synarchis



Toetsing Renovatie- en verduurzamingsplan

Zwembad De Smelen

11 juli 2022

Inhoudsopgave

1.	Opdracht en uitgangspunten	1
2.	Samenvatting en advies	2
2.1	Conclusie	2
2.2	Samenvatting	2
2.3	Risico’s	2
3.	Renovatie- en Verduurzamingsplan	3
3.1	Algemeen	3
3.2	Reeds uitgevoerde werkzaamheden	3
3.3	Structuurontwerp (Renovatie)	3
3.4	Bouwkostenraming/Stichtingskosten	3
4.	Participatie	5
5.	Resultaten verduurzamingsmaatregelen	6
5.1	Algemeen	6
5.2	Teruglevercapaciteit - netbeheerder	6
6.	Planning	7
7.	Eigen ontwikkeling Laco/Sportfondsen	8

Bijlagen

Bijlage 1, Bouwkostenoverzicht

Bijlage 2, gespreksverslagen gebruikersgroepen

Bijlage 3, Structuurontwerp renovatie De Smelen

1. Opdracht en uitgangspunten

Door de exploitant/eigenaar van Zwembad De Smelen is een renovatie- en verduurzamingsplan opgesteld. Het opstellen van dit plan is conform artikel 7 van de , tussen de Gemeente Geldrop-Mierlo en LACO Geldrop B.V. overeengekomen exploitatie- en dienstverleningsovereenkomst[1].

Conform artikel 9, lid 4 van voornoemde overeenkomst keert de Gemeente Geldrop-Mierlo een éénmalige bijdrage uit voor de bekostiging van de renovatie en verduurzaming, groot € 1.750.000. Eén van de voorwaarden voor de uitkering van de bijdrage is dat de Gemeente Geldrop-Mierlo het renovatie- en verduurzamingsplan goedkeurt (artikel 9, lid 5, sub A).

De Gemeente Geldrop-Mierlo heeft Synarchis opdracht gegeven om het Renovatie- en verduurzamingsplan te beoordelen en van een advies te voorzien. De beoordeling heeft plaatsgevonden binnen de kaders van het Straman rapport (oktober 2019) en de beoordeling van dit rapport/second opinion van Synarchis (juli 2021).

Onderhavige rapport is de weergave van de beoordeling van het Renovatie- en Verduurzamingsplan en het advies inzake de beoordeling.

Bij het uitvoeren van de beoordeling en het opstellen van dit rapport is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- QuickScan technische situatie, d.d. 17 oktober 2019 van Straman Management en Advies
- Notitie verduurzaming, d.d. 17 oktober 2019 van Straman Management en Advies
- Rapport Second Opinion Renovatie en Verduurzaming Zwembad De Smelen, d.d. 18 januari 2022 van Synarchis, inclusief bijlagen.
- Meer specifiek: Bijlage 3 Investeringskosten-aangepast.
- Budgetraming renovatie en verduurzaming (basis en plus variant)
- Beoordeling Rapportages Straman door LACO, d.d. 21 juli 2021
- Renovatie- en verduurzamingsplan Laco/Sportfondsen
    - 220613 Bouwkostenraming renovatie verduurzaming Geldrop
    - 220613 Investeringsoverzicht renovatie verduurzamingsplan Geldrop
    - 220613 planning Geldrop
    - 20220512 Gespreksverslag de Doorzetters
    - 20220512 Gespreksverslag Duikteam Geldrop
    - 20220512 Gespreksverslag LOGO
    - 20220512 Gespreksverslag ZV Thalessa
    - 20220520 Gespreksverslag Jongerenraad Geldrop
    - 20220609 SO 194 Renovatie
    - 20220613 Duurzaamheidsoverzicht besparingen en investeringen
    - 20220611 BDB index – Algemeen (o.b.v. Bedrijfsgebouwen onderhoud) 2 jaar
    - 11 stuks foto’s huidige toestand

[1] Exploitatie- en dienstverleningsovereenkomst Laco Zwembad De Smelen en buitenzwembad te Geldrop, d.d. 8 maart 2022

2. Samenvatting en advies

2.1 Conclusie

Er is sprake van een integraal plan, welke een gedegen en complete renovatie toont. Deze renovatie gaat, behoudens de renovatie van de buitenbassins, verder in omvang (en kosten) dan destijds door Straman opgezet en in 2021 getoetst door Synarchis. Daarnaast worden verduurzamingsmaatregelen toegepast, welke verder gaan dan de eerdere verduurzamingsplannen en, waar nodig, aangepast aan de situatie.

2.2 Samenvatting

Helaas heeft de toegenomen (noodzakelijke) omvang geleid tot een beperkte uitvoering van de renovatie van het buitenbad. De installaties zijn wel gerenoveerd en de, voor publiek zichtbare, onderdelen als groenvoorzieningen, straatwerk en hekwerk zijn of worden nog aangepakt. De renovatie van het zeil van de bassins wordt vooralsnog vooruitgeschoven tot een ander moment. Het niet uitvoeren hiervan heeft geen gevolgen voor de veiligheid of de hygiëne. Het geeft wat operationele overlast, in die zin, dat door LACO/Sportfondsen extra inzet van personeel benodigd is om periodiek het water weg te pompen tussen het doek en de (bouwkundige) bassinwand.

De opgenomen bijkomende kosten zijn in relatie tot de renovatieplannen en marktconform. Al met al bedragen de totale investeringskosten voor alleen de renovatie- en verduurzamingsmaatregelen circa € 2,6M (excl. BTW) en is de gemeentelijke bijdrage van € 1,75M zichtbaar besteed. Zelfs de netto bouwkosten (zonder bijkomende kosten en zonder staartkosten aannemer) zijn al hoger dan € 1,75M. De investering door LACO/Sportfondsen in de renovatie- en verduurzaming is circa € 700.000 hoger dan eerder aangenomen in het renovatieplan van Straman en later Synarchis.

Naast voornoemde totale investering is LACO/Sportfondsen voornemens om een uitbreiding van het zwembad te doen met een fitnesscentrum. Deze uitbreiding (en investering van circa € 800.000) is geheel buiten het plan gehouden om zo een goede beoordeling te doen van de renovatie- en verduurzamingsplannen.

2.3 Risico's

De netbeheerder van de regio (Enexis) heeft aangegeven onvoldoende netcapaciteit beschikbaar te hebben om energie terug te leveren. De verduurzaming met betrekking tot eigen opwekking staat hiermee onder druk en kan leiden tot een beperkte toepassing van PV-panelen. Overwogen wordt om de hiervoor opgenomen middelen elders, als duurzaamheidsmaatregel in te zetten of op een later tijdstip alsnog uit te breiden.

De globaal optredende stijging van grondstof- en bouwprijzen en personeelsschaarste zorgen voor een ongekende stijging van de bouwkosten. Dit vormt een serieus risico voor de realisatie: enerzijds voor de investeringssom, anderzijds voor de tijdige levering van materialen en de beschikbaarheid van personeel (planning). Het verstrekte schetsontwerp toont een 'look and feel', welke gevoelsmatig niet door de opgenomen investeringskosten gerealiseerd kunnen worden. De verwachting is dan ook dat de uiteindelijke investering hoger zal zijn dan € 2,6M (excl. BTW) en de gemeentelijke bijdrage daarmee nog beter wordt besteed.

3. Renovatie- en Verduurzamingsplan

3.1 Algemeen

Het, door LACO/Sportfondsen opgestelde Renovatie- en Verduurzamingsplan bestaat uit een Structuur Ontwerp, een financieel overzicht (opbouw bouwkosten), een stichtingskostenblad en een overzicht van de verduurzamingsmaatregelen inclusief de terugverdientijden.

3.2 Reeds uitgevoerde werkzaamheden

In het financieel overzicht is aangegeven welke werkzaamheden reeds, vooruitlopend op goedkeuring van het renovatie- en verduurzamingsplan, zijn uitgevoerd. De uitgevoerde werkzaamheden zijn:

- Hekwerken rondom buitenbassins
- Bestrating en beplanting buitenterrein/rondom bassins
- Groot onderhoud waterzuiveringsinstallaties buitenaccommodatie.

Reden voor deze uitvoering is dat deze werkzaamheden allen betrekking hebben op het buitenbad en belangrijk waren voor de reguliere openstelling gedurende de zomerperiode.

3.3 Structuurontwerp (Renovatie)

Door Architectenbureau Annemarie Architect is een Stuctuurontwerp (SO) opgesteld. Dit structuurontwerp geeft in enkele A3 sheets een beeld van het renovatieplan: foto's van de bestaande situatie met verwijzing naar de aan te passen of te renoveren onderdelen, renders (artist impressions) van de nieuwe situatie, overzichtstekeningen (render) en materiaalaanduidingen, alsmede plattegronden van bestaande en nieuwe indeling geven een beeld van het Structuurontwerp.

Het structuurontwerp is een 'look and feel' document met 3D impressies. De indruk die, tijdens de beoordeling ontstaat is dat het structuurontwerp verder gaat dan de oorspronkelijke uitgangspunten uit het rapport van Straman.

3.4 Bouwkostenraming/Stichtingskosten

Onderdeel van het renovatie- en verduurzamingsplan is een bouwkostenraming. De opgestelde bouwkostenraming wijkt af van de eerder opgestelde vergelijkingstabel bouwkosten (second opinion Synarchis juli 2021). Reden van deze afwijking is dat enkele onderdelen uit het oorspronkelijke renovatieplan (Straman) niet uitgevoerd worden, doch diverse onderdelen aanvullend worden uitgevoerd.

De, door LACO/Sportfondsen opgestelde bouwkostenraming biedt niet het vergelijk. Om het vergelijk met het oude rapport te maken, is in Bijlage 1, Bouwkostenoverzicht een vergelijkingstabel opgenomen. Daar waar bedragen in de kolommen 'Laco/Sportfondsen juni '22' zijn opgenomen zijn dit aanvullende renovatieonderdelen aan het eerdere renovatieplan van Straman. Indien in de kolommen 'Laco/Sportfondsen juni '22' geen bedrag is opgenomen, maakt de actie geen onderdeel uit van het huidige renovatieplan.

De bouwkosten voor de bouwkundige en installatietechnische werken conform Bijlage 1 bedraagt: € 2.066.108 (excl. BTW), bestaande uit € 1.473.308 (excl. BTW) voor de renovatie en € 592.800 (excl. BTW) voor verduurzaming.

Verder zijn kosten opgenomen voor losse en vaste, legeskosten en ontwerp en begeleiding en een post onvoorzien van 10% van de bouwkosten. De totale stichtingskosten zijn voor het renovatiedeel vergelijkbaar met de renovatie+ verduurzaming uit 2021: circa € 1.885.000 excl. BTW. Daarnaast komen de kosten voor verduurzaming (welke in 2021 onderdeel maakten van het totaal) nog separaat. Deze bedragen ruim € 710.000 excl. BTW. We kunnen derhalve stellen dat het renovatie- en verduurzamingsplan minimaal € 710.000 groter is dan in 2021.

Een samenvatting van bijlage 1, zonder het vergelijk met het rapport uit 2021 is op de volgende pagina weergegeven.

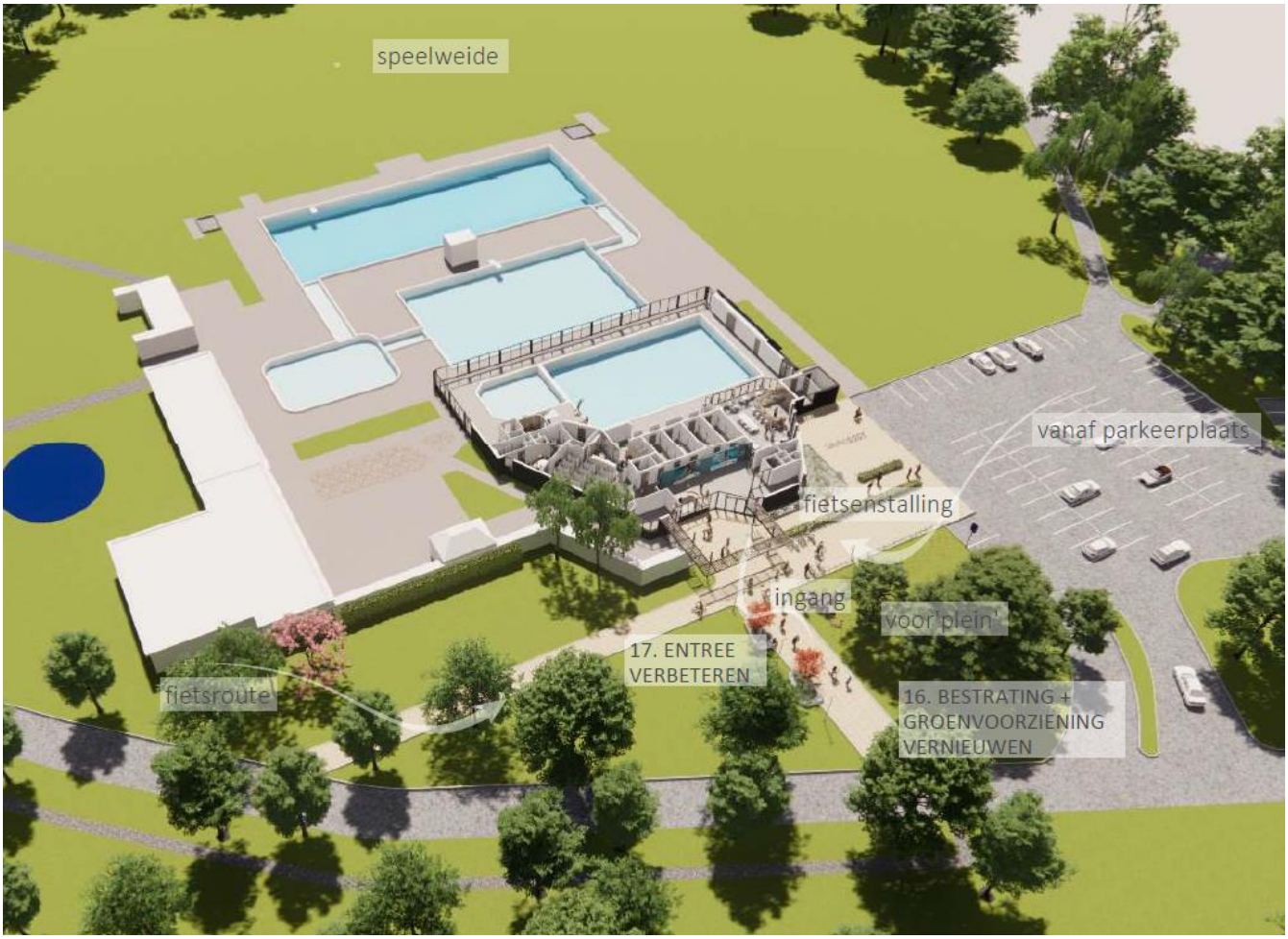
			Renovatie	Verduurzaming	Totaal
Bouw- en installatiekosten					
	Renovatiekosten	raming	€ 1.300.673	€ -	€ 1.300.673
	Verduurzaming	raming	€ -	€ 494.000	€ 494.000
	Ligweide	raming	€ -	€ -	€ -
	Uitbreiding	raming	€ -	€ -	€ -
	Staartkosten aannemer	20%	€ 260.135	€ 98.800	€ 358.935
	Totaal Bouw- en installatiekosten		€ 1.560.808	€ 592.800	€ 2.153.608
Bijkomende kosten					
	Leges omgevingsvergunning	PM	€ 5.000	€ -	€ 5.000
	CAR verzekering	incl.	€ -	€ -	€ -
	Inrichtingskosten	incl.	€ -	€ -	€ -
	Metingen	n.v.t.	€ -	€ -	€ -
	Sonderingen	n.v.t.	€ -	€ -	€ -
	Milieu onderzoek	n.v.t.	€ -	€ -	€ -
	Grondsanering	n.v.t.	€ -	€ -	€ -
	Aansluitkosten nutsbedrijven	n.v.t.	€ -	€ -	€ -
	Prijsstijgingen	incl.	€ -	€ -	€ -
	Kosten subsidieaanvragen installaties	n.v.t.	€ -	€ -	€ -
	Aanpassingen openbaar gebied	n.v.t.	€ -	€ -	€ -
	Totaal bijkomende kosten		€ 5.000	€ -	€ 5.000
Adviseurs					
	Architect	post	€ 5.000	€ -	€ 5.000
	Constructeur	post	€ 2.500	€ -	€ 2.500
	Werkvoorbereiding en directievoering	10%	€ 156.081	€ 59.280	€ 215.361
	Totaal adviseurs		€ 163.581	€ 59.280	€ 222.861
Reserves					
	Post onvoorzien	10%	€ 156.081	€ 59.280	€ 215.361
	Totaal reserves		€ 156.081	€ 59.280	€ 215.361
			€ 1.885.469	€ 711.360	€ 2.596.829

Tabel 1, Overzicht investeringskosten renovatie en verduurzaming De Smelen

4. Participatie

Ten behoeve van het opstellen van het renovatie- en verduurzamingsplan heeft een (kort) participatietraject plaatsgevonden met de gebruikersgroepen/verenigingen[2]. Met deze gebruikersgroepen/verenigingen is gesproken en van de gesprekken zijn verslagen gemaakt. Deze verslagen zijn als bijlage bij dit rapport gevoegd.

De in de verslagen geel gemarkeerde opmerkingen maken reeds onderdeel uit van het liggende en beoordeelde renovatie- en verduurzamingsplan.



Figuur 1, Overzichtstekening renovatie De Smelen

[2] Doorzetters, Duikteam Geldrop, LOGO, Zwemvereniging Thalessa en de Jongerenraad Geldrop.

5. Resultaten verduurzamingsmaatregelen

5.1 Algemeen

Onderdeel van het renovatie- en verduurzamingsplan vormt een overzicht van de toe te passen verduurzamingsmaatregelen inclusief de beoogde energiebesparing (in kWh elektra of m³ gas, in kg CO_2 en in €), verder is de terugverdientijd weergegeven.

De opsomming is beperkter dan de, in de bouwkostentabel, opgenomen maatregelen. Gekozen is om alleen de grotere investeringen te beoordelen op besparingspotentieel. De overige 'duurzaamheidsmaatregelen', zoals LED verlichting, energiezuinige pompen etc. zijn 'standaard' maatregelen, welke wettelijk worden voorgeschreven of waarvoor geen betere alternatieven beschikbaar zijn.

Bij aangenomen energieprijzen (€ 0,165/kWh en € 1,2293/m³ gas) zijn de volgende terugverdientijden bepaald:

Duurzaamheidsmaatregelen zwembad Geldrop

energieprijzen
elektra: 0,165 teruglev. gas: 1,2293
elektra: 0,2 inkoop

	Maatregelen	Geprognosticeerde besparing				Kosten				Investering	TVT
		gas	elektra	CO_2	financieel			onderhoud	resultaat fincanc.		
		m³	kWh	ton	€			€	€	€	jaar
1	*Verbeteren isolatie dak* isolatiewaarde dak naar Rc 6	7.300		13	8.974				8.974	200.000	22,3
2	*Vervangen huidig glas door HR ++ - glas*	2.300		4	2.827				2.827	25.000	8,8
3	*WTW luchtbehandeling* LBK zwemzaal met verbeterde WTW, LBK kleedruimten v.v. WTW	19.788		35	24.325				24.325	102.000	4,2
4	*PV-panelen* 400 panelen van 340 Wp		116.960	66	22.778			-500	22.278	140.000	6,3

Tabel 2, Overzicht duurzaamheidsmaatregelen

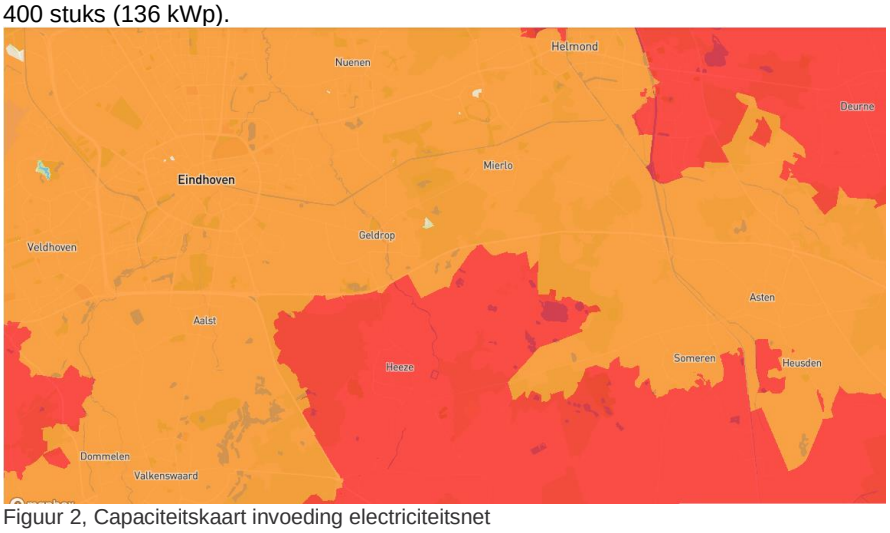
Wij hebben de terugverdientijden beoordeeld en als realistisch beschouwd (bij genoemde aantallen en investeringbedragen).

5.2 Teruglevercapaciteit - netbeheerder

In het renovatieplan van Laco/Sportfondsen is uitgegaan van realisatie van 400 PV panelen met een totaal opgesteld vermogen van 136 kWp. Deze capaciteit is, naar verwachting, groter dan de basislast van het zwembad (zomer bij openstelling buitenbad). Netbeheerder voor Noor Brabant en Limburg is Enexis. Zij hebben eind mei 2022 aangegeven dat de teruglevering beperkt wordt. Zelfs bestaande terugleverovereenkomsten worden 'geknepen' rond het middaguur.

De verwachting is dat Laco/Sportfondsen de totale hoeveelheid PV panelen reduceert, waarbij rekening gehouden wordt met de basislast van het zwembad (benodigde minimale vermogen. Op deze wijze wordt overcapaciteit (en daarmee teruglevering) voorkomen.

Concreet betekent dit dat de hoeveelheid PV-panelen naar alle waarschijnlijkheid minder zal bedragen dan de thans genoemde 400 stuks (136 kWp).



Figuur 2, Capaciteitskaart invoeding electriciteitsnet

6. Planning

Onderdeel van het Renovatie en Verduurzamingsplan vormt een planning. Deze planning ligt in lijn met de contractuele afspraken (gereed: 30 september 2023).

De realiteit van de planning is discutabel: een ‘bouwomzet’ van ruim € 2,0M in vier maanden realiseren, waarbinnen een bouwvakantie valt is een serieuze uitdaging.

Planning werkzaamheden																
	2022							2023								
onderdeel	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec	jan	febr	mrt	apr	mei	juni	juli	aug	sept
goedkeuring renovatieplan																
uitwerking ontwerp																
aanvraag omgevingsvergunning																
omgevingsvergunning																
aanbesteding																
gunning uitvoering																
voorbereiding uitvoering																
uitvoering																
sluiting accommodatie																

Figuur 3, Planning renovatie en verduurzamingsplan

Naast de uitbreiding is Laco/Sportfondsen voornemens om een uitbreiding te doen (zie Hoofdstuk 7 Eigen ontwikkeling Laco/Sportfondsen). De realisatie van deze uitbreiding behoeft contractueel niet voor 30 september 2023 gerealiseerd te zijn, toch zal een fasering invloed hebben op de renovatie. De koppeling van de te renoveren entree met de uitgebreide entree dient integraal te gebeuren om desinvesteringen te voorkomen. Buitengevels worden binnengevels waardoor de afwerking anders wordt dan in de renovatie voorzien.

Hoewel de renovatie- en verduurzamingsmaatregelen (grotendeels) gereed kunnen en zullen zijn op 30 september 2023 dient rekening gehouden te worden met bouwactiviteiten ná 30 september. Tevens dient rekening gehouden te worden met het niet tijdig of volledig gereed zijn van de raakvlakken tussen huidige (te renoveren) gebouw en de uitbreiding, alsmede ten aanzien van (centrale) installaties.

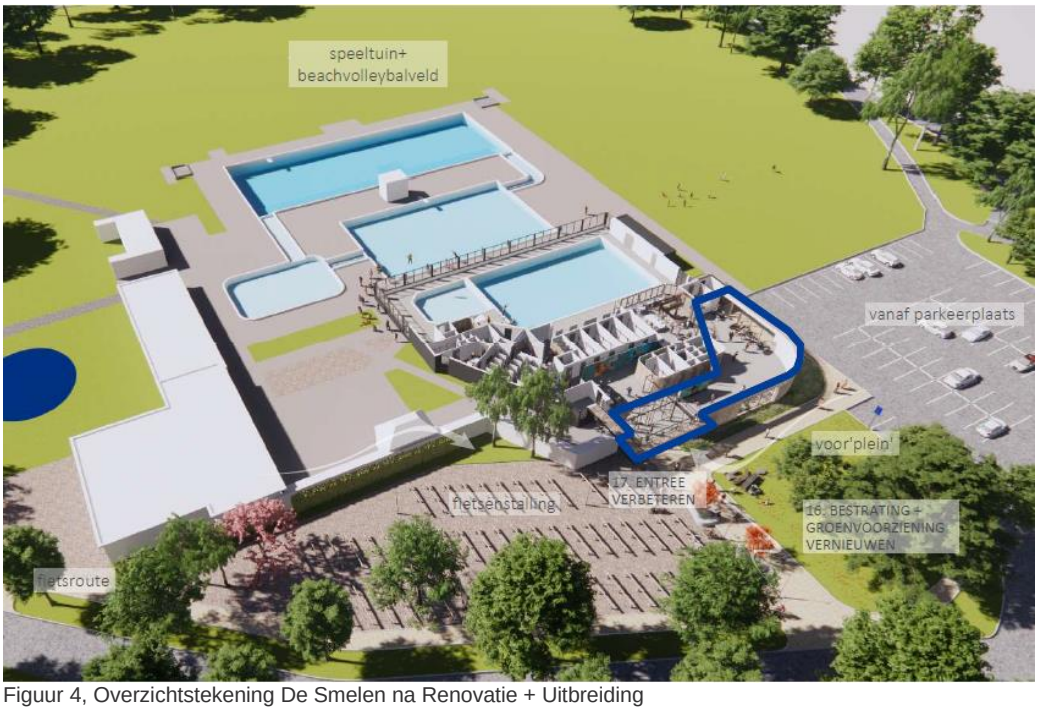
7. Eigen ontwikkeling Laco/Sportfondsen

In een verduidelijkingsgesprek heeft Laco/Sportfondsen haar plannen toegelicht om De Smelen uit te breiden met functies. De belangrijkste uitbreiding betreft de toevoeging van een fitness. Daarnaast wordt het entreegebied vergroot door het gedeelte onder de luifel te integreren in de centrale hal en de personeelsruimtes. In onderstaande afbeelding is in blauw de uitbreiding aangegeven.

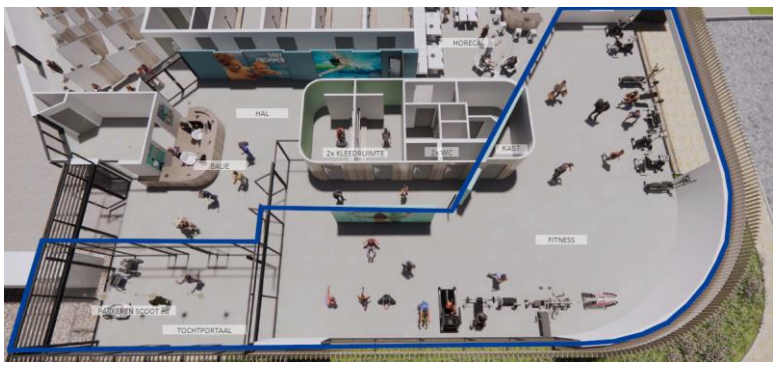
Bij de beoordeling van het renovatie- en verduurzamingsplan is deze eigen ontwikkeling niet meegenomen. De investering van deze functie-uitbreiding, de bouwkosten + bijkomende kosten bedragen circa € 800.000 excl. BTW, is een investering door Laco/Sportfondsen, waarvan de Gemeentelijke bijdrage geen onderdeel mag uitmaken. De toetsing van de renovatie en de besteding van de daarvoor bedoelde gemeentelijke bijdrage heeft dan ook los van de beoogde uitrbeidingsplannen en bijbehorende investering plaatsgevonden.

Belangrijke noot is wel dat de beoogde uitbreiding uiteindelijk qua uitvoering en exploitatie onlosmakelijk verbonden is. Laco/Sportfondsen heeft een businessplan ontwikkeld cq ontwikkelt een businessplan, waarbij de toegevoegde functies benodigd zijn om een gezonde exploitatie te draaien. Een gefaseerde uitvoering van de renovatie-/verduurzaming los van de uitbreiding zou een kapitaalvernietiging betekenen (zie hiervoor ook de opmerking in Hoofdstuk 6 Planning).

Risico bestaat dat de omgeving de integrale ontwikkeling niet los van elkaar ziet en beschouwt dat de Gemeentelijke bijdrage ingezet wordt voor een uitbreiding met (commerciële) functies. In de communicatie dient hiervoor gewaakt te worden.



Figuur 4, Overzichtstekening De Smelen na Renovatie + Uitbreiding



Figuur 5, Uitbreiding plattegrond als eigen investering Laco/Sportfondsen

Bijlage 1, Bouwkostenoverzicht

		Synarchis juli 2021	LACO / Sportfondsen juni '22	Opmerkingen juni 2022
A.	**Grond en infrastructurele kosten**	**€ 57.500**	**€ 30.000**	**€ -**
	Grondkosten			
	Bouwrijp maken en grondwerkzaamheden			
	Parkeerplaats			
	Terreininrichting opwaarderen	€ 40.000	€ 20.000	Bestaande tegels hergebruiken
		€ 2.500	€ 10.000	
	Groenvoorzieningen opwaarderen	€ 15.000	€ -	Aanleg nieuwe beplanting voorterrein, hekwerk herstellen
B1.	**Buitenzwembad**	**€ 255.250**	**€ 107.673**	**€ -**
	Aanbrengen nieuwe folie gewapend 1,5 mm² 12x15 m. buitenbassin inclusief randen	€ 12.000	€ -	niet opgenomen in renovatieplan
	Aanbrengen nieuwe folie 1,5 mm 20x30 m. buitenbassin inclusief randen	€ 31.000	€ -	niet opgenomen in renovatieplan
	Aanbrengen nieuwe folie gewapend 1,5 mm² 20x50 m. buitenbassin inclusief randen, herstel ondergrond	€ 51.000	€ -	niet opgenomen in renovatieplan
	Aanbrengen nieuwe folie verbindingsstukken buitenbassins	€ 5.000	€ -	niet opgenomen in renovatieplan
	Extra budget folie buitenbassins	€ 60.000	€ -	niet opgenomen in renovatieplan
	Klampwand 120 m² t.b.v. starand	€ 11.250	€ -	niet opgenomen in renovatieplan
	Opwaarderen badmeesterspost technisch en esthetisch dmv nieuwe gevelbekleding	€ 20.000	€ -	niet opgenomen in renovatieplan
	Achterstallig onderhoud opstallen buitenbassins (schilderwerk, lekkages, houtrot)	€ 20.000	€ -	niet opgenomen in renovatieplan
	Opwaarderen opstallen buitenbassins (kleedkamers en douches)	€ 45.000	€ -	niet opgenomen in renovatieplan
	Dichtzetten ruimte LOGO		€ -	gebruikerswens (€ 5.000)
	Hekwerk rondom bassins		€ 5.450	reeds uitgevoerd
	Bestrating en beplanting buitenbad		€ 9.213	reeds uitgevoerd
	Groot onderhoud zwemwaterzuivering		€ 93.010	reeds uitgevoerd

B2.	**Binnenzwembad**		**€ 1.000.550**			**€ 1.335.635**	**€ 592.800**	
	Sloopkosten zwembad stalen dakplaten							
	Nieuwe geïsoleerde dakplaten (Rc 6,0)							
	Renovatie dak, PIR renovatieplaat + stalen dakplaat in kleur/dakpannen: 625 m²		€ 125.000				€ 75.000	
	Plat dak, nieuw dakpakket met PIR en SBS bitumen dakbedekking, Rc>5,5: 1.000 m²		€ 172.550			€ 200.000		
	Isolatie gevel		€ 25.000			€ 5.000	€ 25.000	Nee, dubbel glas door triple vervangen
	Gevelbekleding		€ 50.000			€ 20.000		Keimen metselwerk
	Schilderwerk, sauswerk en overige visuele/architectonische aanpassingen							
	Schilderwerk buitenkozijnen		€ 35.000			€ 20.000		
	Schilderwerk binnenkozijnen		€ 45.000			€ 30.000		
	Stalen constructie: conservering		€ 35.000			€ 50.000		
	Plafonds verkeersruimten en facilitaire ruimten vervangen		€ 40.000			€ 30.000		
	Plafonds zwemzalen behandelen en voorzien van onderhangend akoestisch plafond		€ 10.000			€ 15.000		
	Voegwerk vloertegels aanpassen		€ 35.000					
	Tegelwerk perrons zwemzaal vernieuwen					€ 35.000		
	Tegelwerk badrand wedstrijdbad vervangen					€ 25.000		
	Tegelwerk instuctiebad vernieuwen					€ 30.000		
	Vloertegelwerk omkleedcabines en sanitaire ruimten vernieuwen					€ 30.000		
	Vaste sanitaire voorzieningen incl. douches					€ 20.000		
	Plafond entree vernieuwen en aanbrengen verlichting		€ 20.000			€ -		reeds uitgevoerd
	Volkern kleedcabines en lockers vervangen		€ 45.000			€ 40.000		
	Aanbrengen HR-ketel, inclusief appendages		€ -			€ -		
	vergroten bestaand kantoor, wordt multifunctionele ruimte, geschikt voor overleg 10 personen					€ 10.000		
	scheiding douches/zwemzaal met kleedaccommodatie door elektrische schuifpui						€ 20.000	

	Vervangen circulatiepompen door frequentiegeregelde pompen						€ 25.000	Pomp 25m bassin is reeds vervangen IE5
	TSA's LTV wedstrijdbad, instructiebad, whirlpool						€ 52.000	
	Luchtbehandelingskasten en WTW		€ 145.000			€ 69.000	€ 89.000	
	Luchtdistributie zwemzaal vervangen		€ -			€ 40.000		
	Luchtdistributie kleedruimtes vervangen		€ -			€ 13.000	€ 13.000	
	LED-verlichting		€ 60.000				€ 35.000	Deels uitgevoerd, bij zwembad nog wel aan te brengen
	Onderwaterverlichting naar LED						€ 20.000	Deels uitgevoerd, bij zwembad nog wel aan te brengen
	PV-panelen en zonnecollectoren	325 PV	€ 125.000				€ 140.000	400 PV à 340 Wp en 20 zonnecollectoren
	aanpassen aansluiting + BPM		€ 10.000				incl.	
	Dak toetredingsluik op verdieping aanbrengen (technische ruimte zolder)					€ 3.500		
	Technische ruimte (zolder) is ook stookruimte, maar niet als zodanig uitgevoerd					€ 51.000		
	Vervangen regeltechniek WZ		€ 23.000			€ 74.000		
	Regelinstallatie opwaarderen (huidige is Priva HX-2009)					€ 30.000		
	Chemicaliënopslag (tankopslag van voor 2008)					€ 90.000		
	Bufferkelder constructie controleren					€ 20.000		
	Filterinstallatie instructiebassin					€ 50.000		
	Personeelsruimte voldoet niet aan ARBO voorschriften					€ 75.000		
	Staartkosten aannemer					€ 260.135	€ 98.800	

C.	**Legeskosten gemeente Geldrop-Mierlo**	1,00%	**€**	**12.108**	beperkt		€ 5.000	€ -	
D.	**Aansluitkosten nuts**								
	Elektra, water, glasvezel (bestaande aansluiting aanpassen)								
	Eventuele nieuwe trafo (All-Electric)								
	Riolering								
E.	**Vaste en losse inrichting**		**€**	**110.000**			**€ 87.500**	**€ -**	
	Bar/Horeca opwaarderen/vervangen		**€**	**-**			€ 5.000		
	Vaste inrichting opwaarderen		€	40.000			€ 35.000		
	Vaste zwembadspecifieke inrichting opwaarderen		€	40.000					
	Losse algemene inrichting opwaarderen		€	30.000			€ 5.000		
	Vloer centrale hal						€ 20.000		
	Receptiebalie						€ 15.000		
	Keuken/magazijn herinrichten/fatsoeneren						€ -		
	Luie trap vervangen						€ 7.500		
F.	**Bijkomende kosten**		**€**	**179.400**			**€ 163.581**	**€ 59.280**	
	Advieskosten	4%	€	55.760					
	Ontwerp- en engineeringskosten	6%	€	83.640			€ 163.581	€ 59.280	
	Interne kosten gemeente (om niet)								
	Frictiekosten		€	40.000			€ -	€ -	
G.	**Onvoorzien renovatie**	15%	€	271.953		10%	€ 156.081	€ 59.280	
I.	**Totaal excl. BTW prijspeil oktober 2019**		€	1.886.761			€ 1.885.469	€ 711.360	Prijspeil juni 2022

Bijlage 2, gespreksverslagen gebruikersgroepen

Bijlage 3, Structuurontwerp renovatie De Smelen

synarchis

‘Kan niet, bestaat niet’
zit in ons DNA



beleidsontwikkeling & marketing



beheer & exploitatie



huisvesting & programmamanagement



aanbesteden & projectmanagement

Hakgriend 18 • 3371 KA Hardinxveld-Giessendam ❖ 0184 616 544 ❖ info@synarchis.nl **www.synarchis.nl**