van de afmetingen van het bad, alsmede de bij het tweebadenconcept vermelde redenen, dient een nieuwe investeringsraming te worden opgesteld. Daarbij gelden dezelfde uitgangspunten als voor de raming van het tweebadenconcept (zie 2.2.2).

Zoals de volgende tabel laat zien, worden de kosten van het beschreven zwembad op circa € 3,00 miljoen geraamd. In bijlage 4 is een gedetailleerder overzicht van de kostenraming opgenomen. De omvang van het gebouw is 1.297 m² bvo en die van de parkeervoorzieningen 787 m² bvo.

⁶ De Nationale Zwemdiploma's kunnen alleen worden behaald in zwembaden met een minimale wateroppervlakte van 160 m² en een diepte van minstens 0,80 meter. Daarnaast dient het bad een gedeelte van minstens 40 m² met een diepte van minimaal 2,00 meter te hebben.

Grond gerelateerde kosten		PM
Kosten parkeervoorzieningen		66.000
Bouwkosten (bouwkundige werken, installaties en vaste inrichtingen)		2.184.000
Entree + balie/kassa + centrale hal	163.000	
Kleedruimten en sanitaire voorzieningen	296.000	
Zwembazen	973.000	
Horeca	0	
Tribune en garderobe	0	
Multifunctionele ruimten en personeelsruimten	135.000	
Techniekrumten	617.000	
Inrichtingskosten buiten bouwkosten (o.b.v. stelposten)		58.500
Bijkomende kosten (o.b.v. stelposten)		690.000
Totaal investeringskosten exclusief BTW	Afgerond:	3.000.000

tabel 2.4: raming investeringskosten doelgroepenbad

2.3.3 Exploitatieraming

In de rapportage van december 2013 is een raming gemaakt van het bezoek, dat in het doelgroepenbad kan worden geaccommodeerd. Daarbij was het uitgangspunt dat het bad alleen voor doelgroepactiviteiten en zwemlessen zou worden gebruikt. Recreatieve zwemmers dienden in andere zwembaden hun heil te zoeken. Dat betekent echter niet dat een doelgroepenbad niet voor recreatief zwemmen kan worden gebruikt. Een beperkt deel van de recreatieve zwemmers vindt het namelijk prima om niet in een wedstrijdbad, maar een doelgroepenbad te zwemmen. In de bezoekeraming is derhalve ook enig recreatief bezoek opgenomen. Daarnaast zijn op basis van de veranderende bezoekersaantallen en de aanpassing van de lengte van het bad de bezoekcijfers van doelgroepen en les zwemmen aangepast:

	bezoek	weken/jaar	normbezetting/uur	uren/week diep	uren/week ondiep
recreatief zwemmen	3.500	48	15	4,9	2,4
doelgroepen	20.000	44	15	7,6	22,7
les zwemmen	23.500	44	15	18,2	18,2
verenigingen	0	40	15	0,0	0,0
scholen/incidenteel	0	40	15	0,0	0,0
totaal	47.000			30,6	43,4

tabel 2.5: bezoek doelgroepenbad

Voor de exploitatieraming gelden de volgende uitgangspunten:

- prijzen exclusief BTW, tenzij anders vermeld;
- prijspeil juli 2015;
- bezoekersaantallen zoals in de vorige tabel weergegeven;
- gemiddelde omzet per bezoeker van de diverse activiteiten zoals bij het tweebadenconcept, met uitzondering van het recreatief zwemmen (in verband met het beperkte aanbod);
- personeelslasten op basis van een efficiënte personele inzet en cao Recreatie;
- energielasten op basis van benchmarkcijfers;
- dagelijks en groot onderhoud op basis van een percentage van de bouwkosten;
- kapitaallasten op basis van lineaire afschrijving over gemiddeld 31 jaar tegen een rente van 3,0% en weergegeven als gemiddelde jaarlast;
- alle overige kosten op basis van benchmarkcijfers.

Bijlage 5 bevat de exploitatieraming, die in de volgende tabel verkort is weergegeven:

	doelgroepenbad
baten totaal	214.000
lasten totaal	466.900
exploitatie resultaat	-252.900
exploitatie resultaat excl. kapitaallasten	-109.700

tabel 2.6: exploitatieraming doelgroepenbad

2.4 Variant wedstrijdbad

2.4.1 Configuratie

Het uitgangspunt voor deze variant is, dat alle activiteiten die nu in De Leye plaatsvinden ook in het nieuwe bad moeten kunnen plaatsvinden. In tegenstelling tot het tweebadenconcept (zie paragraaf 2.2) is echter niet het uitgangspunt, dat de totale behoefte moet kunnen worden geacommodeerd. Met andere woorden: het bad moet voor alle huidige activiteiten bruikbaar zijn, maar hoeft niet de capaciteit te hebben om al het bezoek een plaats te kunnen bieden. Een wedstrijdbad van 25 x 12,5 meter met een waterdiepte van 0,00 tot 3,80 meter en een gedeeltelijk beweegbare bodem van 9 x 12,5 meter voldoet hieraan: in een dergelijk bad kunnen bezoekers recreatief zwemmen, zwemlessen volgen en aan doelgroepactiviteiten deelnemen.

Het bad is ook geschikt voor de activiteiten van de verschillende verenigingen. OZC '57 heeft aangegeven dat zij zich op de breedtesport en niet op topsport richt. De vereniging heeft niet de verwachting of de ambitie om op een hoger niveau waterpolo te gaan spelen. Voor het huidige niveau is een bad van 25 x 12,5 meter met een minimale diepte van 2,00 meter voldoende. Voor de duikverenigingen is een wedstrijdbad met een 'diep' gedeelte afdoende.

2.4.2 Investeringsraming

Bij de investeringsraming voor deze variant gelden dezelfde uitgangspunten als voor de raming van het tweebadenconcept (zie 2.2.2).

Zoals de volgende tabel laat zien, worden de kosten van het beschreven zwembad op circa € 4,69 miljoen geraamd. In bijlage 6 is een gedetailleerder overzicht van de kostenraming opgenomen. De omvang van het gebouw is 2.075 m² bvo en die van de parkeervoorzieningen 1.309 m² bvo.

Grond gerelateerde kosten		PM
Kosten parkeervoorzieningen		118.000
Bouwkosten (bouwkundige werken, installaties en vaste inrichtingen)		3.712.000
Entree + balie/kassa + centrale hal	209.000	
Kleedruimten en sanitaire voorzieningen	492.000	
Zwemzalen	1.672.000	
Horeca	188.000	
Tribune en garderobe	0	
Multifunctionele ruimten en personeelsruimten	175.000	
Techniekrumten	976.000	
Inrichtingskosten buiten bouwkosten (o.b.v. stelposten)		113.500
Bijkomende kosten (o.b.v. stelposten)		743.000
Totaal investeringskosten exclusief BTW	Afgerond:	4.690.000

tabel 2.7: raming investeringskosten wedstrijdbad

2.4.3 Exploitatieraming

Zojuist is al aangegeven dat een wedstrijdbad weliswaar voor alle activiteiten bruikbaar is, maar te weinig capaciteit biedt om de totale zwembehoefte te kunnen accommoderen. Er is dus onvoldoende plaats voor alle 109.000 bezoekers uit het tweebadenconcept. Daarnaast spelen de volgende factoren een rol:

- het bad is vooral voor doelgroepactiviteiten minder geschikt dan een specifiek doelgroepenbad;
- voor de diverse activiteiten zijn verschillende watertemperaturen gewenst⁷;
- het is moeilijk om dezelfde soort activiteiten altijd op hetzelfde tijdstip in te plannen (horizontaal programmeren);
- op sommige momenten vinden er meerdere activiteiten gelijktijdig in het bad plaats. Niet alle activiteiten 'passen' even goed bij elkaar.

Op basis van het voorgaande wordt het bezoek als volgt geraamd:

	bezoek	weken/jaar	normbezetting/uur	uren/week diep	uren/week ondiep
recreatief zwemmen	29.000	48	25	24,2	12,1
doelgroepen	19.000	44	20	5,4	16,2
les zwemmen	31.000	44	29	12,0	12,0
verenigingen	9.000	40	30	6,8	0,8
scholen/incidenteel	0	40	30	0,0	0,0
totaal	88.000			48,3	41,0

tabel 2.8: bezoek wedstrijdbad

Voor de exploitatieraming gelden de volgende uitgangspunten:

- prijzen exclusief BTW, tenzij anders vermeld;
- prijspeil juli 2015;
- bezoekersaantallen zoals in de vorige tabel weergegeven;
- gemiddelde omzet per bezoeker van de diverse activiteiten zoals bij het tweebadenconcept;
- omzet horeca op basis van benchmarkcijfers van soortgelijke zwembaden;
- personeelslasten op basis van een efficiënte personele inzet en cao Recreatie;
- energielasten op basis van benchmarkcijfers, maar wel rekening houdende met de noodzaak om de watertemperatuur te laten variëren;
- dagelijks en groot onderhoud op basis van een percentage van de bouwkosten;
- kapitaallasten op basis van lineaire afschrijving over gemiddeld 31 jaar tegen een rente van 3,0% en weergegeven als gemiddelde jaarlast;
- alle overige kosten op basis van benchmarkcijfers.

Bijlage 7 bevat de exploitatieraming, die in de volgende tabel verkort is weergegeven:

	wedstrijdbad
baten totaal	435.200
lasten totaal	824.800
exploitatieresultaat	-389.600
exploitatieresultaat excl. kapitaallasten	-165.700

tabel 2.9: exploitatieraming wedstrijdbad

⁷ Voor veel doelgroepactiviteiten en de jongste zwemleskinderen is bijvoorbeeld flink warmer water gewenst dan voor de verenigingsactiviteiten. Voor waterpolo geldt een maximumtemperatuur van 28 graden. Dat betekent dat de watertemperatuur niet altijd optimaal is, dat bepaalde activiteiten niet meteen na elkaar kunnen worden gepland en dat de energiekosten stijgen.

2.5 Variant 2521-bad

2.5.1 Configuratie en historie

In de afgelopen jaren hebben diverse commerciële partijen verschillende zwembadconcepten ontwikkeld. Daarbij gaat het onder meer om het concept '2521 Gewoon Zwemmen'. Omdat dit concept meerdere malen door de gemeenteraad als mogelijke optie voor Oisterwijk is benoemd, wordt in deze paragraaf ook een variant van een wedstrijdbad van 25 x 21 meter uitgewerkt.

Achtergrond

De achtergrond van het concept ligt in het Masterplan Accommodaties van de KNZB uit 2009. In dat plan stelt de KNZB, dat er sprake is van een structureel tekort aan zwemwater voor zwemverenigingen. Daarbij gaat het vooral om een tekort aan voldoende uren c.q. banen, op geschikte tijdstippen, tegen een redelijke huurprijs en niet zo zeer om specifieke eisen aan de voorziening en/of de inrichting. Volgens de KNZB belemmert dit de groei en professionalisering van de verenigingen, alsmede de rol die de zwemsport kan spelen bij het bevorderen van onder andere de maatschappelijke participatie en gezondheid.

Omdat het verkrijgen van meer toegang tot het bestaande zwemwater en het creëren van meer zwemwater belangrijke voorwaarden voor ontwikkeling van de zwemsport zijn, heeft de KNZB strategisch beleid ontwikkeld om het tekort terug te dringen. Zij ziet daartoe mogelijkheden op het gebied van accommodatiebeleid, ontwerp van accommodaties en beheer en exploitatie van accommodaties. De KNZB en haar verenigingen willen door middel van actieve participatie en verdere activering van vrijwilligers een relevante rol spelen in de ontwikkeling en risicodragende exploitatie van zwemwater.

De weg naar een oplossing, zoals beschreven in het Masterplan Accommodaties, behelst vijf scenario's met betrekking tot de rol van verenigingen:

1. efficiënte omgang met badwater: inhuren van banen in plaats van het gehele bad, samen met andere verenigingen huren, samenvoegen van trainingsgroepen;
2. dialoog en belangen: (formele) overlegstructuur van alle betrokkenen, uiteindelijk met adviesrecht binnen de gemeente;
3. ondersteunen exploitant: schoonmaken, toezicht houden, zwemles geven, organiseren van activiteiten, sleuteluur door de vereniging;
4. deelexploitatie: gezamenlijke exploitatie van het zwembad;
5. zelf exploiteren: exploitatie van het zwembad.

Alle scenario's zijn erop gericht om als vereniging meer inspraak c.q. zeggenschap te krijgen ten aanzien van de exploitatie, om zodoende de omgevingscondities te kunnen verbeteren en vooral meer badwater te kunnen verkrijgen. Voor wat betreft de scenario's 4 en 5 geeft de KNZB aan, dat die maar voor een zeer beperkt aantal verenigingen zijn weggelegd.

Een belangrijk uitgangspunt is dat de KNZB haar verenigingen, in de rol van huurders, helpt om een actievere rol op zich te nemen. Samenwerking met de exploitant wordt gestimuleerd om te komen tot efficiënter gebruik van badwater en uren. De zwemvereniging van de toekomst stelt zich op als een maatschappelijk bewuste partner. Dat heeft volgens het Masterplan ook positieve gevolgen voor de exploitant en de gemeente. Sleuteluur betekent bijvoorbeeld een besparing op de personeelslasten.

Het concept

In het verlengde van het voorgaande heeft de KNZB het initiatief genomen tot de ontwikkeling van het zogenaamde '2521 Gewoon Zwemmen' concept. Bij de totstandkoming van het concept heeft zij zich laten bijstaan door verschillende private partners, die samen de B.V. '2521 Gewoon Zwemmen' hebben opgericht. Het concept gaat uit van een wedstrijdbad van 25 x 21 meter met een beweegbare bodem over de lengterichting van het bad van 25 x 8 meter en een horeca-/verenigingsruimte. Het zwembad heeft geen recreatieve uitstraling, maar is een bad waar 'gewoon' kan worden gezwommen. In Alblisserdam is in oktober 2014 het eerste 2521-bad geopend.

Aannames en uitgangspunten

De uitwerking van de variant '2521-bad' in deze rapportage geschiedt op basis van de aannames en uitgangspunten, die ook voor de andere varianten zijn gehanteerd. Dat is immers van belang voor de vergelijkbaarheid van de verschillende varianten. Dat betekent onder andere, dat er geen hogere tarieven dan in de andere varianten worden aangehouden.

Andere aannames van het 2521-concept, die in de uitwerking in deze rapportage niet worden gehanteerd, zijn:

- een (ruime) inzet van vrijwilligers door de verenigingen ten behoeve van de exploitatie, hetgeen tot lagere personeelslasten leidt;
- het gebouw wordt niet volledig afgeschreven, maar behoudt een aanzienlijke restwaarde;
- het energieverbruik is bijzonder laag;
- er is sprake van dubbelgebruik van voorzieningen, zoals parkeerplaatsen.

Nog los van het feit dat bij sommige aannames vraagtekens mogen worden geplaatst, zijn de meeste aannames of kenmerken van het 2521-concept niet aan dat concept voorbehouden. De inzet van vrijwilligers kan bijvoorbeeld ook in elk van de drie eerder in deze rapportage uitgewerkte varianten plaatsvinden. Uitgaande van dezelfde uitgangspunten en een zuivere vergelijking blijkt in de praktijk nog geenszins, dat het 2521-concept goedkoper is dan andere zwembadconcepten.

2.5.2 Investeringsraming

Bij de investeringsraming voor deze variant gelden dezelfde uitgangspunten als voor de raming van het tweebadenconcept (zie 2.2.2).

Zoals de volgende tabel laat zien, worden de kosten van het beschreven zwembad op circa € 5,21 miljoen geraamd. In bijlage 8 is een gedetailleerder overzicht van de kostenraming opgenomen. De omvang van het gebouw is 2.163 m² bvo en die van de parkeervoorzieningen 1.725 m² bvo.

Grond gerelateerde kosten		PM
Kosten parkeervoorzieningen		159.000
Bouwkosten (bouwkundige werken, installaties en vaste inrichtingen)		4.106.000
Entree + balie/kassa + centrale hal	209.000	
Kleedruimten en sanitaire voorzieningen	560.000	
Zwembaden	1.916.000	
Horeca	202.000	
Tribune en garderobe	0	
Multifunctionele ruimten en personeelsruimten	193.000	
Techniekrumten	1.026.000	
Inrichtingskosten buiten bouwkosten (o.b.v. stelposten)		124.100
Bijkomende kosten (o.b.v. stelposten)		822.000
Totaal investeringskosten exclusief BTW	Afgerond:	5.210.000

tabel 2.10: raming investeringskosten 2521-bad

2.5.3 Exploitatieraming

Een bad van 25 x 21 meter heeft meer dan voldoende zwembadcapaciteit om de 109.000 bezoekers uit het tweebadenconcept te accommoderen, mits er verschillende activiteiten gelijktijdig in het bassin plaatsvinden. Toch is het niet waarschijnlijk dat het bad dat bezoekerspotentieel volledig realiseert. Daarbij spelen de volgende factoren een rol:

- op sommige momenten vinden er meerdere activiteiten gelijktijdig in het bad plaats. Niet alle activiteiten 'passen' even goed bij elkaar;
- het bad is vooral voor doelgroepactiviteiten minder geschikt dan een specifiek doelgroepenbad;
- voor de diverse activiteiten zijn verschillende watertemperaturen gewenst. Weliswaar geeft 2521 Gewoon Zwemmen B.V. aan, dat in haar concept een opstaande rand over de lengte van het bad kan worden geplaatst, waarmee gelijktijdig twee verschillende watertemperaturen in het bassin kunnen worden gecreëerd, maar die techniek moet zich nog bewijzen. Bovendien zorgt dit voor een hoger energieverbruik en een verstoring van het klimaat in de zwembad.

Zoals eerder vermeld is het 2521-concept vooral bedacht om de verenigingen voldoende 'ruimte' te kunnen geven. Daarnaast is het bad geschikt voor wedstrijden op een hoger niveau. In 2.4.1 bleek echter, dat OZC '57 geen ambitie heeft om op een hoger niveau te acteren. Bovendien heeft de vereniging voldoende aan een wedstrijdbad van 12,5 meter breedte. Een wedstrijdbad van 21 meter breedte leidt dus niet tot meer verenigingsbezoek.

Op basis van het voorgaande wordt het bezoek als volgt geraamd:

	bezoek	weken/jaar	normbezetting/uur	uren/week diep	uren/week ondiep
recreatief zwemmen	35.500	48	25	29,6	14,8
doelgroepen	20.000	44	20	5,7	17,0
les zwemmen	36.000	44	44	9,3	9,3
verenigingen	9.000	40	30	6,8	0,8
scholen/incidenteel	0	40	30	0,0	0,0
totaal	100.500			51,3	41,9

tabel 2.11: bezoek 2521-bad

Voor de exploitatieraming gelden de volgende uitgangspunten:

- prijzen exclusief BTW, tenzij anders vermeld;
- prijspeil juli 2015;
- bezoekersaantallen zoals in de vorige tabel weergegeven;
- gemiddelde omzet per bezoeker van de diverse activiteiten zoals bij het tweebadenconcept;
- omzet horeca op basis van benchmarkcijfers van soortgelijke zwembaden;

- personeelslasten op basis van een efficiënte personele inzet en cao Recreatie;
- energielasten op basis van benchmarkcijfers;
- dagelijks en groot onderhoud op basis van een percentage van de bouwkosten;
- kapitaallasten op basis van lineaire afschrijving over gemiddeld 31 jaar tegen een rente van 3,0% en weergegeven als gemiddelde jaarlast;
- alle overige kosten op basis van benchmarkcijfers.

Bijlage 9 bevat de exploitatieraming, die in de volgende tabel verkort is weergegeven:

	2521-bad
baten totaal	494.700
lasten totaal	952.800
exploitatieresultaat	-458.100
exploitatieresultaat excl. kapitaallasten	-209.400

tabel 2.12: exploitatieraming 2521-bad

3.1 Inleiding

In het voorgaande hoofdstuk zijn vier varianten uitgewerkt. Om een keuze tussen die varianten te kunnen maken worden ze in dit hoofdstuk met elkaar vergeleken. Daartoe is in de volgende tabel een schema opgenomen, waarin elke variant op een aantal relevante maatschappelijke en financiële kenmerken wordt beschreven.

3.2 Maatschappelijk

Het tweebadenconcept biedt het meest diverse voorzieningenaanbod, namelijk een wedstrijdbad en een doelgroepenbad. De overige varianten bieden elk één van beide bassins. Dat leidt ertoe dat het tweebadenconcept het best geschikt is om alle 'soorten' zwemactiviteiten te accommoderen. Daarnaast is bij de drie varianten met één bassin sprake van diverse praktische beperkingen in de exploitatie. Bovendien bieden de varianten wedstrijdbad en doelgroepenbad te weinig zwemwatercapaciteit om de volledige zwembehoefte te kunnen accommoderen. Dit alles vertaalt zich in de bezoekcijfers.

De bezetting – het gemiddelde aantal bezoekers per vierkante meter zwemwater – is in de varianten doelgroepenbad en wedstrijdbad hoog.⁸ In die varianten is het zwembad dus behoorlijk 'vol' en is er beperkte ruimte voor extra bezoekers. De bezetting van het 2521-bad is daarentegen laag. Dat komt doordat dat bad meer dan voldoende zwemwatercapaciteit biedt en het door de relatief mindere geschiktheid voor doelgroepactiviteiten op een wat lager bezoek dan in het tweebadenconcept mag rekenen. De bezetting van het tweebadenconcept ligt dicht in de buurt van het landelijk gemiddelde: het bad wordt dus redelijk 'gevuld', maar er is tegelijk nog voldoende ruimte voor eventueel extra bezoek.

Tot slot past het tweebadenconcept goed bij de lokale behoefte. De variant doelgroepenbad kan vanwege haar beperkte omvang en geschiktheid slechts een deel van die behoefte accommoderen. De varianten wedstrijdbad en 2521-bad kunnen alle soorten activiteiten een plek bieden, maar zijn minder geschikt voor doelgroepactiviteiten dan de twee varianten met een apart doelgroepenbassin. Daarnaast is de variant wedstrijdbad te klein om de lokale behoefte volledig te kunnen accommoderen. Daarentegen biedt het 2521-bad juist te veel zwemwatercapaciteit.

Vanuit maatschappelijk perspectief hangt de keuze voor een variant derhalve vooral met de volgende twee vragen samen:

1. in hoeverre wil de gemeente dat alle 'soorten' zwemactiviteiten in het bad moeten kunnen plaatsvinden?;
2. in hoeverre wil de gemeente dat het zwembad de totale zwembehoefte moet kunnen accommoderen?

⁸ Het landelijk gemiddelde voor overdekte zwembaden ligt op 250 bezoekers per vierkante meter zwemwater.

3.3 Financieel

De financiële cijfers van de vier varianten laten zien, dat het doelgroepenbad, qua investering en qua exploitatie, de goedkoopste variant is. Daarna volgt de variant wedstrijdbad. Het tweebadenconcept en het 2521-bad ontlopen elkaar niet veel. Weliswaar is het 2521-bad qua investering aanmerkelijk goedkoper, maar mede door de lage bezetting en dus inefficiënte benutting van het beschikbare zwemwater is het exploitatietekort van dat bad slechts enkele duizenden euro's lager dan dat van het tweebadenconcept.

De exploitatietekorten kunnen ook in perspectief worden geplaatst door ze door het bijbehorende aantal bezoekers te delen. Dan blijkt dat het gemiddelde tekort per bezoeker bij het tweebadenconcept het laagste van de vier varianten is, gevolgd door de variant wedstrijdbad en de variant 2521-bad. De variant doelgroepenbad is dan juist de duurste optie.

3.4 Conclusie

Er zijn twee varianten die voldoende zwemwatercapaciteit bieden om de totale zwembehoefte te kunnen accommoderen, namelijk het tweebadenconcept en het 2521-bad. Daarbij is de laatste minder geschikt voor doelgroepactiviteiten dan het tweebadenconcept en brengt ze enkele praktische exploitatiebeperkingen met zich mee. Daardoor is de maatschappelijke waarde van het tweebadenconcept hoger, terwijl er wat betreft het exploitatietekort nauwelijks verschil tussen beide varianten bestaat. Een afweging tussen beide varianten valt derhalve in het voordeel van het tweebadenconcept uit.

Het is echter ook mogelijk, dat de gemeente van mening is dat alle 'soorten' zwemactiviteiten in het bad moeten kunnen plaatsvinden, maar dat het bad niet per definitie de volledige zwembehoefte hoeft te accommoderen. In die situatie is een tweebadenconcept niet nodig en ligt een keuze voor de variant wedstrijdbad voor de hand. Die variant is namelijk substantieel goedkoper dan het 2521-bad, maar heeft dezelfde mate van geschiktheid voor de diverse activiteiten. Bovendien hebben de verenigingen 'genoeg' aan een wedstrijdbad van 25 x 12,5 meter.

Indien de gemeente een zwembad met een beperkt activiteitenaanbod van voornamelijk doelgroepactiviteiten en zwemlessen wenst, ligt een keuze voor de variant doelgroepenbad voor de hand.

variant	tweebadenconcept	doelgroepenbad	wedstrijdbad	2521-bad
bassins	wedstrijdbad: - 25 x 12,5 m. - diepte: 0,00 - 3,80 m. - beweegb. bodem 9 x 12,5 m. doelgroepenbad: - 12 x 10 m. - diepte: 0,00 - 2,00 m. - beweegb. bodem 12 x 10 m.	doelgroepenbad: - 16 x 10 m. - diepte: 0,00 - 2,00 m. - beweegb. bodem 16 x 10 m.	wedstrijdbad: - 25 x 12,5 m. - diepte: 0,00 - 3,80 m. - beweegb. bodem 9 x 12,5 m.	wedstrijdbad: - 25 x 21 m. - diepte: 0,00 - 3,80 m. - beweegb. bodem 25 x 8 m.
horeavaorziening	ja	nee	ja	ja
aantal bezoekers	109.000	47.000	88.000	100.500
zwemwateroppervlak (in m²)	432,5	160,0	312,5	525,0
bezetting (bezoek/m²)	252	294	282	191
mate van geschiktheid voor:				
- recreatief zwemmen	++	-	++	++
- doelgroepen	++	++	0	0
- les zwemmen	++	++	++	++
- diplomazwemmen	++	++	++	++
- verenigingen	++	--	++	++
praktische nadelen exploitatie	- geen	- suboptimale watertemperatuur - suboptimale programmering	- suboptimale watertemperatuur - suboptimale programmering - meerdere activiteiten gelijktijdig in 1 bassin	- 2 watertemperaturen in 1 bassin onbewezen techniek - meerdere activiteiten gelijktijdig in 1 bassin
passend bij lokale behoefte	++	--	0	0
investeringslasten	5.760.000	3.000.000	4.690.000	5.210.000
baten totaal	536.600	214.000	435.200	494.700
lasten totaal	1.003.200	466.900	824.800	952.800
exploitatieresultaat	-466.600	-252.900	-389.600	-458.100
exploitatieresultaat excl. kapitaallasten	-191.600	-109.700	-165.700	-209.400
exploitatieresultaat/bezoeker	-4,28	-5,38	-4,43	-4,56

tabel 3.1: vergelijking varianten

Een belangrijk onderdeel van het concept 2521 Gewoon Zwemmen (zie paragraaf 2.5) is het vergroten van de rol van verenigingen in het zwembad. In de exploitatieramingen van de initiatiefnemers van dat concept wordt dit vaak vertaald in een flinke personele inzet door de verenigingen ten behoeve van onder meer toezicht houden, zwemles geven en schoonmaken, of zelfs het gedeeltelijk of geheel exploiteren van het zwembad. Tijdens de eerder vermelde bijeenkomst met betrokkenen heeft OZC '57 duidelijk aangegeven, dat zij daartoe niet in staat is. Van de vijf scenario's uit het Masterplan Accommodaties van de KNZB (zie 2.5.1) zijn de twee eerste scenario's haalbaar. Daarnaast is sleuteluur mogelijk. De vereniging geeft aan dat er onvoldoende personele capaciteit bestaat om een grotere rol in de exploitatie te spelen. Datzelfde geldt overigens voor Calypso Diving en de overige huurders van het zwembad.

Het streven naar een actieve(re) rol van verenigingen in de Nederlandse zwembaden is op zich een positief element van het 2521-concept, maar uiteraard ook in elk ander zwembad toepasbaar. Bovendien kan niet op voorhand worden aangenomen, dat de verenigingen een bepaalde personele inzet leveren, waarmee de personeelslasten worden verlaagd. In het geval van Oisterwijk is het niet realistisch om van een kostenbesparing uit te gaan.

5.1 Inleiding

In de al eerder vermelde rapportage 'Toekomstscenario's De Leye' (december 2013) is niet alleen op nieuwbouw van het zwembad, maar ook op nieuwbouw van de sporthal ingegaan. Daarbij is ook een raming van de investerings- en exploitatielasten van een nieuwe sporthal gemaakt. Indien er een nieuw zwembad en een nieuwe sporthal worden gebouwd, is het interessant om te bezien tot welke voordelen de realisatie en exploitatie van beide voorzieningen in één accommodatie kan leiden.

5.2 Actualisatie raming 'stand alone' sporthal

5.2.1 Investeringsraming

Net als in de eerdere rapportage wordt uitgegaan van een sporthal van 28 x 48 x 7 meter. Ten behoeve van de vergelijkbaarheid met de zwembadvarianten worden ten opzichte van de eerdere rapportage de kosten voor het bouwrijp maken van het terrein nu buiten beschouwing gelaten, terwijl er juist wel kosten voor parkeervoorzieningen worden opgenomen.

Voor de raming van de investeringskosten gelden de volgende uitgangspunten:

- prijzen exclusief BTW, tenzij anders vermeld;
- prijspeil juli 2015;
- prijzen op basis van kengetallen van referentiezwembaden en recente aanbestedingen;
- functioneel ambitieniveau: sober en doelmatig;
- architectonisch ambitieniveau: gemiddeld;
- grond gerelateerde kosten: PM (sterk locatieafhankelijk);
- exclusief eventuele extra investeringen ten behoeve van duurzaamheid;
- exclusief eventuele sloopkosten huidige sporthal;
- exclusief resterende boekwaarde huidige sporthal;
- exclusief eventuele opbrengsten uit herontwikkeling van vrijkomende gronden.

Zoals de volgende tabel laat zien, worden de kosten van de sporthal op circa € 3,37 miljoen geraamd. In bijlage 10 is een gedetailleerder overzicht van de kostenraming opgenomen. Het verschil met de raming van december 2013 is relatief klein. Dat heeft te maken met een aanpassing van de raming van de bijkomende kosten ten gevolge van de resultaten van recente aanbestedingen. De omvang van het gebouw is 2.643 m² bvo en die van de parkeervoorzieningen 1.848 m² bvo.

Samenvatting		
Grond gerelateerde kosten		PM
Kosten parkeervoorzieningen		184.800
Bouwkosten (bouwkundige werken, installaties en vaste inrichtingen)		2.148.000
Entree en toiletvoorziening	87.000	
Kleedaccommodatie	405.000	
Sportruimte	1.006.000	
Personeel/scheidsrechtterruimten	29.000	
Tribune/balkonruimte	192.000	
Bergingen	178.000	
Horeca	178.000	
Techniek (intern)	73.000	
Overige inrichtingen		505.000
Bijkomende kosten (o.b.v. stelposten)		535.000
Totaal investeringskosten exclusief BTW	Afgerond:	3.370.000

tabel 5.1: raming investeringskosten sporthal

5.2.2 Exploitatieraming

Voor de exploitatieraming gelden de volgende uitgangspunten:

- prijzen exclusief BTW, tenzij anders vermeld;
- prijspeil juli 2015;
- inkomsten uit verhuur aan verenigingen en onderwijs op basis van huidige situatie;
- omzet horeca op basis van benchmarkcijfers;
- personeelslasten op basis van 2,0 fte en cao Recreatie;
- energielasten op basis van benchmarkcijfers;
- dagelijks en groot onderhoud op basis van een percentage van de bouwkosten;
- kapitaallasten op basis van lineaire afschrijving over gemiddeld 31 jaar tegen een rente van 3,0% en weergegeven als gemiddelde jaarlast;
- alle overige kosten op basis van benchmarkcijfers.

Bijlage 11 bevat de exploitatieraming, die in de volgende tabel verkort is weergegeven:

	sporthal
baten totaal	204.000
lasten totaal	401.300
exploitatieresultaat	-197.300
exploitatieresultaat excl. kapitaallasten	-36.400

tabel 5.2: exploitatieraming sporthal

5.3 Synergievoordelen gezamenlijke realisatie en exploitatie

Het combineren van een nieuw zwembad en een nieuwe sporthal leidt tot flink lagere investeringslasten. Diverse 'algemene' ruimten kunnen dan immers worden gecombineerd. De centrale hal van een zwembad plus sporthal is wellicht iets groter dan die van een stand alone zwembad, maar zeker niet zo groot als de som van die van een stand alone zwembad en een stand alone sporthal. Datzelfde geldt voor de kassa/balie, de entree, het sanitair, de horeca, de multifunctionele ruimten, de personeelsruimten, de techniekruimte, de parkeervoorzieningen, de inrichtingskosten en de bijkomende kosten voor de realisatie van de accommodatie. De precieze besparing is mede afhankelijk van de gekozen zwembadvariant en de specifieke keuzes die ten aanzien van de diverse ruimten worden gemaakt. Op basis van het voorgaande wordt de besparing op de investeringskosten door gezamenlijke realisatie op € 500.000,- tot € 700.000,- geraamd.

Wat betreft de exploitatie liggen de voordelen grotendeels in de kostensfeer. In de praktijk blijkt namelijk dat er vaak weinig sprake is van inhoudelijke synergie ten aanzien van activiteiten. Ook de extra horecaomzet ten gevolge van een wat grotere horecavoorziening dan in een stand alone situatie is zeer beperkt. Naast de kapitaallasten kunnen vooral ten aanzien van personeel, energie, dagelijks en groot onderhoud en administratie en beheer besparingen worden gerealiseerd. Net als bij de investeringskosten geldt daarbij, dat de exacte besparing afhangt van de gekozen zwembadvariant en de verdere specifieke keuzes die worden gemaakt. Op basis van het voorgaande wordt de besparing op de exploitatie op € 70.000,- tot € 90.000,- geraamd.

6.1 Conclusies

6.1.1 Varianten

In deze rapportage zijn vier varianten voor een nieuw zwembad uitgewerkt. Ten behoeve van de vergelijkbaarheid zijn daarbij zo veel mogelijk dezelfde uitgangspunten gehanteerd. Uit de rapportage blijkt, dat drie van de vier varianten aan alle 'soorten' zwemactiviteiten plaats kunnen bieden. Alleen in de variant doelgroepenbad is dat niet het geval.

Het voorgaande betekent niet, dat in drie van de varianten ook de totale zwembehoefte kan worden geaccomodeerd. Dat is alleen het geval in het tweebadenconcept. Dit verschil heeft te maken met het feit, dat de varianten wedstrijdbad, doelgroepenbad en 2521-bad elk één bassin bieden, dat niet voor alle activiteiten optimaal geschikt is en enkele praktische nadelen in de exploitatie met zich meebrengt. Daarnaast bieden de varianten wedstrijdbad en doelgroepenbad te weinig zwemwater om de volledige behoefte een plek te kunnen bieden. Het 2521-bad biedt daarentegen overigens te veel zwemwater.

Vanuit maatschappelijk perspectief hangt de keuze voor een variant vooral met twee vragen samen:

1. in hoeverre wil de gemeente dat alle 'soorten' zwemactiviteiten in het bad moeten kunnen plaatsvinden?;
2. in hoeverre wil de gemeente dat het zwembad de totale zwembehoefte moet kunnen accommoderen?

Indien het antwoord op de eerste vraag 'ja' luidt, valt de variant doelgroepenbad af. Indien het antwoord op de tweede vraag 'ja' luidt, valt daarnaast ook de variant wedstrijdbad af. Alleen de varianten tweebadenconcept en 2521-bad bieden namelijk voldoende zwemwatercapaciteit om de totale behoefte te kunnen accommoderen. Van die twee varianten verdient het tweebadenconcept de voorkeur, omdat die variant een hogere maatschappelijke waarde oplevert, terwijl het exploitatietekort vrijwel gelijk is aan dat van het 2521-bad.

Indien de gemeente de eerste vraag met 'ja', maar de tweede vraag met 'nee' beantwoordt, ligt echter een keuze voor de variant wedstrijdbad voor de hand. Die variant is namelijk substantieel goedkoper dan het 2521-bad, maar heeft dezelfde mate van geschiktheid voor de diverse activiteiten.

Indien de gemeente beide vragen met 'nee' beantwoordt en alleen een zwembad met een beperkt activiteitenaanbod van vooral doelgroepen en zwemlessen wenst, ligt een keuze voor de variant doelgroepenbad voor de hand.

Naast de maatschappelijke afweging dient de gemeente uiteraard ook een financiële afweging te maken. De meest kleinschalige variant – het doelgroepenbad – leidt van de vier varianten tot het laagste exploitatietekort, gevolgd door de variant wedstrijdbad. Het tweebadenconcept en het 2521-bad ontlopen elkaar niet veel en hebben een hoger exploitatietekort dan de twee andere varianten.

6.1.2 Zelfwerkzaamheid verenigingen

Het reduceren van de personeelskosten door een actieve(re) rol van verenigingen in het zwembad is een idee, dat in principe in elk zwembad en elke variant kan worden toegepast. In het geval van Oisterwijk is echter duidelijk gebleken, dat het onrealistisch is om te veronderstellen dat de verenigingen een dergelijke rol kunnen spelen. Daarvoor ontbreekt het ze aan personele capaciteit.

6.1.3 Synergiemogelijkheden zwembad en sporthal

Gezamenlijke realisatie en exploitatie van een zwembad plus sporthal leidt tot substantiële synergievoordelen. Afhankelijk van de gekozen zwembadvariant en enkele specifieke keuzes ten aanzien van de diverse gemeenschappelijke ruimten worden de investeringslasten daarmee met € 500.000,- tot € 700.000,- verlaagd. Daarnaast neemt het exploitatietekort met € 70.000,- tot € 90.000,- af. Deze positieve financiële effecten op de exploitatie worden vooral aan de kostenkant gerealiseerd. Op het moment dat er sprake is van nieuwbouw van een zwembad en nieuwbouw van een sporthal, ligt het derhalve voor de hand om voor realisatie van beide voorzieningen in één accommodatie te kiezen.

6.2 Aanbevelingen

Op basis van de conclusies luiden de aanbevelingen als volgt:

- maak op basis van de vergelijking van de vier varianten een principekeuze;
- betrek de verenigingen zo veel mogelijk bij de (eventuele) ontwikkeling van een nieuw zwembad, maar ga er daarbij niet van uit dat zij door middel van vrijwilligersinzet aan lagere personeelslasten kunnen bijdragen;
- kies voor gezamenlijke realisatie van een zwembad met sporthal, indien tot nieuwbouw van beide voorzieningen wordt besloten.

6.3 Vervolg

Deze rapportage biedt handvatten om een principekeuze voor één van de varianten te maken. De eerste stap na de principekeuze is het opstellen van een plan van aanpak, waarin de vervolgstappen, de projectorganisatie (onder meer het instellen van een projectteam) en de planning worden beschreven. In deze fase worden vele aspecten nader uitgewerkt, zoals de exacte configuratie, de locatie, de gewenste beheer-/organisatievorm, eventuele herbestemmingsmogelijkheden van de bestaande accommodatie en verdere uitgangspunten en randvoorwaarden.

Gelijktijdig met de nader uitwerken van de zojuist vermelde aspecten wordt het Programma van Eisen (PvE) voor het nieuwe zwembad (eventueel in combinatie met een nieuwe sporthal) opgesteld. Daarbij kunnen ook de gebruikers worden betrokken. Het PvE bevat niet alleen een omschrijving van de configuratie, maar ook de keuzes c.q. eisen op het gebied van onder meer functionaliteit, gebruik, exploitatiemogelijkheden, kwaliteit, materiaalgebruik, techniek, esthetica en architectuur, stedenbouwkundige randvoorwaarden en duurzaamheidsaspecten.

De wijze van aanbesteden en ontwikkelen heeft een belangrijke invloed op het detailniveau van het PvE en de rest van het proces. Het traditionele proces is het meest bekend. Hierbij selecteert de gemeente zelf een architect en adviseurs, met wie zij een ontwerp tot stand brengt en dat vervolgens tot aanbestedingsstukken uitwerkt. Vervolgens selecteert men door middel van een aanbesteding een aannemer die het werk realiseert. Op hoofdlijnen worden de volgende stappen doorlopen:

- vaststelling PvE en budget;
- aanbesteding architect, constructeur en installatieadviseur;
- uitwerken voorlopig ontwerp;
- uitwerken definitief ontwerp;
- uitwerken bestek;
- aanbesteding aannemer;
- realisatie;
- oplevering.

In de laatste jaren zijn de zogenaamde innovatieve processen sterk in opmars. Zeker bij sportaccommodaties wordt tegenwoordig vaak voor dit type processen gekozen. Hierbij vindt er een integratie plaats van ontwerp, ontwikkeling en realisatie door één marktpartij (design & build). Dit kan eventueel nog met onderhoud (maintain), exploitatie (operate) en ook (deel)financiering worden uitgebreid. Tevens zijn er voorbeelden waar de verantwoordelijkheid voor het energieverbruik door de betreffende partij wordt overgenomen. Innovatieve processen vereisen een gedegen voorbereiding en zijn voor de gemeente intensief aan de 'voorkant'. Daarna zijn ze echter beduidend minder intensief voor de gemeente dan een traditioneel proces. Op hoofdlijnen worden de volgende stappen doorlopen:

- vaststelling PvE, budget en schetsontwerp;
- aanbesteding marktpartij;
- uitwerken van schetsontwerp naar uitvoeringstekeningen;
- realisatie;
- oplevering.

De volgende tabel toont de verschillen tussen de diverse 'soorten' processen. Daaruit blijkt in algemene zin, dat bij het traditionele proces de opdrachtgever (gemeente) meer invloed en wijzigingsmogelijkheden heeft, terwijl bij de verschillende innovatieve processen aan de voorkant al meer wordt vastgelegd. Daar staat tegenover dat er bij innovatieve processen ook eerder duidelijkheid over de benodigde investering ontstaat. Daarnaast heeft de gemeente daarbij met één contractpartij met volledige verantwoordelijkheid te maken, terwijl bij het traditionele proces met meerdere partijen altijd het risico bestaat, dat die partijen ingeval van problemen naar elkaar gaan wijzen. Voorts is de doorlooptijd bij innovatieve processen korter en krijgt de betreffende marktpartij de ruimte om het plan te optimaliseren.

	traditioneel	design & build	design, build & operate	design, build, maintain & operate
invloed opdrachtgever	++	+	0	0
wijzigingsmogelijkheden	++	0	-	-
doorlooptijd	-	+	+	+
zekerheid investering bij definitie	0	+	++	++
structuur aansprakelijkheid	-	+	+	+
optimalisatie plan door marktpartij	-	+	++	++

tabel 6.1: vergelijking aanbestedingsprocessen

Bijlage 1 Investeringsraming tweebadenconcept

	Aantal	Nuttig Vloer Opp. (m ²)	Totaal Bruto Vloer Opp. (m ²)	Subtotaal	Totaal
Grond gerelateerde kosten					PM
Verwervingskosten (totale perceel: footprint, infrastructuur, ligweide, et cetera)				pm	
Belastingen en heffingen inzake grond				pm	
Notariskosten				pm	
Kadastrale inschrijving				pm	
Planschade/schadeloosstelling				pm	
Werken binnen terrein, tijdelijke maatregelen				pm	
Werken buiten terrein, infrastructurale aansluitingen				pm	
Toevoerwegen				pm	
Kosten parkeervoorzieningen		1.725	1.725		€ 159.000
Inrichting met parkeerplaatsen en fietsenstalling					
Parkeerplaatsen, op basis van CROW parkeernormen	48	1.332	1.332	€ 133.210	
Scooterstallingplaatsen en fietsenstalling (op maaiveld)	15	15	15	€ 1.487	
Fietsenstalling (op maaiveld) o.b.v. CROW fietsparkeren	78	78	78	€ 10.899	
Overig (groen, watercompensatie, e.d.)	1	300	300	€ 13.500	
Bouwkosten (bouwkundige werken, installaties en vaste inrichtingen)		2.080	2.417		€ 4.562.000
Entree + balie/kassa + centrale hal		131	172	€ 209.000	
Voorportaal	1	15			
Centrale hal	1	60			
Balie/kassa/receptie	1	10			
Backoffice	1	16			
Centrale EHBO-post annex massageruimte	0	0			
Toiletvoorziening heren	1	11			
Toiletvoorziening dames	1	11			
Toiletvoorziening mv	1	8			
Trap + lift (in centrale hal t.b.v. tribune e.d.)	0	0			
Toegang/kassacontrolesysteem (vol automatisch)	0	0			
Gebouwbeheersysteem gehele complex	0	0			
Omroep- en ontruimingsinstallatie gehele gebouw	0	0			
Kleedruimten en sanitaire voorzieningen		265	347	€ 560.000	
Wisselcabines	45	90			
Gezinscabines/ kleedruimte mv	3	18			
Groepskleedruimten	2	50			
Doucheruimte mv	2	16			
Toilet ruimte mv	2	16			
Kledingkastjes (2 boven elkaar)	75	7			
Hakenberging	2	14			
Doucheruimte	2	20			
Toiletgroep heren	2	10			
Toiletgroep dames	2	10			
Beautyroom	0	0			
Werkkast	2	14			
Zwembaden		880	927	€ 2.372.000	
<u>Wedstrijdbad (25 x 12,5 b.b. 9 x 12,5)</u>	1	313			
Perronruimte wedstrijdbassin (K=5, rest = 2)	1	265			
Badmeesterspost	1	10			
Berging zwemzaal	2	30			
Berging zwemvereniging	1	20			
Beweegbare bodem	1	0			
Drenkelingendetectiesysteem (alleen voorbereidingen)	1	0			
<u>Doelgroepenbad (12 x 10, b.b. 12 x 10)</u>	1	120			
Perronruimte doelgroepenbassin (LK=2,5)	1	90			
Berging zwemzaal	1	20			
Beweegbare bodem	1	0			
Drenkelingendetectiesysteem (alleen voorbereidingen)	1	0			
EHBO Zwemzaal	1	12			
Horeca		136	178	€ 202.000	
Horecaruimte	1	75			
Keuken	1	25			
Koel/vriescel	1	8			
Containerruimte	1	12			
Berging	1	16			
Tribune en garderobe		0	0	€ -	
Wedstrijdbad	0	0			
Garderobe	0	0			
Multifunctionele ruimten en personeelsruimten		117	153	€ 193.000	
Multifunctionele vergaderruimte voor diverse gebruikersgroepen en activiteiten	1	20			
Managementruimte/kantoorruimten	1	24			
Personeelsruimte incl. pantry	1	42			
Kleed- en doucheruimten	2	12			
Toiletvoorziening (dames, heren)	4	8			
Kledingkastjes (2 boven elkaar)	17	3			
Bergingen	2	8			
Techniekrumten		552	640	€ 1.026.000	
Filterkelder	1	100			
Bufferkelder + omloopruimte	1	100			
Vuilwater ruimte	1	40			
Ketelruimte	1	20			
Travoruimte	1	20			
Luchtbehandeling	1	250			
Werkruimte	1	22			

Inrichtingskosten buiten bouwkosten (o.b.v. stelposten)		€ 124.700
Entree + balie/kassa + centrale hal	€ 22.000	
Kleedruimten en sanitaire voorzieningen	€ 10.000	
Kledingkasten bezoekers en personeel	€ 17.000	
Zwembad: spel- en lesmateriaal	€ 17.500	
Horeca	€ 31.000	
Medische ruimten	€ 7.700	
Personeelsruimten	€ 15.500	
Techniekrumten	€ 4.000	
Bijkomende kosten (o.b.v. stelposten)		€ 913.000
Procesmanagement	€ 68.000	
Architect (excl. toezicht)	€ 274.000	
Constructeur	€ 46.000	
Installatie-adviseur	€ 46.000	
Bouwfysica	€ 11.000	
Aanvullende onderzoeken	€ 23.000	
Bouwtoezicht	€ 68.000	
Heffingen + verzekeringen	€ 11.000	
Nuts- en rioolaansluitingen	€ 46.000	
Leges	€ 46.000	
Bouwrente en financieringskosten	€ 91.000	
Afkoop prijsstijgingen tijdens de bouw (in bouwkosten)	aanname € -	
Prijsstijgingen heden tot start bouw	aanname € -	
Aanloopkosten	€ 23.000	
Communicatie en besluitvorming	€ 23.000	
Diversen + onvoorzien	€ 137.000	
Totaal investeringskosten exclusief BTW	Afgerond:	€ 5.760.000

Bijlage 2 Actualisatie huidige en toekomstige behoefte

In de volgende tabel is het aantal bezoekers van De Leye sinds 2008 weergegeven. Daaruit blijkt dat het bezoek in de afgelopen jaren aanzienlijk is gedaald. Dat komt voor een deel door het vervallen van het schoolzwemmen per 2011, maar ook het bezoek van de andere activiteiten is afgenomen. Die trend heeft zich in 2014 voortgezet. Daar heeft de discussie over het voortbestaan van het zwembad vermoedelijk ook een rol bij gespeeld.

Dit betekent dat de conclusie uit de rapportage van december 2014 blijft staan: de bezetting van het bad is zeer laag, namelijk 163 jaarlijkse bezoekers per vierkante meter zwemwateroppervlak in 2014. Zoals in de eerdere rapportage is vermeld, spelen twee factoren daarbij een rol:

1. het aantal bezoekers valt tegen: het animocijfer (het gemiddelde aantal jaarlijkse bezoekers per inwoner van het verzorgingsgebied) is aan de lage kant;
2. het zwembad is te groot voor het verzorgingsgebied: het aantal vierkante meters zwemwateroppervlak is aan de ruime kant ten opzichte van het aantal inwoners van het verzorgingsgebied.

De Leye	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
recreatief zwemmen	43.712	41.346	37.895	37.000	37.787	35.405	33.369
doelgroepen	27.843	31.053	28.307	24.960	22.770	18.435	17.373
les zwemmen	41.641	42.690	37.889	39.500	42.306	38.848	35.826
verenigingen	10.819	10.802	9.495	9.840	9.898	9.129	9.000
scholen/incidenteel	17.777	18.845	14.581	2.000	1.530	225	100
totaal	141.792	144.736	128.167	113.300	114.291	102.042	95.668

tabel B2.1: ontwikkeling bezoek De Leye

De in de rapportage van december 2014 vermelde trends en ontwikkelingen op het gebied van demografie (vergrijzing), sociaal-maatschappelijke factoren en zwembaden zijn actueel en behoeven geen aanvulling. In combinatie met de actualisatie van de bezoekcijfers leidt dat tot een lichte aanpassing van de raming van de toekomstige zwembehoefte van 112.500 naar 109.000 bezoekers:

recreatief zwemmen	36.500
doelgroepen	24.500
les zwemmen	39.000
verenigingen	9.000
scholen/incidenteel	0
totaal	109.000

tabel B2.2: toekomstige behoefte overdekt zwemwater gemeente Oisterwijk

Bijlage 3 Exploitatieraming tweebadenconcept

TWEEBADENCONCEPT	
baten	
recreatief zwemmen	94.900
doelgroepen	80.900
les zwemmen	234.000
verenigingen	51.800
scholen/incidentele verhuur	0
horeca	75.000
totaal	536.600
lasten	
personeel	355.900
personeel horeca	26.300
elektra	33.700
gas	45.400
water	5.300
chemicaliën	2.500
schoonmaak	15.000
dagelijks onderhoud	34.200
groot onderhoud	79.800
kantoor	8.000
verkoop	10.700
administratie en beheer	48.300
accountant	5.400
verzekeringen	6.400
belastingen	10.200
inkoop horeca	25.000
overig	16.100
kapitaallasten	275.000
afschrijving inventaris	PM
totaal	1.003.200
exploitatieresultaat	-466.600
exploitatieresultaat excl. kapitaallasten	-191.600

Bijlage 4 Investeringsraming doelgroepenbad

	Aantal	Nuttig Vloer Opp. (m ²)	Totaal Bruto Vloer Opp. (m ²)	Subtotaal	Totaal
Grond gerelateerde kosten					PM
Verwervingskosten (totale perceel: footprint, infrastructuur, ligweide, et cetera)				pm	
Belastingen en heffingen inzake grond				pm	
Notariskosten				pm	
Kadastrale inschrijving				pm	
Planschade/schadeloosstelling				pm	
Werken binnen terrein, tijdelijke maatregelen				pm	
Werken buiten terrein, infrastructurele aansluitingen				pm	
Toevoeren				pm	
Kosten parkeervoorzieningen		787	787		€ 66.000
Inrichting met parkeerplaatsen en fietsenstalling					
Parkeerplaatsen, op basis van CROW parkeernormen	18	493	493	€ 49.280	
Scooterstallingplaatsen en fietsenstalling (op maaiveld)	6	6	6	€ 550	
Fietsenstalling (op maaiveld) o.b.v. CROW fietsparkeren	29	29	29	€ 4.032	
Overig (groen, watercompensatie, e.d.)	1	260	260	€ 11.700	
Bouwkosten (bouwkundige werken, installaties en vaste inrichtingen)		1.106	1.297		€ 2.184.000
Entree + balie/kassa + centrale hal		98	128	€ 163.000	
Voorportaal	1	10			
Centrale hal	1	40			
Balie/kassa/receptie	1	10			
Backoffice	1	8			
Centrale EHBO-post annex massageruimte	0	0			
Toiletvoorziening heren	1	11			
Toiletvoorziening dames	1	11			
Toiletvoorziening mv	1	8			
Trap + lift (in centrale hal t.b.v. tribune e.d.)	0	0			
Toegang/kassacontrolesysteem (volautomatisch)	0	0			
Gebouwbeheersysteem gehele complex	0	0			
Omroep- en ontruimingsinstallatie gehele gebouw	0	0			
Kleedruimten en sanitaire voorzieningen		137	180	€ 296.000	
Wisselcabines	16	32			
Gezinscabines/ kleedruimte mv	3	18			
Groepskleedruimten	1	25			
Doucheruimte mv	1	8			
Toilet ruimte mv	1	8			
Kledingkastjes (2 boven elkaar)	26	2			
Hakenberging	1	7			
Doucheruimte	2	20			
Toiletgroep heren	1	5			
Toiletgroep dames	1	5			
Beautyroom	0	0			
Werkkast	1	7			
Zwembazen		360	385	€ 973.000	
Doelgroepenbad (16 x 10, b.b. 16 x 10)	1	160			
Perronruimte doelgroepenbassin (LK=2,5)	1	150			
Berging zwemzaal	2	40			
Beweegbare bodem	1	0			
Drenkelingendetectiesysteem (alleen voorbereidingen)	1	0			
EHBO Zwemzaal	1	10			
Horeca		0	0	€ -	
Horeca ruimte	0	0			
Keuken	0	0			
Koel/vriescel	0	0			
Containerruimte	0	0			
Berging	0	0			
Tribune en garderobe		0	0	€ -	
Wedstrijdbad	0	0			
Garderobe	0	0			
Multifunctionele ruimten en personeelsruimten		81	106	€ 135.000	
Multifunctionele ruimte	1	20			
Managementruimte/kantoorruimten	1	12			
Personeelsruimte incl. pantry	1	25			
Kleed- en doucheruimten	2	12			
Toiletvoorziening (dames, heren)	2	6			
Kledingkastjes (2 boven elkaar)	10	2			
Berging	1	4			
Techniekrumten		430	499	€ 617.000	
Filterkelder	1	75			
Bufferkelder + omloopruimte	1	75			
Vuilwaterruimte	1	35			
Ketelruimte	1	15			
Travoruimte	1	15			
Luchtbehandeling	1	200			
Werkruimte	1	15			

Inrichtingskosten buiten bouwkosten (o.b.v. stelposten)		€ 58.500
Entree + balie/kassa + centrale hal	€ 17.000	
Kleedruimten en sanitaire voorzieningen	€ 5.000	
Kledingkasten bezoekers en personeel	€ 7.000	
Zwembad: spel- en lesmateriaal	€ 12.500	
Horeca	€ -	
Medische ruimten	€ -	
Personeelsruimten	€ 14.000	
Techniekrumten	€ 3.000	
Bijkomende kosten (o.b.v. stelposten)		€ 690.000
Proces management	€ 55.000	
Architect (excl. toezicht)	€ 142.000	
Constructeur	€ 38.000	
Installatie-adviseur	€ 55.000	
Bouwfysica	€ 9.000	
Aanvullende onderzoeken	€ 24.000	
Bouwtoezicht	€ 55.000	
Heffingen + verzekeringen	€ 13.000	
Nuts- en rioolaansluitingen	€ 24.000	
Leges	€ 55.000	
Bouwrente en financieringskosten	€ 66.000	
Afkoop prijsstijgingen tijdens de bouw (in bouwkosten)	aanname € -	
Prijsstijgingen heden tot start bouw	aanname € -	
Aanloopkosten	€ 11.000	
Communicatie en besluitvorming	€ 12.000	
Diversen + onvoorziën	€ 131.000	
Totaal investeringskosten exclusief BTW	Afgerond:	€ 3.000.000

Bijlage 5 Exploitatieraming doelgroepenbad

DOELGROEPENBAD	
baten	
recreatief zwemmen	7.000
doelgroepen	66.000
les zwemmen	141.000
verenigingen	0
scholen/incidentele verhuur	0
horeca	0
totaal	214.000
lasten	
personeel	153.500
personeel horeca	0
elektra	13.500
gas	20.200
water	2.300
chemicaliën	1.100
schoonmaak	7.500
dagelijks onderhoud	21.800
groot onderhoud	43.700
kantoor	5.400
verkoop	6.400
administratie en beheer	21.400
accountant	4.300
verzekeringen	5.400
belastingen	8.600
inkoop horeca	0
overig	8.600
kapitaallasten	143.200
afschrijving inventaris	PM
totaal	466.900
exploitatieresultaat	-252.900
exploitatieresultaat excl. kapitaallasten	-109.700

Bijlage 6 Investeringsraming wedstrijdbad

	Aantal	Nuttig Vloer Opp. (m ²)	Totaal Bruto Vloer Opp. (m ²)	Subtotaal	Totaal
Grond gerelateerde kosten					PM
Verwervingskosten (totale perceel: footprint, infrastructuur, ligweide, et cetera)				pm	
Belastingen en heffingen inzake grond				pm	
Notariskosten				pm	
Kadastrale inschrijving				pm	
Planschade/schadeloosstelling				pm	
Werken binnen terrein, tijdelijke maatregelen				pm	
Werken buiten terrein, infrastructurale aansluitingen				pm	
Toevoerwegen				pm	
Kosten parkeervoorzieningen		1.309	1.309		€ 118.000
Inrichting met parkeerplaatsen en fietsenstalling					
Parkeerplaatsen, op basis van CROW parkeernormen	34	963	963	€ 96.250	
Scooterstallingplaatsen en fietsenstalling (op maaiveld)	11	11	11	€ 1.074	
Fietsenstalling (op maaiveld) o.b.v. CROW fietsparkeren	56	56	56	€ 7.875	
Overig (groen, watercompensatie, e.d)	1	280	280	€ 12.600	
Bouwkosten (bouwkundige werken, installaties en vaste inrichtingen)		1.771	2.075		€ 3.712.000
Entree + balie/kassa + centrale hal		131	172	€ 209.000	
Voorportaal	1	15			
Centrale hal	1	60			
Balie/kassa/receptie	1	10			
Backoffice	1	16			
Centrale EHBO-post annex massageruimte	0	0			
Toiletvoorziening heren	1	11			
Toiletvoorziening dames	1	11			
Toiletvoorziening mv	1	8			
Trap + lift (in centrale hal t.b.v. tribune e.d.)	0	0			
Toegang/kassacontrolesysteem (volautomatisch)	0	0			
Gebouwbeheersysteem gehele complex	0	0			
Omroep- en ontruimingsinstallatie gehele gebouw	0	0			
Kleedruimten en sanitaire voorzieningen		233	305	€ 492.000	
Wisselcabines	30	60			
Gezinscabines/ kleedruimte mv	3	18			
Groepskleedruimten	2	50			
Doucheruimte mv	2	16			
Toiletruimte mv	2	16			
Kledingkastjes (2 boven elkaar)	50	5			
Hakenberging	2	14			
Doucheruimte	2	20			
Toiletgroep heren	2	10			
Toiletgroep dames	2	10			
Beautyroom	0	0			
Werkkast	2	14			
Zwembaden		650	685	€ 1.672.000	
Wedstrijdbad (25 x 12,5 b.b. 9 x 12,5)	1	313			
Perronruimte wedstrijdbassin (K=5, rest = 2)	1	265			
Badmeesterspost	1	10			
Berging zwemzaal	2	30			
Berging zwemvereniging	1	20			
Beweegbare bodem	1	0			
Drenkelingendetectiesysteem (alleen voorbereidingen)	1	0			
EHBO Zwemzaal	1	12			
Horeca		126	165	€ 188.000	
Horecaruimte	1	65			
Keuken	1	25			
Koel/vriescel	1	8			
Containerruimte	1	12			
Berging	1	16			
Tribune en garderobe		0	0	€ -	
Wedstrijdbad	0	0			
Garderobe	0	0			
Multifunctionele ruimten en personeelsruimten		106	138	€ 175.000	
Multifunctionele vergaderruimte voor diverse gebruikersgroepen en activiteiten	1	20			
Managementruimte/kantoorruimten	1	20			
Personeelsruimte incl. pantry	1	35			
Kleed- en doucheruimten	2	12			
Toiletvoorziening (dames, heren)	4	8			
Kledingkastjes (2 boven elkaar)	15	3			
Bergingen	2	8			
Techniekrumten		526	610	€ 976.000	
Filterkelder	1	95			
Bufferkelder + omloopruimte	1	95			
Vuilwaterruimte	1	38			
Ketelruimte	1	19			
Travoruimte	1	19			
Luchtbehandeling	1	240			
Werkruimte	1	20			

Inrichtingskosten buiten bouwkosten (o.b.v. stelposten)		€ 113.500
Entree + balie/kassa + centrale hal	€ 22.000	
Kleedruimten en sanitaire voorzieningen	€ 9.000	
Kledingkasten bezoekers en personeel	€ 12.000	
Zwembad: spel- en lesmateriaal	€ 16.000	
Horeca	€ 28.000	
Medische ruimten	€ 7.500	
Personeelsruimten	€ 15.000	
Techniekrumten	€ 4.000	
Bijkomende kosten (o.b.v. stelposten)		€ 743.000
Procesmanagement	€ 56.000	
Architect (excl. toezicht)	€ 223.000	
Constructeur	€ 37.000	
Installatie-adviseur	€ 37.000	
Bouwfysica	€ 9.000	
Aanvullende onderzoeken	€ 19.000	
Bouwtoezicht	€ 56.000	
Heffingen + verzekeringen	€ 9.000	
Nuts- en rioolaansluitingen	€ 37.000	
Leges	€ 37.000	
Bouwrente en financieringskosten	€ 74.000	
Afkoop prijsstijgingen tijdens de bouw (in bouwkosten)	€ -	
Prijsstijgingen heden tot start bouw	€ -	
Aanloopkosten	€ 19.000	
Communicatie en besluitvorming	€ 19.000	
Diversen + onvoorzien	€ 111.000	
Totaal investeringskosten exclusief BTW	Afgerond:	€ 4.690.000

Bijlage 7 Exploitatieraming wedstrijdbad

WEDSTRIJDBAD	
baten	
recreatief zwemmen	75.400
doelgroepen	62.700
les zwemmen	186.000
verenigingen	51.800
scholen/incidentele verhuur	0
horeca	59.300
totaal	435.200
lasten	
personeel	287.300
personeel horeca	20.700
elektra	24.400
gas	39.400
water	3.900
chemicaliën	1.800
schoonmaak	12.500
dagelijks onderhoud	29.700
groot onderhoud	68.700
kantoor	7.400
verkoop	10.000
administratie en beheer	40.500
accountant	5.200
verzekeringen	6.100
belastingen	9.600
inkoop horeca	19.800
overig	13.900
kapitaallasten	223.900
afschrijving inventaris	PM
totaal	824.800
exploitatieresultaat	-389.600
exploitatieresultaat excl. kapitaallasten	-165.700

Bijlage 8 Investeringsraming 2521-bad

	Aantal	Nuttig Vloer Opp. (m ²)	Totaal Bruto Vloer Opp. (m ²)	Subtotaal	Totaal
Grond gerelateerde kosten					PM
Verwervingskosten (totale perceel: footprint, infrastructuur, ligweide, et cetera)				pm	
Belastingen en heffingen inzake grond				pm	
Notariskosten				pm	
Kadastrale inschrijving				pm	
Planschade/schadeloosstelling				pm	
Werken binnen terrein, tijdelijke maatregelen				pm	
Werken buiten terrein, infrastructurale aansluitingen				pm	
Toevoerwegen				pm	
Kosten parkeervoorzieningen		1.725	1.725		€ 159.000
Inrichting met parkeerplaatsen en fietsenstalling					
Parkeerplaatsen, op basis van CROW parkeernormen	48	1.332	1.332	€ 133.210	
Scootersallingplaatsen en fietsenstalling (op maaiveld)	15	15	15	€ 1.487	
Fietsenstalling (op maaiveld) o.b.v. CROW fietsparkeren	78	78	78	€ 10.899	
Overig (groen, watercompensatie, e.d)	1	300	300	€ 13.500	
Bouwkosten (bouwkundige werken, installaties en vaste inrichtingen)		1.850	2.163		€ 4.106.000
Entree + balie/kassa + centrale hal		131	172	€ 209.000	
Voorportaal	1	15			
Centrale hal	1	60			
Balie/kassa/receptie	1	10			
Backoffice	1	16			
Centrale EHBO-post annex massageruimte	0	0			
Toiletvoorziening heren	1	11			
Toiletvoorziening dames	1	11			
Toiletvoorziening mv	1	8			
Trap + lift (in centrale hal t.b.v. tribune e.d.)	0	0			
Toegang/kassacontroler systeem (vol automatisch)	0	0			
Gebouwbeheersysteem gehele complex	0	0			
Omroep- en ontruimingsinstallatie gehele gebouw	0	0			
Kleedruimten en sanitaire voorzieningen		265	347	€ 560.000	
Wisselcabines	45	90			
Gezinscabines/ kleedruimte mv	3	18			
Groepskleedruimten	2	50			
Doucheruimte mv	2	16			
Toiletruimte mv	2	16			
Kledingkastjes (2 boven elkaar)	75	7			
Hakenberging	2	14			
Doucheruimte	2	20			
Toiletgroep heren	2	10			
Toiletgroep dames	2	10			
Beautyroom	0	0			
Werkkast	2	14			
Zwembaden		650	672	€ 1.916.000	
<u>Wedstrijdbad</u> (25 x 21 b.b. 25 x 8)	1	525			
Perronruimte wedstrijd bassin (K=5, rest = 2)	1	53			
Badmeesterspost	1	10			
Berging zwemzaal	2	30			
Berging zwemvereniging	1	20			
Beweegbare bodem	1	0			
Drenkelingendetectiesysteem (alleen voorbereidingen)	1	0			
EHBO Zwemzaal	1	12			
Horeca		136	178	€ 202.000	
Horecaruimte	1	75			
Keuken	1	25			
Koel/vriescel	1	8			
Containerruimte	1	12			
Berging	1	16			
Tribune en garderobe		0	0	€ -	
Wedstrijdbad	0	0			
Garderobe	0	0			
Multifunctionele ruimten en personeelsruimten		117	153	€ 193.000	
Multifunctionele vergaderruimte voor diverse gebruikersgroepen en activiteiten	1	20			
Managementruimte/kantoorruimten	1	24			
Personeelsruimte incl. pantry	1	42			
Kleed- en doucheruimten	2	12			
Toiletvoorziening (dames, heren)	4	8			
Kledingkastjes (2 boven elkaar)	17	3			
Bergingen	2	8			
Techniekrumten		552	640	€ 1.026.000	
Filterkelder	1	100			
Bufferkelder + omloupruimte	1	100			
Vuilwaterruimte	1	40			
Ketelruimte	1	20			
Travoruimte	1	20			
Luchtbehandeling	1	250			
Werkruimte	1	22			

Inrichtingskosten buiten bouwkosten (o.b.v. stelposten)		€ 124.100
Entree + balie/kassa + centrale hal	€ 22.000	
Kleedruimten en sanitaire voorzieningen	€ 10.000	
Kledingkasten bezoekers en personeel	€ 17.000	
Zwembad: spel- en lesmateriaal	€ 17.000	
Horeca	€ 31.000	
Medische ruimten	€ 7.600	
Personeelsruimten	€ 15.500	
Techniekrumten	€ 4.000	
Bijkomende kosten (o.b.v. stelposten)		€ 822.000
Procesmanagement	€ 62.000	
Architect (excl. toezicht)	€ 246.000	
Constructeur	€ 41.000	
Installatie-adviseur	€ 41.000	
Bouwfysica	€ 10.000	
Aanvullende onderzoeken	€ 21.000	
Bouwtoezicht	€ 62.000	
Heffingen + verzekeringen	aanname € 10.000	
Nuts- en rioolaansluitingen	€ 41.000	
Leges	€ 41.000	
Bouwrente en financieringskosten	€ 82.000	
Afkoop prijsstijgingen tijdens de bouw (in bouwkosten)	aanname € -	
Prijsstijgingen heden tot start bouw	aanname € -	
Aanloopkosten	€ 21.000	
Communicatie en besluitvorming	€ 21.000	
Diversen + onvoorzien	€ 123.000	
Totaal investeringskosten exclusief BTW	Afgerond:	€ 5.210.000

Bijlage 9 Exploitatieraming 2521-bad

2521-BAD	
baten	
recreatief zwemmen	92.300
doelgroepen	66.000
les zwemmen	216.000
verenigingen	51.800
scholen/incidentele verhuur	0
horeca	68.600
totaal	494.700
lasten	
personeel	328.200
personeel horeca	24.000
elektra	41.000
gas	63.900
water	6.500
chemicaliën	3.100
schoonmaak	15.000
dagelijks onderhoud	30.800
groot onderhoud	71.900
kantoor	7.400
verkoop	9.900
administratie en beheer	44.500
accountant	4.900
verzekeringen	5.900
belastingen	9.400
inkoop horeca	22.900
overig	14.800
kapitaallasten	248.700
afschrijving inventaris	PM
totaal	952.800
exploitatieresultaat	-458.100
exploitatieresultaat excl. kapitaallasten	-209.400

Bijlage 10 Investeringsraming sporthal

Nr.	Ruimte	Aantal	Nuttig Vloer Opp. (m ²)	Totaal Bruto Vloer Opp. (m ²)	Subtotaal	Totaal
Grond gerelateerde kosten						PM
Kosten parkeervoorzieningen		66	1.848	1.848	€ 184.800	€ 184.800
Bouwkosten			2.309	2.643		€ 2.148.000
B.1	Entree en toiletvoorziening		63		€ 87.000	
1	Voorportaal	1	8			
2	Hal + garderobe	1	20			
3	Beheerdersruimte / kantoorruimte	1	10			
4	Invalidentoilet	1	5			
5	Toiletvoorziening heren	1	10			
6	Toiletvoorziening dames	1	10			
B.2	Kleedaccommodatie		328	427	€ 405.000	
1	Omkleedruimten	6	150			
2	Douchevoorziening (1 per kleedruimte)	6	72			
3	Toiletvoorziening (1 per kleedruimte)	6	8			
4	Kledingkluisjes (per kleedruimte: 20)	120	11			
5	Schoenengang	1	88			
B.3	Sportruimte		1.352	1.394	€ 1.006.000	
1	Obstakelvrije speelruimte 28*48*7,0	1	1.344			
2	EHBO/massage-ruimte	1	8			
B.4	Personeel/Scheidsrechtersruimten		20	28	€ 29.000	
1	Omkleedruimten	2	14			
2	Douchecabine (1 per kleedruimte)	2	3			
3	Toiletvoorziening (1 per kleedruimte)	2	3			
4	Kledingkluisjes (per kleedruimte: 4)	8	1			
B.5	Tribune/balkonruimte		145	203	€ 192.000	
1	Tribuneruimte	150	105			
2	Trap+lift naar tribune	1	40			
B.7	Bergingen		185	231	€ 178.000	
1	Toestellenberging	3	180			
2	Werkkast	1	5			
B.8	Horeca		145	186	€ 178.000	
1	Kantine	1	100			
2	Bar	1	15			
3	Keuken	1	20			
4	Berging	1	10			
B.9	Techniek (intern)		70	95	€ 73.000	
1	Technische ruimten	1	60			
2	Werkruimte	1	10			

Overige inrichtingen						€ 505.000
	Inrichting sporthal breedtesport	stelpost			€	30.000
	Inrichting sporthal onderwijs	stelpost			€	140.000
	Beheerdersruimte / kantoorruimte	stelpost			€	5.000
	Lift	1			€	20.000
	Keukeninrichting (stelpost)	stelpost			€	20.000
	Barinrichting (stelpost)	stelpost			€	5.000
	Zitruimte horeca	stelpost			€	25.000
	Kleedruimten	6			€	15.300
	Scheidsrechtersruimten	2			€	3.100
	Kunststof sportvloer incl. belijning klasse 1	-	1.609		€	105.000
	Trenomat akoestische scheidingswanden	2			€	94.000
	Zitplaatsen tribune	200			€	15.000
	Kledingkluisjes	128			€	23.680
	Bergingen	3			€	4.800
Bijkomende kosten					0,00%	€ 535.000
	Honorarium projectmanagement				€	38.000
	Honorarium architect + lichtdrukken, porti, etc.				€	129.000
	Honorarium adviseur installaties				€	21.000
	Honorarium constructeur				€	21.000
	Honorarium bouwfysica en akoestiek				€	10.000
	Honorarium directievoering en toezicht				€	43.000
	Honorarium diversen (o.a. sonderingen, funderingsadvies, energie en infrastructuur)				€	21.000
	Toetsing normen NOC*NSF				€	5.500
	Heffingen en verzekeringen (stelpost)				€	16.000
	Leges (stelpost)				€	43.000
	Prijsstijgingen tot start bouw				€	-
	Financieringskosten / bouwrente (stelpost)				€	-
	Nuts- en rioolaansluitingen (stelpost)				€	27.000
	Aanloopkosten (stelpost)				€	16.000
	Kunst 1%				€	21.000
	Communicatie (stelpost)				€	16.000
	Diversen+onvoorzien (stelpost)				€	107.000
Totaal investeringskosten excl. BTW (afgerond)						€ 3.370.000

Bijlage 1 Exploitatieraming sporthal

SPORTHAL	
baten	
verhuur sport en onderwijs	150.000
reclame	4.000
horeca	50.000
totaal	204.000
lasten	
personeel	70.000
personeel horeca	17.500
energie	30.000
schoonmaak	10.000
dagelijks onderhoud	16.100
groot onderhoud	37.600
kantoor	3.100
verkoop	4.100
administratie en beheer	18.400
accountant	3.000
verzekeringen	3.300
belastingen	4.500
inkoop horeca	16.700
overig	6.100
kapitaallasten	160.900
afschrijving inventaris	PM
totaal	401.300
exploitatieresultaat	-197.300
exploitatieresultaat excl. kapitaallasten	-36.400