

onderzoek haalbaarheid | zwembad Jaspers te Winterswijk

21 Februari 2023

gemeente Winterswijk

BOLD.
bouwmanagement

projectinformatie

project	**onderzoek haalbaarheid zwembad Jaspers te Winterswijk**
opdrachtgever	Gemeente Winterswijk
datum	21 februari 2023
opgesteld door	**BOLD.** bouwmanagement
projectnummer	2218
versie/ status	v3 / definitief

gemeente Winterswijk

BOLD.
bouwmanagement

inhoudsopgave

1. Inleiding p. 04
2. Uitgangspunten p. 07
3. Scenario onderzoek p. 16
4. TCO berekeningen p. 28
5. Conclusies en aanbevelingen p. 31
6. Literatuurlijst & disclaimer p. 35

colofon

bijlagen

1. inleiding

1.1 aanleiding

1.2 vraagstelling

1.3 TCO methode

1.4 afschrijftermijnen

1.5 leeswijzer

1.1 aanleiding

Zwembad Jaspers is een recreatief zwembad te Winterswijk. Het is een belangrijke basisvoorziening voor de gemeente en omgeving. Door diverse doorgevoerde bezuinigingen in het verleden kampt de gemeente in de huidige situatie met problemen m.b.t. de financiële situatie van het zwembad. Doorgaan met de huidige stand van zaken is geen duurzame oplossing voor de toekomst.

In een eerder stadium zijn diverse onderzoeken gedaan om te analyseren hoe men de opbrengsten in de exploitatie kan vergroten. Tevens is er een onderzoek gedaan naar de mogelijke duurzaamheidsmaatregelen en is er een meer jaren onderhoudsplan (MJOP) opgesteld.

Dit onderzoek is uitgevoerd om een basis te leggen voor een goede afweging tussen verbouw of nieuwbouw. Hierbij zijn de functionaliteitseisen van het bestaande bad en de huidige jaarlijkse exploitatiebijdrage inzichtelijk gemaakt en als uitgangspunt gebruikt. Naar aanleiding van de extra duurzaamheidsmaatregelen en de optie tot nieuwbouw is het zwembad Rijssen als referentieproject toegepast, hierna te benoemen als "model Rijssen". De data van dit energie positieve zwembad geeft een helder beeld van de benodigde vierkante meters en installaties, welke toe te passen zijn voor het zwembad Jaspers.

1.2 vraagstelling

Door de gemeente Winterswijk is gevraagd om een haalbaarheidsstudie te verrichten voor het zwembad Jaspers te Winterswijk. Het doel is om richting te geven aan de toekomst van het zwembad en adequate keuzes te maken in kwaliteit en duurzaamheid.

In samenspraak met de gemeente Winterswijk is ons gevraagd om voor drie scenario's de haalbaarheid te onderzoeken op basis van een berekening op basis van de 'Total Costs of Ownership' (TCO). Hierin worden onder andere de financieringskosten, onderhoudskosten, exploitatiekosten en de opbrengsten meegenomen.

Daarnaast is een 0-meting toegevoegd om een goede vergelijking te maken. In de 0-meting zijn de investeringen opgenomen conform de rapportages van Treem. Dit is noodzakelijk om zwembad Jaspers te kunnen blijven exploiteren. De volgende scenario's zijn in het haalbaarheidsonderzoek opgenomen:

- 0, nulmeting
- A, verbouw full electric
- B, verbouw "model Rijssen"
- C, nieuwbouw

Het doel is om richting te geven aan de keuze om te verduurzamen middels het verbouwen dan wel nieuw te bouwen van het zwembad.

1.3 TCO methode

Met de 'Total Costs of Ownership' methode worden de kosten en opbrengsten van de totale levensduur van een object, in dit geval zwembad Jaspers, in beeld gebracht. Deze totale kosten worden teruggebracht naar de jaarlijkse exploitatie. Het effect van kwalitatieve ontwerpkeuzes op de exploitatie kunnen hiermee in beeld worden gebracht en afgewogen. Dit betekent dat bij de ontwikkeling het effect op de exploitatie als kader geldt.

Ontwikkelen op basis van de TCO methode en ontwikkelen op basis van een vooraf bepaald investeringsbedrag zijn twee verschillende benaderingen om een project te ontwikkelen. Bij het tweede is het totale investeringsbedrag leidend in het proces. Hierdoor kunnen er keuzes gemaakt worden die een positief effect hebben op het totale investeringsbedrag, maar een negatief effect hebben op de exploitatie. Denk hierbij aan investeringen in duurzaamheidsmaatregelen. Bezuinigen hierop heeft een positief effect op het investeringsbedrag, echter een negatief effect op de jaarlijkse energielasten.

Bij de TCO methode worden effecten op de exploitatie van te maken keuzes op voorhand in beeld gebracht om een bewustere keuze te kunnen maken. Hierdoor kan er uiteindelijk grip gekregen worden op de exploitatie van het zwembad.

Overigens heeft in de TCO methode het investeringsbedrag wel degelijk effect. Dit effect vertaalt zich in hogere of lagere kapitaallasten. In de afweging van keuzes worden de hogere kapitaallasten afgewogen tegen lagere lasten op andere kosten, zoals personeel, energie en onderhoud. Hierdoor kan de maximale kwaliteit behaald worden dat past binnen de beschikbaar gestelde financiële kaders.

(Bij de TCO methode geeft de gemeenteraad aan het college de ruimte om binnen de beschikbaar gestelde financiële kaders (exploitatie) het zwembad te ontwikkelen. Dit betekent dat het voor het krediet, dat uiteindelijk ook door de gemeenteraad gevoteerd moet worden, geen politiek debat kan ontstaan. Mits de exploitatie binnen de kaders blijft.)

1.4 afschrijven

In de financiële verordening van de gemeente Winterswijk is geregeld op welke wijze investeringen geactiveerd en afgeschreven moeten worden. Voor bouwkundige investeringen zijn deze termijnen vastgesteld op 60 jaar voor nieuwbouw en 40 jaar voor verbouw.

Deze afschrijvingstermijnen zijn voor zwembaden niet realistisch. In dit haalbaarheidsonderzoek is uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 40 jaar voor nieuwbouw en 25 jaar voor verbouw.

1.5 leeswijzer

In dit rapport wordt in hoofdstuk twee aangegeven wat de uitgangspunten zijn voor het onderzoek. In hoofdstuk drie zullen een aantal scenario's worden omschreven en verbeeld. In hoofdstuk vier zijn deze scenario's financieel doorgerekend op basis van de TCO. Ten slotte worden de conclusies en aanbevelingen beschreven in het laatste hoofdstuk.

2. uitgangspunten

2.1 huidige zwembad Jaspers | foto's

2.2 huidige zwembad Jaspers | schematische weergave

2.3 huidige zwembad Jaspers | huidig programma

2.4 financiële uitgangspunten

2.1 huidige zwembad Jaspers | foto's



zuidgevel - terras


noord-oostgevel - entree


noordgevel - techniek


noordgevel - techniek

2.1 huidige zwembad Jaspers | foto's

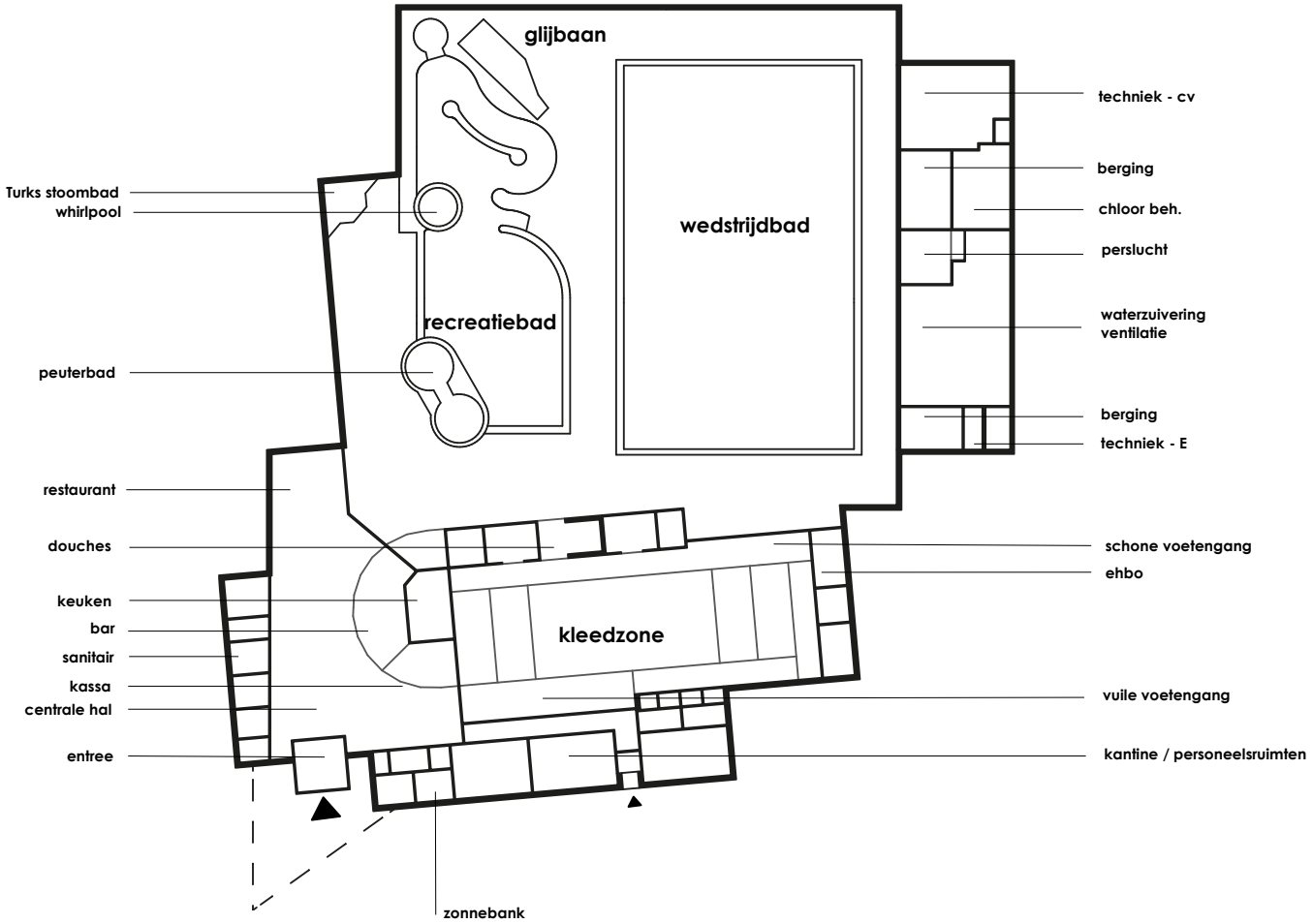


zwemhal



zwemhal

2.2 huidige zwembad Jaspers | schematische weergave begane grond

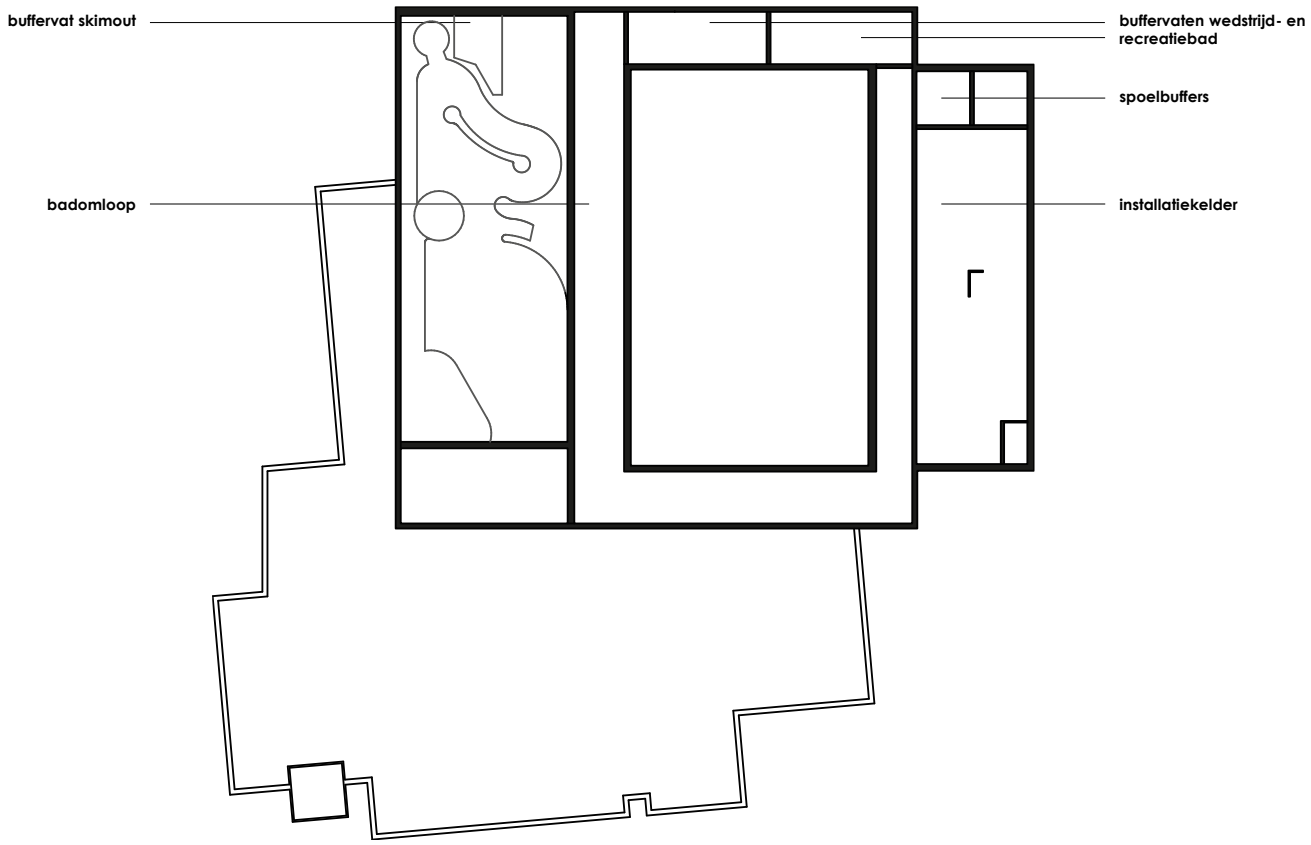


*Schematische weergave gebaseerd op aangeleverde tekeningen (zie bijlage).

gemeente Winterswijk

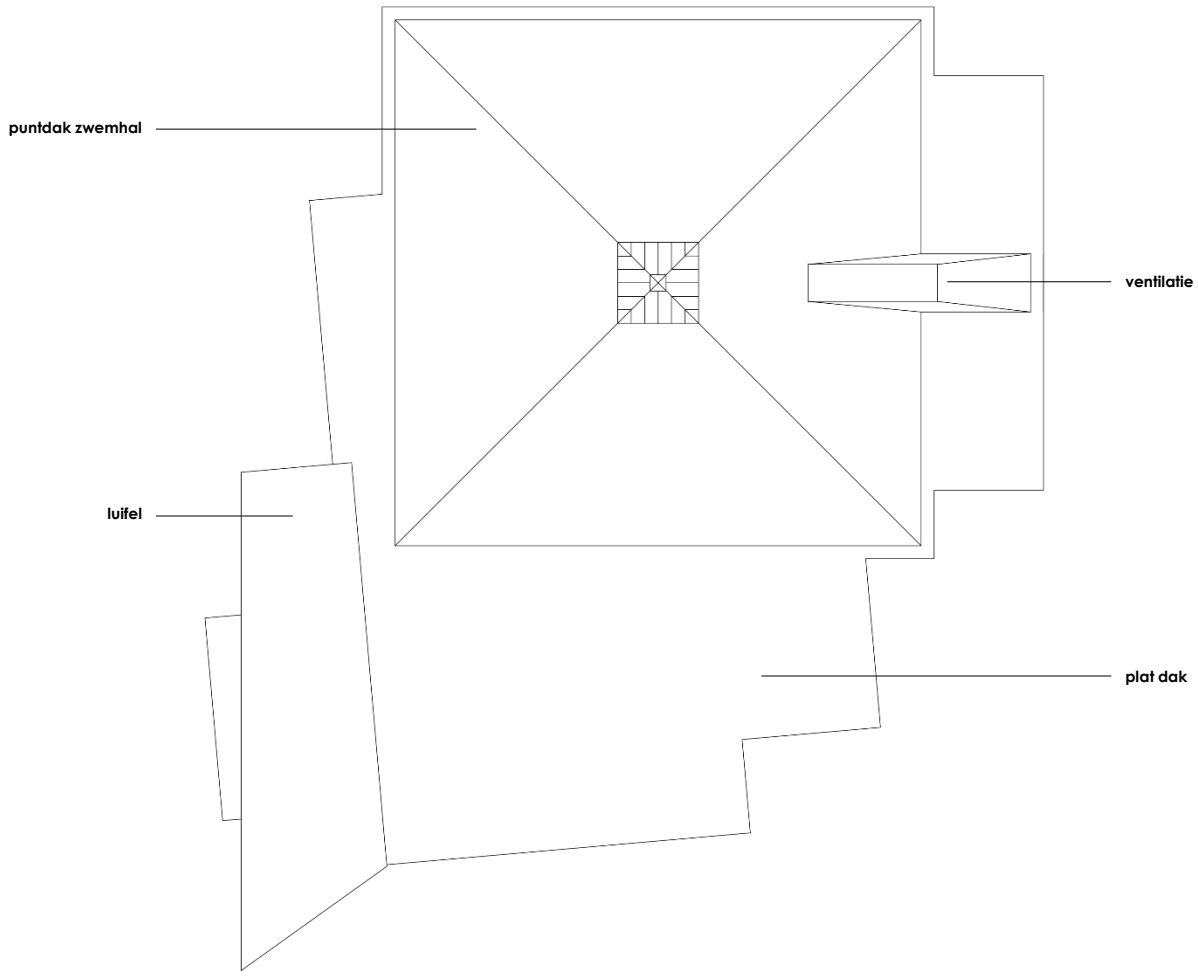
BOLD.
bouwmanagement

2.2 huidige zwembad Jaspers | schematische weergave kelder



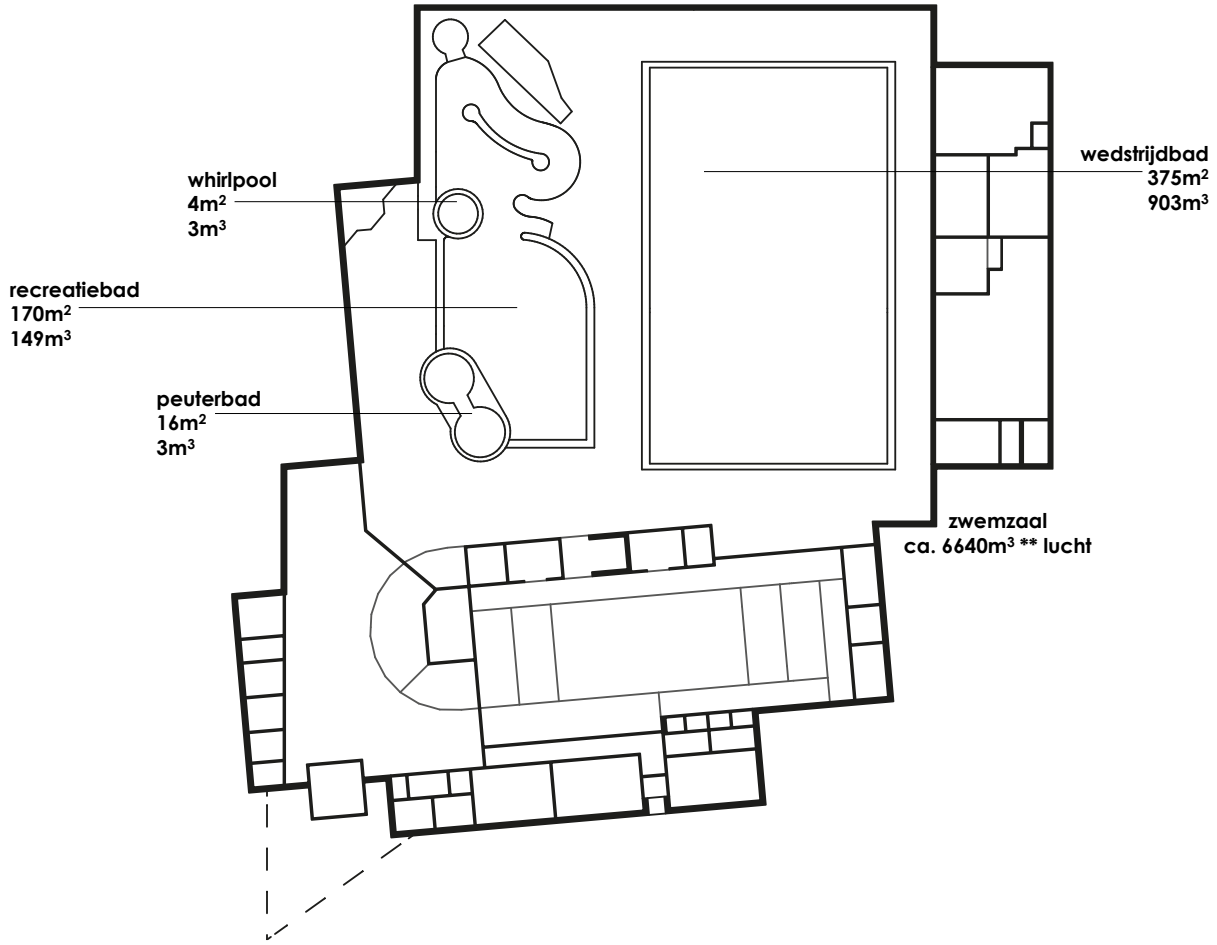
*Schematische weergave gebaseerd op aangeleverde tekeningen (zie bijlage).

2.2 huidige zwembad Jaspers | schematische weergave dak



*Schematische weergave gebaseerd op aangeleverde tekeningen (zie bijlage).

2.2 huidige zwembad Jaspers | hoeveelheden zwemwater en lucht



*Schematische weergave gebaseerd op aangeleverde tekeningen (zie bijlage).

*m² en m³ gebaseerd op aangeleverde notitie BBP (zie bijlage).

gemeente Winterswijk

BOLD.
bouwmanagement

2.3 huidige zwembad Jaspers | huidig programma

01 Receptie

1	Hoofdentree	11 m²
2	centrale hal	80 m²
8	kassa	11 m²
81	Overkapping Luifel	47 m²
		150 m²

02 Horeca

9	bar bezoekers	22 m²
10	keuken	13 m²
11	restorette	58 m²
46	zwemmersbar	7 m²
47	zonneterras	60 m²
		160 m²

03 Kleedkamers

23	kleedruimte heren personeel	4 m²
26	kleedruimte dames personeel	4 m²
31	kleedruimte dames	15 m²
32	kleedruimte dames	15 m²
33	zone kleedkabines en garderobekasten	74 m²
34	kleedruimte heren	15 m²
35	kleedruimte heren	15 m²
37	kleedruimte miva / baby	7 m²
		150 m²

04 Verkeer

20	dienstgang	16 m²
21	portaal	2 m²
29	vuile voetengang	28 m²
30	vuile voetengang	16 m²
36	omloop	12 m²
40	schone voetengang	39 m²
59	perrons	445 m²
64	bordes	2 m²
75	badomloop	219 m²
		778 m²

05 Baden

51	peuter-/kleuterbassin	16 m²
52	whirlpool	8 m²
53	bruispool	4 m²
54	kreek	21 m²
55	instructiebassin	94 m²
56	rekreatiebassin	40 m²
57	glijbaan (water)	14 m²
60	wedstrijdbassin	375 m²
78	randen zwembaden	92 m²
		663 m²

06 Kantoren

18	administratie	18 m²
19	multifunctionele ruimte	19 m²
22	personeelsruimte	18 m²
		55 m²

07 Sanitair

4	miva toilet	4 m²
5	toilet heren	5 m²
6	toilet dames	5 m²
13	toilet zonnebank	1 m²
14	douche zonnebank	2 m²
24	toilet heren personeel	1 m²
25	douche heren personeel	1 m²
27	douche dames personeel	1 m²
28	toilet dames personeel	1 m²
41	miva toilet	4 m²
42	toiletten heren	8 m²
43	doucheruimte	9 m²
44	toiletten dames	8 m²
		52 m²

08 Techniek

63	regeltechniek	5 m²
65	perslucht	6 m²
66	chloorinsitu IV	20 m²
67	waterzuivering / installatiekelder	143 m²
68	trafo	4 m²
69	laagspanning	3 m²
70	gasmeter	2 m²
71	c.v. ruimte	37 m²
72	spoelbuffers	23 m²
73	bufferkelder bedstrijdbassin	30 m²
74	bufferkelder rekreatiebassins	29 m²
77	bufferkelder waterglijbaan	11 m²
		313 m²

09 Berging

3	werkkast	3 m²
7	berging horeca	7 m²
38	werkkast	5 m²
45	berging algemeen	6 m²
61	berging verenigingen	17 m²
62	berging algemeen	11 m²
76	containerberging	4 m²
		52 m²

10 Nevenfuncties

12	voorruimte zonnebanken	4 m²
15	zonnebankruimte	5 m²
16	zonnebankruimte	5 m²
39	EHBO	8 m²
48	voorruimte TSB	0 m²
50	TSB	8 m²
		28 m²

Totaal

2400 m²

*m² globaal ingemeten op basis van aangeleverde tekeningen (zie bijlage).

gemeente Winterswijk

BOLD. bouwmanagement

2.4 financiële uitgangspunten

In het financiële gedeelte van het haalbaarheidsonderzoek zijn de uitgangspunten gehanteerd, cf bijlage A.

Scenario 0, nulmeting

Het huidige zwembad Jaspers kan niet doorgaan zonder het doorvoeren van een minimum aantal bouwkundige ingrepen. De nulmeting schetst het scenario waarbij de minimale benodigde ingrepen conform rapport Treem worden uitgevoerd om het zwembad te laten draaien. Hierbij zijn geen duurzaamheidsmaatregelen toegepast.

Scenario A, full electric

Op basis van het rapport van Treem, is geconcludeerd dat de optie naar full electric niet interessant is om het zwembad voor 10 jaar in stand te houden. Daarom is gebruik gemaakt van de cijfers van het scenario om het zwembad voor 20 jaar in stand te houden.

Om de kapitaallasten te bepalen, is gebruik gemaakt van het recent opgestelde MJOP inclusief duurzaamheidsmaatregelen. Hierbij is aangenomen dat de benodigde middelen in 2024 beschikbaar worden gesteld, waardoor de voorbereiding in 2024 kan starten. De uitvoering is in 2025 gepland. Voor de kapitaallasten zijn de eerste 10 jaar van het MJOP als investering opgenomen. De bedragen in het MJOP zijn met inflatie verhoogd met respectievelijk 6,6% tot 1-1-2023, 5% tot 1-1-2024 en 4% tot 1-1-2025.

Het gemiddelde van de laatste 10 jaar van het MJOP is in de exploitatie opgenomen als onderhoud. Tevens is voor klein onderhoud 0,5% van de investering opgenomen.
Voor de energielasten is gebruik gemaakt van de begroting 2023 van het zwembad Jaspers en hiermee zijn de geprognotiseerde voordelen van de duurzaamheidsmaatregelen verrekend.

Alle overige kosten en opbrengsten zijn conform de begroting 2023 van zwembad Jaspers opgenomen.

Scenario B, ''model Rijssen''

Ten opzichte van scenario A is in dit scenario de post kapitaallasten verhoogd op grond van de benodigde extra investeringen in thermische en elektrische energieopwekking en –opslag.

Het onderhoud is conform de methode van scenario A geraamd en deze is verhoogd op basis van de extra investeringen in duurzaamheid. Ook in dit scenario is voor klein onderhoud 0,5% van de investering opgenomen.

Voor de energielasten van dit scenario zijn de geraamde energielasten voor scenario C met een factor 2 vermenigvuldigd. Dit heeft te maken met de leeftijd van het huidige zwembad en de schil. Hoewel in dit scenario de isolatiewaarde van de schil verbetert, wordt niet de isolatiewaarde van nieuwbouw behaald.

Alle overige kosten en opbrengsten zijn conform de begroting 2023 van zwembad Jaspers opgenomen

Scenario C, nieuwbouw

Voor de nieuwbouw is gebruik gemaakt van cijfers van het referentieproject. Het te verwachten investeringsbedrag is berekend op basis van m² BVO en m² zwemwateroppervlak.

Het groot onderhoud is op dezelfde basis berekend. Ook in dit scenario is voor klein onderhoud 0,5% van de investering opgenomen.
Ook de energielasten zijn berekend op basis van cijfers van het referentieproject.
Met uitzondering van afschrijving van investeringen tot en met 2022 zijn alle overige kosten en opbrengsten conform de begroting 2023 van zwembad Jaspers opgenomen.

Overigens resteert er op dit moment nog een boekwaarde van € 1,2 miljoen op het huidige bad. Dit zal bij nieuwbouw ineens afgeboekt moeten worden.

3. scenario onderzoek

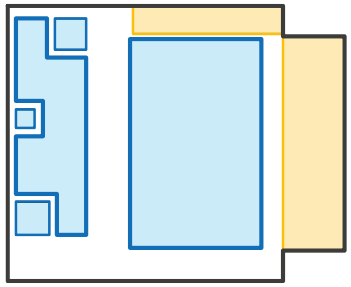
3.1 scenario 0, nulmeting

3.2 scenario A, full electric

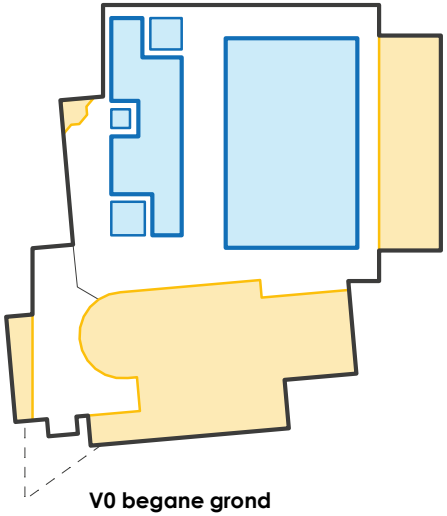
3.3 scenario B, ‘’model Rijssen’’

3.4 scenario C, nieuwbouw + renders

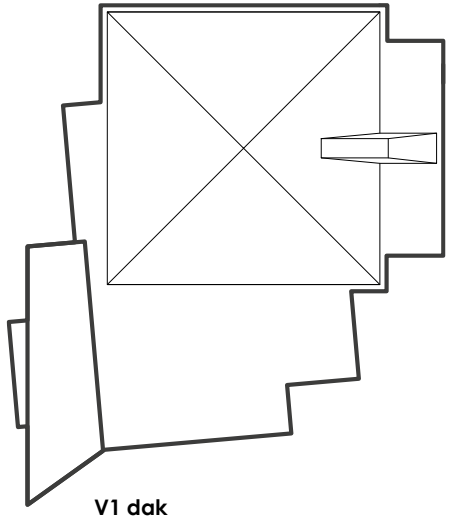
3.1 scenario 0, nulmeting



V-1 kelder



V0 begane grond



V1 dak

BVO huidige situatie

kelder	1274	m²
begane grond	2064	m²
luifel	47	m²
dak	2291	m²

Zwemzaal

Water oppervlakte zwembaden	535	m²
Water oppervlakte peuter/whirlpool	21	m²
Inhoud zwemwater	1057	m³
Inhoud zwemzaal	6644	m³

PVE

- Sportbad 6 banen L=25 m
- Recreatiebad
- Horeca
- Ondersteunende functies
- Wirlpool
- Peuterbad
- Glijbaan

Legenda

- zwemwater
- ondersteunende functies
- verkeersruimte

gemeente Winterswijk

BOLD. bouwmanagement

3.2 scenario A, full electric

Scenario A schetst de optie om zwembad Jaspers te verbouwen naar een 'full electric' zwembad. Op basis van de ontvangen notities ontstaat er een kader die richting geeft aan de toe te passen duurzaamheidsmaatregelen. De volgende uitgangspunten zijn bepaald voor scenario A:

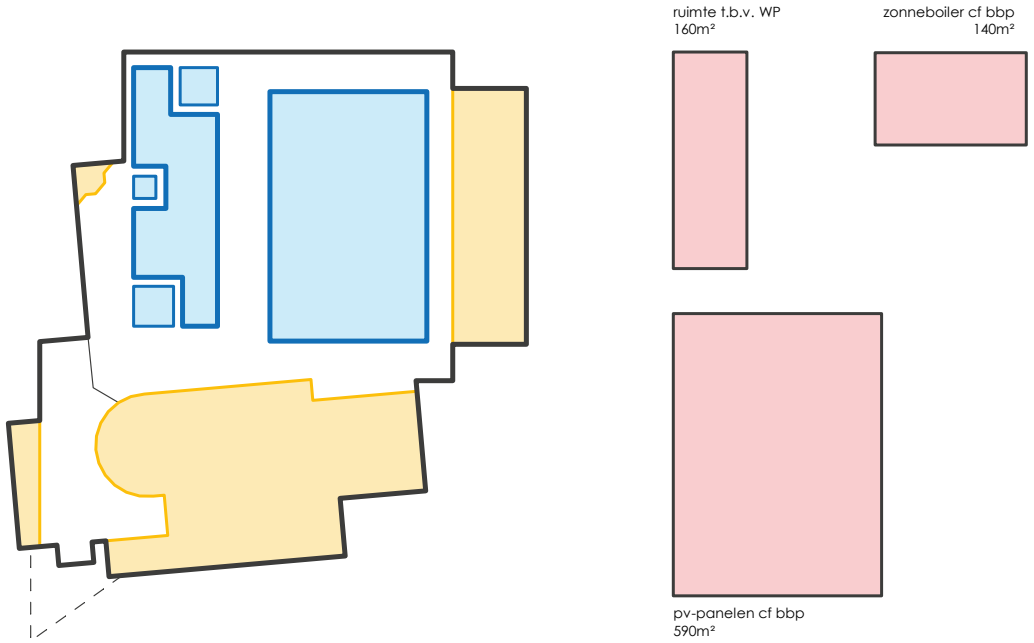
- 20 jaars-MJOP t.b.v. de bouwkundige kosten
- Notitie bbp t.b.v. de duurzaamheidsmaatregelen

Om de beoogde duurzaamheidsmaatregelen toe te kunnen voegen aan het huidige programma dient er een uitbreiding plaats te vinden. In totaal moet volgende programma toegevoegd worden:

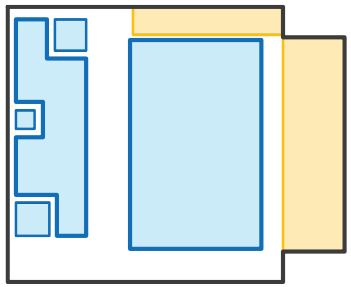
- Circa 590 m² pv panelen c.f. Treem
- Circa 160 m² t.b.v. warmtepompen
- Circa 140 m² t.b.v. een zonneboiler cf bbp

Door de toepassing van deze extra maatregelen dalen de energielasten naar € 58.000* per jaar.

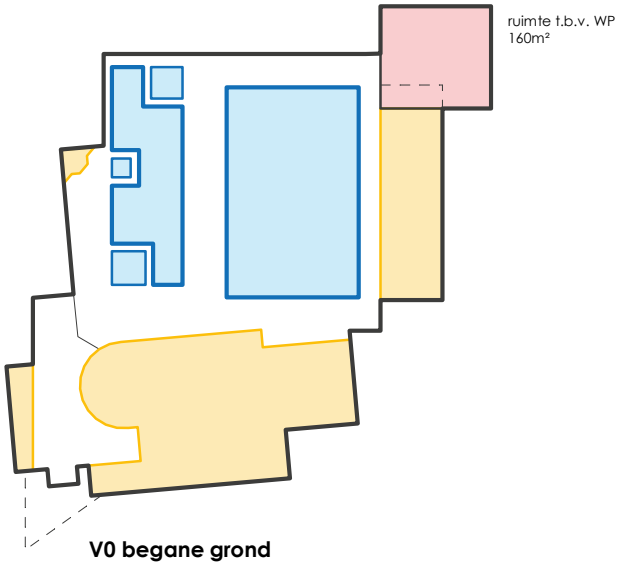
*energiecontract eindigt eind 2023



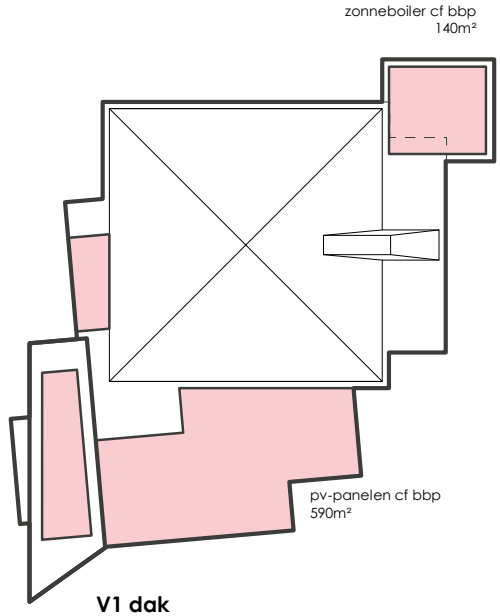
3.2 scenario A, full electric



V-1 kelder



V0 begane grond



V1 dak

BVO huidige situatie

kelder	1274	m²
begane grond	2064	m²
luifel	47	m²
dak	2291	m²

Zwemzaal

Water oppervlakte zwembaden	535	m²
Water oppervlakte peuter/whirlpool	21	m²
Inhoud zwemwater	1057	m³
Inhoud zwemzaal	6644	m³

PVE

- Sportbad 6 banen L=25 m
- Recreatiebad
- Horeca
- Ondersteunende functies
- Wirlpool
- Peuterbad
- Glijbaan

Legenda

- zwemwater
- ondersteunende functies
- verkeersruimte
- toegevoegd programma

gemeente Winterswijk

BOLD. bouwmanagement

3.3 scenario B, ''model Rijssen''

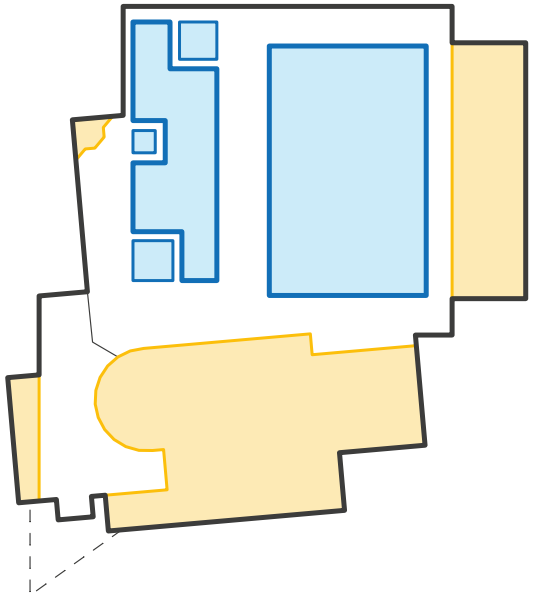
Scenario B schetst de optie om zwembad Jaspers te verbouwen naar een 'full electric' zwembad op basis van het nieuwbouw concept zwembad Rijssen. In de basis is scenario B lijkend op scenario A. Om de vertaalslag naar het model Rijssen te maken worden er extra duurzaamheidsmaatregelen toegepast en toegevoegd aan het programma, bestaande uit:

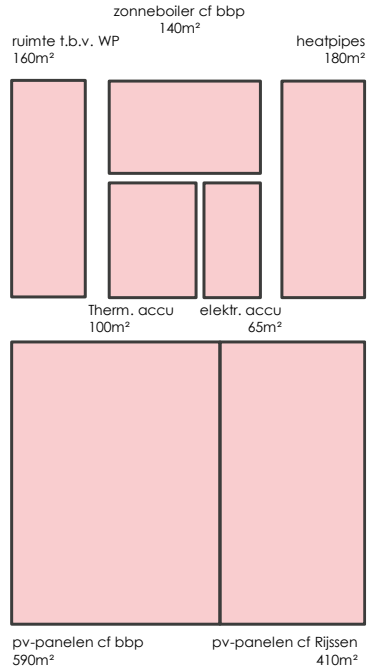
- Circa 100m² thermische accu's
- Circa 65m² elektrische accu's
- Circa 180m² heatpipes
- Circa 410m² pv panelen extra

De hoeveelheden zijn berekend door de vierkante meters zwemwater Jaspers te vergelijken met Rijssen, en naar rato de benodigde hoeveelheden accu's en heatpipes toe te voegen. Bij het plaatsen van pv-panelen en heatpipes is uitgegaan van de constructieve berekening van wsp t.b.v van de mogelijke locaties voor zonnepanelen. De vierkante meters pv-panelen die extra worden toegevoegd dienen extern geplaatst te worden. Mogelijkheden hiervoor zijn bijvoorbeeld het plaatsen van zonnepanelen boven de huidige parkeerplaatsen.

Door de toepassing van deze extra maatregelen dalen de energielasten naar € 26.000* per jaar.

*energiecontract eindigt eind 2023





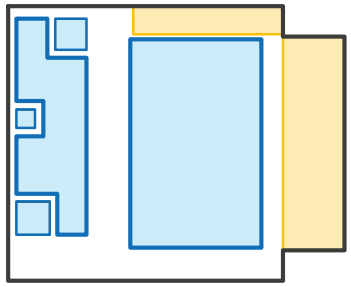
Legenda

- zwemwater
- ondersteunende functies
- verkeersruimte
- toegevoegd programma

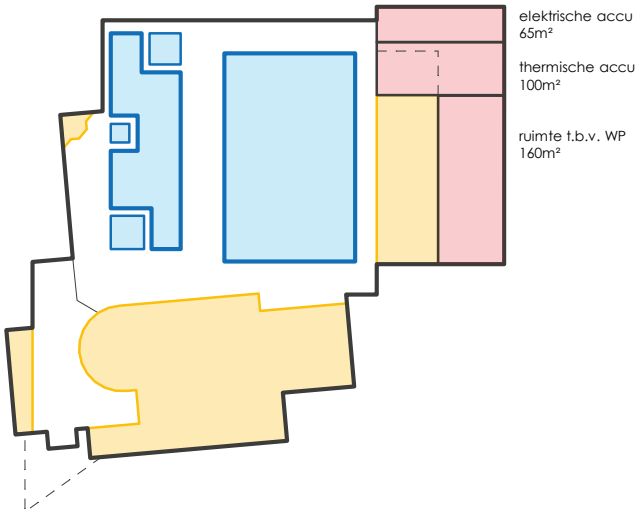
gemeente Winterswijk

BOLD. bouwmanagement

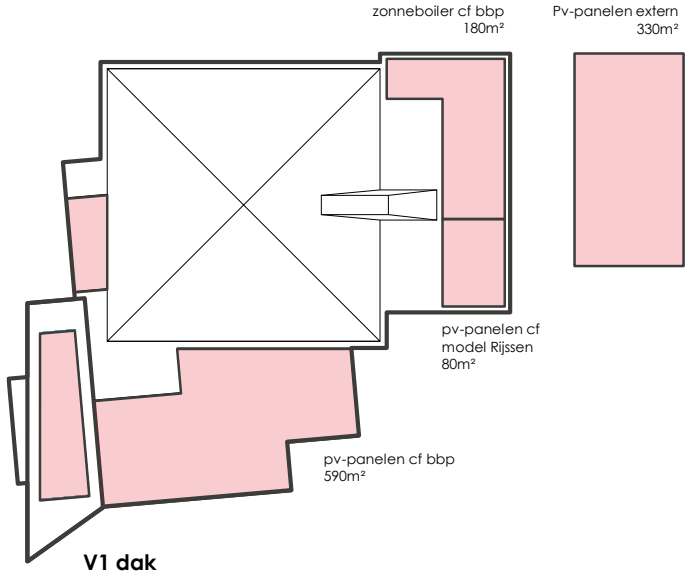
3.3 scenario B, ''model Rijssen''



V -1 kelder



V0 begane grond



V1 dak

BVO huidige situatie

kelder	1274	m²
begane grond	2064	m²
luifel	47	m²
dak	2291	m²

Zwemzaal

Water oppervlakte zwembaden	535	m²
Water oppervlakte peuter/whirlpool	21	m²
Inhoud zwemwater	1057	m³
Inhoud zwemzaal	6644	m³

PVE

- Sportbad 6 banen L=25 m
- Recreatie bad
- Horeca
- Ondersteunende functies
- Whirlpool
- Peuterbad
- Glijbaan

Legenda

- zwemwater
- ondersteunende functies
- verkeersruimte
- toegevoegd programma

gemeente Winterswijk

BOLD.
bouwmanagement

3.4 scenario C, nieuwbouw

Scenario C schetst de optie voor een nieuw te bouwen zwembad gebaseerd op het nieuwbouw concept zwembad Rijssen. Het zwembad in Rijssen is energiepositief. Dit wordt gerealiseerd door het toepassen van heatpipes, pv-panelen en thermische- en elektrische accu's die zijn geïntegreerd in een architectonisch duurzaam ontwerp. Doordat het zwembad Rijssen recent ontworpen is, is het mogelijk om naar rato van de bestaande oppervlaktes van zwembad Jaspers een schematische indeling te maken voor een nieuwbouw zwembad. Hier zijn de volgende baden in opgenomen:

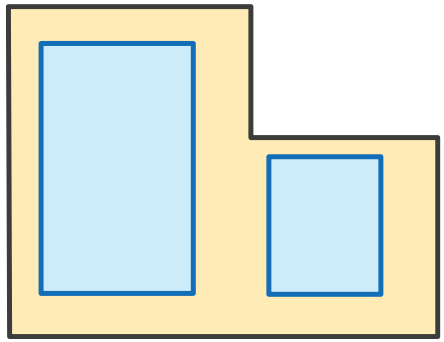
- 6-baans sport bad
- 4-baans instructie/recreatie bad
- Whirlpool
- Peuter bad
- Glijbaan

Het scenario nieuwbouw is planmatig hetzelfde als model Rijssen weergegeven, wat terug is te zien in de schematische weergave. Deze keuze is gemaakt om zoveel mogelijk grip te houden op juiste verhouding van vierkante meters. Denk bijvoorbeeld aan oppervlakte technische ruimte vs. kubieke meter zwemwater.

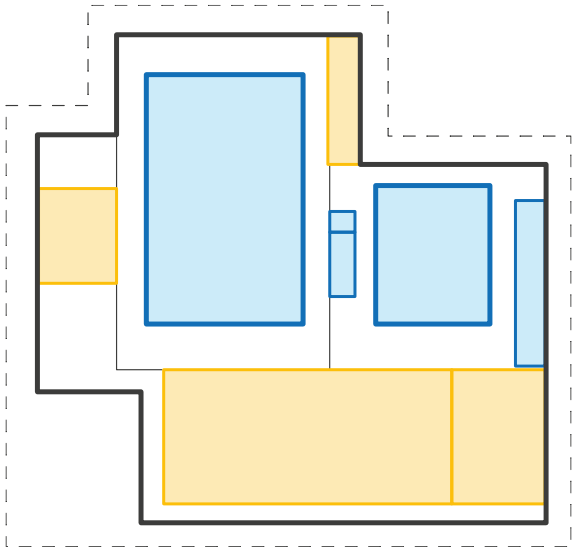
Door de toepassing van deze extra maatregelen kunnen de energielasten beperkt worden tot € 13.000* per jaar.

*energiecontract eindigt eind 2023

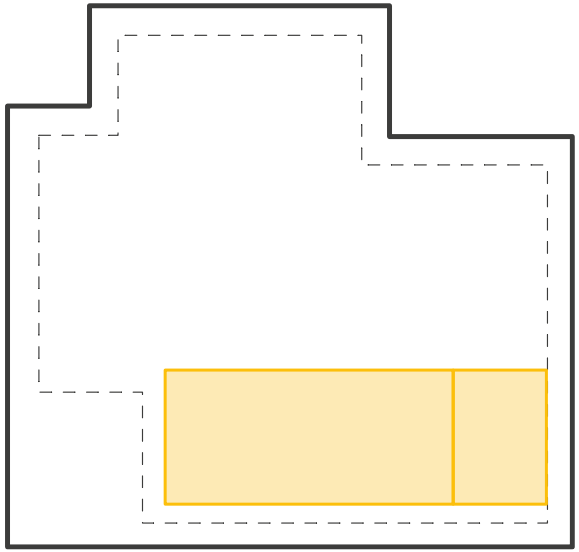
3.4 scenario C, nieuwbouw



V -1 kelder



V0 begane grond



V1 dak / verdieping

BVO nieuwe situatie

BVO kelder	1138	m²
BVO luifel	703	m²
BVO begane grond	1967	m²
BVO dak	2671	m²
Verdieping techniek	349	m²
Verdieping glijbaan	149	m²

PVE

- Sportbad 6 banen L=25 m
- ½ instructiebad 4 banen L=12,5 m
- Horeca
- Ondersteunende functies
- Wirlpool
- Peuterbad
- Glijbaan

Legenda

- zwemwater
- ondersteunende functies
- verkeersruimte

gemeente Winterswijk

BOLD. bouwmanagement

3.4 scenario C, referentiebeeld nieuwbouw



*schematische weergave van een referentieproject om een beeld te vormen van scenario C

3.4 scenario C, referentiebeeld nieuwbouw



*schematische weergave van een referentieproject om een beeld te vormen van scenario C

3.4 scenario C, referentiebeeld nieuwbouw



*schematische weergave van een referentieproject om een beeld te vormen van scenario C

3.4 scenario C, referentiebeeld gevel



© www.reitsema.com

*schematische weergave van een referentieproject om een beeld te vormen van scenario C

4. TCO berekeningen

4.1 TCO berekening 40 jaar

4.2 Exploitatie

4.1 TCO berekeningen 40 jaar

Exploitatie zwembad Jaspers		Scenario 0	Scenario A	Scenario B	Scenario C
Lasten					
Kapitaallasten					
	Afschrijving investeringen t/m 2022	280.000	280.000	280.000	280.000
	Afschrijving inventaris	240.000	240.000	240.000	240.000
Personeel					
	Personeelskosten	23.720.000	23.720.000	23.720.000	23.720.000
Huisvestingskosten					
	Gas/Elektra	5.240.000	2.320.000	1.040.000	520.000
	Water	480.000	480.000	480.000	480.000
	Jaarlijks onderhoud	1.120.000	1.120.000	1.840.000	2.560.000
	Groot onderhoud	7.160.000	7.160.000	11.360.000	4.120.000
	Overige huisvestingskosten	400.000	400.000	400.000	400.000
Inventariskosten					
	Inventariskosten	1.460.000	1.460.000	1.460.000	1.460.000
Verkoopkosten					
	Verkoopkosten	1.380.000	1.380.000	1.380.000	1.380.000
Kantoorkosten					
	Kantoorkosten	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Algemene kosten					
	Algemene kosten	1.400.000	1.400.000	1.400.000	1.400.000
Rentelasten en -baten					
	Bankkosten	60.000	60.000	60.000	60.000
Bijzondere baten en lasten					
	Terugbetaling NOW 1 en 2	1.080.000	1.080.000	1.080.000	1.080.000
TOTAAL LASTEN		**45.020.000**	**42.100.000**	**45.740.000**	**38.700.000**
		Scenario 0	**Scenario A**	**Scenario B**	**Scenario C**
Baten					
Opbrengsten					
	Horeca	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
	Zwemgerelateerd	19.800.000	19.800.000	19.800.000	19.800.000
	Diverse baten	120.000	120.000	120.000	120.000
Bijdrage gemeente					
	Gemeentelijke bijdrage	17.200.000	17.200.000	17.200.000	17.200.000
	Aanvullend van gemeente benodigd	5.900.000	2.980.000	6.620.000	-420.000
TOTAAL BATEN		**45.020.000**	**42.100.000**	**45.740.000**	**38.700.000**
TOTAAL EXPLOITATIE ZWEMBAD JASPERS		-	-	-	-

Exploitatie gemeente Winterswijk		Scenario 0	Scenario A	Scenario B	Scenario C
Lasten					
Kapitaallasten					
	Annuïteit nieuw	24.010.000	26.860.000	34.960.000	40.760.000
	Annuïteit bestaand	2.163.000	2.163.000	2.163.000	1.200.000
Subsidie					
	Aktiviteitensubsidie	23.100.000	20.180.000	23.820.000	16.780.000
TOTAAL LASTEN		**49.273.000**	**49.203.000**	**60.943.000**	**58.740.000**

4.2 exploitatie

Exploitatie zwembad Jaspers		Scenario 0	Scenario A	Scenario B	Scenario C	
Lasten						
Kapitaallasten						
	Afschrijving investeringen t/m 2022	7.000	7.000	7.000	7.000	* Boekwa
	Afschrijving inventaris	6.000	6.000	6.000	6.000	
Personeel						
	Personeelskosten	593.000	593.000	593.000	593.000	
Huisvestingskosten						
	Gas/Elektra	131.000	58.000	26.000	13.000	
	Water	12.000	12.000	12.000	12.000	
	Jaarlijks onderhoud	28.000	28.000	46.000	64.000	
	Groot onderhoud	179.000	179.000	284.000	103.000	
	Overige huisvestingskosten	10.000	10.000	10.000	10.000	
Inventariskosten						
	Inventariskosten	36.500	36.500	36.500	36.500	
Verkoopkosten						
	Verkoopkosten	34.500	34.500	34.500	34.500	
Kantoorkosten						
	Kantoorkosten	25.000	25.000	25.000	25.000	
Algemene kosten						
	Algemene kosten	35.000	35.000	35.000	35.000	
Rentelasten en -baten						
	Bankkosten	1.500	1.500	1500	1500	
Bijzondere baten en lasten						
	Terugbetaling NOW 1 en 2	27.000	27.000	27.000	27.000	
TOTAAL LASTEN		**1.125.500**	**1.052.500**	**1.143.500**	**967.500**	
		Scenario 0	**Scenario A**	**Scenario B**	**Scenario C**	
Baten						
Opbrengsten						
	Horeca	50.000	50.000	50.000	50.000	
	Zwemgerelateerd	495.000	495.000	495.000	495.000	
	Diverse baten	3.000	3.000	3.000	3.000	
Bijdrage gemeente						
	Gemeentelijke bijdrage	430.000	430.000	430.000	430.000	
	Aanvullend van gemeente benodigd	147.500	74.500	165.500	-10.500	
TOTAAL BATEN		**1.125.500**	**1.052.500**	**1.143.500**	**967.500**	
TOTAAL EXPLOITATIE ZWEMBAD JASPERS		-	-	-	-	

Exploitatie gemeente Winterswijk		Scenario 0	Scenario A	Scenario B	Scenario C	
Lasten						
Kapitaallasten						
	Annuïteit nieuw	349.000	463.000	787.000	1.019.000	
	Annuïteit bestaand	61.800	61.800	61.800	*	* Boekwa
Subsidie						
	Aktiviteitensubsidie	577.500	504.500	595.500	419.500	
TOTAAL LASTEN		**988.300**	**1.029.300**	**1.444.300**	**1.438.500**	
Beschikbaar in perspectief						
Kapitaallasten						
	Annuïteit bestaand	61.800	61.800	61.800	61.800	
Subsidie						
	Aktiviteitensubsidie	430.000	430.000	430.000	430.000	
TOTAAL BESCHIKBAAR		**491.800**	**491.800**	**491.800**	**491.800**	
TOTAAL STRUCTUREEL EFFECT		**496.500**	**537.500**	**952.500**	**946.700**	

5. conclusie en aanbevelingen

5.1 aanbeveling proces

5.2 ideëel vs. financieel

5.3 conclusie per scenario

5.4 aanbeveling keuze

5.1 aanbeveling proces

Het haalbaarheidsonderzoek is met de nodige zorgvuldigheid uitgevoerd. Aangezien het een haalbaarheidsonderzoek betreft, is er een bepaalde mate van globaliteit in de uitgangspunten en berekeningen. Wanneer er voor een scenario wordt gekozen, is het mogelijk om in de periode tussen kaderstelling en begrotingsraad het gekozen scenario verder uit te werken. Hierdoor kan het college een meer gedetailleerd plan aan de gemeenteraad aanbieden.

5.2 ideëel vs. financieel

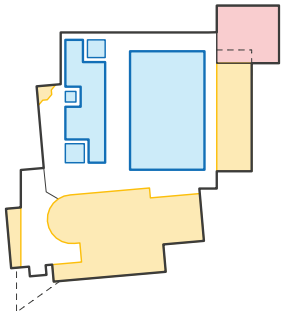
U heeft meerdere argumenten en gronden om voor een bepaald scenario te kiezen. Op basis van het realiseren van duurzaam-heidsdoelstellingen, het beperken van financiële risico's en het verkrijgen van financiële grip, adviseren wij u te kiezen voor scenario C.

Neem bijvoorbeeld grip op de financiële huishouding, waarbij meer specifiek ingezoomd kan worden op de energielasten. Met scenario C worden de laagste energielasten bereikt. Dit betekent dat het risico op prijsstijgingen van energielasten bij scenario C het laagst is. Hoewel een stijging van de energielasten voor elk scenario relatief hetzelfde zal zijn, lopen scenario's 0 en A in absolute zin het grootste risico.

Een andere grond om in de afwegingen mee te laten wegen is bijvoorbeeld duurzaamheid. De gemeente Winterswijk werkt aan een duurzame samenleving en wil in 2030 een energie neutrale samenleving zijn en in 2050 volledig duurzaam.

Met scenario's 0 en A wordt geen energieneutraal zwembad gerealiseerd en wordt niet aan de duurzaamheidsdoelstellingen voldaan. Scenario B en C voldoen daar wel aan, waarbij scenario C het positiefste resultaat behaald.

5.3 conclusie per scenario



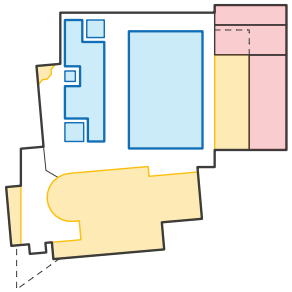
scenario A

Voordelen:

+ Heeft op basis van de huidige cijfers het minste negatieve effect op het structureel perspectief van de gemeente Winterwijk.
+ Is over een periode van 40 jaar, op basis van de huidige cijfers de goedkoopste scenario.
+ Het normale afschrijftermijn van 40 jaar kan behaald worden.

Nadelen:

- Is niet energieneutraal
- Prijsfluctuaties op energie hebben een groot effect op de exploitatie en daarmee de TCO. Hierdoor is het risico aanwezig dat dit scenario over een periode van 40 jaar niet de goedkoopste scenario is.
- Energiekosten maar verlaagd tot ca €58.000,- per jaar.
- Extra programma t.b.v. installaties moet ruimtelijk 'aangeplakt' worden.
- Techniek inpassen in bestaande situatie.



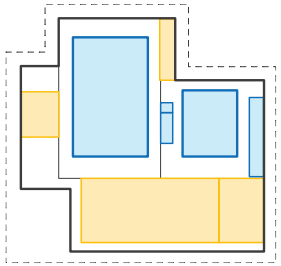
scenario B

Voordelen:

+ Is energieneutraal
+ Energielasten verlaagd tot ca €26.000,- per jaar.
+ Het normale afschrijftermijn van 40 jaar kan behaald worden.

Nadelen:

- Is over een periode van 40 jaar, op basis van de huidige cijfers het duurste scenario.
- Prijsfluctuaties op energie hebben een middelmatig effect op de exploitatie en daarmee de TCO. Hierdoor is het risico aanwezig dat dit scenario over een periode van 40 jaar nog negatiever uitvalt.
- Extra programma t.b.v. installaties moet ruimtelijk 'aangeplakt' worden.
- Externe ruimte benodigd voor pv-panelen.
- Techniek inpassen in bestaande situatie.



scenario C

Voordelen:

+ Is energieneutraal
+ Een maatpak voor zwembad Jaspers.
+ Langere levensduur.
+ Compleet 'up-to-date' zwembad.
+ Energielasten verlaagd naar €13.000,- per jaar (vaste aansluitingskosten).
+ Prijsfluctuaties op energie hebben een klein effect op de exploitatie en daarmee de TCO. Hierdoor is er grip op de energielasten.

Nadelen:

- Er moet binnen het structureel perspectief van de gemeente nagenoeg het grootste bedrag opgenomen worden.
- De huidige boekwaarde op zwembad Jaspers moet afgeboekt worden.

5.4 aanbevelingen

De aanbeveling bestaat uit twee onderdelen.
Ten eerste, een aanbeveling voor het te volgen scenario. De aanbeveling is gebaseerd op de aangeleverde documenten. De gegevens die als uitgangspunt zijn gebruikt en de basis vormen voor de TCO berekeningen zijn globale gegevens.
Ten tweede, een advies voor het doorlopen van vervolgstappen t.o.v. de verschillende scenario's.

N.a.v. de aanbeveling cf. 5.2. adviseren wij u te kiezen voor scenario C.

Voor het vervolgtraject van scenario C is het advies het doorlopen van de volgende stappen:

- Het herijken van het PVE.
- Onderzoek laten doen naar de mogelijke kosten- en/of opbrengstenoptimalisatie.
- Een ontwerponderzoek op het niveau van een SO laten doen.
- Het opstellen van een stichtingskostenoverzicht.
- Bovenstaande gebruiken voor een verdieping van de TCO.

Met scenario C heeft u de mogelijkheid om het zwembad te bouwen conform de huidige maatstaven. Zo kan de schil van het zwembad met een maximale isolatiewaarde gerealiseerd worden om energieverlies te voorkomen en kan het energiesysteem binnen de nieuwbouw opgenomen worden.

Scenario A is financieel de aantrekkelijkste scenario. Echter, in dit scenario wordt niet voldaan aan de doelen van het duurzaamheidsbeleid van de gemeente. Tevens heeft dit scenario het grootste financiële risico bij stijgende energielasten. Uiteindelijk is er een forse investering benodigd om een bad van ruim 25 jaar oud weer up-to-date te maken.

Wanneer gekozen wordt voor scenario A of B dan is het vervolgtraject het doorlopen van de volgende stappen:

- Verdiepend onderzoek laten doen naar de mogelijke bouwkundige duurzaamheidsmaatregelen zoals benoemd in rapport Treem en mogelijk onvoorziene bouwkundige maatregelen. Expliciet benoemde maatregelen zijn het isoleren van het dak en het vervangen van de aluminium kozijnen. Voor het isoleren van de overige gevels bestaande uit metselwerk of golfplaten wordt expliciet benoemd dat deze niet zijn meegenomen.
- Verdiepend onderzoek laten doen naar de installatietechnische duurzaamheidsmaatregelen zoals benoemd in rapport Treem.
- Verder onderzoek laten doen naar de inpassing van het toe te voegen programma aan het zwembad.
- Onderzoek laten doen naar de mogelijke kosten- en/of opbrengstenoptimalisatie.
- Het opstellen van een stichtingskostenoverzicht.
- Bovenstaande gebruiken als basis voor een SO en als verdieping van de TCO.

Rekenmethode

Doordat de componentenmethode voor afschrijving wordt gebruikt en doordat gebouwen annuïtair worden afgeschreven, is, na de levensduur van een object, in de exploitatie ruimte aanwezig om opnieuw hierin te investeren. Dat zou moeten betekenen dat, nadat een installatie is afgeschreven, diezelfde installatie na 15 jaar opnieuw aangeschaft kan worden zonder dat dit effect heeft op de kapitaallasten en op het financieel perspectief van de gemeente (buiten de inflatie om gerekend). We hebben begrepen dat in Winterswijk elk investeringsverzoek op zijn merites worden beoordeeld en dat voor afgeschreven activa niet automatisch middelen beschikbaar worden gesteld voor vervanging. Hierin schuilt een risico voor een goede instandhouding van het zwembad en een risico op achterstallig onderhoud.

6. Literatuurlijst en disclaimer

6.1 literatuurlijst

6.2 disclaimer

6.1 literatuurlijst

Voor het opstellen van de haalbaarheidsstudie is gebruik gemaakt van onderstaande analyses en rapporten.

- MJOP & duurzaamheidsmaatregelen zwembad Jaspers Winterswijk, Treem, d.d. 24-06-2022
- meerjarenonderhoudsplanning 2023-2042 (20 jaar), Treem, d.d. 23-05-2022
- Inventarisatie + duurzaamheid installaties, bbp advies, d.d. 11 mei 2022
- Schadeonderzoek Beton- en staalconstructie, wsp, d.d. 20 juni 2022
- Onderzoek tot mogelijkheid PV-Panelen, wsp, d.d. 03-07-2022
- Revisietekening werkplattegrond zwemhal, d.d. 09-06-1998
- Revisietekening werkplattegrond centrale hal en kleedaccomodatie 09-06-1998
- Bestektekening doorsnede, d.d. 16-09-1996
- Bestektekening dakplan, d.d. 16-09-1996
- Bestektekening kelderplan, d.d. 16-09-1996
- Bestektekening gevels, d.d. 16-09-1996
- Situatietekening, d.d. 11-04-1996
- Exploitatiebegroting 2023, Stichting Zwembaden Winterswijk, d.d. 17-06- 2022
- Exploitatiebegroting 2022, Stichting Zwembaden Winterswijk, d.d. 28-05-2021
- Overzicht ontvangen subsidies 2012-2021, Stichting Zwembaden Winterswijk
- Bestuurlijk jaarverslag 2020, St. Zwembaden Winterswijk, d.d. 14-12-2021

6.2 disclaimer

Dit onderzoek beschrijft een uiteenzetting van scenario's t.b.v. de toekomst van zwembad Jaspers. Door de beperkte tijd die beschikbaar is gesteld voor het opstellen van dit onderzoek zijn ontvangen gegevens als waar aangehouden. Zo zijn oppervlaktes gebaseerd op verkregen plattegronden en globale kosten/investeringen gebaseerd op verkregen notities. Nader onderzoek is benodigd om een gedetailleerder beeld te kunnen maken. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de informatie in dit onderzoek.

colofon

BOLD. bouwmanagement B.V.

Rozengaarde 61
7461 DA Rijssen

+ 31 [0] 548 21 80 08

info@boldbouwmanagement.nl
www.boldbouwmanagement.nl

Alle auteursrechten blijven behouden bij Bold Bouwmanagement B.V.
Niets uit deze uitgave mag worden gebruikt, gepubliceerd of gekopieerd zonder schriftelijke toestemming.

gemeente Winterswijk

BOLD.
bouwmanagement

Bijlage A | uitgangspunten

Scenario 0
- Minimale benodigde bouwkundige ingrepen o.b.v. rapport Treem
- Investeringen o.b.v. rapport Treem
- Inflatie vanaf rapport Treem 6,6% (Bouwkompas)
- Inflatie 2023 5%
- Inflatie 2024 4%

Scenario A
- Voorbereiding 2024
- Uitvoering 2025
- Inflatie vanaf rapport Treem 6,6% (Bouwkompas)
- Inflatie 2023 5%
- Inflatie 2024 4%
- Investeringen o.b.v. rapport Treem
- Advieskosten en onvoorzien toegevoegd
- Maatregelen Treem 2023-2032 in 2025 uitvoeren
- Maatregelen Treem 2033-2042 gemiddeld aan onderhoud toegevoegd
- Maatregelen duurzaamheid Treem meegenomen
- Afschrijving conform financiële verordening Winterswijk
- Rente 2%
- Gas/Elektra o.b.v. begroting 2023 Jaspers minus effect duurzaamheidsmaatregelen Treem
- Water o.b.v. begroting 2023 Jaspers minus effect duurzaamheidsmaatregelen Treem
- Dagelijks onderhoud 0,5% van investering bouwkundig en installaties
- Overige kosten opbrengsten o.b.v. begroting 2023 Jaspers

Scenario B
- Als scenario A
- Aangevuld met duurzaamheidsmaatregelen model Rijssen
- Energielasten berekend op basis van nieuwbouw, verhoogd met factor 2 i.v.m. energieverlies door bestaande bouw

Scenario C
- Investeringen o.b.v. oppervlakte BVO en zwemwater in relatie tot referentieproject
- Onvoorzien 15% (regulier en prijsontwikkelingen)
- Afschrijving conform financiële verordening Winterswijk
- Rente 2%
- Gas/Elektra o.b.v. referentieproject
- Water o.b.v. begroting 2023 Jaspers minus effect duurzaamheidsmaatregelen Treem, is gelijk aan referentieproject
- Groot onderhoud in verhouding gebracht met referentieproject
- Dagelijks onderhoud 0,5% van investering bouwkundig en installaties
- Overige kosten opbrengsten o.b.v. begroting 2023 Jaspers

Inflatie
In dit rapport is voor de raming van de investeringen rekening gehouden met inflatie tot 2025. Zodoende kan een realistische raming worden gemaakt van het benodigde krediet en de bijbehorende kapitaallasten. Het moment van beschikbaar stellen van de middelen is in dit soort situaties immers ruim eerder dan het moment van aanbesteden.

In de cijfers van de exploitatie en de TCO is geen rekening gehouden met inflatie. Het is binnen de gemeente Winterswijk een bestendige gedragslijn om jaarlijks rekening te houden met inflatie op subsidies conform de CBS prijsindex. Wanneer dit gehandhaafd blijft, wordt hier jaarlijks in het financieel perspectief van de gemeente rekening mee gehouden.