

Memo Investeringskostenraming en exploitatiebegroting 16 x 10 meter Doelgroepenbad Zetten

Aan : Raadsleden gemeente Overbetuwe
Van : Het college van burgemeester en wethouders
Ons kenmerk : 2023-058596
Datum : 12 oktober 2023

Aanleiding

Naar aanleiding van uw besluit op 5 oktober 2021, verwoord in raadsvoorstel 'Nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum te Elst' beslispunt 3 en raadsbesluit ([21RV000056](#) en [21RB000072](#)) en de projectopdracht van 23 augustus 2022 ([2022-035511](#)) betreffende de nieuwbouw van een zwembadfaciliteit te Zetten, is een alternatief scenario zijnde 16 x 10 meter Doelgroepenbad uitgewerkt in een Functioneel Programma van Eisen.

De rapportage Functioneel Programma van Eisen Zwembad Zetten, 11 september 2023 voldoet aan de onderzoeksopzet en de projectopdracht van 23 augustus 2022. De rapportage dient als uitgangspunt voor het vervolgproces, zijnde de aanbesteding in de Technisch Programma van Eisen en de ontwerp- en realisatiefase. In de rapportage 'Functioneel Programma van Eisen 16 x 10 meter Doelgroepenbad Zetten' zijn de functionele producteisen omschreven waaraan het Werk in de eindsituatie dient te voldoen.

Uitgangspunt eigenaarschap en exploitatie

Ten behoeve van de uitwerking van de exploitatiebegroting dienen een aantal uitgangspunten bepaald te worden:

- Nieuwbouw van het alternatief scenario 16 x 10 meter Doelgroepenbad zal plaatsvinden naast het huidige zwembad in Zetten op hetzelfde perceel;
- De Ezzy's Zetten B.V. heeft in de zomer van 2023 aangegeven niet te willen investeren in de bouw van een 16 x 10 meter Doelgroepenbad;
- De exploitatie van het huidige zwembad zal kunnen doorgaan tijdens de bouwperiode;
- Er zijn geen tussenmodellen qua financiering mogelijk, met als gevolg dat de Gemeente de investering voor het 16 x 10 meter Doelgroepenbad zal moeten financieren;
 - Met zowel Synarchis adviseurs, Steenhuijs Grondzaken taxateurs en Nysingh advocaten en Ezzy's Zetten B.V. zijn verschillende financieringsmodellen geanalyseerd en besproken. Alle tussenmodellen vallen af omwille van staatssteun en/of aanbestedingsrisico.
- De Gemeente zal eigenaar worden van het 16 x 10 meter Doelgroepenbad;
- De Gemeente zal hiervoor zowel het ontwerp en de bouw (Design&Build) als de exploitatie aanbesteden. Anders dan bij locatie MFSC te Elst, zal hier de exploitatie in de markt gezet worden.

Deel 1: Programma van Eisen 16 x 10 meter Doelgroepenbad Zetten

In de rapportage 'Programma van Eisen 16 x 10 meter Doelgroepenbad Zetten' is het doelgroepenbad als volgt uitgewerkt:

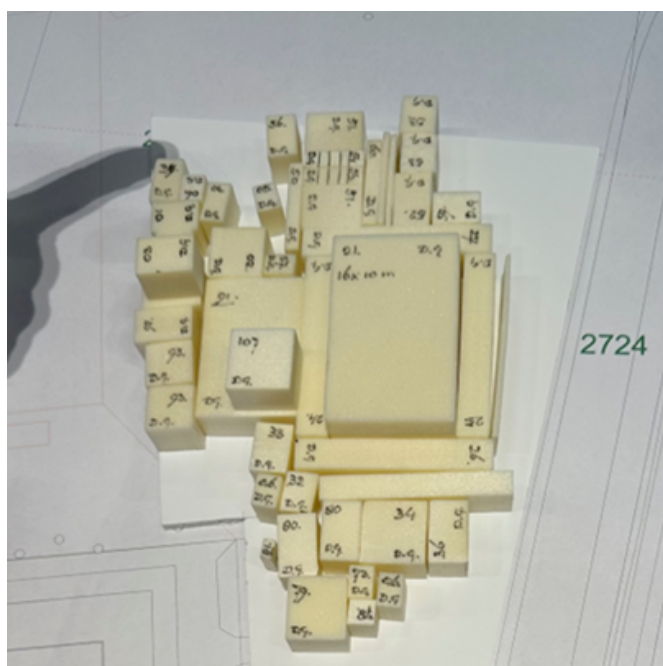
- Een 16 x 10 meter bassin, geschikt voor afzwemmen;
- Een diepte over het gehele bassin van 1,80 meter;
- Een duo beweegbare bodem over het bassinoppervlak waarmee een diepte van 0 tot 1,80 meter kan worden gerealiseerd;
- Gecombineerde badmeesterspost en EHBO post, bergingen, kleedkamers, doucheruimten, toiletten, wisselcabines (6 stuks), gezinscabines (2 stuks), mindervaliden kleedkamer (1 stuk), make up ruimte, gaderobekasten en bergruimte.
- Beperkte horecagelegenheid;
- Sporttechnische inrichting

Dit resulteert in een totaal aantal bruto vloeroppervlakte (bvo) van **1.194 m2 bvo**.

Bezoek en exploitatie

Bij deze uitgangspunten wordt het bezoek aan het 16 x 10 meter Doelgroepenbad als volgt begroot:

Bezoekersraming doelgroepenbad Zetten	
Recreatief zwemmen	0
Banenzwemmen/sportief	2.500
Doelgroepen	10.000
Instructiezwemmen	22.000
Verenigingen	0
Overig	2.500
Totaal:	37.000



Figuur: 3D-relatieschema 16 x 10 meter Doelgroepenbad

Deel 2: Investeringskostenraming 16 x 10 meter Doelgroepenbad Zetten

De investeringsraming is gebaseerd op de stichtingskosten zoals opgenomen in bijlage 'Stichtingskostenraming 16 x 10 meter Doelgroepenbad Zetten opgesteld door Synarchis en gebaseerd op de rapportage 'Functioneel Programma van Eisen 16 x 10 meter Doelgroepenbad Zetten'.

Ten behoeve van de bepaling van de grondkosten heeft Steenhuijs Grondzaken de marktwaarde vastgesteld in de rapportage 'Taxatie marktwaarde zwembad Leigraafseweg 8, Zetten'. Hierin zijn tevens de sloopkosten verwerkt zoals opgegeven in de 'Notitie sloopkosten Zwembad Zetten'.

De totale investeringskosten bedragen **€ 5.972.000** incl. grond en excl BTW

opdrachtgever: Synarchis
projectnaam: Zwembad Zetten
plaats: Gemeente Overbetuwe
projectfase: Haalbaarheid Doelgroepenbad (16x10)
versie: 3
datum: 11-sep-23
opgesteld door: Marc Vierboom

synarchis

Stichtingskosten

			excl. BTW
Kosten gemeente			
100	Grondkosten		1
200	Projectbegeleiding		300.514
300	Renten		0
400	Bijkomende kosten		100.615
500	Interieur		0
Totaal	Kosten gemeente		401.130
Kosten marktpartij			
1100	Bouwkosten		2.387.921
1110	Installatiekosten		1.922.746
1200	Honoraria		238.713
1300	Infra		0
1400	Bijkomende kosten		32.950
1500	Prijsstijgingen		591.000
1600	Marktwerving		113.199
Totaal	Kosten marktpartij		5.286.528
ONVOORZIEN			
2000	onvoorzien	5,00% van 100 t/m 1900	284.000
Totaal	Stichtingskosten	excl. BTW	5.971.658
	BTW		1.254.048
Totaal	Stichtingskosten	incl. BTW	7.225.706

Figuur: Stichtingskostenraming 16 x 10 meter Doelgroepenbad Zetten

Deel 3: Exploitatiebegroting 16 x 10 meter Doelgroepenbad Zetten

Op basis van het Programma van Eisen en de bovenstaande investeringsraming van 2023 is de exploitatiebegroting voor het 16 x 10 meter Doelgroepenbad in Zetten opgesteld.

Tevens is opgenomen welke uitgangspunten zijn gehanteerd, zie hiervoor de toelichtingen.

<i>Tabel: Exploitatiebegroting nieuwbouw van een 16 x 10 meter Doelgroepenbad te Zetten</i>	
OMSCHRIJVING	Exploitatiebegroting
	25 meter
	Trainingsbad
Baten	
Recreatief zwemmen	22.000
Doelgroepen	60.000
Instructiezwemmen	262.000
Overige baten	5.000
Totale baten	349.000
Lasten	
Personeel/Management	202.000
Verbruikskosten	82.000
Dagelijks onderhoud	45.000
Voorziening groot onderhoud	62.000
Diverse kosten	70.000
Totale lasten	461.000
Exploitatieresultaat excl Kapitaallasten (nadelig)	-112.000
Kapitaallasten	-200.000
Exploitatieresultaat incl Kapitaallasten (nadelig)	-312.000
Dekkingsmogelijkheid:	
Vrijvallende exploitatiebijdrage	230.000
Hogere structurele exploitatielasten	-82.000

Figuur: Exploitatiebegroting 16 x 10 meter Doelgroepenbad Zetten

Toelichting en / of opmerkingen:

- Het prijsniveau is 2023, alle bedragen zijn waar van toepassing inclusief Btw en afgerond op 1000-tallen.
- Uitgangspunt bij realisatie van een nieuw 16 x 10 Doelgroepenbad is, dat de exploitatie door een marktpartij wordt uitgevoerd. Er zijn marktpartijen die door de belastingdienst als winstbeogend zijn aangemerkt. Hierdoor is het mogelijk een Btw belaste exploitatie te voeren. Het voordeel hiervan is dat de Btw op de investerings- en exploitatiekosten kan worden verrekend. Er kan dan geen gebruik meer worden gemaakt van de SPUK-

regeling. De SPUK regeling is in het leven geroepen om het kostenverhogend effect van het feit dat de Btw niet meer kan worden verrekend te compenseren. Van dit kostenverhogende effect is bij een Btw belaste exploitatie geen sprake meer.

- In de exploitatiebegroting is de vrijvallende exploitatiebijdrage Sportaccommodaties voor Zwembad Ezzy's Zetten (voorheen 'De Leygraaf') als dekkingsmogelijkheid opgenomen, deze is in de programmabegroting 2024 opgenomen met een exploitatiebijdrage van jaarlijks € 230.000 en staat hiermee t/m 2027 in de meerjarenbegroting opgenomen.
- De verwachte demografische ontwikkelingen en landelijke trends en ontwikkelingen in de zwembadbranche rechtvaardigen het uitgangspunt dat deze begroting voor een langere periode realiteitswaarde zal hebben;
- Voor instructiezwemmen en doelgroepactiviteiten is uitgegaan van de eerder gehanteerde en nu geïndexeerde tarieven (lees: gemiddelde inkomsten per bezoeker) die wij als marktconform beoordelen (€ 13,- voor instructiezwemmen en € 6,50 voor doelgroepactiviteiten). Voor banenzwemmen en overig bezoek zijn als gemiddelde inkomsten per bezoeker respectievelijk € 4,00 en € 5,50 gehanteerd;
- De overige inkomsten bestaan uit een vergoeding voor het afzwemmen en de verkoop van materialen;
- De inkomsten van de horeca zijn niet opgenomen. Gezien de aard en omvang van de horecavoorziening is, op basis van referentieprojecten, het uitgangspunt gerechtvaardigd dat de omzet gelijk is aan de som van de personeels- en inkoopkosten. Ook deze kostenposten zijn niet opgenomen in de exploitatiebegroting;
- De personeelslasten zijn berekend op basis van:
 - Gemiddelde personeelskosten per formatieplaats € 45.000.
 - Schoonmaak: € 30.000,-.
 - Receptie/planning: € 30.000,-
 - Management € 55.000,-.
- Uitgangspunt is dat 50% van de personeelskosten inhuur betreft. Bij dit gedeelte is sprake van aftrek van Btw;
- Uitgangspunt is dat het rendement (winst) of de fee voor de exploitant onderdeel uitmaakt van de hiervoor genoemde managementvergoeding;
- De verbruiken zijn gebaseerd op referentieprojecten met een relatief hoge gemiddelde watertemperatuur en een accommodatie met een gemiddeld duurzaamheidsniveau (bouwbesluit). Uitgegaan is van een jaarlijks verbruik van 300.000 kWh. Voor de tarieven is aansluiting gezocht bij de tarieven die op ditzelfde moment zijn gehanteerd bij het MFSC in Elst: € 0,40 normaal (piek) tarief per kWh en € 0,30 dal (off peak) tarief per kWh. Ook is rekening gehouden met 3 verschillende soorten schijven voor de energiebelasting. Voor water is gerekend met een tarief van € 0,64 per kubieke meter.
- Op aangeven van de gemeente is voor de onderhoudskosten een bedrag geraamd dat gelijk is aan 2,5% van de bouwkosten. De gemeente heeft aangegeven dat 58% van dit bedrag wordt gedoteerd in een voorziening voor groot onderhoud en 42% van dit bedrag in de begroting wordt opgenomen als post voor dagelijks onderhoud. Vanwege het feit dat de volledige investeringssom in 40 jaar wordt afgeschreven dienen vervangingsinvesteringen plaats te vinden uit de onderhoudsvoorziening.
- Onder de diverse kosten vallen onder meer inkoop/afschrijving materialen/inventaris, belastingen en verzekeringen, marketing en promotie, kantoorkosten, chemicaliën, administratie en overige kosten.

- De kapitaallasten bedragen € 200.000,- bij investeringskosten exclusief Btw van € 5.972.000,-.
Voor de berekening van de kapitaallasten wordt op aanwijzing van de gemeente uitgegaan van:
 - Calculatie op basis van annuïteiten.
 - Afschrijvingstermijn volledige investering in 40 jaar (losse inventaris opgenomen in exploitatie).
 - Rentepercentage: 1,5%.

Conclusie 16 x 10 meter Doelgroepenbad

Geconcludeerd kan worden dat op basis van de hiervoor aangeduide uitgangspunten voor de nieuwbouw van een 16 x 10 meter Doelgroepenbad een nadelig exploitatieresultaat van € 312.000 bedraagt. In de exploitatiebegroting is de vrijvallende exploitatiebijdrage Sportaccommodaties voor Zwembad Ezzy's Zetten (voorheen 'De Leygraaf') als dekkingsmogelijkheid opgenomen. Resteert een nadelig exploitatieresultaat van € 82.000. Gelet op de verwachte bouwperiode zullen de exploitatielasten pas vanaf 2028 in de begroting opgenomen behoeven te worden.

Het geraamde nadelig exploitatieresultaat van € 82.000 zal worden opgenomen in de Kadernota 2025 ten behoeve van de jaarschijf 2028.