synarchis



Rapport

Toekomstbestendige exploitatie zwembaden gemeente Moerdijk

Gemeente Moerdijk

26 september 2024

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding**	**3**
1.1	Situatieschets	3
1.2	Vraagstelling	3
1.3	Aanpak	3
1.4	Leeswijzer	3
2.	**Het Buitendiep**	**4**
2.1	Analyse Het Buitendiep (Ons Bad)	4
2.2	Verduurzaming	9
2.3	Meerjarenonderhoudsplan	11
2.4	Toekomstbestendige exploitatie	12
2.5	Gemeentelijke kosten	14
3.	**De Oester**	**15**
3.1	Analyse De Oester	15
3.2	Verduurzaming	20
3.3	Meerjarenonderhoudsplan	23
3.4	Toekomstbestendige exploitatie	23
3.5	Gemeentelijke kosten	25
4.	**De Bosselaar**	**27**
4.1	Analyse De Bosselaar	27
4.2	Verduurzaming	31
4.3	Meerjarenonderhoudsplan	32
4.4	Toekomstbestendige exploitatie	33
4.5	Gemeentelijke kosten	35
Bijlage 1	**Overzicht zwembaden**	**36**
Bijlage 2	**Ligging zwembaden**	**39**
Bijlage 3	**Energiescan Het Buitendiep**	**40**
Bijlage 4	**25-jaren begroting Het Buitendiep**	**41**
Bijlage 5	**Activiteitenprogramma De Oester**	**42**
Bijlage 6	**Energiescan De Oester**	**43**
Bijlage 7	**25-jarenbegroting De Oester**	**44**
Bijlage 8	**Energiescan De Bosselaar**	**45**
Bijlage 9	**25-jarenbegroting De Bosselaar**	**46**

1. Inleiding

1.1 Situatieschets

De gemeente Moerdijk beschikt over vier openbare zwemvoorzieningen, te weten:

- Het Buitendiep (buitenbad) in Willemstad, beheert door Stichting Ons Bad en in opdracht van de stichting geëxploiteerd door Optisport Moerdijk;
- De Bosselaar (buitenbad) in Zevenbergen, beheert door de gemeente Moerdijk en geëxploiteerd door Optisport Moerdijk;
- De Oester (binnenbad) in Fijnaart, beheert en geëxploiteerd door Stichting Zwembad Fijnaart;
- De Niervaert (binnenbad) in Klundert, beheert door de gemeente Moerdijk en geëxploiteerd door Optisport Moerdijk.

De gemeenteraad heeft ten aanzien van de zwembaden op 14 december 2023 het volgende besluit genomen:

- De nieuwbouw van De Niervaert op de huidige locatie verder uit te laten werken:
- Een verduurzamings- en exploitatieplan voor de zwembaden De Oester (Fijnaart), De Bosselaar (Zevenbergen) en Ons Bad (Willemstad) voor een periode van 25 jaar uit te laten werken en daarbij de intentie uit te spreken de overeenkomst met de exploitanten voor 10 jaar te verlengen.

1.2 Vraagstelling

Voor De Bosselaar, De Oester en Het Buitendiep wil de gemeente weten wat nodig is om de zwembaden de komende 25 jaar open te houden en toekomstbestendig te exploiteren en welke koppelkansen er op het gebied van duurzaamheid zijn tussen:

- De Bosselaar en de nieuw te bouwen sporthal;
- De Oester en MFA De Parel;
- Het Buitendiep en de naastgelegen sportvelden en toekomstig MFA.

Bovenstaande behoefte is vertaald naar de volgende vraagstelling:

1. Welke verduurzamingsmaatregelen zijn er nodig om de zwembaden 25 jaar lang geopend te houden en welke investeringskosten gaan daarmee gepaard?
2. Welke koppelmogelijkheden zijn er op energiegebied met naastgelegen voorzieningen en gebouwen?
3. Hoe ziet een toekomstbestendige exploitatie van de zwembaden eruit, vertaald in een realistische exploitatiebegroting?

1.3 Aanpak

Voor het onderzoek zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Er is een bureauonderzoek gedaan naar de aanwezige concurrerende voorzieningen van de zwembaden en de exploitatiemogelijkheden. Ook is het rapport ‘De toekomst van zwemmen in de gemeente Moerdijk’ bestudeerd;
- De huidige exploitatie en het gebruik van de zwembaden zijn geanalyseerd op basis van de financiële gegevens van de exploitanten, de technische gegevens van het gebouw en de gebruiksgegevens van de zwembaden. Met de beheerders/ exploitanten van de zwembaden zijn op locatie verdiepende gesprekken gevoerd;
- Na analyse van technische gegevens en een bezoek aan de zwembaden is een energiescan opgesteld met daarin voorstellen ten aanzien van verduurzaming. In deze fase is ook geanalyseerd in welke mate de verduurzaming gekoppeld kan worden aan ontwikkelingen in de directe omgeving van de zwembaden. De voorgestelde maatregelen zijn met vertegenwoordigers van de gemeente besproken;
- Op basis van bovenstaande analyses zijn toekomstbestendige uitgangspunten opgesteld. Vervolgens is dit vertaald naar een meerjaren-exploitatiebegroting.

1.4 Leeswijzer

In het rapport is ervoor gekozen de vraagstelling per zwembad te beantwoorden. De rapportage is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: beantwoording vraagstelling Het Buitendiep;
- Hoofdstuk 3: beantwoording vraagstelling De Oester;
- Hoofdstuk 4: beantwoording vraagstelling De Bosselaar.

2. Het Buitendiep

2.1 Analyse Het Buitendiep (Ons Bad)

2.1.1 Eigendom en exploitatievorm

Zwembad Het Buitendiep (ook wel 'Ons Bad' genoemd) in Willemstad is een buitenbad gebouwd in 1974. Nadat sluiting dreigde is in 2016 het eigendom overgedragen aan Stichting Ons Bad. De stichting is sindsdien operationeel en financieel verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van het zwembad en ontvangt daarvoor een jaarlijkse exploitatievergoeding van de gemeente Moerdijk. De vergoeding is vastgelegd in een overeenkomst tussen partijen. Deze overeenkomst loopt af op 31 december 2025, met de mogelijkheid van een stilzwijgende verlenging van telkens 1 jaar.

De stichting bestaat uit een achtkoppig vrijwillig bestuur. Naast het bestuur zijn circa 80 vrijwilligers actief die ingezet worden voor groenonderhoud, technische klusjes, algemene onderhoudswerkzaamheden en schoonmaakactiviteiten. Deze inzet wordt geschat op ruim 900 uur per jaar. De stichting organiseer jaarlijks diverse evenementen zoals het Midzomerfeest en disco-zwemmen. Ook zorgt zij voor promotie van het zwembad in zijn algemeen.

Stichting Ons Bad is zich zeer bewust dat het bestaan van het zwembad staat of valt bij met het draagvlak onder de lokale bevolking. Dat zij succesvol draagvlak heeft gecreëerd blijkt uit het bovengemiddelde aantal vrijwilligers die werkzaamheden voor het zwembad verzorgen. De stichting zet zich dan ook in om zoveel mogelijk inwoners van Willemstad te betrekken bij het zwembad. Zij is nadrukkelijk aanwezig en zichtbaar in de lokale samenleving. Het draagvlak wordt verder vergroot door scholen gratis toegang tot het zwembad te verlenen en de zwemvereniging gratis gebruik te laten maken van het zwembad. Bij evenementen en inkopen wordt nadrukkelijk de samenwerking gezocht met lokale partijen. De indruk ontstaat dat de naam Ons Bad met recht door de stichting en de inwoners van Willemstad gebruikt mag worden.

Dagelijkse exploitatie

De dagelijkse exploitatie heeft de stichting sinds de start in 2016 uitbesteed aan Optisport Moerdijk. Tegen een vaste jaarlijkse vergoeding verzorgt Optisport voor eigen rekening en risico de programmering en personele bezetting. Op deze wijze is de stichting verzekerd van continuïteit in de exploitatie en loopt zij financieel minder risico bij wijzigende marktomstandigheden. Ook beperkt deze exploitatievorm de aansturende werkzaamheden van het vrijwillige bestuur. De samenwerking wordt door beide partijen als zeer goed ervaren waarbij partijen elkaar wat gunnen. Een voorbeeld van een mooie samenwerking is dat bij evenementen die de stichting organiseert (en entree voor ontvangt), Optisport het toezicht verzorgt maar ook de horecaopbrengsten ontvangt.

2.1.2 Voorzieningen

Zwembad Het Buitendiep beschikt over de volgende voorzieningen:

- Een wedstrijdbassin van 25 meter lang, 6 banen breed en voorzien van startblokken (385 m2). De diepte loopt op van 110 tot 200 centimeter;
- Een recreatiebassin van 200m2 met een kinderglijbaan. De diepte loopt op van 40 tot 120 centimeter;
- Een peuterbad van 70m2 met een diepte van 20 tot 40 centimeter;
- Een ligweide met airtrampoline en beachvolleybalveld;
- Een beperkte horecafaciliteiten;
- Gratis parkeervoorziening.

De zwembaden worden tot 22°C verwarmd.

Waar mogelijk investeert de stichting in aanvullende voorzieningen om de aantrekkingskracht van het zwembad te behouden. In 2023 bijvoorbeeld door het realiseren van een glijbaan voor het peuterbadje, een speelmat, een pergola voor schaduw bij het peuterbad en een nieuw terras. Dergelijke kleine verbeteringen zijn passend en blijvend voor een buitenbad. Ook in de toekomst dient er ruimte te zijn om dergelijke kleine verbeteringen door te voeren.

2.1.3 Huidige technische staat

Zwembad Buitendiep is inmiddels 50 jaar oud, waarbij de gemeente een ambitie heeft om de accommodatie voor ten minste 25 jaar nog in stand te houden. Op dit moment wordt de accommodatie conform afspraak goed onderhouden op basis van in stand houden, reinheid en veiligheid. Hieronder een korte opsomming van de bevindingen:

- Een aantal essentiële elementen (bijvoorbeeld CV-ketel) zijn verouderd en dienen op korte termijn vervangen te worden;
- Tijdens de opname zijn er geen gevaarlijke situaties voor bezoekers waargenomen;
- Tijdens de opname zijn er geen ernstige defecten waargenomen;
- De locatie heeft een verouderde uitstraling;
- Er zijn een aantal maatregelen getroffen met betrekking tot duurzaamheid zoals energiezuinige circulatiepompen en zonnepanelen.

Het in stand houden van een accommodatie van 50 jaar is niet vanzelfsprekend. Er zal voor de toekomst geïnvesteerd moeten in het vervangingsonderhoud. Het niet uitvoeren van deze planmatige vervangingen zullen leiden tot een vergroot risico om de continuïteit (openstelling) van de exploitatie te waarborgen.

2.1.4 Concurrentieanalyse en verzorgingsgebied

In de omgeving van Het Buitendiep zijn enkele zwembaden aanwezig die invloed kunnen uitoefenen op het verzorgingsgebied en het bezoekpotentieel van het zwembad. De gemeente Moerdijk heeft in 2023 zelf een onderzoek uitgevoerd naar ‘De toekomst van zwemmen in de gemeente Moerdijk’ en daarbij een overzicht gemaakt van de omliggende zwembaden. Dit overzicht is in deze rapportage bijgevoegd als bijlage 1. Het overzicht omvat zowel binnen- als buitenbaden. Binnenbaden worden niet als concurrentie gezien. Datzelfde geldt voor strandjes en zwemplassen. Het zwemmen in dergelijk water is iets anders dan een openluchtzwembad met toezicht en een openstellingsrooster waardoor de strandjes De Banaan en De Appelzak aan het Hollands Diep niet tot directe concurrentie gerekend worden.

Verzorgingsgebied

Buitenbaden hebben doorgaans een sterk lokaal karakter, zeker wanneer het zwembad in een kleine gemeenschap gevestigd is en recreatieve voorzieningen zoals (grote) glijbanen ontbreken. Het verzorgingsgebied[1] beperkt zich dan tot het dorp zelf en enkele omliggende kernen. Het verzorgingsgebied van Het Buitendiep bestaat naast Willemstad uit de kernen Helwijk en Heijningen. Vanuit Klundert of Fijnaart mag enig bezoek verwacht worden; voor de inwoners van deze plaatsen is De Bosselaar en zwembad Blankershove (Oud-Gastel) op dezelfde reisafstand (c.a. 15 minuten) gesitueerd. Waterpark Splesj in Hoeven (reisafstand 24 minuten) is onderdeel van een camping maar ook voor niet-campinggasten toegankelijk. Het complex heeft met haar vele glijbanen en bassins een regionale functie en is daarmee een ander type zwembad dan Het Buitendiep. Splesj kan door het type zwembad, de reisafstand en de prijsstelling niet als directe concurrent van Het Buitendiep gezien worden.

Het verzorgingsgebied van Het Buitendiep bestaat uit zo’n 7.000 inwoners.

Ontwikkelingen in en rond het verzorgingsgebied

Recreatiepark Bovensluis

Recreatiepark Bovensluis ondergaat momenteel een grootschalige herontwikkeling, waarbij de voormalige camping wordt getransformeerd tot een luxe recreatiepark met meer dan 300 recreatiewoningen. Deze ontwikkeling omvat ook plannen voor nieuwe faciliteiten zoals horeca en een buitenzwembad. De uitwerking van de plannen zijn op het moment van deze rapportage nog ongewis. In zijn algemeenheid kan gezegd worden dat een klein buitenbassin geen invloed heeft op het potentieel bezoek, zeker omdat op de voormalige camping ook een zwembad aanwezig was.

[1] Met het primaire verzorgingsgebied wordt het gebied bedoeld waar het overgrote deel van de bezoekers woonachtig is.

Multifunctionele accommodatie (MFA) locatie Kogelvangers

Direct naast het zwembad wordt een MFA ontwikkeld waarin onder ander een basisschool, buitenschoolse opvang, gymzaal en buurthuis gehuisvest worden. Deze ontwikkeling biedt kansen om verdere afspraken met deze organisaties te maken en het bezoek van het zwembad te verhogen[2].

Willemstad Oost

Politiek is akkoord gegeven om aan de oostzijde van Willemstad maximaal 200 woningen te realiseren met een gefaseerde start uitvoering per 2026. Het verhogen van het inwoneraantal zal waarschijnlijk enige toename van het bezoek aan het zwembad teweegbrengen.

2.1.5 Activiteiten en openstelling

Het reguliere activiteitenprogramma van het zwembad bestaat uit vrij zwemmen en banen zwemmen. Er worden geen doelgroepactiviteiten of zwemlessen aangeboden. Als er behoefte aan een specifieke groepsles is, wordt hier op ingespeeld. Bijvoorbeeld in 2022 toen de KNZB acht weken lang een borstcrawlcursus heeft verzorgd. Zwemles worden niet aangeboden omdat een zwemdiploma niet in één buitenseizoen te halen is. Kinderen uit Willemstad kiezen voor het behalen van een diploma uit verschillende locaties/exploitanten (Klundert, Fijnaart, Numansdorp of Steenbergen) waardoor er geen goede aansluiting te maken is met de lesmethode aangezien die zwembaden door ander partijen (met hun eigen zwemlesvisie) geëxploiteerd worden. Pas als een groot deel van de kinderen bij in de binnenbaden dezelfde exploitant als het buitenbad les heeft, kan overwogen worden in de zomer buiten ‘door te lessen’. Voor Het Buitendiep is dit geen reële optie.

Openingstijden

Het zwembad is geopend van 1 mei tot en met 31 augustus met een weersafhankelijke openstelling. De openstelling is op de in de volgende tabel te zien. Als richtlijn is het zwembad boven de 21 graden langer open. Er wordt echter ook gekeken naar het type weer; zon, regen en wind spelen ook een rol. Communicatie over de openstelling gaat via sociale media en de kassière.

Opvallend voor een zwembad in een klein verzorgingsgebied is dat in het rooster elke doordeweekse ochtend banen zwemmen is opgenomen. Dit tijdvak wordt goed bezocht door een groep recreatieve banen zwemmers die zelf voor randzaken na het zwemmen zoals koffie en gebak zorgen. Deze programmering en werkwijze benadrukt het maatschappelijk karakter van Het Buitendiep.

[2] Basisscholen hebben tijdens openingstijden gedurende schooltijd gratis toegang tot het zwembad.

Optisport

Openingstijden
1 mei tot en met 6 juli 2024
En 18 t/m 31 augustus

Maandag	07:15 – 08:30 Banenzwemmen 15:00 – 18:30 Vrijzwemmen 17:30 – 18:30 Banenzwemmen
Dinsdag	07:15 – 08:30 Banenzwemmen 15:00 – 18:30 Vrijzwemmen 17:30 – 18:30 Banenzwemmen
Woensdag	07:15 – 09:30 Banenzwemmen 15:00 – 17:30 Vrijzwemmen 13:00 – 17:30 *Alleen bij 21 graden of meer*
Donderdag	07:15 – 08:30 Banenzwemmen 15:00 – 17:30 Vrijzwemmen
Vrijdag	07:15 – 09:30 Banenzwemmen 15:00 – 17:30 Vrijzwemmen 13:00 – 17:30 *Alleen bij 21 graden of meer*
Zaterdag	13:00 – 14:00 Banenzwemmen 13:00 – 15:00 Vrijzwemmen 13:00 – 17:30 *Alleen bij 21 graden of meer*
Zondag	13:00 – 14:00 Banenzwemmen 13:00 – 15:00 Vrijzwemmen 13:00 – 17:30 *Alleen bij 21 graden of meer*

Optisport

Zomervakantie Openingstijden
6 juli t/m 18 augustus

	Banenzwemmen	Vrij zwemmen + banenzwemmen
Maandag	07:15 – 08:30	13:00 – 18:30 11:00 – 18:30 Boven 21 graden
Dinsdag	07:15 – 08:30	13:00 – 18:30 11:00 – 18:30 Boven 21 graden
Woensdag	07:15 – 08:30	13:00 – 18:30 11:00 – 18:30 Boven 21 graden
Donderdag	07:15 – 08:30	13:00 – 18:30 11:00 – 18:30 Boven 21 graden
Vrijdag	07:15 – 08:30	13:00 – 18:30 11:00 – 18:30 Boven 21 graden
Zaterdag		13:00 – 17:30 11:00 – 17:30 Boven 21 graden
Zondag		13:00 – 17:30 11:00 – 17:30 Boven 21 graden

Buiten bovenstaande openingstijden wordt het zwembad op maandagavond gebruikt door zwemvereniging Het Rooie Paerd. Zij mogen het zwembad gratis gebruiken. Toezicht kan bij Optisport ingehuurd worden.

2.1.6 Bezoekcijfers

Sinds Stichting Ons Bad zwembad Het Buitendiep heeft overgenomen, zijn onderstaande bezoekersaantallen gerealiseerd:

Jaartal	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bezoek	10.000	11.000	16.350	13.400	9.258	9.000	11.500	11.000

Dit bezoek bestaat volledig uit recreatieve bezoekers (vrij zwemmen, banen zwemmen, bezoekers van evenementen).

De jaren 2018 en 2019 kende een bovengemiddeld goede zomer. De jaren 2020 en 2021 hebben last gehad van de corona-crisis. Rekening houdend met deze externe factoren kan gesproken worden van een stabiele exploitatie met circa 11.000 bezoekers per jaar.

Animocijfer

Het animocijfer van een zwembad geeft aan hoe vaak een inwoner van het verzorgingsgebied van dat zwembad gemiddeld jaarlijks het zwembad bezoekt. Het laat daarmee zien in hoeverre het zwembad in staat is om het potentiële bezoek in daad-werkelijk bezoek om te zetten. Voor een lokaal buitenbad is een animocijfer van 1,2 tot 1,5 gemiddeld. Een gemiddelde van 11.000 bezoekers op een verzorgingsgebied van 7.000 inwoners geeft een animocijfer van 1,6. Er kan worden geconcludeerd dat de inwoners van het verzorgingsgebied het zwembad goed weten te vinden.

2.1.7 Tarieven

Zwembad Het Buitendiep hanteert de onderstaande tarievenstructuur. In de tabel is ook het tarief van omliggende buitenbaden meegenomen.

Entreebewijs	Het Buitendiep	Bosselaar	Aquadintel	Blankershove
	Tarief	Tarief	Tarief	Tarief
Los bezoek	€ 5,50	€ 5,50	€ 7,00	€ 7,50
Persoonlijk abonnement	€ 66,00	€ 66,00	€ 73,00	€ 80,00
Persoonlijk abonnement voorverkoop	€ -	€ -	€ 63,00	€ 70,00
Gezinsabonnement	€ 165,00	€ 165,00	€ 217,00	€ -
Gezinsabonnement voorverkoop	€ -	€ -	€ 180,00	€ -
Abonnement binnen/buitenbad	€ 81,00	€ 81,00	€ -	€ -
Gezinsabonnement binnen/buitenbad	€ 195,00	€ 195,00	€ -	€ -
10-baden kaart	€ -	€ -	€ 60,00	€ 70,00

- Optisport verzorgt voor zowel Het Buitendiep als de Bosselaar de exploitatie. Zij heeft de prijstelling voor beide baden gelijkgesteld;
- Vergeleken met andere omliggende baden is het losse tarief goedkoop. Andere baden hebben ook een 10-badenkaart, Het Buitendiep hanteert dit niet;
- Persoonlijke abonnementen zijn eveneens goedkoper dan de omliggende baden echter kennen deze baden ook een kortingstarief in de voorverkoop. Als daar gebruik van gemaakt wordt zijn de tarieven vergelijkbaar;
- Optisport exploiteert ook De Niervaert in Klundert en biedt voor het zomerseizoen combinatieabonnementen aan waarmee van beide baden gebruik gemaakt kan worden.

2.1.8 Vertaling huidige situatie naar de toekomst

Als eigenaar van zwembad is het van belang dat de stichting voldoende middelen tot haar beschikking heeft op het moment dat er zich grote vervangingsinvesteringen voordoen. Op deze wijze kan de continuïteit van het zwembad gedurende de theoretische levensduur gewaarborgd blijven. Inzicht in de verwachte toekomstige uitgaven zijn door de stichting in een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) opgenomen. Dit overzicht heeft een looptijd tot en met 2032 en omvat bouwkundige en technische vervangingen, vervanging van inventaris, schilder- en coatingwerkzaamheden, jaarlijks terreinonderhoud en inspecties en keuringen.

Om op toekomstige vervangingen te anticiperen reserveert de stichting jaarlijks ten laste van het exploitatieresultaat onder de kostenpost ‘mutaties onderhoudsvoorziening’ een bedrag. In 2023 bedroeg deze reservering € 12.435 en in 2022 € 18.200. Met in acht neming van deze dotatie aan de onderhoudsvoorziening bleef er in de jaarrekening 2023 een positief resultaat over van € 1.325 en in 2022 een negatief resultaat van € 1.235. Ultimo 2023 heeft de stichting een totale voorziening voor groot onderhoud van € 53.135 en beschikt zij over een eigen vermogen van € 13.668.

De opgebouwde voorziening dient in de toekomst te worden aangewend voor vervangende investeringen. De volgende tabel geeft een overzicht van het voorgenomen vervangingsonderhoud ten aanzien van bouwkundige en technische onderdelen. De overige kostenposten hebben een jaarlijks karakter en worden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
voorziening beginstand	53.135	71.733	62.328	56.763	58.526	25.502	22.806	38.478	-11.892	49
jaarlijkse geplande uitgave	13.352	41.355	37.515	30.188	64.973	34.646	16.278	82.320	20.009	
voorziening eindstand	39.783	30.378	24.813	26.576	-6.448	-9.144	6.528	-43.842	-31.901	
Dotatie voorziening	31.950	31.950	31.950	31.950	31.950	31.950	31.950	31.950	31.950	

Uit de tabel kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Jaarlijks moet een bedrag van € 31.950 aan de voorziening voor vervangingsonderhoud gedoteerd worden om tot en met 2032 het geplande vervangingsonderhoud te kunnen uitvoeren;

- Er is geen forecast gemaakt voor ná 2032. Mogelijk dat het te doteren bedrag aan de onderhoudsvoorziening hoger dient te zijn om ook vervangingen na 2033 te kunnen bekostigen.

Begroting 2024 en 2025

Stichting Ons Bad heeft voor de jaren 2024 en 2025 een exploitatiebegroting opgesteld. Deze begroting laat in grote lijnen hetzelfde beeld zien als de resultaten van 2023 met eenzelfde resultaat (€ 1.000 positief). De stichting neemt jaarlijks in de begroting is onder de kostenpost 'huisvestingskosten' een reserveringen voor het groot onderhoud op van € 15.000. Geconcludeerd kan worden dat op basis van de begroting en het MJOP van Stichting Ons Bad er onvoldoende middelen aanwezig zullen zijn om toekomstig vervangingsonderhoud te bekostigen. Er wordt circa € 17.000 te weinig toegevoegd aan de reserves om aan de vervangingsuitgaven van het eigen MJOP te voldoen.

Parallel aan dit onderzoek heeft de gemeente een extern bureau een nieuw MJOP op laten stellen waarin het vervangingsonderhoud voor de periode 2024 tot en met 2043 is opgenomen. Dit onderhoudsplan is leidend voor de toekomstige onderhoudsuitgaven als onderdeel van de exploitatiebegroting zoals opgenomen in paragraaf 2.4.

2.1.9 Bevindingen Het Buitendiep

Stichting Ons Bad exploiteert een zwembad met een sterk lokaal karakter. Het zwembad is goed bekend in Willemstad en bezoekers in het kleine verzorgingsgebied weten het zwembad goed te vinden. De stichting weet zich gesterkt door de inzet van circa 90 vrijwilligers. Dit succes en deze sterkte is tegelijkertijd een potentiële bedreiging. Het eventueel wegvallen van vrijwilligers werkt kostenverhogend. Op dit moment is daar echter geen sprake van.

De stichting zet een commerciële exploitant in voor de dagelijkse bedrijfsvoering. Zij (Optisport) verzorgt voor eigen rekening en risico de dagelijkse exploitatie. De samenwerking versterkt elkaar en verloopt volgens beide partijen goed. Het voordeel van deze constructie is dat Stichting Ons Bad geen exploitatierisico loopt. Andersom heeft zij geen inzicht in de financiële resultaten van de dagelijkse exploitatie. Het is daardoor onzeker of de vergoeding die Stichting Ons Bad aan Optisport betaalt passend is voor de geleverde diensten.

In het zwembad worden jaarlijks diverse incidentele activiteiten aangeboden en bijna dagelijks maakt een vast clubje bezoekers in de vroege ochtenduren gebruik van het zwembad. Dit benadrukt het maatschappelijk belang van Het Buitendiep voor Willemstad en de omliggende kernen.

Hoewel er voorzieningen voor vervangingen zijn opgebouwd en jaarlijks opgebouwd worden, lijkt dit op basis van het eigen onderhoudsplan van de stichting ontoereikend om toekomstige vervangingen te bekostigen. De eigen exploitatiebegroting voorziet onvoldoende in een verdere opbouw van de voorzieningen om veronderstelde vervangingen te bekostigen.

In de overeenkomst tussen de gemeente Moerdijk en Stichting Ons Bad zijn geen specifieke afspraken gemaakt over minimale openstelling en te hanteren tarieven. Om het maatschappelijk belang van het zwembad te koppelen aan de exploitatiebijdrage kan overwogen worden hier nadere afspraken over vast te leggen. Ook voor het gebruik door zwemverenigingen en scholen kan overwogen worden kaders mee te geven in de overeenkomst tussen de gemeente Moerdijk en Stichting Ons Bad.

2.2 Verduurzaming

De gemeente Moerdijk wil inzicht krijgen in welke verduurzamingsmogelijkheden er nodig zijn om Het Buitendiep minimaal 25 jaar open te houden. Uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen hebben effect op de volgende onderdelen van het exploitatieresultaat van Stichting Ons Bad:

- Het meerjarenonderhoudsplan: met aanpassingen aan met name technische installaties verandert het nieuwe MJOP. De benodigd dotatie aan de onderhoudsvoorziening zal daarop aangepast worden;
- Het jaarlijks onderhoud: nieuwe installaties vergen een ander onderhoudspatroon;
- De energiekosten: verduurzaming betekent verandering van het energieverbruik.

Om inzicht te verkrijgen in de verduurzamingsmogelijkheden is een energiescan uitgevoerd.

2.2.1 Energiescan

Bij zwembad Buitendiep is de energiescan uitgevoerd op basis van de verduurzamingsstrategie Trias Energetica[3]. In deze strategie dienen de volgende stappen genomen te worden om een bestaand gebouw een upgrade te geven tot een energiezuinig gebouw:

- Stap 1: Beperk de energievraag;
- Stap 2: Gebruik energie uit hernieuwbare bronnen;
- Stap 3: Indien gebruik van eindige (fossiele)energiebronnen, gebruik deze dan zo efficiënt mogelijk.

In bijlage 3 is de volledige energiescan toegevoegd. De voorgestelde verduurzamingsmaatregelen die zijn voorgesteld zijn:

- Verlichting vervangen naar LED;
- Afdeksysteem;
- 24 stuks Sunsdiscs;
- 30 tot 40 stuks zonnepanelen (keuze aan de hand voor keuze warmtepomp);
- Energiemanagement;
- Elektrische doorstroomboilers;
- (Hybride) warmtepomp;
- Laagtemperatuur verwarming.

In de energiescan zijn twee varianten van te nemen maatregelen opgenomen:

- Een volledig gasloos zwembad met een totaal geschatte investering van € 776.686 exclusief btw, een terugverdientijd van bijna 35 jaar en een geschatte CO2-reductie van 31.000 kilogram. In deze investering is een elektrische warmtepomp opgenomen;
- Een variant met een hybride warmtepomp en een totaal geschatte investering van € 579.900 exclusief btw, een terugverdientijd van 28,6 jaar en een geschatte CO2-reductie van 28.000 kilogram.

In de financiële uitwerking van de toekomstbestendige exploitatie is de variant met een hybride warmtepomp als uitgangspunt genomen.

2.2.2 Koppelkansen

De gemeente heeft gevraagd specifieke koppelkansen in de omgeving van zwembad Buitendiep te onderzoeken.

Aansluiten op collectorveld toekomst kunstgrasveld VV. de Kogelvangers



In 2025 start de bouw van het nieuwe clubgebouw en de aanleg van nieuwe velden voor voetbalvereniging de Kogelvangers.
De velden kunnen uitgevoerd worden als een collectorveld. Onder het kunstgrasveld wordt de onderlaag uitgevoerd met een netwerk aan leidingen. Door deze leidingen loopt een koude vloeistof die door de inwerking van zon wordt verwarmd. De opgewarmde vloeistof kan direct worden gebruikt voor het verwarmen van bijvoorbeeld het zwembad, maar ook opgeslagen worden in de bodem. In de winter zouden omliggende woningen deze warmte kunnen gebruiken om te verwarmen. Het gebruiken van de warmte zorgt er tevens voor dat de velden afkoelen. Er zal een vervolgstudie moeten plaatsen vinden om te onderzoeken. of het toepassen van een collectorveld mogelijk is. Eén veld levert meer warmte op dan de warmtebehoefte van het zwembad.

[3] https://www.rvo.nl/sites/default/files/Infoblad%20Trias%20Energetica%20en%20energieneutraal%20bouwen-juni%202013.pdf

Er zal daarom gekeken moeten worden naar een combinatie van het buitenbad, clubgebouw, eventuele woningen en het toekomstige MFA Willemstad.

Energie hub

Een energie hub is geen besparing op energie, het geeft wel een mogelijkheid om de bedrijfskosten omlaag te brengen. Door het plaatsen van grote batterijen en het bijplaatsen van extra zonnepanelen is het mogelijk om elektra in te kopen en te verkopen. De batterijen geven de mogelijkheid om energie in te kopen op momenten wanneer de elektra prijs laag is. Op momenten dat de prijs hoog is kan je deze elektra weer verkopen. Daarbij zou de opslag kunnen bijdragen aan de netcongestie. In overleg met de netbeheerder dient er bekeken te worden wat mogelijk is.

2.2.3 Aandachtspunten verduurzaming

- Netcongestie: Zoals in de energiescan is aangegeven geldt er momenteel voor het gebied waarin Het Buitendiep zich bevindt zowel een opwek- als afnamecongestie ten aanzien van energieafname en terug levering. Deze situatie heeft invloed op de mogelijkheden met betrekking tot het aanpassen van de energieaansluiting. Voordat verduurzaming definitief wordt doorgevoerd zal nader technisch onderzoek nodig zijn.
- Indien er gekozen wordt voor het daadwerkelijk uitvoeren van koppelkansen heeft dat naar alle waarschijnlijkheid invloed op de gehanteerde uitgangspunten voor de verduurzaming. Er zal een vervolgstudie uitgevoerd moeten worden om de effecten en daarbij behorende kosten in beeld te brengen.

2.3 Meerjarenonderhoudsplan

In opdracht van de gemeente Moerdijk heeft Huijbregts Vastgoedtechniek in september 2024 een MJOP opgesteld voor een periode van 20 jaar. Het opgenomen onderhoud en de bijbehorende bedragen uit dit onderhoudsplan zijn in beginsel leidend voor de verdere uitwerking van de toekomstige onderhoudskosten: er is geen second opinion verricht op de financiële inhoud. In het kader van deze rapportage zijn er een aantal wijzigingen op dit MJOP doorgevoerd:

- Het onderhoudsplan betreft uitsluitend het vervangingsonderhoud. Er is geen dagelijks en preventief onderhoud opgenomen. Deze onderhoudskosten worden wel meegenomen in de exploitatieramingen;
- De looptijd van het MJOP is 20 jaar en daardoor niet gelijk aan de exploitatieperiode van 25 jaar. In deze rapportage wordt er van uit gegaan dat de opgenomen vervangingsinvesteringen over 25 jaren verdeeld worden;
- In het MJOP zijn ook verduurzamingsinvesteringen opgenomen. In dit onderzoek worden deze investeringen als een eenmalige investering gezien, voorafgaand aan de nieuwe exploitatieperiode. Deze investeringen zijn niet meegenomen in de onderhoudsvoorziening. Vervangingen van deze gedane verduurzamingsinvesteringen zijn wel opgenomen;
- In het MJOP is geen rekening gehouden met onvoorziene kostenposten als gevolg van de ouderdom van het zwembad. In de exploitatieraming is hiervoor wel een kostenpost voor opgenomen (20% van het gemiddeld vervangingsonderhoud).

Door de jaren heen kunnen er ontwikkelingen zijn die van invloed zijn op het MJOP. Het is aan te bevelen het MJOP eens per drie jaar te actualiseren en indien hiertoe aanleiding is het toekomstperspectief van het zwembad te herzien.

Toekomstig onderhoud zonder verduurzaming

Het opgestelde MJOP exclusief verduurzamingsmaatregelen maar inclusief de voorgestelde kostenpost onvoorzien laat een gemiddelde onderhoudsuitgave over 20 jaar zien van € 51.500 per jaar. Uitgesmeerd over 25 jaar betekent dit een uitgave van € 41.000 per jaar indien er de laatste vijf jaar geen (grote) vervangingen plaatsvinden en het zwembad na 25 jaar gesloten/gerenoveerd of vernieuwd wordt. Bovengenoemd bedrag is het gemiddeld bedrag aan jaarlijks vervangingsonderhoud indien er niet tot verduurzaming overgegaan wordt.

2.4 Toekomstbestendige exploitatie

In dit hoofdstuk wordt een toekomstbestendige exploitatiebegroting gepresenteerd en vervolgens toegelicht. Het is van belang allereerst de gehanteerde uitgangspunten van deze begroting te benoemen.

Uitgangspunten

- De begroting is exclusief btw, prijspeil 2024 en afgerond op honderdtallen;
- Het toekomstperspectief bedraagt 25 jaar. De gemeente heeft de intentie uitgesproken de overeenkomst met de stichting met 10 jaar te verlengen. De gepresenteerde begroting is op deze intentie gebaseerd en loopt van 2026 tot en met 2035. De begroting van de volledige 25 jaar is opgenomen in bijlage 4. De gemiddelde exploitatiebijdrage over 25 jaar is anders dan de gemiddelde bijdrage over de exploitatieperiode in de 1e 10 jaar als gevolg van onder andere gewijzigde onderhoudsbehoeftes;
- Het eigendom van het zwembad en de exploitatievorm staan vast. Dit betekent dat ook in de toekomst Stichting Ons Bad de eigenaar en exploitant blijft van zwembad Het Buitendiep;
- De stichting verzorgt zelf de dagelijkse exploitatie. In de huidige situatie wordt de exploitatie uitbesteed aan Optisport. Door in de begroting de exploitatie door de stichting zelf te laten verzorgen wordt inzicht verkregen in reële opbrengsten en kosten. Het is aan de stichting om in de toekomst de dagelijkse exploitatie wederom aan een externe partij over te dragen;
- De omvang van het zwembad blijft gelijk. Het perceel en aantal bassins wijzigt niet;
- De huidige openstelling is passend en blijft van kracht;
- De begroting gaat uit van gemiddelde weersomstandigheden. Weersomstandigheden hebben invloed op het daadwerkelijke jaarlijkse resultaat van een buitenbad wat jaarlijkse afwijkingen van het gemiddelde kan veroorzaken;
- De inzet van de vrijwilligers voor onder andere schoonmaakwerkzaamheden en onderhoudswerkzaamheden blijft van kracht;
- De gemeente Moerdijk heeft ten tijde van dit onderzoek een extern bureau een onafhankelijk MJOP laten opstellen. Dit MJOP is, met de aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 2.3, leidend voor de opgenomen onderhoudskosten.
  - De looptijd van het toekomstperspectief (25 jaar) is anders dan de looptijd van de voorgenomen overeenkomst tussen de gemeente en Stichting Ons Bad (10 jaar). Dit betekent dat de opgenomen voorziening voor vervangingsonderhoud in de eerste 10 jaar (periode 2026 tot en met 2035) afwijkt van de opvolgende 15 jaren (2036 tot en met 2050);
  - De verduurzamingsinvesteringen conform de hybride variant uit de energiescan worden voor rekening van de gemeente Moerdijk uitgevoerd. De investeringen worden uitgevoerd in het jaar 2025, voorafgaand aan de nieuwe exploitatieperiode. De effecten op het onderhoud (dagelijks, preventief en dotatie voorziening) worden meegenomen in de begroting, evenals het effect op het beoogde energieverbruik;
  - De stichting heeft in de afgelopen jaren een onderhoudsvoorziening (€ 53.000) opgebouwd om toekomstige vervangingen te bekostigen. Deze voorziening kan ofwel gebruikt worden als investeringsbijdrage, of ingezet worden voor het bekostigen van toekomstig vervangingsonderhoud. In het exploitatieplan is ervoor gekozen om deze opgebouwde voorziening in te brengen ten gunste van de verduurzamingsinvesteringen[4]. Het door de gemeente benodigde investeringsbudget wordt hierdoor lager echter ontbreekt het de stichting aan onderhoudsreserves voor het bekostigen van toekomstig onderhoud. De benodigde jaarlijkse dotatie van de onderhoudsvoorziening wordt hierdoor hoger. Per saldo heeft de gekozen benadering geen financieel effect (behoudens renteopbrengsten – of kosten);
- Koppelkansen maken geen onderdeel uit van de begroting.

2.4.1 Meerjarenbegroting

Het toekomstperspectief van Het Buitendiep is vertaald naar een exploitatiebegroting met startjaar 2026. Gedurende deze periode zijn er op voorhand enkele mutaties in de begroting te verwachten als gevolg van lokale ontwikkelingen en het naderen van het einde van de levensduur van de accommodatie. Onderstaand is de exploitatiebegroting opgenomen voor de eerste 10 jaar.

[4] Dit betreft het uitgangspunt voor de exploitatiebijdrage. Het is aan de gemeente en de stichting om nadere afspraken te maken.

ZWEMBAD HET BUITENDIEP 25-JAAR FORECAST										
JAAR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
JAARTAL	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**
OPBRENGST RECREATIEF	41.000	41.000	44.700	44.700	44.700	44.700	44.700	44.700	44.700	44.700
OPBRENGST EVENEMENTEN ZWEMBAD	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
OPBRENGSTEN ZWEMBAD	44.000	44.000	47.700	47.700	47.700	47.700	47.700	47.700	47.700	47.700
OPBRENGSTEN HORECA	11.000	11.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
OVERIGE OPBRENGSTEN	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
EXPLOITATIEBIJDRAGE	134.200	134.200	134.200	134.200	134.200	134.200	134.200	134.200	134.200	134.200
TOTAAL OPBRENGSTEN	**190.200**	**190.200**	**194.900**	**194.900**	**194.900**	**194.900**	**194.900**	**194.900**	**194.900**	**194.900**
INKOPEN	6.900	6.900	6.900	6.900	6.900	6.900	6.900	6.900	6.900	6.900
PERSONEELSKOSTEN	85.300	85.300	85.300	85.300	85.300	85.300	85.300	85.300	85.300	85.300
ENERGIEKOSTEN	13.100	13.100	13.100	13.100	13.100	13.100	13.100	13.100	13.100	13.100
INVESTERING INVENTARIS/SPEELELEMENTEN	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
DOTATIE ONDERHOUDSVOORZIENING	49.700	49.700	49.700	49.700	49.700	49.700	49.700	49.700	49.700	49.700
DAGELIJKS EN PREVENTIEF ONDERHOUD	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
ONDERHOUDSKOSTEN	68.700	68.700	68.700	68.700	68.700	68.700	68.700	68.700	68.700	68.700
OVERIGE HUISVESTINGSKOSTEN	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
OVERIGE KOSTEN	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
TOTAAL KOSTEN	**194.000**	**194.000**	**194.000**	**194.000**	**194.000**	**194.000**	**194.000**	**194.000**	**194.000**	**194.000**
RESULTAAT	**3.800-**	**3.800-**	**900**	**900**	**900**	**900**	**900**	**900**	**900**	**900**

Toelichting begroting

- De begroting gaat uit van 11.000 recreatieve bezoekers in 2026. Als gevolg van de ontwikkelingen in Willemstad Oost en het MFA op locatie Kogelvangers (uitgangspunt jaar 2028) stijgt het bezoekersaantal naar 12.000 per jaar. De huidige tarieven blijven gehandhaafd. De verwachting is dat in 58% van de gevallen bezoekers binnenkomen met een abonnement, 40% via een los entreebewijs en 2% gratis het zwembad bezoekt. Deze laatste groep betreft het schoolbezoek;
- De evenementenopbrengst betreft inkomsten uit zelf georganiseerde activiteiten als discozwemmen, zwemping etc.;
- Voor horecaopbrengsten wordt uitgegaan van € 1,00 per bezoeker;
- Sponsoring en reclame-inkomsten vormen de overige opbrengsten;
- Inkopen bestaan uit horeca (40% van de opbrengst) en inkopen voor evenementen;
- De personeelskosten worden gevormd door de inzet van 1,75 FTE:
  - management (0,3 FTE),
  - toezichthouders (0,9 FTE),
  - horeca- en kassamedewerkers (0,45 FTE) en
  - facilitaire medewerkers (0,1 FTE)
  - kosten vrijwilligersinzet (€ 2.500).
  - Er is geen budget opgenomen voor groenonderhoud, schoonmaak, technische klusjes etc.; dit wordt door vrijwilligers uitgevoerd. Deze onbetaalde inspanningen hebben in de markt een waarde van € 25.000 tot € 35.000 per jaar.
  - De energiekosten hebben betrekking op de veronderstelde inkoopbehoefte van energie na realisatie van de verduurzamingsmaatregelen. Als referentietarief is het huidige gehanteerde energietarief opgenomen.

	verbruik	tarief (all-in)	totaal
Elektra (kWh)	21.993	€ 0,35	€ 7.764
Gas (m3)	2.413	€ 1,05	€ 2.541
Water (m3)	1.900	€ 1,50	€ 2.850

  De effecten van verduurzaming ten opzichte van het huidige energieverbruik betreft een inschatting. Het werkelijke toekomstig verbruik is afhankelijk van de nadere uitwerking van het gekozen verduurzamingsplan;
- De onderhoudskosten zijn verdeeld over drie rubrieken:
  - Een jaarlijks investeringsvoorziening van € 4.000 voor inventaris en speelvoorzieningen om ook in de toekomst aantrekkelijk te blijven voor potentiële bezoekers. Deze investeringsvoorziening wordt in de laatste periode van de 25-jarige begroting afgebouwd (zie bijlage 4);
  - Een jaarlijkse dotatie aan de onderhoudsvoorziening (€ 49.700) gebaseerd op het verwachte gemiddelde vervangingsonderhoud in de 10-jarige exploitatieperiode conform het MJOP en na correctie van de uitgevoerde duurzaamheidsinvesteringen;

- Een jaarlijks budget voor het uitvoeren van dagelijks en preventief onderhoud passend bij Het Buitendiep en rekening houdend met de eerdergenoemde inzet van vrijwilligers.
- Overige huisvestingskosten hebben betrekking op schoonmaakkosten, belastingen en verzekeringen;
- De overige kosten hebben betrekking op marketing, kantoorkosten, accountantskosten, automatiseringskosten en onvoorzien.

2.5 Gemeentelijke kosten

Indien de gemeente Moerdijk besluit tot het uitvoeren van de hybride variant heeft dat de volgende verwachte financiële effecten over de gehele periode van 25 jaar.

Exploitatieperiode 25 jaar	Verduurzaming	
investering minus bijdrage stichting	€	526.900
besparing energie	€	-425.000
Verschil onderhoudskosten	€	375.000
Extra kosten gemeente	€	476.900

- De investering in de verduurzamingsvariant met hybride warmtepomp bedraagt € 579.900. Stichting Ons Bad brengt haar opgebouwde reserves (tot ultimo 2023) in waardoor het investeringsbedrag daalt naar € 526.900;
- De jaarlijkse energiebesparing als gevolg van de investeringen bedraagt circa € 17.000, wat in 25 jaar resulteert in een besparing van € 425.000. Deze besparing betreft een inschatting en is zeer afhankelijk van de ontwikkeling van energietarieven en eveneens afhankelijk van de nadere gedetailleerde uitwerking van de verduurzamingsmaatregelen;
- Over een periode van 25 jaar bedraagt het gemiddeld jaarlijks vervangingsonderhoud € 41.000 indien er geen verduurzamingsmaatregelen genomen worden. Met maatregelen wordt het vervangingsonderhoud verhoogd naar gemiddeld € 56.000 per jaar. De vervanging van opgenomen verduurzamingsinvesteringen in de periode van 25 jaar werken kostenverhogend ten opzichte van de huidige installaties;
- De extra kosten van de gemeente (€ 476.900) bestaan uit de eenmalige investering en de mutatie van de benodigde exploitatiebijdrage voor wat betreft energie en onderhoud als gevolg van de gedane investeringen.

De voorgestelde verduurzamingsmaatregelen leiden gedurende een exploitatieperiode van 25 jaar zeer waarschijnlijk niet tot een financieel voordeel voor de gemeente Moerdijk. De maatregelen leiden tot een CO_2 reductie van 28.000 kilogram.

Toekomstige exploitatiebijdrage

De huidige exploitatiebijdrage (jaartal 2024) bedraagt afgerond € 143.000. De toekomstige exploitatiebijdrage voor de periode 2026 tot en met 2035 wordt ingeschat op € 134.200 per jaar. Over een periode van 25 jaar is de inschatting dat de benodigde bijdrage € 139.400 bedraagt. Dit verschil wordt veroorzaakt door de hogere vervangingsinvesteringen in de laatste 15 jaar van de voorgestelde exploitatieperiode.

3. De Oester

3.1 Analyse De Oester

3.1.1 Eigendom en exploitatievorm

De Oester in Fijnaart is in 1968 gebouwd en werd in 1970 officieel geopend onder de naam 't Volkerakkertje. In 1976 werd het besluit genomen om het zwembad te moderniseren en werd in 1978 het gebouw, zoals deze nu is, geopend. Na een burgerinitiatief in 2015 is het zwembad behouden en heeft de Stichting Zwembad Fijnaart per 1 januari 2016 het zwembad overgenomen onder de naam De Oester. De stichting beheert en exploiteert het zwembad voor eigen rekening en risico en ontvangt voor de maatschappelijk functie die het zwembad bekleedt een jaarlijkse exploitatievergoeding van de gemeente Moerdijk. De vergoeding is vastgelegd in een overeenkomst tussen partijen. Deze overeenkomst loopt af op 31 december 2025.

De stichting bestaat uit een zeskoppig vrijwillig bestuur. Zij zijn actief betrokken bij de aansturing van het personeel dat in dienst is van de stichting en zijn opgesteld voor het verzorgen van zwemlessen, toezichthouden, kassawerkzaamheden en schoonmaaktaken. De CAO-zwembaden is van toepassing op dit betaalde personeel. Periodieke schoonmaakwerkzaamheden en kleine onderhoudswerkzaamheden worden door een zestal vrijwilligers uitgevoerd.

Wat opvalt is dat het personeelsbestand geen leidinggevende functies bevat. De manager/coördinatorfunctie wordt bij vergelijkbare zwembaden met minstens een halve voltijdse medewerker (fte) ingevuld. In zwembad de Oester vervult het vrijwillig bestuur deze functie. Deze werkwijze toont de betrokkenheid van het bestuur aan en maakt de exploitatie van De Oester op dit punt kostenefficiënt; er hoeft immers geen leidinggevende aangesteld te worden. Ook het inspelen op wijzigingen ten aanzien van wet- en regelgeving is in deze opzet een taak van het bestuur. Het risico van deze operationele opzet is de kwetsbaarheid van de organisatie die ontstaat wanneer het vrijwillige bestuur niet of in mindere mate in staat zal zijn in het uitvoeren van deze taken. Op dit moment bestaat het huidige bestuur uit een zestal betrokken en actieve leden, wat op korte termijn een geruststelling is ten aanzien van de continuïteit in de operationele leiding van zwembad De Oester.

3.1.2 Voorzieningen

Zwembad De Oester beschikt over de volgende voorzieningen:

- Een wedstrijdbassin van 25 meter met drie banen (200m2) met een diepte van 60 tot 190 centimeter;
- Een receptie;
- Gratis parkeervoorziening voor de deur.

Het zwembad is functioneel opgezet, passend bij het verzorgingsgebied (zie volgende paragraaf). De receptieruimte dient tevens als uitgiftepunt voor kleine versnaperingen en drankjes. Er is geen specifieke horecaruimte ingericht wat eveneens passend is bij de aard en omvang van het zwembad. Een ruimte met tafels en stoelen met zicht op het zwembad biedt wachtende begeleiders van zwemleskinderen en andere bezoekers gelegenheid om te verblijven. Er zijn voldoende kleedruimtes en sanitaire voorzieningen. Voor het personeel is een eigen ruimte beschikbaar met tafels, stoelen en een pantry.

3.1.3 Huidige technische staat

Zwembad de Oester is inmiddels 55 jaar oud, waarbij de gemeente een ambitie heeft om de accommodatie voor ten minste 25 jaar nog in stand te houden. Op dit moment wordt de accommodatie conform afspraak goed onderhouden op basis van in stand houden, reinheid en veiligheid. Hieronder een korte opsomming van de bevindingen.

- Een aantal essentiële elementen (bijvoorbeeld CV-ketel) zijn verouderd en dienen op korte termijn vervangen te worden;
- Tijdens de opname zijn er geen gevaarlijke situaties voor bezoekers waargenomen;
- Tijdens de opname zijn er geen ernstige defecten waargenomen;
- De accommodatie heeft een matige, wat ouderwetse uitstraling;
- Er zijn een aantal maatregelen getroffen met betrekking tot duurzaamheid zoals bijvoorbeeld de zonnecollectoren en frequentie gestuurde circulatiepomp.

Het in stand houden van een accommodatie van 55 jaar is niet vanzelfsprekend er zal voor de toekomst geïnvesteerd moeten in het vervangingsonderhoud. Het niet uitvoeren van deze planmatige vervangingen zullen leiden tot een vergroot risico om de continuïteit (openstelling) van de exploitatie te waarborgen.

3.1.4 Concurrentieanalyse en verzorgingsgebied

In de omgeving van het zwembad zijn enkele zwembaden aanwezig die invloed kunnen uitoefenen op het verzorgingsgebied en het bezoekpotentieel van De Oester. De gemeente Moerdijk heeft in 2023 zelf een onderzoek uitgevoerd naar 'De toekomst van zwemmen in de gemeente Moerdijk' en daarbij een overzicht gemaakt van de omliggende zwembaden. Dit overzicht is in deze rapportage bijgevoegd als bijlage 1.

Door haar omvang is De Oester heeft zij geen regionale functie en is te bestempelen als een lokaal zwembad. Op concurrentiegebied zal daarom vooral gekeken moeten worden naar het aanbod van zwemlessen in andere binnenbaden. Aan de oostkant bevindt zich zwembad De Niervaert in Klundert en twee particuliere zwembaden in Zevenbergen. Aan de zuidkant bevinden zich Feel Fit Center in Oudenbosch en De Knotwilg in Steenbergen. Aan de noord- en westkant van De Oester bevinden zich geen binnenbaden die als concurrerend beschouwd kunnen worden.

Verzorgingsgebied

Op basis van de functionaliteit van zwembad De Oester en de omliggende binnenzwembaden is het primaire verzorgingsgebied van het zwembad te omschrijven als Fijnaart, Heijningen, Helwijk en Willemstad. Aanvullend kan nog enig bezoek verwacht worden uit Noordhoek en Standdaarbuiten. Het verzorgingsgebied bestaat daarmee uit zo'n 10.000 inwoners. Vergeleken met andere binnenzwembaden is het verzorgingsgebied klein.

Om inzicht te krijgen in de verhouding tussen de omvang van het aangeboden zwemwater en de omvang van het verzorgingsgebied wordt het aantal inwoners afgezet tegen het aantal vierkante meters zwemwater. Landelijk gezien gaat men voor binnenbaden gemiddeld uit van circa 60 inwoners per m2 zwemwateraanbod. Met 200m2 aanbod kan De Oester een verzorgingsgebied van 12.000 inwoners voorzien. Dit betekent dat de aangeboden zwemwatercapaciteit van De Oester groter is dan de behoefte uit het verzorgingsgebied. Echter, om kwalitatief te voldoen aan de behoefte op het gebied van banenzwemmen is een 25 meterbassin wenselijk. De minimale functionele breedte is daarbij 3 banen (8 meter) waardoor het zwembad functioneel passend is bij het verzorgingsgebied.

Ontwikkelingen in en rond het verzorgingsgebied

Klundert

De gemeente Moerdijk heeft opdracht gegeven tot vernieuwbouw van De Niervaert. In de nieuwe configuratie verdwijnt het instructiebassin en wordt het wedstrijdbassin vergroot. Het is niet aannemelijk dat deze ontwikkeling noemenswaardige invloed heeft op het verzorgingsgebied van De Oester en het toekomstige bezoekersaantal.

Numansdorp

Het zwembad De Waterstee, is verouderd en sluit per 1 januari 2025. De voorgenomen vervangende nieuwbouw zal naar verwachting pas over enkele jaren in gebruik genomen worden. Gedurende de periode dat er geen zwembad is in Numansdorp zal er naar verwachting een beperkte groep bezoekers, voornamelijk zwemleskinderen, in hun zoektocht naar een alternatieve locatie bij De Oester uitkomen. Het bestuur geeft aan dat deze beweging nu al merkbaar wordt. Wanneer het nieuwe zwembad in gebruik genomen wordt zal dit tijdelijke effect waarschijnlijk weer verdwijnen.

3.1.5 Activiteiten en openstelling

De Oester biedt de volgende activiteiten aan:

- Recreatief zwemmen:
  - Vrij zwemmen;
  - Banen zwemmen;
  - Ouder / kind zwemmen.

- Doelgroep activiteiten:
  - Aquajogging;
  - Aquafit;
  - Aquafit Therapeutisch;
  - Beweegactiviteiten voor ouderen;
  - Baby/-peuterzwemmen;
  - Aqua Bootcamp;
  - Fit4Kids.
- Les zwemmen:
  - Zwemles volgens het ZwemABC van het NRZ;
  - Zwemlessen voor volwassenen;
  - Specialisatie zwemles;
  - Zwemvaardigheid.

De stichting organiseert naast het vaste activiteitenaanbod nog een aantal incidentele activiteiten zoals de zwemvierdaagse. Ook wordt het zwembad voor enkele uren per week verhuurd aan verenigingen. Tot slot maken scholen incidenteel gebruik van het zwembad.

Onderstaand zijn de openingstijden aangegeven waarbinnen de eigen aangeboden activiteiten plaatsvinden. Het activiteitenrooster is opgenomen in bijlage 5:

Reguliere openingstijden publiek		
Dag	Van	Tot
Maandag	15:45	21:00
Dinsdag	07:00	21:15
Woensdag	09:00	18:00
Donderdag	09:00	20:45
Vrijdag	07:00	18:30
Zaterdag	08:30	11:30
Zondag	Gesloten	

Zomer openingstijden publiek		
Dag	Van	Tot
Maandag	Gesloten	
Dinsdag	07:00	20:45
Woensdag	08:30	11:30
Donderdag	08:30	19:45
Vrijdag	Gesloten	
Zaterdag	08:30	12:00
Zondag	Gesloten	

De openingstijden en aangeboden activiteiten zijn over het algemeen passend bij het verzorgingsgebied. Een relatief klein verzorgingsgebied heeft als gevolg dat er een spanningsveld kan ontstaan in de balans tussen de maatschappelijke waarde van het zwembad en de financiële rentabiliteit van het zwembad. Zo kan er bij activiteiten met een laag bezoekersaantal gekozen worden om de activiteit in het kader van maatschappelijk belang aan te blijven bieden en de financiële consequenties (minder inkomsten dan gemaakte kosten[5]) te accepteren. Door zich primair op haar maatschappelijke functie te richten draagt het zwembad in dat geval bij aan de leefbaarheid van het verzorgingsgebied. Een ander gevolg van het exploiteren van een zwembad in een klein verzorgingsgebied is dat bezoekersaantallen van activiteiten week op week grillig kunnen verlopen. Dit effect is met name zichtbaar bij recreatief zwemmen en doelgroepactiviteiten en in mindere mate bij banen zwemmen. Op zweminstructie is dit effect niet van toepassing.

In de overeenkomst tussen de stichting en de gemeente zijn geen afspraken gemaakt over de minimale omvang van het aangeboden activiteitenprogramma. Daarmee heeft de stichting de vrijheid om zelf deze maatschappelijk afweging te maken over de aard en omvang van haar aangeboden activiteitenprogramma. De indruk bestaat dat het stichtingsbestuur bewust en zorgvuldig met deze verantwoordelijkheid omgaat en een afgewogen activiteitenprogramma aanbiedt. Indien de gemeente desalniettemin in het kader van haar toekomstige exploitatiebijdrage specifiekere afspraken over het aan te bieden activiteitenprogramma wenst te maken kan dit onderwerp in de nieuwe exploitatieovereenkomst opgenomen worden.

[5] Met gemaakte kosten wordt in dit kader de personeelsinzet bedoeld en niet een omslag van overige kosten.

3.1.6 Bezoekcijfers

Zwembad De Oester heeft de afgelopen jaren het onderstaande aantal bezoekers mogen ontvangen:

Jaartal	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bezoekers	28166	23725	25492	24019	23788	23727		9551	20690	24510

De jaren 2020 (geen totalen beschikbaar) en 2021 kennen een forse impact als gevolg van de coronacrisis, maar ook begin 2022 waren de effecten nog zichtbaar. Over de jaren heen kan gezegd worden dat er sprake is van een zeer stabiele exploitatie.

Er is geen informatie beschikbaar omtrent de uitsplitsing van de getoonde bezoekersaantallen naar activiteitenrubrieken als recreatief zwemmen, doelgroepactiviteiten, zweminstructie en verenigingsbezoek (verhuur). Ook is het onbekend of bezoekers van verenigingsactiviteiten (verhuur) onderdeel uitmaken van het getoonde bezoekcijfer of dat deze bezoekers de cijfers laten stijgen. Een analyse op activiteitenniveau is derhalve niet mogelijk. Wel zijn er van losse activiteiten bezoekersaantallen geregistreerd wat inzicht geeft in het verloop van die activiteiten. Het 'dilemma' van een zwembad in een klein verzorgingsgebied komt in dit overzicht tot uiting. Er zijn activiteiten zoals zwemles voor volwassenen en speciale zwemles die qua bezoekersaantal gemiddeld niet rendabel zijn maar maatschappelijk gezien van grote waarde zijn voor het zwembad. Dit geldt eveneens voor de (soms) niet rendabele uren van recreatief zwemmen en banen zwemmen.

Animocijfer

Het animocijfer van een zwembad geeft aan hoe vaak een inwoner van het verzorgingsgebied van dat zwembad gemiddeld jaarlijks het zwembad bezoekt. Het laat daarmee zien in hoeverre het zwembad in staat is om het potentiële bezoek in daadwerkelijk bezoek om te zetten. Voor een functioneel zwembad als De Oester ligt het animocijfer doorgaans tussen de 2,2 en 3,0. Een gemiddelde van 24.000 bezoekers op een verzorgingsgebied van 10.000 inwoners geeft een animocijfer van 2,4. Dit cijfer ligt binnen de bandbreedte wat men van een functioneel zwembad in een klein verzorgingsgebied mag verwachten. Indien bezoekers van verenigingen niet bij de bezoekersaantallen zijn opgeteld zal het animocijfer nog hoger zijn.

Het animocijfer kan niet geheel los gezien worden van het activiteitenprogramma. Immers, inwoners moeten ook gelegenheid geboden worden om op gewenste tijden het zwembad te kunnen bezoeken. Hoe meer gelegenheid, hoe groter de kans dat het animocijfers stijgt. Echter heeft een dergelijke werkwijze ook een prijs aangezien niet alle activiteiten rendabel zullen zijn. Zwembad de Oester heeft hier een goede verhouding in gevonden. Er zijn activiteiten die vanuit maatschappelijk oogpunt aangeboden blijven worden maar er is geen sprake van een te uitgebreid activiteitenprogramma.

3.1.7 Tarieven

Zwembad De Oester hanteert voor haar aangeboden activiteiten bijgevoegde tarievenstructuur.

Recreatief		Tarief
Losse entree	€	4,55
12- badenkaart	€	45,50
25-badenkaart	€	91,00
Jaarabonnement	€	121,40
Gezinsabonnement	€	329,50
B/C Oesterabonnenment 7 weken	€	9,25
B/C Oesterabonnenment 14 weken	€	18,55
Doelgroepactiviteiten		**Tarief**
Aquajogging los	€	11,45
Aquajoggin 12-badenkaart	€	114,50
Puppyzwemmen los	€	7,75
Puppyzwemmen 12-badenkaart	€	77,50
MBVO Moedrijk (4 maanden)	€	41,90
Zwemles		**Tarief**
Losse zwemles (45 minuten)	€	15,70
6-lessenkaart (45 minuten)	€	65,30
12-lessenkaart (45 minuten)	€	130,60
Speciale zwemles 1 op 4 (kwartaal)	€	168,90
6-lessenkaart 1 op 4 (30 minuten)	€	78,10
12-lessenkaart 1 op 4 (30 minuten)	€	156,20
Privéles	€	28,50

In vergelijking met de landelijke benchmark, rekening houdend met de beschikbare faciliteiten, kan de volgende conclusie getrokken worden:

- Recreatief zwemmen:

De keuze voor bezoekers bestaat uit zowel badenkaarten als abonnementen en losse entreebewijzen. Dit is een ruimer dan gemiddelde keuzemogelijkheid voor een functioneel zwembad. Hoe meer keuzes er aangeboden worden, hoe lager de opbrengst per bezoek zal zijn aangezien men het meest voordelige tarief voor zijn of haar persoonlijke situatie zal kiezen. Het losse tarief en de badenkaarten zijn passend voor het functionele aanbod. Ook het voordeel dat men heeft bij badenkaarten (bv 12 voor de prijs van 10) is gebruikelijk in de markt. De prijs van een jaarabonnement is met € 121,40 zeer laag; bij 34 bezoeken per jaar is dit abonnement voordeliger dan een 25-badenkaart. Regionaal kosten jaarabonnementen € 486,20 (De Stok, Roosendaal), € 391,20 (De Niervaert, Klundert) en € 380,-- (De Knotwilg,

Steenbergen) waarbij aangetekend moet worden dat met name De Stok een zwembad is met meer recreatieve faciliteiten en men ook doelgroepactiviteiten kan bezoeken met dit abonnement. Echter is voor een functioneel zwembad als De Oester een verdubbeling van het tarief voor het jaarabonnement nodig om binnen de bandbreedte van de benchmark te komen.

- Doelgroepactiviteiten:

Het tarief van Aquajogging (€ 11,45) ligt enigszins boven het regionaal en landelijk gemiddelde, voor Puppyzwemmen is dit marktconform. De activiteit MBVO (Meer Bewegen voor Ouderen) kent in Fijnaart een lager, maatschappelijk tarief dan andere doelgroepactiviteiten zoals Aquajogging. Deze werkwijze is in lijn met de landelijke werkwijze. De hoogte van dit maatschappelijke tarief kan regionaal nog altijd zeer sterk verschillen. In De Oester is het tarief € 41,90 voor vier maanden (17 weken). Bij 15 bezoeken komt dit op € 2,80 per bezoek, waar we landelijk gemiddeld een tarief van € 4,50 zien.

- Zwemles:

Zwemles wordt in den lande veelal in verschillende groepsgroottes aangeboden, variërend van kleine groepen met kinderen die veel aandacht nodig hebben (vier tot zes leerlingen), reguliere groepen (8 tot 10 leerlingen) en grote groepen (11 tot 15 leerlingen). Het geven van zwemlessen aan kleine groepen kan een bewuste keuze zijn om leerlingen meer aandacht te geven. Deze keuze dient dan wel tot uiting te komen in een hoger lestarief. Een redelijke bandbreedte voor het bepalen van de prijs-/kwaliteitverhouding van een zwemles is een opbrengst per uur van € 120,- tot € 170,-. Het aantal kinderen per regulier zwemles in De Oester is bij dit onderzoek niet bekend. Uitgaande van een gemiddeld reguliere groep beweegt de opbrengst per uur zich aan de onderkant van de bandbreedte. Voor ‘1 op 4’ zwemlessen is de opbrengst per uur € 104,--.

Draagvlak

Uit bovenstaande analyse kan geconcludeerd worden dat de tarieven van jaarabonnementen en zwemlessen verhoogd kunnen worden. De maatschappelijk impact van een dergelijke aanpassing kan voor een zwembad als De Oester, gevestigd in een klein verzorgingsgebied en aangestuurd door een vrijwillig bestuur groot zijn. Het zwembad heeft een sterke maatschappelijke functie voor een deel van de inwoners in de lokale leefomgeving. Het hanteren van lager dan landelijk gemiddelde tarieven is daarbij een herkenbaar beleid. Het (sterk) verhogen van tarieven kan leiden tot een afname van het lokale draagvlak en de bezoekfrequentie wat de maatschappelijk functie van het zwembad in dat geval kan ondermijnen.

3.1.8 Vertaling huidige situatie naar de toekomst

Als eigenaar van zwembad is het van belang dat de stichting voldoende middelen tot haar beschikking heeft op het moment dat er zich grote vervangingsinvesteringen voordoen. Op deze wijze kan de continuïteit van het zwembad gedurende de theoretische levensduur gewaarborgd blijven. Inzicht in de verwachte toekomstige uitgaven zijn door de stichting in een investeringsoverzicht opgenomen. Dit overzicht heeft een looptijd tot en met 2033 en omvat bouwkundige en technische vervangingen.

Om op toekomstige uitgaven te anticiperen reserveert de stichting jaarlijks ten laste van het exploitatieresultaat onder de kostenpost ‘mutaties voorziening van groot onderhoud’ een bedrag voor deze toekomstige kostenpost. In 2023 bedroeg deze reservering € 66.000 en in 2022 € 24.000. Met in acht neming van deze dotatie aan de onderhoudsvoorziening bleef er in de jaarrekening een positief resultaat (€ 8.349 in 2023 en € 1.212 in 2022) over. Ultimo 2023 heeft de stichting een totale voorziening voor groot onderhoud van € 295.000 en beschikt zij over een eigen vermogen van € 15.000.

De opgebouwde voorziening dient in de toekomst te worden aangewend voor vervangende investeringen. In het investeringsoverzicht is een uitgave van € 570.000 (inclusief 10% onvoorzien) aan vervangingsinvestering gepland in de periode 2024 tot en met 2033. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de voorgenomen investeringen en de financiële consequenties:

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
voorziening beginstand	295.000	269.427	212.174	-10.629	-24.982	-23.935	3.512	23.259	50.706	40.203	0
jaarlijkse geplande uitgave	53.020	84.700	250.250	41.800	26.400	-	7.700	-	37.950	67.650	
voorziening eindstand	241.980	184.727	-38.076	-52.429	-51.382	-23.935	-4.188	23.259	12.756	-27.447	
Dotatie voorziening	27.447	27.447	27.447	27.447	27.447	27.447	27.447	27.447	27.447	27.447	

- Jaarlijks moet voor € 27.447 gedoteerd worden aan de voorziening voor groot onderhoud om tot en met 2033 het geplande onderhoud te kunnen uitvoeren;
- Het zwaartepunt van de uitgaven ligt in de jaren 2025 en 2026 waardoor de actuele voorzieningen niet toereikend zullen zijn;

- Er is geen forecast gemaakt voor ná 2033. Mogelijk dat het te doteren bedrag aan de onderhoudsvoorziening hoger dient te zijn om ook vervangingen na 2033 te kunnen bekostigen.

Begroting 2024 en 2025

Stichting Zwembad Fijnaart heeft voor de jaren 2024 en 2025 een exploitatiebegroting opgesteld. Deze begroting laat in grote lijnen hetzelfde beeld zien als de resultaten van 2023. Er zijn echter twee posten die een substantiële wijziging kennen:

- In 2023 ontving de stichting een bijdrage van circa € 70.000 uit de SPUK Energie. Deze bijdrage vervalt in 2024.
- De energiekosten zijn in de begroting 2024 (€ 75.000) en 2025 (€ 77.500) circa € 20.000 lager dan 2023. In september 2023 is een nieuw energiecontract afgesloten voor een periode van 3 jaar. Het huidige verbruik in combinatie met de vaste tarieven impliceert echter dat de energiekosten € 15.000 lager zullen zijn dan de bedragen zoals opgenomen in de begroting.

De twee begrotingsjaren laten een toename van het eigen vermogen zien van circa € 18.000 per jaar. Met de aangepaste energiekosten zal het resultaat in de begroting € 33.000 per jaar bedragen. Voor toekomstige uitgaven aan groot onderhoud is een toename van minimaal € 27.500 noodzakelijk. Er kan geconcludeerd worden dat op basis van de huidige exploitatiewijze en het eigen investeringsoverzicht er voldoende reserve is of zal zijn om toekomstige uitgaven te bekostigen. Ook kan gesteld worden dat met de huidige faciliteiten, technische installaties en bij de huidige wijze van exploiteren de exploitatievergoeding in lijn is met het te verwachten exploitatietekort van De Oester.

Parallel aan dit onderzoek heeft de gemeente een extern bureau een nieuw MJOP op laten stellen. Dit onderhoudsplan is leidend voor de toekomstige onderhoudsuitgaven als onderdeel van de exploitatiebegroting zoals opgenomen in paragraaf 3.4.

3.1.9 Bevindingen De Oester

Stichting Zwembad Fijnaart exploiteert een binnenzwembad met een sterk lokaal karakter. Het verzorgingsgebied van het zwembad is klein. Het vrijwillige stichtingsbestuur stuurt naast zes schoonmaak- en onderhoudsvrijwilligers ook het zwembadpersoneel aan. Deze werkwijze is kostenverlagend echter brengt door het ontbreken van professionele aansturing van het werkzame personeel ook continuïteitsrisico's met zich mee. Door het wegvallen en/of minder beschikbaar zijn van het vrijwillig bestuur kan de aansturing wegvallen of verminderen. Vooralsnog is dit risico beperkt.

Het activiteitenprogramma van De Oester is passend. De gehanteerde tarieven zijn op punten afwijkend van het landelijk gemiddelde. Met name het tarief voor een jaarabonnement is fors lager dan het landelijk gemiddelde. Ditzelfde geldt voor de groepsles Meer Bewegen voor Ouderen (MBVO). Het kan echter een maatschappelijke keuze zijn om mensen meer in beweging te krijgen en dit gedrag te stimuleren door fors lagere tarieven herhalingsbezoeken te hanteren.

Financieel lijkt De Oester haar zaken goed op orde te hebben zonder onnodige reserves op te bouwen. Voor het bekostigen van toekomstige vervangingen is voldoende financiële reserves opgebouwd.

In de overeenkomst tussen de gemeente Moerdijk en Stichting Zwembad Fijnaart zijn geen specifieke afspraken gemaakt over te hanteren tarieven. Om het maatschappelijk belang van het zwembad te koppelen aan de exploitatiebijdrage kan overwogen worden hier nadere afspraken over vast te leggen.

3.2 Verduurzaming

De gemeente Moerdijk wil graag inzicht krijgen in welke verduurzamingsmogelijkheden er nodig zijn om De Oester minimaal 25 jaar open te houden. Uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen hebben effect op de volgende onderdelen van het exploitatieresultaat van Stichting Zwembad Fijnaart:

- Het meerjarenonderhoudsplan: met aanpassingen aan met name technische installaties verandert het nieuwe MJOP. De benodigd dotatie aan de onderhoudsvoorziening zal daarop aangepast worden;
- Het jaarlijks onderhoud: nieuwe installaties vergen een ander onderhoudspatroon;
- De energiekosten: verduurzaming betekent verandering van het energieverbruik.

Om inzicht te verkrijgen in de verduurzamingsmogelijkheden is een energiescan uitgevoerd.

3.2.1 Energiescan

Bij zwembad de Oester is de energiescan uitgevoerd op basis van de verduurzamingsstrategie Trias Energetica[6]. In deze strategie dienen de volgende stappen genomen te worden om een bestaand gebouw een upgrade te geven tot een energiezuinig gebouw:

- Stap 1: Beperk de energievraag;
- Stap 2: Gebruik energie uit hernieuwbare bronnen;
- Stap 3: Indien gebruik van eindige (fossiele)energiebronnen, gebruik deze dan zo efficiënt mogelijk.

In bijlage 6 is de volledige energiescan toegevoegd. De voorgestelde verduurzamingsmaatregelen die zijn voorgesteld zijn:

- Isoleren van vloer (RC 2,5m²/K/W);
- Isoleren van gevel (RC 1,3m²/K/W);
- Isoleren van dak (RC 6,3m²/K/W);
- Luchtbehandeling met WTW;
- Automatische regeling UV-installatie zwembad;
- Waterbesparende douchekoppen;
- Energiezuinige circulatiepomp;
- Zonneboiler met16 heatpipes;
- 60 tot 90 stuks zonnepanelen (keuze aan de hand voor keuze warmtepomp);
- Energiemanagement;
- (Hybride) warmtepomp;
- Laagtemperatuur verwarming.

In de energiescan zijn twee varianten van te nemen maatregelen opgenomen:

- Een volledig gasloos zwembad met een totaal geschatte investering van € 1.015.1957 exclusief btw, een terugverdientijd van 16 jaar en een geschatte CO2-reductie van 60.000 kilogram. In deze investering is een elektrische warmtepomp opgenomen;
- Een variant met een hybride warmtepomp en een totaal geschatte investering van € 814.177 exclusief btw, een terugverdientijd van bijna 15 jaar en een geschatte CO2-reductie van 50.000 kilogram.

In de financiële uitwerking van de toekomstbestendige exploitatie is de variant met een hybride warmtepomp als uitgangspunt genomen.

3.2.2 Koppelkansen

De gemeente heeft gevraagd specifieke koppelkansen in de omgeving van zwembad Oester te onderzoeken.

Aansluiten op Solarcarportpark bestaande parkeerplaats

Indien het constructief niet mogelijk is om de panelen te plaatsen is het alternatief om middels solar carports op de aansluitende parkeerplaats te situeren. Dit alternatief vraagt wel een hogere investering. De parkeerplaats valt buiten het perceel van het gebouw. Er dient met de netbeheerder en de gemeente bekeken te worden wat mogelijk is.

[6] https://www.rvo.nl/sites/default/files/Infoblad%20Trias%20Energetica%20en%20energieneutraal%20bouwen-juni%202013.pdf

Aansluiten op een buurtwarmtenet

Het zwembad ligt aan een waterplas. Er zijn voorbeelden waarbij een buurtwarmtenet (WKO) wordt aangesloten op een waterplas in koppeling met aquifers (ondergrondse watervoerende lagen). In deze lagen kan er warmte worden opgeslagen, dit gebeurt door het opwarmende water van de waterplas in de zomer. De opgeslagen warmte kan in de winter gebruikt worden om een aanvoertemperatuur van 15 graden te creëren. Een hogere aanvoertemperatuur naar een warmtepomp (water/water) zorgt voor een hoger rendement, waardoor er minder energie nodig is om warmte te maken. Er zal een haalbaarheidsstudie uitgevoerd moeten worden om te bekijken of de juiste voorwaardes aanwezig zijn voor het ontwikkelen van dit warmtenet.



Energie hub

Een energie hub is geen besparing op energie, het geeft wel een mogelijkheid om de bedrijfskosten om laag te brengen. Door het plaatsen van grote batterijen en het bijplaatsen van extra zonnepanelen is het mogelijk om elektra in te kopen en te verkopen. De batterijen geven de mogelijkheid om energie in te kopen op momenten wanneer de elektra prijs laag is. Op momenten dat deze prijs hoog is kan je deze elektra weer verkopen. Daarbij zou de opslag en grote aansluiting kunnen bijdragen aan de netcongestie In overleg met de netbeheerder dient er bekeken te worden wat mogelijk is.

Zalencentrum de Parel



Momenteel zijn zalencentrum de Parel en zwembad de Oester twee losstaande gebouwen op twee aparte percelen. Beide locaties hebben een “traditionele” verwarmingsinstallatie. Er zijn mogelijkheden om installaties te koppelen waardoor het mogelijk is om warmte en koude uit te wisselen of eventuele installaties te plaatsen die door beide gebouwen gebruikt kunnen worden. Er is in 2023 een ontwerp notitie opgesteld door VAN DER GIESEN ARCHITECTEN waar beide gebouwen gekoppeld worden met een uitbreiding. Het koppelen van beide gebouwen geeft de extra optie om opwekking van elektriciteit door zonnepanelen ter combineren. Ook het gebruiken van warmte en koude is eenvoudiger te realiseren.

3.2.3 Aandachtspunten verduurzaming

- Netcongestie: Zoals in de energiescan aangegeven geldt er momenteel voor het gebied waarin De Oester zich bevindt zowel een opwek- als afnamecongestie ten aanzien van energie afname en terug levering. Deze situatie heeft invloed op de mogelijkheden met betrekking tot het aanpassen van de energieaansluiting. Voordat verduurzaming definitief wordt doorgevoerd zal nader technisch onderzoek nodig zijn. Het beschikbare elektravermogen zal mede de keuze bepalen voor het definitieve technische ontwerp.
- Indien er gekozen wordt voor het daadwerkelijk uitvoeren van koppelkansen heeft dat naar alle waarschijnlijkheid invloed op de gehanteerde uitgangspunten voor de verduurzaming. Er zal een vervolgstudie uitgevoerd moeten worden om de effecten en daarbij behorende kosten in beeld te brengen.

3.3 Meerjarenonderhoudsplan

In opdracht van de gemeente Moerdijk heeft Huijbregts Vastgoedtechniek in september 2024 een MJOP opgesteld voor een periode van 20 jaar. Het opgenomen onderhoud en de bijbehorende bedragen uit dit onderhoudsplan zijn in beginsel leidend voor de verdere uitwerking van de toekomstige onderhoudskosten: er is geen second opinion verricht op de financiële inhoud. In het kader van deze rapportage zijn er een aantal wijzigingen op dit MJOP doorgevoerd:

- Het onderhoudsplan betreft uitsluitend het vervangingsonderhoud. Er is geen dagelijks en preventief onderhoud opgenomen. Dit deel van het onderhoud wordt wel meegenomen in de exploitatieramingen;
- De looptijd van het MJOP is 20 jaar en daardoor niet gelijk met de exploitatieperiode van 25 jaar. In deze rapportage wordt er van uit gegaan dat de opgenomen vervangingsinvesteringen over 25 jaren verdeeld worden;
- In het MJOP zijn ook verduurzamingsinvesteringen opgenomen. In dit onderzoek worden deze investeringen als een eenmalige investering gezien, voorafgaand aan de nieuwe exploitatieperiode. Deze investeringen zijn niet meegenomen in de onderhoudsvoorziening. Vervangingen van deze verduurzamingsinvesteringen zijn wel opgenomen;
- In het MJOP is geen rekening gehouden met onvoorziene kostenposten als gevolg van de ouderdom van het zwembad. In de exploitatieraming is hiervoor wel een kostenpost voor opgenomen (20% van het gemiddeld vervangingsonderhoud).

Door de jaren heen kunnen er ontwikkelingen zijn die van invloed zijn op het MJOP. Het is aan te bevelen het MJOP eens per drie jaar te actualiseren en indien hiertoe aanleiding is het toekomstperspectief van het zwembad te herzien.

Toekomstig onderhoud zonder verduurzaming

Het opgestelde MJOP exclusief verduurzamingsmaatregelen maar inclusief de voorgestelde kostenpost onvoorzien laat een gemiddelde onderhoudsuitgave over 20 jaar zien van € 36.700 per jaar. Uitgesmeerd over 25 jaar betekent dit een uitgave van € 29.300 per jaar indien er de laatste vijf jaar geen (grote) vervangingen plaatsvinden en het zwembad na 25 jaar gesloten/gerenoveerd of vernieuwd wordt. Bovengenoemd bedrag is het gemiddeld bedrag aan jaarlijks vervangingsonderhoud indien er niet tot verduurzaming overgegaan wordt.

3.4 Toekomstbestendige exploitatie

In dit hoofdstuk wordt een toekomstbestendige exploitatiebegroting gepresenteerd en vervolgens toegelicht. Het is van belang allereerst de gehanteerde uitgangspunten van deze begroting te benoemen.

Uitgangspunten

- De begroting is exclusief btw, prijspeil 2024 en afgerond op honderdtallen;
- Het toekomstperspectief bedraagt 25 jaar. De gemeente heeft de intentie uitgesproken de overeenkomst met de stichting met 10 jaar te verlengen. De gepresenteerde begroting is op deze intentie gebaseerd en loopt van 2026 tot en met 2035. De begroting van de volledige 25 jaar is opgenomen in bijlage 7. De gemiddelde exploitatiebijdrage over 25 jaar is anders dan de gemiddelde bijdrage over de exploitatieperiode in de 1^{e} 10 jaar als gevolg van onder andere gewijzigde onderhoudsbehoeftes;
- Het eigendom en de exploitatievorm staat vast. Dit betekent dat ook in de toekomst Stichting Zwembad Fijnaart de eigenaar en exploitant blijft van zwembad De Oester;
- De omvang van het zwembad blijft gelijk. Het perceel en aantal bassins wijzigt niet;
- Het zwembad dient een maatschappelijk belang waarbij geaccepteerd wordt dat onrendabele activiteiten in het activiteitenaanbod zijn opgenomen. De huidige programmering wordt als passend gezien. Deze programmering dient als basis voor de begroting;
- Een toekomstbestendige exploitatie betekent dat continuïteitsrisico's moeten worden beperkt. Om deze reden wordt in de begroting in tegenstelling tot de huidige exploitatiewijze een operationeel coördinator opgenomen;
- De inzet van de vrijwilligers voor schoonmaakwerkzaamheden en kleine onderhoudswerkzaamheden blijft van kracht;
- De gemeente Moerdijk heeft ten tijde van dit onderzoek een extern bureau een onafhankelijk MJOP laten opstellen. Dit MJOP is, met de aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 3.3, leidend voor de opgenomen onderhoudskosten.
  - De looptijd van het toekomstperspectief (25 jaar) is anders dan de looptijd van de voorgenomen overeenkomst tussen de gemeente en Stichting De Oester (10 jaar). Dit betekent dat de opgenomen voorziening voor vervangingsonderhoud in de eerste 10 jaar (periode 2026 tot en met 2035) afwijkt van de opvolgende 15 jaren (2036 tot en met 2050);

- De verduurzamingsinvesteringen conform de hybride variant uit de energiescan worden voor rekening van de gemeente Moerdijk uitgevoerd. De investeringen worden uitgevoerd in het jaar 2025, voorafgaand aan de nieuwe exploitatieperiode. De effecten op het onderhoud (dagelijks, preventief en dotatie voorziening) worden meegenomen in de begroting, evenals het effect op het beoogde energieverbruik;
- De stichting heeft in de afgelopen jaren een onderhoudsvoorziening (€ 295.000) opgebouwd om toekomstige vervangingen te bekostigen. Deze voorziening kan ofwel gebruikt worden als investeringsbijdrage, of ingezet worden voor het bekostigen van toekomstig vervangingsonderhoud. In het exploitatieplan is ervoor gekozen om deze opgebouwde voorziening in te brengen ten gunste van de verduurzamingsinvesteringen[7]. Het door de gemeente benodigde investeringsbudget wordt hierdoor lager echter ontbreekt het de stichting aan onderhoudsreserves voor het bekostigen van toekomstig onderhoud. De benodigde jaarlijkse dotatie van de onderhoudsvoorziening wordt hierdoor hoger. Per saldo heeft de gekozen benadering geen financieel effect (behoudens renteopbrengsten – of kosten);

- Koppelkansen maken geen onderdeel uit van de begroting.

3.4.1 Meerjarenbegroting

Het toekomstperspectief van De Oester is vertaald naar een exploitatiebegroting met startjaar 2026. Onderstaand is de exploitatiebegroting opgenomen voor de eerste 10 jaar.

ZWEMBAD DE OESTER 25-JAAR FORECAST										
JAAR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
JAARTAL	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**
RECREATIEF	36.100	36.100	36.100	36.100	36.100	36.100	36.100	36.100	36.100	36.100
DOELGROEPEN	21.100	21.100	21.100	21.100	21.100	21.100	21.100	21.100	21.100	21.100
INSTRUCTIE	128.300	128.300	128.300	128.300	128.300	128.300	128.300	128.300	128.300	128.300
VERENIGINGEN EN GROEPEN	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200
SCHOLEN	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
OVERIG ZWEMBADEN	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900
OPBRENGSTEN ZWEMBAD	196.100	196.100	196.100	196.100	196.100	196.100	196.100	196.100	196.100	196.100
OPBRENGSTEN HORECA	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800
OVERIGE OPBRENGSTEN	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
EXPLOITATIEBIJDRAGE	142.100	142.100	142.100	142.100	142.100	142.100	142.100	142.100	142.100	142.100
TOTAAL OPBRENGSTEN	**343.000**	**343.000**	**343.000**	**343.000**	**343.000**	**343.000**	**343.000**	**343.000**	**343.000**	**343.000**
INKOPEN	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100
PERSONEELSKOSTEN	230.900	230.900	230.900	230.900	230.900	230.900	230.900	230.900	230.900	230.900
ENERGIEKOSTEN	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700
DOTATIE ONDERHOUDSVOORZIENING	36.800	36.800	36.800	36.800	36.800	36.800	36.800	36.800	36.800	36.800
DAGELIJKS EN PREVENTIEF ONDERHOUD	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
ONDERHOUDSKOSTEN	51.800	51.800	51.800	51.800	51.800	51.800	51.800	51.800	51.800	51.800
OVERIGE HUISVESTINGSKOSTEN	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000
OVERIGE KOSTEN	21.500	21.500	21.500	21.500	21.500	21.500	21.500	21.500	21.500	21.500
TOTAAL KOSTEN	**343.000**	**343.000**	**343.000**	**343.000**	**343.000**	**343.000**	**343.000**	**343.000**	**343.000**	**343.000**
RESULTAAT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Toelichting begroting

- De begroting gaat uit van 25.000 bezoekers. Dit bezoek is in de begroting verdeeld over:
  - 10.000 recreatieve bezoekers tegen een gemiddeld tarief van € 3,60 (losse entree, badenkaarten en abonnementen);
  - 3.200 deelnemers aan groepsactiviteiten tegen een gemiddeld tarief van € 6,60 (losse entree, badenkaarten en abonnementen);
  - 11.800 zwemlesbezoeken tegen de huidige tarieven;
  - Het verenigingsgebruik is niet opgenomen in de bezoekersaantallen. Bij verenigingen wordt het zwembad in zijn geheel verhuurd voor een vast bedrag verhuurd, ongeacht het aantal leden dat gebruik maakt van het zwembad.
- De overige zwemopbrengsten bestaan uit incidentele verhuur en opbrengsten uit georganiseerde eenmalige (of jaarlijkse) activiteiten/evenementen;
- Verkoop van snoep, koek, niet-alcoholische dranken bij de receptie brengt gemiddeld € 0,15 per bezoeker op;

[7] Dit betreft het uitgangspunt voor de exploitatiebijdrage. Het is aan de gemeente en de stichting om nadere afspraken te maken.

- Overige verkoop en sponsoring vormen de overige opbrengsten;
- Inkopen bestaan uit horeca (40% van de opbrengst) en inkopen voor klein materiaal ten behoeve van activiteiten;
- De personeelskosten worden gevormd door de inzet van 4,6 FTE:
  - management (0,4 FTE),
  - toezichthouders en instructeurs (2,3 FTE),
  - kassamedewerkers (1,6 FTE)
  - facilitaire medewerkers (0,3 FTE)
  - Er is geen budget opgenomen voor periodieke schoonmaak en technische klusjes; dit wordt door vrijwilligers uitgevoerd. Deze onbetaalde inspanningen hebben in de markt een waarde van € 10.000 tot € 20.000 per jaar.
  - De energiekosten hebben betrekking op de veronderstelde inkoopbehoefte van energie na realisatie van de verduurzamingsmaatregelen. Als referentietarief is het huidige gehanteerde energietarief opgenomen.

	verbruik	tarief (all-in)	totaal
Elektra (kWh)	42.743	€ 0,30	€ 12.750
Gas (m3)	4.142	€ 1,27	€ 5.261
Water (m3)	1.800	€ 1,50	€ 2.700

  De effecten van verduurzaming ten opzichte van het huidige energieverbruik betreft een inschatting. Het werkelijke toekomstig verbruik is afhankelijk van de nadere uitwerking van het gekozen verduurzamingsplan;
- De onderhoudskosten zijn verdeeld over twee rubrieken:
  - Een jaarlijkse dotatie aan de onderhoudsvoorziening (€ 36.800) gebaseerd op het verwachte gemiddelde vervangingsonderhoud in de 10-jarige exploitatieperiode conform het MJOP en na correctie van de uitgevoerde duurzaamheidsinvesteringen;
  - Een jaarlijks budget voor het uitvoeren van dagelijks en preventief onderhoud passend bij De Oester en rekening houdend met de eerdergenoemde inzet van vrijwilligers.
- Overige huisvestingskosten hebben betrekking op schoonmaakkosten, belastingen en verzekeringen;
- De overige kosten hebben betrekking op marketing, kantoorkosten, accountantskosten, automatiseringskosten en onvoorzien.

3.5 Gemeentelijke kosten

Indien de gemeente Moerdijk besluit tot het uitvoeren van de hybride variant heeft dat de volgende verwachte financiële effecten over de gehele periode van 25 jaar.

Exploitatieperiode 25 jaar	Verduurzaming
investering minus bijdrage stichting	€ 519.000
besparing energie	€ -1.050.000
Verschil onderhoudskosten	€ 362.500
Besparing gemeente	€ -168.500

- De investering in de verduurzamingsvariant met hybride warmtepomp bedraagt € 814.000. Stichting De Oester brengt haar opgebouwde reserves (€295.000) in waardoor het investeringsbedrag daalt naar € 519.000;
- De jaarlijkse energiebesparing als gevolg van de investeringen bedraagt circa € 42.000, wat in 25 jaar resulteert in een besparing van € 1.050.000. Deze besparing betreft een inschatting en is zeer afhankelijk van de ontwikkeling van energietarieven en eveneens afhankelijk van de nadere gedetailleerde uitwerking van de verduurzamingsmaatregelen;
- Over een periode van 25 jaar bedraagt het gemiddeld jaarlijks vervangingsonderhoud € 29.300 indien er geen verduurzamingsmaatregelen genomen worden. Met maatregelen wordt het vervangingsonderhoud verhoogd naar gemiddeld € 43.800 per jaar. De vervanging van opgenomen verduurzamingsinvesteringen in de periode van 25 jaar werken kostenverhogend ten opzichte van de huidige installaties;
- De verwachte besparing van de gemeente (€ 168.500) bestaan uit de eenmalige investeringskosten en de mutatie van de benodigde exploitatiebijdrage voor wat betreft energie en onderhoud als gevolg van de gedane investeringen.

De voorgestelde verduurzamingsmaatregelen leiden gedurende een exploitatieperiode van 25 jaar zeer waarschijnlijk tot een financieel voordeel voor de gemeente Moerdijk. De maatregelen leiden tot een CO_2 reductie van 50.000 kilogram.

Toekomstige exploitatiebijdrage

De huidige exploitatiebijdrage (jaartal 2024) bedraagt afgerond € 185.800. De toekomstige exploitatiebijdrage voor de periode 2026 tot en met 2035 wordt ingeschat op € 142.100 per jaar. Over een periode van 25 jaar is de inschatting dat de benodigde bijdrage € 149.000 bedraagt. Dit verschil wordt veroorzaakt door de hogere vervangingsinvesteringen in de laatste 15 jaar van de voorgestelde exploitatieperiode.

4. De Bosselaar

4.1 Analyse De Bosselaar

4.1.1 Eigendom en exploitatievorm

De gemeente Moerdijk is eigenaar van zwembad De Bosselaar. De exploitatie wordt verzorgd door Optisport Moerdijk. De afspraken tussen partijen zijn vastgelegd in een in 2016 afgesloten huur- en exploitatieovereenkomst. Deze overeenkomst liep af op 31 december 2020 en zijn voor een periode van vijf jaar verlengd. De overeenkomst loopt derhalve op 31 december 2025 af.

De overeenkomst tussen de gemeente Moerdijk en Optisport Moerdijk houdt in dat laatstgenoemde voor eigen rekening de zwembaden De Niervaert en De Bosselaar exploiteert. Binnenbaden kennen in de zomerperiode een beperkte openstelling, terwijl dit juist de drukke periode voor buitenbaden zijn. Door de exploitatie van beide baden bij één partij te beleggen, wordt de exploitant in staat gesteld efficiënt met personeelsinzet om te gaan. Afhankelijk van de weersomstandigheden kan de personeelsinzet verdeeld worden over de beide zwembaden.

Optisport Moerdijk is verantwoordelijk voor het volledige onderhoud. Voor het groen onderhoud schakelt zij hiervoor een externe partij in. Bij aanvang van de overeenkomst in 2016 is de ambitie uitgesproken om voor de uitvoering van het groen onderhoud een groep vrijwilligers te vinden. Gesprekken hebben wel plaatsgevonden maar tot de inzet van vrijwilligers is het niet gekomen.

4.1.2 Voorzieningen

Zwembad De Bosselaar is een onverwarmd buitenbad gevestigd in Zevenbergen en beschikt over de volgende voorzieningen:

- Een wedstrijdbassin van 25 meter lang, 5 banen breed en aansluitend een duikkuil (410m2);
- Een recreatiebassin bestaande uit twee separate delen:
  - 25 bij 15 meter (375m2) met een diepte van 45 tot 80 centimeter met een glijbaantje;
  - 20 bij 15 meter (300 m2) met een diepte van 90 tot 130 centimeter met een glijbaantje.
- Een peuterbad van 100m2;
- Een horecagelegenheid inclusief terras;
- Een omvangrijke ligweide met diverse speeltoestellen;
- Een natuurijsbaan van circa 400 meter;
- Gratis parkeren.

Het zwembad is gunstig gesitueerd, aan de rand van Zevenbergen in de directe omgeving van het treinstation en de middelbare school Markland. Het horecagebouw staat beperkt zichtbaar in de hoek van het perceel, niet in verbinding met het entreegebouw. Om die reden wordt de horeca enkel op drukke dagen ingezet en wordt op andere tijden bij de entree snoep, ijs en frisdrank verkocht.

4.1.3 Huidige technische staat

Zwembad de Bosselaar is inmiddels 50 jaar oud, waarbij de gemeente een ambitie heeft om de accommodatie voor ten minste 25 jaar nog in stand te houden. Op dit moment wordt de accommodatie conform afspraak goed onderhouden op basis van in stand houden, reinheid en veiligheid. Hieronder een korte opsomming van de bevindingen.

- Een aantal essentiële elementen (bijvoorbeeld zandfilters) zijn verouderd en dienen op korte termijn vervangen te worden;
- Tijdens de opname zijn er geen gevaarlijke situaties voor bezoekers waargenomen;
- Tijdens de opname is een ernstig defect waargenomen aan de zandfilters. Het staal is dusdanig dun dat er recentelijk lekkages zijn geweest. Er is een tijdelijke oplossing getroffen door de lekkage te lassen;
- De locatie heeft een ernstig verouderde uitstraling;
- Er zijn nog geen maatregelen uitgevoerd met betrekking tot duurzaamheid.

Het in stand houden van een accommodatie van 50 jaar is niet vanzelfsprekend. Er zal voor de toekomst geïnvesteerd moeten in het vervangingsonderhoud. Het niet uitvoeren van deze planmatige vervangingen zullen leiden tot een vergroot risico om de continuïteit (openstelling) van de exploitatie te waarborgen.

4.1.4 Concurrentieanalyse en verzorgingsgebied

In de omgeving van De Bosselaar zijn enkele zwembaden aanwezig die invloed kunnen uitoefenen op het verzorgingsgebied en het bezoekpotentieel van het zwembad. De gemeente Moerdijk heeft in 2023 zelf een onderzoek uitgevoerd naar 'De toekomst van zwemmen in de gemeente Moerdijk' en daarbij een overzicht gemaakt van de omliggende zwembaden. Dit overzicht is in deze rapportage bijgevoegd als bijlage 1. Het overzicht omvat zowel binnen- als buitenbaden. Binnenbaden worden niet als concurrentie gezien. Datzelfde geldt voor strandjes en zwemplassen.

Verzorgingsgebied

Buitenbaden hebben doorgaans een sterk lokaal karakter. Door het ontbreken van recreatieve elementen in combinatie met het niet verwarmen van de bassins geldt dit ook voor De Bosselaar, ondanks de goede bereikbaarheid van het zwembad met het openbaar vervoer. Het verzorgingsgebied van De Bosselaar bestaat primair uit Zevenbergen, aangevuld met enig bezoek vanuit Klundert, Moerdijk en Fijnaart. Het verzorgingsgebied bestaat uit zo'n 19.000 inwoners.

Ontwikkelingen in verzorgingsgebied

Op het perceel van het zwembad wordt een nieuwe sporthal gebouwd. De ontwikkelingen van deze sporthal zijn in een vergevorderd stadium. Met de realisatie van de sporthal verdwijnt er een deel van de ligweide van het zwembad evenals een bergruimte en de natuurijsbaan. Functioneel heeft dit geen negatieve invloed op het aantal verwachte bezoeker; de overgebleven ligweide is groot genoeg voor het bezoekerspotentieel.

In het ontwerp van de sporthal is in enige mate rekening gehouden mogelijke synergievoordelen indien zowel de sporthal als het zwembad door één partij geëxploiteerd wordt; zie onderstaand kader. Er kan geopteerd worden voor een gezamenlijke entree en horecafaciliteiten en er is bouwkundig een mogelijkheid opengehouden om nieuwe kleedkamers aan de sporthal te bouwen. De gebruiksperiodes van het zwembad en de sporthal sluiten goed op elkaar aan waardoor weinig tot geen gelijktijdig gebruik te verwachten valt. Operationeel kan een dergelijk combinatiegebruik voordelen opleveren in personeelsbezetting.

3.1.3 Mogelijk gebruik in combinatie met het buitenzwembad

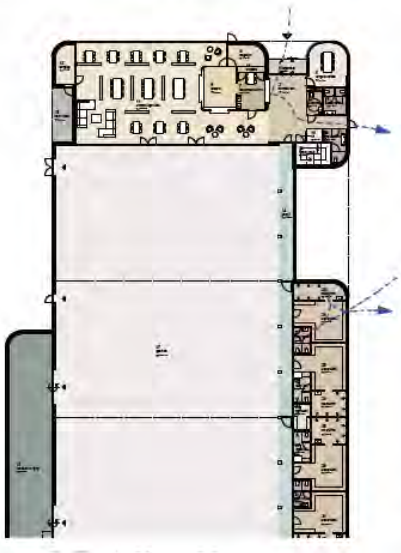
In ons voorstel zijn wij er vanuit gegaan dat het openlucht zwembad blijft behouden en wordt gerevitaliseerd, omdat wij denken dat beide accommodaties elkaar kunnen versterken.
In ons ontwerp voor deze sportaccommodatie hebben wij rekening gehouden met bezoekers vanuit het zwembad.

Er kunnen twee of meer kleedruimten worden toegevoegd in de inhammen bestemd voor badgasten. De bouwkundige schil is nagenoeg aanwezig, dus met een paar bouwkundige ingrepen zijn extra voorzieningen gerealiseerd. De toegang kan dan van buitenaf zijn.

De hoofdentree van de sportaccommodatie kan ook als entree dienen voor het zwembad. Bezoekers kunnen via de hoofdingang naar binnen, toegang krijgen (betalen) bij de vergader- of de beheerdersruimte en langs de toiletgroepen naar buiten richting de kleedkamers. Buitenom naar de kleedruimten is dan niet mogelijk, omdat buiten (naast de vergaderruimte) het hek kan worden dichtgedaan.

De keuken (horeca) kan eenvoudig bereikt worden door de extra ingang in de langsgevel bij de toiletgroepen. Een bijkomend voordeel is dat de badgasten ook eenvoudig gebruik kunnen maken van deze toiletten.

Routing in combinatie met buitenzwembad.



4.1.5 Activiteiten en openstelling

Het reguliere activiteitenprogramma van het zwembad bestaat uit vrij zwemmen en banen zwemmen. Er worden geen doelgroepactiviteiten of zwemlessen aangeboden. Zwemles worden niet aangeboden, ook in de zomerperiode worden lessen door Optisport in De Niervaert gepland.

Openingstijden

Het zwembad is geopend van 1 mei tot en met 31 augustus met een weersafhankelijke openstelling. De openstelling is als volgt:

Voorseizoen 'goed weer'		
Dag	Van	Tot
Maandag	13:00	18:30
Dinsdag	13:00	18:30
Woensdag	13:00	18:30
Donderdag	13:00	18:30
Vrijdag	13:00	18:30
Zaterdag	13:00	18:30
Zondag	13:00	18:30

Zomervakantie 'goed weer'		
Dag	Van	Tot
Maandag	11:00	18:30
Dinsdag	11:00	18:30
Woensdag	11:00	18:30
Donderdag	11:00	18:30
Vrijdag	11:00	18:30
Zaterdag	11:00	18:00
Zondag	11:00	18:00

Voorseizoen 'slecht weer'		
Dag	Van	Tot
Maandag	13:00	15:00
Dinsdag	13:00	15:00
Woensdag	13:00	17:00
Donderdag	13:00	15:00
Vrijdag	13:00	17:00
Zaterdag	13:00	15:00
Zondag	13:00	15:00

Zomervakantie 'slecht weer'		
Dag	Van	Tot
Maandag	13:00	15:00
Dinsdag	13:00	15:00
Woensdag	13:00	15:00
Donderdag	13:00	15:00
Vrijdag	13:00	15:00
Zaterdag	13:00	15:00
Zondag	13:00	15:00

- Onder ‘goed weer’ wordt verstaan een weercijfer 8 en een minimale temperatuur van 22 graden;
- Ook bij zeer slecht weer is het zwembad geopend tenzij er sprake is van een weeralarm;
- De openingstijden bij slecht weer in het voorseizoen op maandag, dinsdag en donderdag zijn op het eerste gezicht niet logisch; deze tijden vallen onder schooltijd terwijl schoolgaande jeugd een belangrijke doelgroep is. De exploitant geeft aan dat dit een rooster technische beslissing is; na het toezichthouden in De Bosselaar verplaatst het personeel zich naar De Niervaert voor het verzorgen van zwemlessen.

4.1.6 Bezoekcijfers

Zwembad De Bosselaar heeft afgelopen jaren de volgende bezoekersaantallen gerealiseerd:

Jaartal	2016	2017	2018	2019	2021	2022	2023
Bezoek	15.000	18.202	27.041	18.315	8.000	16.000	10.427

Het bezoek bestaat volledig uit recreatieve bezoekers (vrij zwemmen, banen zwemmen).

De jaren 2018 en 2019 kende een bovengemiddeld goede zomer. De jaren 2020 (niet opgenomen in overzicht) en 2021 hebben last gehad van de coronacrisis.

Het effect van het weer op een onverwarmd bad is groter dan bij een verwarmd buitenbad. Dit is goed waar te nemen als gekeken wordt naar de bezoekers in 2018 en de mindere zomer in 2023. Enerzijds is dit te verklaren door de lagere watertemperatuur (met name in het voorjaar) en anderzijds doordat potentiële bezoekers bij een onverwarmd bad bij aanvang van het seizoen terughoudender zijn bij het afsluiten van een abonnement.

Animocijfer

Het animocijfer van een zwembad geeft aan hoe vaak een inwoner van het verzorgingsgebied van dat zwembad gemiddeld jaarlijks het zwembad bezoekt. Het laat daarmee zien in hoeverre het zwembad in staat is om het potentiële bezoek in daadwerkelijk bezoek om te zetten. Voor een buitenbad is een animocijfer van 1,2 tot 1,5 gemiddeld[8]. Dit betekent dat op een verzorgingsgebied van 19.000 inwoners er 22.800 – 28.500 gemiddeld is. De Bosselaar komt enkel in een zeer zonnig jaar aan dit aantal, wat zoals eerder aangegeven deels te verklaren is door het niet verwarmen van de baden.

4.1.7 Tarieven

Zwembad De Bosselaar hanteert de onderstaande tarievenstructuur. In de tabel is ook het tarief van omliggende buitenbaden meegenomen.

Entreebewijs	Bosselaar	Het Buitendiep	Puzzelbad	Blankershove
	Tarief	Tarief	Tarief	Tarief
Los bezoek	€ 5,50	€ 5,50	€ 5,80	€ 7,50
Persoonlijk abonnement	€ 66,00	€ 66,00	€ 70,50	€ 80,00
Persoonlijk abonnement voorverkoop	€ -	€ -	€ -	€ 70,00
Gezinsabonnement	€ 165,00	€ 165,00	€ -	€ -
Gezinsabonnement voorverkoop	€ -	€ -	€ -	€ -
Abonnement binnen/buitenbad	€ 81,00	€ 81,00	€ -	€ -
Gezinsabonnement binnen/buitenbad	€ 195,00	€ 195,00	€ -	€ -
10-baden kaart	€ -	€ -	€ 58,00	€ 70,00

De conclusies ten aanzien van de tarieven zijn gelijk aan die bij Het Buitendiep weergegeven zijn.

4.1.8 Vertaling huidige situatie naar de toekomst

De gemeente Moerdijk is eigenaar van De Bosselaar. Het huidige MJOP van De Bosselaar liep tot 2023. De gemeente Moerdijk heeft ten tijde van deze rapportage een extern bureau een nieuw MJOP laten opstellen. Dit MJOP dient als basis voor de toekomst.

De gemeente Moerdijk is eveneens eigenaar van zwembad De Niervaert en de nieuw te bouwen sporthal naast De Bosselaar. De gemeente is voornemens de aflopende contracten van beide zwembaden opnieuw aan te besteden. Om synergievoordelen te benutten is het raadzaam de exploitatie van de zwembaden én de sporthal door één organisatie te laten verzorgen. In het ontwerp van de sporthal is hier al enigszins op geanticipeerd. Op deze wijze kunnen ook op praktisch gebied koppelkansen ontstaan wat tot financiële voordelen in de exploitatie leidt. De wijze waarop een dergelijke aanbesteding in de markt gezet wordt valt buiten de scope van dit rapport.

Parallel aan dit onderzoek heeft de gemeente een extern bureau een nieuw MJOP op laten stellen waarin het vervangingsonderhoud voor de periode 2024 tot en met 2043 is opgenomen. Dit onderhoudsplan is leidend voor de toekomstige onderhoudsuitgaven als onderdeel van de exploitatiebegroting zoals opgenomen in paragraaf 4.4.

4.1.9 Bevindingen De Bosselaar

De Bosselaar wordt tezamen met De Niervaert (en Het Buitendiep) door Optisport Moerdijk geëxploiteerd. De exploitatie loopt eind 2025 ten einde en de verwachting is dat de exploitatie opnieuw wordt aanbesteed. Doordat Optisport De Bosselaar en De Niervaert onder één vennootschap exploiteert zijn individuele financiële gegeven van De Bosselaar niet inzichtelijk.

De Bosselaar is een onverwarmd buitenbad dat in relatie tot de omvang van het verzorgingsgebied een beperkt aantal bezoekers ontvangt. Het niet verwarmen van de baden is daar naar alle waarschijnlijkheid (mede) de oorzaak van. Een andere mogelijke oorzaak is dat de openingstijden bij ‘slecht weer’ niet aansluiten op de schooltijden terwijl schoolgaande kinderen een belangrijke doelgroep is. De verwachting is overigens niet dat andere of ruimere openingstijden bij slecht weer voor een

[8] Er is geen specifieke benchmark voor onverwarmde baden beschikbaar.

verhoogde omzet zorgen. Het zwembad zal bij slecht weer met name door abonnementhouders bezocht worden. Deze groep heeft vooraf betaald om het zwembad 'onbeperkt' te bezoeken.

Bij een aanbesteding is het van belang een kostprijs dekkende huur in rekening te brengen bij de exploitant om die partij als winst beogende onderneming te bestempelen. Winst beogende ondernemingen voeren een btw-belaste exploitatie. Hierdoor is er de mogelijkheid de btw op investeringen gecompenseerd te krijgen[9].

De nieuwe sporthal biedt mogelijkheden in operationele synergie, zoals een gezamenlijke entree, receptie en horeca. De nieuwe sporthal zorgt er ook voor dat het perceel van De Bosselaar ingeperkt wordt en het gebruik van de natuurijsbaan niet meer mogelijk is. Het maatschappelijk effect is beperkt: van de ijsbaan werd nauwelijks gebruik gemaakt en de ligweide is na de realisatie van de sporthal nog voldoende groot voor het aantal verwachte bezoekers. Er is een klein financieel voordeel: de genoemde delen hoeven niet meer door de exploitant van De Bosselaar onderhouden te worden.

4.2 Verduurzaming

De gemeente Moerdijk wil graag inzicht krijgen in welke verduurzamingsmogelijkheden er nodig zijn om De Bosselaar minimaal 25 jaar open te houden. Uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen hebben effect op de volgende onderdelen van het exploitatieresultaat van De Bosselaar:

- Het meerjarenonderhoudsplan: met aanpassingen aan met name technische installaties verandert het nieuwe MJOP. De benodigd dotatie aan de onderhoudsvoorziening zal daarop aangepast worden;
- Het jaarlijks onderhoud: nieuwe installaties vergen een ander onderhoudspatroon;
- De energiekosten: verduurzaming betekent verandering van het energieverbruik.

Om inzicht te verkrijgen in de verduurzamingsmogelijkheden is een energiescan uitgevoerd.

4.2.1 Energiescan

Bij zwembad de Bosselaar is de energiescan uitgevoerd op basis van de verduurzamingsstrategie Trias Energetica[10]. In deze strategie dienen de volgende stappen genomen te worden om een bestaand gebouw een upgrade te geven tot een energiezuinig gebouw:

- Stap 1: Beperk de energievraag;
- Stap 2: Gebruik energie uit hernieuwbare bronnen;
- Stap 3: Indien gebruik van eindige (fossiele)energiebronnen, gebruik deze dan zo efficiënt mogelijk.

In bijlage 8 is de volledige energiescan toegevoegd. De voorgestelde verduurzamingsmaatregelen die zijn voorgesteld zijn:

- Verlichting vervangen naar LED;
- Energiezuinige circulatiepomp zwembad;
- Frequentieregeling circulatiepompen zwembad;
- 50 stuks zonnepanelen;
- Elektrische doorstroomboilers.

Door het ontbreken van de noodzaak voor een warmtepomp is in de energiescan is daarom één variant meegenomen:

- Een volledig gasloos zwembad met een totaal geschatte investering van € 125.695 exclusief btw, een terugverdientijd van 12,8 jaar en een geschatte CO2-reductie van 300 kilogram. Conform de huidige exploitatie is er geen mogelijkheid de zwembaden te verwarmen.

4.2.2 Koppelkansen

De gemeente heeft gevraagd specifieke koppelkansen in de omgeving van zwembad de Bosselaar te onderzoeken.

[9] Er hoeft geen beroep gedaan te worden op tijdelijke regelingen zoals BOSA of SPUK

[10] https://www.rvo.nl/sites/default/files/Infoblad%20Trias%20Energetica%20en%20energieneutraal%20bouwen-juni%202013.pdf

Energie hub

Een energie hub is geen besparing op energie, het geeft wel een mogelijkheid om de bedrijfskosten omlaag te brengen. Door het plaatsen van grote batterijen en het bijplaatsen van extra zonnepanelen is het mogelijk om elektra in te kopen en te verkopen. De batterijen geven de mogelijkheid om energie in te kopen op momenten wanneer de elektra prijs laag is. Op momenten dat de prijs hoog is kan je deze elektra weer verkopen. Daarbij zou de opslag kunnen bijdragen aan de netcongestie. In overleg met de netbeheerder dient er bekeken te worden wat mogelijk is.

Sporthal Zevenbergen

Momenteel wordt het ontwerp van de nieuwe sporthal verder uitgewerkt. De nieuwe sporthal zal deels op het bestaande perceel van het buitenbad gebouwd worden. Gezien de beperkte beschikbare dakoppervlakte van de opstallen van het bestaande bad is het te overwegen om de noodzakelijke zonnepanelen op het dak van de sporthal te situeren. Er dient onderzocht te worden wat de mogelijkheden zijn met betrekking tot het delen van een gezamenlijke aansluiting of het leggen van een kabel over twee percelen. In de huidige elektriciteitswet is dit nog niet toegestaan. Verwarming van het buitenbad brengt echter ook additionele investeringen in installaties met zich mee. In 2019 is besloten het zwembad niet te verwarmen; er zijn geen signalen om dit uitgangspunt te herijken.

4.2.3 Aandachtspunten verduurzaming

- Netcongestie: Zoals in de energiescan aangegeven geldt er momenteel voor het gebied waarin De Bosselaar zich bevindt een opwek- als afnamecongestie ten aanzien van energie afname en mogelijk terug levering. Zolang er geen sprake is van verwarmde bassins heeft dit geen effect op de gekozen maatregelen.
- Indien er gekozen wordt voor het daadwerkelijk uitvoeren van koppelkansen heeft dat naar alle waarschijnlijkheid invloed op de gehanteerde uitgangspunten voor de verduurzaming. Er zal een vervolgstudie uitgevoerd moeten worden om de effecten en daarbij behorende kosten in beeld te brengen.
- Indien ervoor gekozen wordt om de verduurzamingsmaatregelen vóór de nieuwe exploitatieperiode uit te voeren, dienen er afspraken gemaakt te worden met de huidige exploitant (Optisport) over de impact van de werkzaamheden op de huidige exploitatieperiode.

4.3 Meerjarenonderhoudsplan

In opdracht van de gemeente Moerdijk heeft Huijbregts Vastgoedtechniek in september 2024 een MJOP opgesteld voor een periode van 20 jaar. Het opgenomen onderhoud en de bijbehorende bedragen uit dit onderhoudsplan zijn in beginsel leidend voor de verdere uitwerking van de toekomstige onderhoudskosten: er is geen second opinion verricht op de financiële inhoud. In het kader van deze rapportage zijn er een aantal wijzigingen op dit MJOP doorgevoerd:

- Het onderhoudsplan betreft uitsluitend het vervangingsonderhoud. Er is geen dagelijks en preventief onderhoud opgenomen. Dit deel van het onderhoud wordt wel meegenomen in de exploitatieramingen;
- De looptijd van het MJOP is 20 jaar en daardoor niet gelijk met de exploitatieperiode van 25 jaar. In deze rapportage wordt er van uit gegaan dat de opgenomen vervangingsinvesteringen over 25 jaren verdeeld worden;
- In het MJOP zijn ook verduurzamingsinvesteringen opgenomen. In dit onderzoek worden deze investeringen als een eenmalige investering gezien, voorafgaand aan de nieuwe exploitatieperiode. Deze investeringen zijn niet meegenomen in de onderhoudsvoorziening. Vervangingen van deze verduurzamingsinvesteringen zijn wel opgenomen;
- In het MJOP is geen rekening gehouden met onvoorziene kostenposten als gevolg van de ouderdom van het zwembad. In de exploitatieraming is hiervoor wel een kostenpost voor opgenomen (20% van het gemiddeld vervangingsonderhoud);

Door de jaren heen kunnen er ontwikkelingen zijn die van invloed zijn op het MJOP. Het is aan te bevelen het MJOP eens per drie jaar te actualiseren en indien hiertoe aanleiding is het toekomstperspectief van het zwembad te herzien.

Toekomstig onderhoud zonder verduurzaming

Het opgestelde MJOP exclusief verduurzamingsmaatregelen maar inclusief de voorgestelde kostenpost onvoorzien laat een gemiddelde onderhoudsuitgave over 20 jaar zien van € 38.100 per jaar. Uitgesmeerd over 25 jaar betekent dit een uitgave van € 30.500 per jaar indien er de laatste vijf jaar geen (grote) vervangingen plaatsvinden en het zwembad na 25 jaar

gesloten/gerenoveerd of vernieuwd wordt. Bovengenoemd bedrag is het gemiddeld bedrag aan jaarlijks vervangingsonderhoud indien er niet tot verduurzaming overgegaan wordt.

4.4 Toekomstbestendige exploitatie

In dit hoofdstuk wordt een toekomstbestendige exploitatiebegroting gepresenteerd en vervolgens toegelicht. Het is van belang allereerst de gehanteerde uitgangspunten van deze begroting te benoemen.

Uitgangspunten

- De begroting is exclusief btw, prijspeil 2024 en afgerond op honderdtallen;
- Het toekomstperspectief bedraagt 25 jaar. De nieuwe voorgenomen exploitatieperiode met de nieuwe exploitant bedraagt 10 jaar. De gepresenteerde begroting loopt van 2026 en loopt tot en met 2035. De begroting van de volledige 25 jaar is opgenomen in bijlage 9. De gemiddelde exploitatiebijdrage over 25 jaar is anders dan de gemiddelde bijdrage over de exploitatieperiode in de 1^{e} 10 jaar als gevolg van onder andere gewijzigde onderhoudsbehoeftes;
- Het eigendom en de exploitatievorm staat vast. Dit betekent dat ook in de toekomst de Gemeente Moerdijk de eigenaar van het zwembad blijft en de exploitatie middels een aanbesteding bij een commerciële partij gelegd wordt;
- Het aantal zwembaden blijft gelijk. De baden zijn niet verwarmd. Wel wordt het huidige perceel met de komst van de sporthal verkleind. De weide waar in de winterperiode een schaatsbaan gerealiseerd zou kunnen worden vervalt met de komst van de sporthal eveneens;
- De huidige openstelling is passend en blijft van kracht;
- De begroting gaat uit van gemiddelde weersomstandigheden. De daadwerkelijke jaarlijkse resultaten zijn afhankelijk van weersinvloeden;
- Er wordt, evenals nu het geval is, geen rekening gehouden met de inzet van vrijwilligers;
- De gemeente Moerdijk heeft ten tijde van dit onderzoek een extern bureau een onafhankelijk MJOP laten opstellen. Dit MJOP is, met de aanpassingen zoals benoemd in paragraaf 4.3, leidend voor de opgenomen onderhoudskosten.
  - De looptijd van het toekomstperspectief (25 jaar) is anders dan de looptijd van de voorgenomen overeenkomst tussen de gemeente en de toekomstige exploitant (10 jaar). Dit betekent dat de opgenomen voorziening voor vervangingsonderhoud in de eerste 10 jaar (periode 2026 tot en met 2035) afwijkt van de opvolgende 15 jaren (2036 tot en met 2050);
  - De verduurzamingsmaatregelen worden voor rekening van de gemeente Moerdijk uitgevoerd, voorafgaand aan de nieuwe exploitatieperiode. De effecten op het onderhoud (dagelijks, preventief en dotatie voorziening) worden meegenomen in de begroting, evenals het effect op het beoogde energieverbruik;
- Koppelkansen maken geen onderdeel uit van de begroting. Dit betekent dat ook de mogelijk operationele synergievoordelen met betrekking tot een gezamenlijke exploitatie met de sporthal niet is meegenomen. Dergelijke voordelen zijn afhankelijk van de specifieke uitwerking van deze koppelmogelijkheid en de operationele invulling;
- Op het gebied van management is het uitgangspunt meegenomen dat de exploitatie van zowel De Bosselaar als De Nier-vaert door één partij wordt uitgevoerd.

4.4.1 Meerjarenbegroting

Het toekomstperspectief van De Bosselaar is vertaald naar een exploitatiebegroting met startjaar 2026. Onderstaand is de exploitatiebegroting opgenomen voor de eerste 10 jaar.

ZWEMBAD DE BOSSELAAR 25-JAAR FORECAST										
JAAR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
JAARTAL	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**
OPBRENGSTEN ZWEMBAD	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000
OPBRENGSTEN HORECA	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600
OVERIGE OPBRENGSTEN	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
EXPLOITATIEBIJDRAGE	92.700	92.700	92.700	92.700	92.700	92.700	92.700	92.700	92.700	92.700
TOTAAL OPBRENGSTEN	**187.300**	**187.300**	**187.300**	**187.300**	**187.300**	**187.300**	**187.300**	**187.300**	**187.300**	**187.300**
INKOPEN	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000
PERSONEELSKOSTEN	74.200	74.200	74.200	74.200	74.200	74.200	74.200	74.200	74.200	74.200
ENERGIEKOSTEN	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000
INVESTERING INVENTARIS/SPEELELEMENTEN	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
DOTATIE ONDERHOUDSVOORZIENING	49.100	49.100	49.100	49.100	49.100	49.100	49.100	49.100	49.100	49.100
DAGELIJKS EN PREVENTIEF ONDERHOUD	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000
ONDERHOUDSKOSTEN	76.100	76.100	76.100	76.100	76.100	76.100	76.100	76.100	76.100	76.100
OVERIGE HUISVESTINGSKOSTEN	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
TOTAAL ADMINISTRATIE EN BEHEER	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
TOTAAL HUUR	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.
OVERIGE KOSTEN	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
TOTAAL KOSTEN	**187.300**	**187.300**	**187.300**	**187.300**	**187.300**	**187.300**	**187.300**	**187.300**	**187.300**	**187.300**
RESULTAAT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Toelichting begroting

- De begroting gaat uit van 16.000 recreatieve bezoekers in 2026. De huidige tarieven blijven gehandhaafd. De verwachting is dat in 35% van de gevallen bezoekers binnenkomen met een abonnement[11], 45% via een los entreebewijs en 20% met een meerbadenkaart. De gemiddelde entreeprijs per bezoeker is € 4,49;
- Voor horecaopbrengsten wordt uitgegaan van € 1,35 per bezoeker;
- Inkopen bestaan uit horeca (35% van de opbrengst) en inkopen voor overige opbrengsten;
- De personeelskosten worden gevormd door de inzet van 1,65 FTE:
  - management (0,15 FTE), dit is lager dan gemiddeld door het synergievoordeel met De Niervaert,
  - toezichthouders (0,9 FTE),
  - horeca- en kassamedewerkers (0,5 FTE) en
  - facilitaire medewerkers (0,1 FTE)
  - De personeelsinzet voor groen- en technisch onderhoud is ondergebracht in de kostenpost ‘dagelijks onderhoud’;
  - De energiekosten hebben betrekking op de veronderstelde inkoopbehoefte van energie na realisatie van de verduurzamingsmaatregelen. Als referentietarief is het huidige gehanteerde energietarief opgenomen.

	verbruik	tarief (all-in)	totaal
Elektra (kWh)	23.090	€ 0,23	€ 5.288
Water (m3)	2.500	€ 1,50	€ 3.750

  De effecten van verduurzaming ten opzichte van het huidige energieverbruik betreft een inschatting. Het werkelijke toekomstig verbruik is afhankelijk van de nadere uitwerking van het gekozen verduurzamingsplan;
- De onderhoudskosten zijn verdeeld over drie rubrieken:
  - Een jaarlijks investeringsvoorziening van € 4.000 voor inventaris en speelvoorzieningen om ook in de toekomst aantrekkelijk te blijven voor potentiële bezoekers. Deze investeringsvoorziening wordt in de laatste periode van de 25-jarige begroting afgebouwd;
  - Een jaarlijkse dotatie aan de onderhoudsvoorziening gebaseerd op het verwachte gemiddelde vervangingsonderhoud in de 10-jarige exploitatieperiode conform het MJOP en na correctie van de uitgevoerde duurzaamheidsinvesteringen;
  - Een jaarlijks budget voor het uitvoeren van dagelijks en preventief onderhoud passend bij De Bosselaar;
- Overige huisvestingskosten hebben betrekking op schoonmaakkosten, belastingen en verzekeringen;

[11] Dit percentage is lager dan bij een verwarmd buitenbad waar bezoekers sneller geneigd zijn een abonnement aan te schaffen.

- De post administratie en beheer is de vergoeding voor de inzet van de commerciële exploitant en omvat enerzijds ondersteunende werkzaamheden vanuit haar hoofdkantoor en anderzijds een deel winst- en risicovergoeding. Deze omvang is passend voor een buitenbad;
- De huursom die bij de exploitant in rekening gebracht wordt zal (minimaal) kostprijs dekkend vastgesteld moeten worden. Kostprijs dekkend betekent dat het de gemiddelde jaarlijkse kosten van de gemeente als gebouweigenaar over de komende 25 jaar dekt. Pas als uitgangspunten ten aanzien van investeringen en onderhoudsverdeling (eigenaar en huurder) zijn vastgesteld, kan de kostprijs berekend worden. Derhalve is de huur als p.m. post opgenomen.[12]
- De overige kosten hebben betrekking op marketing, kantoorkosten, accountantskosten, automatiseringskosten en onvoorzien.

4.5 Gemeentelijke kosten

Indien de gemeente Moerdijk besluit tot het uitvoeren van de hybride variant heeft dat de volgende verwachte financiële effecten over de gehele periode van 25 jaar.

Exploitatieperiode 25 jaar	Verduurzaming	
investering	€	140.000
besparing energie	€	-250.000
Verschil onderhoudskosten	€	25.000
Extra kosten gemeente	€	-85.000

- De verduurzamingsinvestering bedraagt € 140.000;
- De jaarlijkse energiebesparing als gevolg van de investeringen bedraagt circa € 10.000, wat in 25 jaar resulteert in een besparing van € 250.000. Deze besparing betreft een inschatting en is zeer afhankelijk van de ontwikkeling van energietarieven en eveneens afhankelijk van de nadere gedetailleerde uitwerking van de verduurzamingsmaatregelen;
- Over een periode van 25 jaar bedraagt het gemiddeld jaarlijks vervangingsonderhoud € 30.500 indien er geen verduurzamingsmaatregelen genomen worden. Met maatregelen wordt het vervangingsonderhoud verhoogd naar gemiddeld € 31.500 per jaar. De vervanging van opgenomen verduurzamingsinvesteringen in de periode van 25 jaar werken enigszins kostenverhogend ten opzichte van de huidige installaties;
- De verwachte besparing van de gemeente (€ 85.000) bestaat uit de eenmalige investeringskosten en de mutatie van de benodigde exploitatiebijdrage voor wat betreft energie en onderhoud als gevolg van de gedane investeringen.

De voorgestelde verduurzamingsmaatregelen leiden gedurende een exploitatieperiode van 25 jaar zeer waarschijnlijk tot een financieel voordeel voor de gemeente Moerdijk. De maatregelen leiden ook tot een CO_2 reductie van 300 kilogram.

Toekomstige exploitatiebijdrage

De huidige exploitatiebijdrage (jaartal 2024) bedraagt afgerond € 91.700. De toekomstige exploitatiebijdrage voor de periode 2026 tot en met 2035 wordt ingeschat op € 92.700 per jaar. De daadwerkelijke exploitatiebijdrage is mede afhankelijk van de meegegeven kaders in de aanbestedingsprocedure en de daaruit volgende benodigde exploitatiebijdrage van winnende inschrijving.

Over een periode van 25 jaar is de inschatting dat de benodigde bijdrage € 83.500 bedraagt. Dit verschil wordt veroorzaakt door delagere vervangingsinvesteringen in de laatste 15 jaar van de voorgestelde exploitatieperiode.

[12] De in rekening te brengen huursom verhoogt de benodigde exploitatiebijdrage met hetzelfde bedrag.

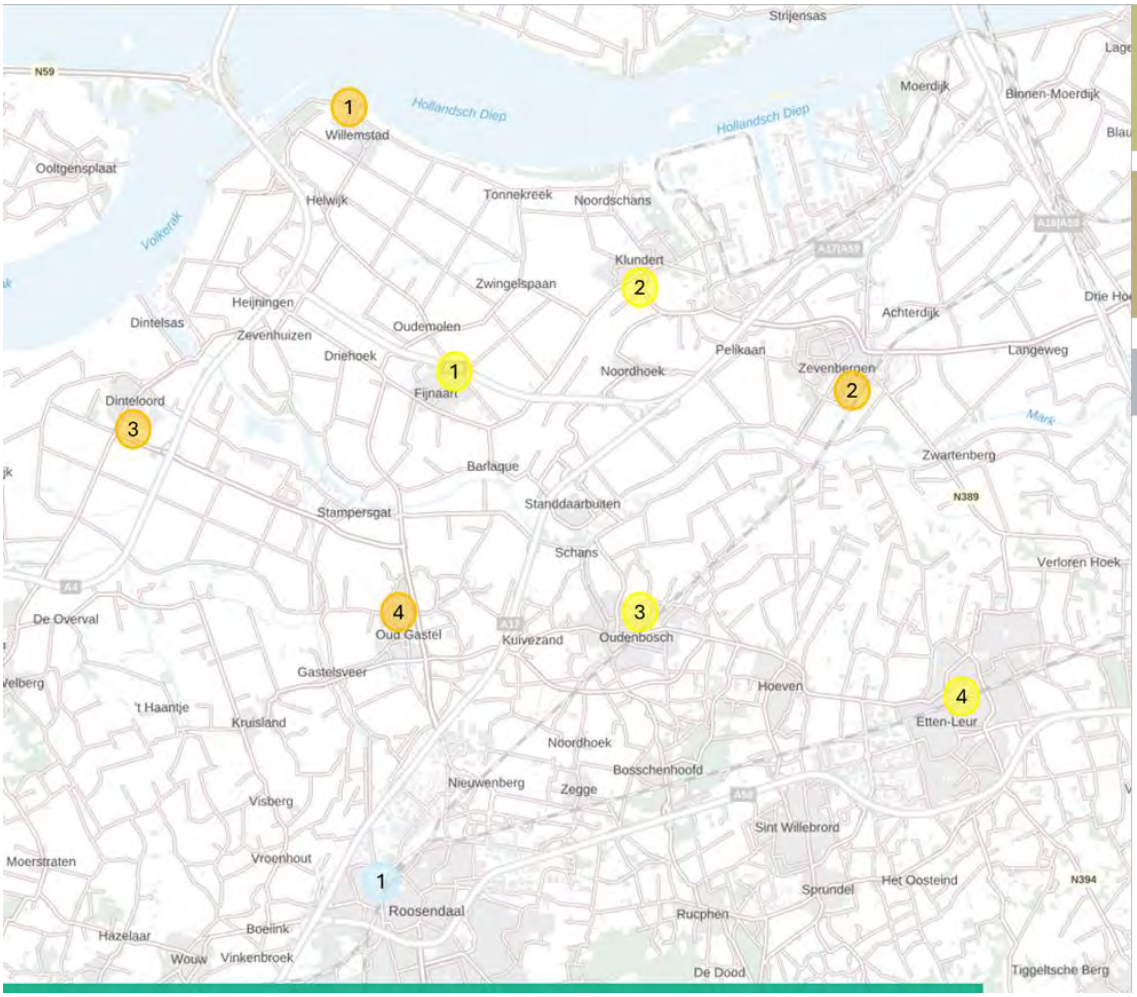
Bijlage 1 Overzicht zwembaden

Naam	De Niervaert	De Oester	De Stok	De Knotwilg	Laco
Plaats	**Klundert**	**Fijnaart**	**Roosendaal**	**Steenbergen**	**Oudenbosch**
Afstand tot De Niervaert in min.	0	12	19	22	19
Afstand tot De Niervaert in km.	0,0	9,5	22,4	24,1	18,1
Afstand tot De Oester in min.	12	0	16	14	15
Afstand tot De Oester in km.	9,5	0,0	22,6	16,8	13,1
Afstand tot Ons Bad in min.	10	11	23	17	22
Afstand tot Ons Bad in km.	7,4	7,9	27,9	18,8	19,4
Afstand tot De Bosselaar in min.	11	12	17	22	14
Afstand tot De Bosselaar in km.	8,7	14,1	21,3	28,4	12,5
Baden en faciliteiten	Wedstrijdbad, instructiebad, recreatiebad, glijbaan, whirlpool, stoomcabine, zonnebanken, horeca (onderdeel van sportcentrum)	Wedstrijdbad	Wedstrijdbad, sporthal, zaalverhuur, horeca	Wedstrijdbad, fitness, squash, sauna, zonnebank, zaalverhuur	Wedstrijdbad
Karakter	Binnenbad	Binnenbad	Binnenbad	Binnenbad	Binnenbad
Tarieven					
Losse tickets	€ 8,00 weekend, € 6,50 groep en € 6,90 week	€4,25			€ 7,95
Zwemlessen	**Liz&Wes spetterles (tot 2 jr)** € 9,30 losse ticket € 93,00 12 ritten € 36,80/ maand € 28,55/maand (6 mnd) **Zed&Sop zwemles (At/mC)** € 32,50 startpakket € 19,00 losse les € 68,95/maand € 840,00 turbo (7mnd) € 400,00 turbo B/C € 68,95 aandacht zwemmen € 37,60 privéles **Zwemvaardigheid (na C)** € 68,95/maand € 8,00/uur oefenles € 68,95/maand zwemles volw.	**Puppy zwemmen** € 7,30 losse ticket € 73,00 12 ritten **Zwemlessen (45 minuten)** € 20,40 inschrijving € 14,75 losse ticket € 61,40 6 ritten € 122,80 12 ritten € 8,70 7 ritten B/C €17,40 14 weken B/C € 158,75/kwartaal speciale zwemles € 26,85 individueel zwemmen € 18,20 diplomazwemmen	**Baby en peuter zwemmen** € 9,10 losse ticket € 100,10 12 ritten **Zwem-ABC (45 minuten)** € 52,70/maand (1x/week) **Zwemles voor volwassen** € 69,40/4 weken (1x/week) € 207,90/13 weken (1x/week) Speciaal onderwijs € 251,50 6 ritten	**Baby en peuter zwemmen** € 31,45/maand (1x/week) € 22,50 inschrijfgeld **Reguliere zwemles (45 minuten)** € 56,57/maand (1x/week) € 101,98/maand (2x/week) 7,5% weekendtoeslag € 27,50 inschrijfgeld Spoedcursus A (24 lessen) € 740,00 Spoedcursus B/C (13 lessen) €317,00 € 20,00 diploma **Zwemles voor volwassen (45 minuten)** € 56,57/maand (1x/week)	**Baby en peuterzwemmen** € 37,95/maand **Zwemles A/B/C** € 67,50/maand € 35,00 eenmalig **Survivalzwemles** € 50,50/maand
Doelgroepen	**Aqua-sport** € 8,50 losse ticket € 85,00 12 ritten € 170,00 25 ritten € 44,25/maand (3 mnd all-in) € 39,25/maand (1 jr all-in) **Aqua Vitaal (55+)** € 4,40 losse ticket € 36,65/maand (3 mnd) € 44,25/maand (3 mnd all-in) € 53,75/ 3 mnd busvervoer € 39,25/maand (1 jr all-in) € 136,80/jaar excl. busvervoer	**Aquajoggen** € 10,75 losse ticket € 107,50 12 ritten	**Aqua-sport** € 9,10 losse ticket € 100,10 12 ritten € 442,00 jaarabon. **Aquafit 50+** € 9,10 losse ticket € 100,10 12 ritten **Zwangerschapzwemmen** € 9,10 losse ticket € 44,30 5-badenkaart	**Aqua-sport** € 42,00/maand € 28,00/maand (50+) € 22,50 inschrijfgeld **Bewegen voor ouderen** € 34,75/maand Inschrijfgeld € 22,50 **Therapiezwemmen** € 31,45/maand (1x/week)	
Recreatief zwemmen	**Banen zwemmen** € 6,90 losse week ticket € 8,00 losse weekend ticket € 37,50/maand (3 mnd) € 44,25/maand (3mnd all-in) € 32,50/maand (1 jaar)	€ 42,50 12 ritten € 85,00 25 ritten € 114,15 jaarabon. € 309,75 gezinabon	**Banen zwemmen** € 6,90 losse week ticket € 8,30 losse weekend ticket € 75,90 12 ritten € 442,00 jaarabon.	**Vrijzwemmen** € 6,20 losse ticket € 62,00 11 ritten € 155,00 28 ritten € 360,00 jaarabon	**Meerbezoekerskaart** € 79,50 **Member 12 mnd** € 39,75/maand
	€ 39,25/maand (1 jaar all-in) € 647,50/gezin **Vrijzwemmen** € 6,90 losse week ticket € 8,00 losse weekend ticket €6,50/persoon (groep) € 69,00 12 ritten € 138,00 25 ritten € 647,40/jaar (gezinsabon) € 32,50/maand (1 jaar abon) € 37,50/maand (3 mnd abon) **Snorkelen** € 19,00 losse ticket € 68,95/maand **€ 6,90/ticket zwemdisco** **€ 14,50/persoon zwemfeestje**		**Recreatief zwemmen** € 3,50 losse ticket t/m 2 jr € 6,90 losse week ticket € 8,30 losse weekend ticket € 75,90 12 ritten € 442,00 jaarabon. **Snorkelen** € 100,10 12 ritten **€ 9,40 zwemdisco**	**€ 6,90 zwemdisco**	**Member 6 mnd** € 42,95/maand Member Vitaal 12 mnd (67+) € 35,95/maand **Member Vitaal 6 mnd (67+)** € 37,95/maand **Member groepsles 12 mnd** € 35,95/maand **Member groepsles 6 mnd** € 37,95 **Snorkelen** € 89,95 8 ritten € 25,95 diploma **€ 9,95/kind kinderfeestje**

Naam	Waterpark Splesj	SGZ Sport & Wellness	Fysiowave	Aquadintel	De Banakker
Plaats	Hoeven	Zevenbergen	Zevenbergen	Dinteloord	Etten-Leur
Afstand tot De Niervaert in min.	20	11	11	19	25
Afstand tot De Niervaert in km.	20	7,5	7,5	18,5	20
Afstand tot De Oester in min.	18	13	12	11	26
Afstand tot De Oester in km.	15,5	13	13	12	23
Afstand tot Ons Bad in min.	24	19	19	13	32
Afstand tot Ons Bad in km.	22	15	15	13	29
Afstand tot De Bosselaar in min.	20	4	4	231	16
Afstand tot De Bosselaar in km.	20	2	2	23,5	11,5
Baden en faciliteiten	Buitenbaden, glijbanen, trampoline, midgetgolf (tegen betaling en horeca	Wedstrijdbad, fitness, sauna, stoombad, horeca en voedingscoach	Wedstrijdbad, fitness, fysiothearpie	Wedstrijdbad, recreatiebad en horeca	Wedstrijdbad, recreatiebad, peuterbad met glijbaan, 2 whirlpools, infrarood sauna, horeca, ligweide met waterspeelpark en interactieve glijbaan
Karakter	Buitenbad	Binnenbad	Binnenbad	Buitenbad	Binnenbad
Tarieven					
Losse tickets				€6,00	
Zwemlessen			(12 lessen in 14 weken) **Baby/peuter zwemmen** € 20,00 (1x/week) **Z** **Zwemles A/B/C** € 115,00 (1x/week) € 200,00 (2x/week) **Zwemvaardigheid** € 115,00 (1x/week) **Zwemles volwassen** € 115,00 (1x/week) € 15,00 Inschrijfgeld € 20,00 Afzwemkosten/diploma		**Baby-peuter-kleuter zwemmen** € 8,90 losse ticket € 97,70 12 ritten € 6,20 barcode **Zwem A/B/C** € 30,80 inschrijfk €54,40/ 4 weken **Zwemvaardigheid** € 6,20 barcode € 54,40/ 4 weken **Zwemles volwass** € 18,20 inschrijfs € 14,80 losse ticket € 54,50/ 4weken
Doelgroepen			**Aqua-sport** € 30,00/maand 1x/week)		**Aqua-sport** € 8,90 losse ticket € 97,70 12 ritten
			55+ zwemmen € 26,50/maand (1x/week) **Ex-hartpatiënt zwemmen** € 26,50/maand (1x/week) **Zwangerschapszwem.** € 26,50/maand (1x/week)		€ 6,20 barcode € 398,90 jaarabon.
Recreatief zwemmen	**24/4 t/m 7/7** €10,00 (ma t/m vr ochtend) € 8,25 (ma t/m vrij middag) € 13,75 (za en zo ochtend) € 10,50 (za t/m zo middag) **18,19 en 29mei** € 13,75 (dag) € 10,50 (middag) **8/7 t/m 3/9** € 18,50 4/9 t/m 24/9 € 13,75 (za en zo ochtend) € 10,50 (za t/m zo middag) € 4,50 parkeerkaart		**Banen zwemmen** € 24,00/maand (1x/week) **Snorkelen** € 115,00/maand (1x/week) **Zeemeermin zwemmen** € 115,00/maand (1x/week)	€ 47,00 10 ritten € 66,00 pers. Abonn. € 197,00 gezinsabonn.	**Dames zwemmen** € 6,70 losse ticket **Vrij zwemmen / gezinszwemmen** € 2,90 losse ticket tot 2 jaar € 6,70 losse ticket vanaf 2 jaar € 7,50 losse ticket vanaf 2 jr zondag € 73,40 12 ritten € 6,20 barcode € 398,90 jaarabon

Naam	Zwembad Ons Bad	Zwembad Bosselaar	Blankershove	Het Puzzelbad	De Meermin
Plaats	Willemstad	Zevenbergen	Oud-Gastel	Terheijden	Steenbergen
Afstand tot De Niervaert in min.	9	13	18	25	22
Afstand tot De Niervaert in km.	7,5	9	18	20	24,1
Afstand tot De Oester in min.	11	14	13	26	14
Afstand tot De Oester in km.	8	14,5	10	32	16,8
Afstand tot Ons Bad in min.		11	19	33	17
Afstand tot Ons Bad in km.		15	16	27	18,8
Afstand tot De Bosselaar in min.	20		18	18	22
Afstand tot De Bosselaar in km.	16		17	13,5	28,4
Baden en faciliteiten					
Karakter	Buitenbad	Buitenbad	Buitenbad	Buitenbad	Buitenbad
Tarieven					
Losse tickets	€ 5,40	€ 5,40	€ 7,50	€ 5,75	€ 6,00
Recreatief zwemmen	**Vrijzwemmen** € 58,95 voorverkoop **Zomerabonnement** € 72,45 voorverkoop binnen/buitenbasabon € 148,05 voorverkoop gezinsabonnement € 175,05 voorverkoop gezin binnen/buitenbad € 65,50 zomerabon. € 80,50 pp binnen/buitenbad € 194,50 gezinsbon binnen/buitenbad € 164,50 gezinsabonn € 8,00 paskosten eenm.	**Vrijzwemmen** € 58,95 voorverkoop **Zomerabonnement** € 72,45 voorverkoop binnen/buitenbasabon € 148,05 voorverkoop gezinsabonnement € 175,05 voorverkoop gezin binnen/buitenbad € 65,50 zomerabon. € 80,50 binnen/buitenbad € 194,50 gezinsbon binnen/buitenbad € 164,50 gezinabonn € 8,00 paskosten eenm.	€ 70,00 10 ritten **Abonnementen** € 65,00 (van 25/3 t/m 1/4) € 75,00 (van 3/4 t/m 24/4) € 80,00 (vanaf 25/4)	**Vrijzwemmen** € 57,05 voorverkoop zomerabonnement € 70,35 zomerab **Banen zwemmen** € 57,05 voorverkoop zomerabonnement € 70,35 zomerabon **Kinderfeestje** € 13,40	€ 47,00 10 ritten **Zwemlessen** € 56,00 3x/week (6 weken) € 75,00 4x/week (6 weken) **Doelgroepzwemmen** Trimzwemmen € 31,50 1 of 2x/week Plankspringen/snorkelen € 25,50 1x/week of € 50,50 2x/week Survival € 25,50 1x/week **Abonnementen** € 66,00 persoonlijk € 57,00 voorverkoop € 197,00 gezinsabonn € 163,50 voorverkoop

Bijlage 2 Ligging zwembaden



Binnenbaden
1. De Oester
2. De Niervaert
3. Laco
4. De Banakker

Buitenbaden
1. Het Buitendiep
2. De Bosselaar
3. Aquadintel
4. Blankershove

Combibaden
1. De Stok

Bijlage 3 Energiescan Het Buitendiep

Separaat toegevoegd

Bijlage 4 25-jaren begroting Het Buitendiep

Separaat toegevoegd

Bijlage 5 Activiteitenprogramma De Oester

Maandag

15.45 – 16.30 uur Diploma C
16.30 – 17.00 uur 1 op 4
17.00 – 17.30 uur 1 op 4
17.30 – 18.00 uur 1 op 4
18.00 – 18.30 uur Banenzwemmen
18.30 – 19.30 uur Recreatiefzwemmen
19.30 – 20.15 uur Aquafit
20.15 - 21.00 uur Volwassen Zwemles

Dinsdag

07.00 – 09.45 uur Vroege vogels/ banenzwemmen
13.15 – 14.15 uur Banenzwemmen
15.45 – 16.30 uur Zwemles niveau 1 en 2
16.30 – 17.15 uur Zwemles niveau 3 en 4
17.15 – 18.00 uur Zwemles niveau 5 en Diploma B
18.00 – 18.30 uur Banenzwemmen
18.30 – 19.30 uur Recreatiefzwemmen
19.30 – 20.30 uur Banenzwemmen
20.30 – 21.15 uur Aquajogging

Woensdag

09.00 – 09.45 uur Banenzwemmen
10.00 – 10.45 uur Baby / Peuter zwemen (vanaf 3 maanden)
13.30 – 15.30 uur Recreatiefzwemmen
15.45 – 16.30 uur Zwemles niveau 1 en 2
16.30 – 17.15 uur Zwemles niveau 3 en 4
17.15 – 18.00 uur Zwemles niveau 5 / Diploma B

Donderdag

09.00 – 09.45 uur Banenzwemmen
10.00 – 10.45 uur Aqua Fit Therapeutisch
15.45 – 16.30 uur Zwemles niveau 1 en 2
16.30 – 17.15 uur Zwemles niveau 3 en 4
17.15 – 17.45 uur 1 op 4
17.45 – 18.15 uur specialisatie zwemles
18.15 – 19.00 uur Recreatiefzwemmen
19.00 – 19.45 uur Aqua Boot Camp
19.45 – 20.45 uur Banenzwemmen

Vrijdag

07.00 – 09.30 uur Vroege vogels/ Banenzwemmen
09.45 – 10.30 uur Meer bewegen voor ouderen Fijnaart en Willemstad
(vooraf aanmelden)
14.15 – 15.00 uur Meer bewegen voor ouderen Standdaarbuiten
(vooraf aanmelden)
15.00 – 15.30 uur 1 op 1
15.45 – 16.30 uur Zwemles niveau 5 / Diploma C
16.30 – 17.15 uur Zwemvaardigheid
17.15 – 17.45 uur 1 op 4
17.45 – 18.30 uur Fit4kids

Zaterdag

08.30 – 09.15 uur Zwemles niveau 1 en 2
09.15 – 10.00 uur Zwemles niveau 3 en 4
10.00 – 10.45 uur Zwemles niveau 5 en Diploma B
11.00 – 11.30 uur 1 op 4
11.30 – 12.15 uur Ouder / kind zwemmen (vanaf 3 jaar)
13.00 – 14.00 uur Banenzwemmen *
13.30 – 16.00 uur Recreatiefzwemmen *
* = (vervalt bij diploma zwemmen)

Zondag

Gesloten

Bijlage 6 Energiescan De Oester

Separaat toegevoegd

Bijlage 7 25-jarenbegroting De Oester

Separaat toegevoegd

Bijlage 8 Energiescan De Bosselaar

Separaat toegevoegd

Bijlage 9 25-jarenbegroting De Bosselaar

Separaat toegevoegd

synarchis



beleidsontwikkeling & marketing



beheer & exploitatie



huisvesting & programmamanagement



aanbesteden & projectmanagement

Kade 52 • 3371 EP Hardinxveld-Giessendam ✦ 0184 616 544 ✦ info@synarchis.nl **www.synarchis.nl**

synarchis



Energiescan

Zwembad Buitendiep

Gemeente Moerdijk

16-09-2024

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Overzicht complex	4
2.1	Faciliteiten	4
2.2	Energielabel	4
3.	Huidige situatie	5
3.1	Bouwkundig	5
3.2	Installaties	5
3.3	Apparaten	5
4.	Energieverbruik en prijzen	6
4.1	Energieverbruik	6
4.2	Energieprijzen	7
4.3	Capaciteiten	7
4.4	Netcongestie	7
5.	Overzicht van maatregelen	8
5.1	Energie en milieu	8
5.2	Te treffen maatregelen variant gasloos	8
5.3	Te treffen maatregelen variant hybride	9
5.4	Toelichting op de maatregelen	10
6.	Niet gebouw gebonden maatregelen (koppelkansen)	13
7.	Samenvatting	14
7.1	Indirecte kosten	14
7.2	Effect op energielabel	14
7.3	Vervolgtraject	14

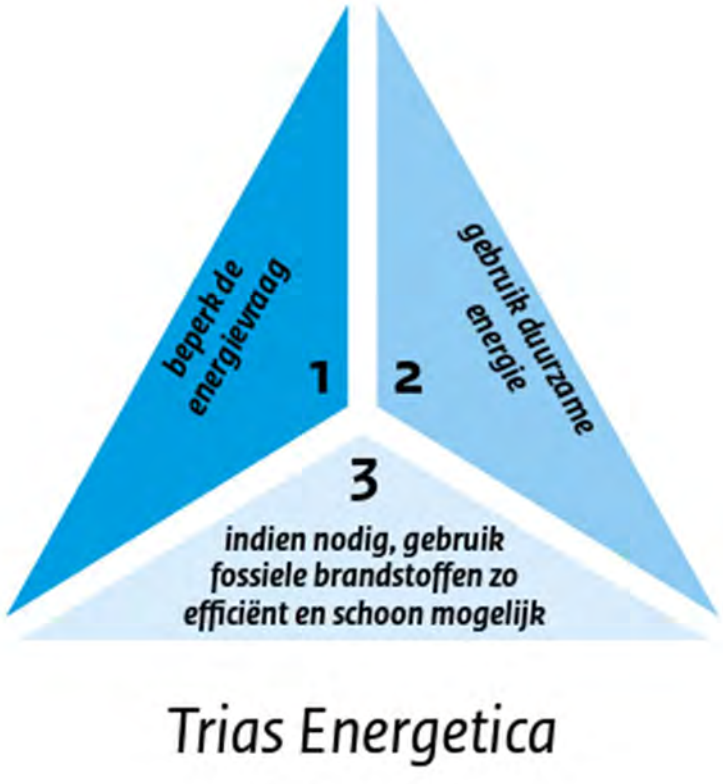
1. Inleiding

Om te kunnen voldoen aan de klimaatdoelstellingen voor 2030 en 2050 heeft de overheid middelen beschikbaar gesteld voor een versnelde aanpak van de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed. Voor de sector sport ligt de nadruk hierbij op ontzorging, om eigenaren van sportaccommodaties effectief en deskundig te begeleiden in de verduurzamingsaanpak. Synarchis is één van de partijen die door het ministerie van VWS is gecontracteerd als adviseur om eigenaren van sportaccommodaties hierbij te ondersteunen en te adviseren. Het ondersteuningstraject bestaat uit twee fases, namelijk:

- Planfase:
  - Het uitvoeren van een energiescan op locatie, hierbij worden potentiële verduurzamingsmaatregelen in kaart gebracht.
- Investeringsfase:
  - In deze fase worden de eerdere geadviseerde maatregelen in samenwerking met de opdrachtgever geselecteerd. De geselecteerde maatregelen worden hierna verder uitgewerkt, zodat deze werkelijk gerealiseerd kunnen worden.

Bij zwembad Buitendiep is de energiescan (planfase) uitgevoerd op basis van de verduurzamingsstrategie Trias Energetica[1]. In deze strategie dienen de volgende stappen genomen te worden om een bestaand gebouw een upgrade te geven tot een energiezuinig gebouw:

- Stap 1: Beperk de energievraag;
- Stap 2: Gebruik energie uit hernieuwbare bronnen;
- Stap 3: Indien gebruik van eindige (fossiele)energiebronnen, gebruik deze dan zo efficiënt mogelijk.



[1] https://www.rvo.nl/sites/default/files/Infoblad%20Trias%20Energetica%20en%20energieneutraal%20bouwen-juni%202013.pdf

2. Overzicht complex

Zwembad Buitendiep in Willemstad is een buitenzwembadcomplex dat dateert uit 1974. Het complex bevat een verwarmd diepbad van 25m, een verwarmd ondiepbad, een peuterbad en diverse bijgebouwen. De verwarming voor de zwembadinstallatie wordt verzorgd door een grote verwarmingsketel. De totale warmteopwekking heeft een (thermisch) vermogen van 370 kW. De accommodatie beschikt over verwarmde douches, de opwekking hiervan wordt verzorgd door een tweetal gas gestookte geisers.



De locatie wordt sinds 2016 geëxploiteerd door stichting ons Bad.

2.1 Faciliteiten

Zwembad buitendiep is een buitenzwemfaciliteit gelegen in de groene omgeving van Willemstad. De afgelopen vijf jaar is er qua installaties beperkt gerenoveerd door diverse verduurzamingsmaatregelen door te voeren.

De accommodatie bestaat uit niet verwarmde kleedruimtes, toiletruimtes en douche ruimtes. De receptie geeft toegang tot de zwemaccommodatie. Direct bij de entree bevindt zich aan de linkerzijde de heren kleedkamers en aan de rechterzijde de dames kleedkamers. Daarbij zitten ook nog twee toiletruimten.

Vanuit de kleedkamers is als eerste een peuterbad zichtbaar, waarna men door loopt tot aan het ondiepe bassin. Aan het ondiepe bassin zit het diepe bassin, een 25 meter bad.

De technische ruimte bevindt zich in een losstaand gebouw, inclusief toiletunit. Tevens zijn in dit gebouw voorzieningen voor het personeel.

Aan de bovenzijde van het terrein tussen het ondiepe en diepe bassin staat de badmeester post.

De accommodatie beschikt ook over een ligweide. Hieronder zijn de oppervlakten van de verschillende baden en functies indicatief weergegeven.

Bassins	
Wedstrijdbad (25m)	385 m²
Recreatiebad	200 m²
Peuterbad	70 m²
Bijgebouwen	
Badmeesterpost	9 m²
Kleedruimte / kassa	247 m²
Zwembadtechniek	115 m²
Perceel	
Perceeloppervlakte	11.500 m²

2.2 Energielabel

Zwembad Buitendiep beschikt momenteel niet over een geregistreerd energielabel.

3. Huidige situatie

In dit hoofdstuk is de omschrijving van de huidige situatie opgenomen.

3.1 Bouwkundig

Er zullen geen bouwkundig aanpassingen gedaan worden aan de bestaande opstallen. Om deze reden zijn de bouwkundige elementen niet meegenomen in onderstaand overzicht.

3.2 Installaties

Elementcode	Bouwjaar	Omschrijving	Aantal en type	Vermogen/capaciteit
51 Warmteopwekking	1993	Opwekker zwembadwater, CV ketel	1 stuks, 370 kW, Remeha Paromat-Duplex-TR Gasgestookte CV ketel	370 kW
	Onbekend	Opwekker, technische ruimte	Vaillant ketel t.b.v. vorstvrij houden	onbekend
53 Waterinstallaties	Onbekend	Warm tapwater, kleedkamers	2 stuks, 27,1 kW Vaillant turboMAGplus, gasgestookte Geiser	54,2 kW
	2021	Zwembadpomp diep bassin	2 stuks, 7,5 kW circulatiepompen IE3 inclusief frequentiesturing	15 kW
	2021	Zwembadpomp ondiep bassin	1 stuks, 7,5 kW circulatiepompen IE3 inclusief frequentiesturing	7.5 kW
56 Warmtedistributie	Onbekend	Pomp CV	diverse	0,176 kW
	2002	TSA	2 stuks, Viessmann, Vitotrans 200	200 kW
61 Elektrotechnische installatie	2021	PV-panelen	42 stuks á 345 wattpiek	14.490 Wp

3.3 Apparaten

Elementcode	Bouwjaar	Omschrijving	Aantal en type	Vermogen
83 Losse keukeninventaris			Diverse losse apparaten zoals koelkasten etc.	

4. Energieverbruik en prijzen

4.1 Energieverbruik

Voor zwembad Buitendiep zijn de onderstaande verbruiken opgegeven.

In 2021 zijn er 42 panelen geplaatst op de verschillende daken. Dit zorgt voor een aanzienlijke besparing op het energieverbruik.

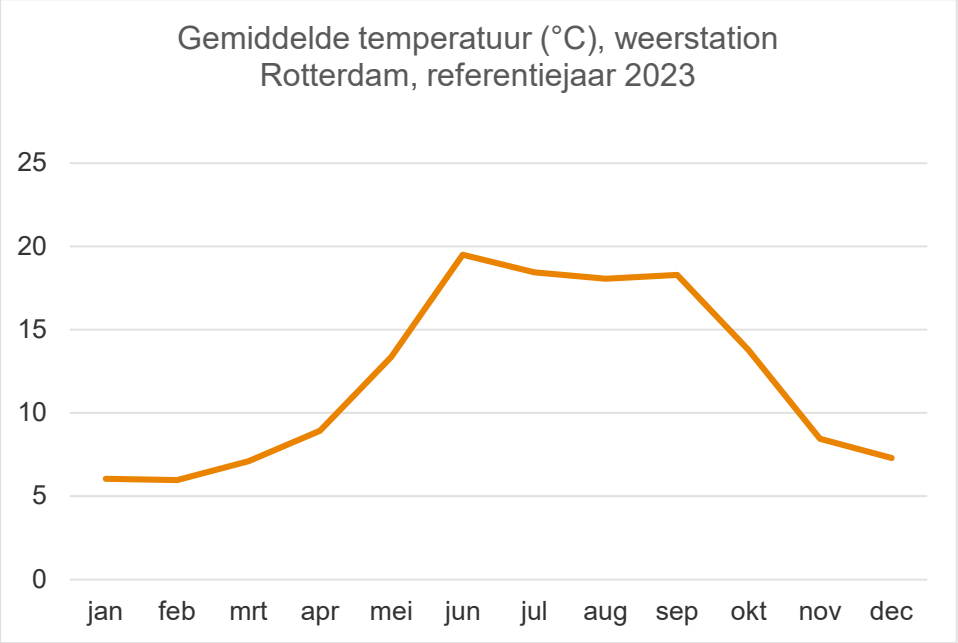
Het energieverbruik van zwembad Buitendiep is natuurlijk niet het hele jaar gelijk. Een buitenbad toont een groot piekverbruik gas in de maand april en groot elektrisch verbruik in de periode april tot september.

Het gasverbruik is het gevolg van de opstart: de volledige hoeveelheid dient in keer verwarmd te worden met ruim 10°C tot een watertemperatuur van 20 °C, terwijl (met name) de nacht temperaturen nog laag zijn. In de grafiek rechts zijn de gemiddelde temperaturen per maand weergegeven.

Het elektriciteitsverbruik is inherent aan het gebruik van de accommodatie: de watercirculatie en -filtratie vergt een rondpompcapaciteit, welke 24/7 gedurende de gebruiksperiode plaats moet vinden.

Door Corona was er in 2020 en 2021 geen representatief gebruik van de accommodatie. Om deze reden zijn deze verbruiken niet meegenomen in de analyse.

Uitgangspunt is dat het elektra groen wordt ingekocht. Dit in verband met de $CO_{2\text{-reductie}}$ berekening.



Elektrische energie

Elektrische afname van het net

jaar	2019	2022	2023
Totaal in kWh	69.170	29.871	33.102

In verband met de zonnepanelen is het gemiddelde energieverbruik van 2022 en 2023 berekend. Het elektraverbruik van het zwembad bedraagt: **31.486 kWh.**

Elektrische eigen opwekking (inschatting)

jaar	2022	2023
Totaal in kWh	12.945	11.980

De gemiddelde eigen opwekking is vastgesteld op **12.460 kWh.**

Aardgas

jaar	2019	2022	2023
Totaal in m3	18.699	10.692	16.385

Het gemiddelde gasverbruik bedraagt: **15.259 m³ gas.**

4.2 Energieprijzen

Op basis van leverovereenkomsten voor 2024 zijn de volgende energiekosten gebruikt in de berekeningen:

- € 0,3527 kWh (gemiddeld tarief piek/dal)
- € 1.0528/m³ aardgas

De genoemde bedragen zijn inclusief belastingen, netbeheerderkosten en exclusief BTW.

4.3 Capaciteiten

De aansluitwaarden van de huidige aansluitingen zijn:

- Gas: G40 (maximale afname 33m³ per uur)
- Elektriciteit: 3x160A (maximale afname 20 kW)

4.4 Netcongestie

In bijna geheel Nederland is er momenteel onvoldoende ruimte op het elektriciteitsnet. Het gebruik en de opwekking van energie loopt momenteel op doordat we overstappen op duurzame energie. Het gevolg hiervan is dat er op piekmomenten een file ontstaat op het net. Er zijn momenteel twee soorten netcongestie namelijk:

Opwekcongestie

Nieuwe zonne-energie installaties of windmolens krijgen momenteel geen aansluiting om terug te kunnen leveren op het net. De kans bestaat tevens dat bestaande installaties minder of helemaal niet meer mogen terugleveren.

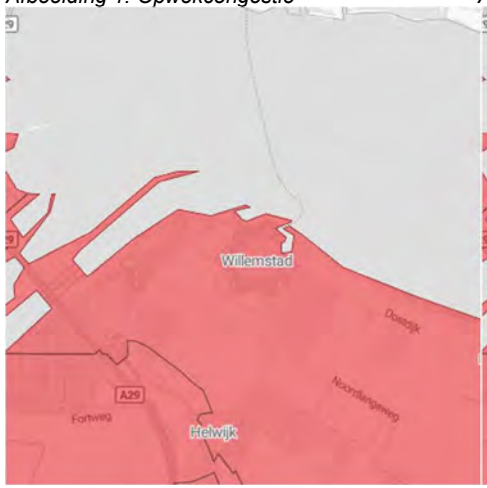
Afnamecongestie

Een nieuwe of verzwaarde aansluiting kan momenteel niet aangevraagd worden bij de netbeheerder. Zolang er geen capaciteit beschikbaar is kan dit niet uitgevoerd worden. Aanvragers komen hiervoor op een wachtlijst te staan.

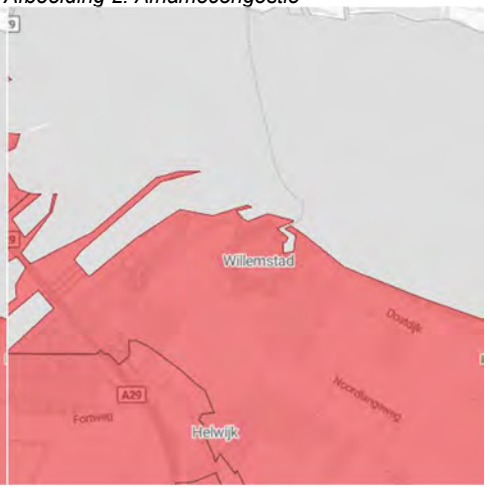
Congestie in Willemstad.

Hieronder een screenshot van de capaciteitskaart[2] voor het zwembad Buitendiep. Rood betekent dat er geen capaciteit beschikbaar is voor beide soorten congestie.

Afbeelding 1: Opwekcongestie



Afbeelding 2: Afnamecongestie



Gevolg van de aanwezige netcongestie bij zwembad Buitendiep is dat op dit moment de huidige elektrische aansluiting niet gewijzigd kan worden. Er zal naar aanleiding van de gekozen maatregelen genoemd in hoofdstuk 5 onderzocht moeten worden of de bestaande aansluiting aangepast moet/kan worden en wat hiervan de gevolgen zijn. Aan de hand van deze keuze zal een gesprek moeten plaatsen vinden met de netbeheerder om te bekijken welke oplossingen er zijn voor de korte- en of lange termijn. Kosten voor dit vervolg zijn niet meegenomen in het maatregelen pakket.

[2] https://capaciteitskaart.netbeheernederland.nl

5. Overzicht van maatregelen

5.1 Energie en milieu

De volgende duurzaamheidsmaatregelen zijn reeds uitgevoerd:

- 42 stuks PV-panelen á 345 Wp (14.490 Wp);
- drie stuks energiezuinige IE3 zwembadpompen inclusief frequentieregeling;

5.2 Te treffen maatregelen variant gasloos

Voor de accommodatie stellen wij de volgende energiebesparende en duurzaamheidsmaatregelen voor (alle bedragen exclusief BTW):

Tabel 1: overzicht maatregelen

Trias energetica	Omschrijving	Elektra in kWh		Gas in m³		Kosten	In jaren
		Verbruik	kosten	Verbruik	kosten	Investering	Terugverdientijd
	Huidig verbruik	31.486	€ 11.105	15.259	€ 16.064		
Stap 1	Verlichting vervangen naar LED	-666	€ -235		€ -	€ 6.800	28,9
	Afdeksysteem zwembaden	-	€ -	-6.617	€ -6.967	€ 143.750	20,6
Stap 2	Sundiscs	-	€ -	-3.496	€ -3.680	€ 66.000	17,9
	Zonnepanelen	-13.600	€ -4.797			€ 40.000	8,3
Stap 3	Energiemanagement	-1.574	€ -555	-763	€ -803	€ 45.000	33,1
	Elektrische doorstroomboilers			-763	€ -803	€ 12.000	14,9
	Elektrische warmtepomp	8.841	€ 3.118	-3.620	€ -3.811	€ 288.689	416,6
	Installatie aanpassen laag temperatuur	-	€ -	-	€ -	€ 45.000	
	Totaal excl. BTW.	**24.487**	**€ 8.637**	**-**	**-**	**€ 647.239**	**34,9**
	Besparing per jaar exclusief BTW					**€ 18.533**	
	Totale investering incl. bijkomende kosten 20% excl. BTW.					*€ 776.686*	

5.3 Te treffen maatregelen variant hybride

Tabel 2: overzicht maatregelen

Trias energetica	Omschrijving	Elektra in kWh		Gas in m³		Kosten	In jaren
		Verbruik	kosten	Verbruik	kosten	Investering	Terugverdientijd
	Huidig verbruik	31.486	€ 11.105	15.259	€ 16.064		
Stap 1	Verlichting vervangen naar LED	-666	€ -235		€ -	€ 6.800	28,9
	Afdeksysteem zwembaden	-	€ -	-6.617	€ -6.967	€ 143.750	20,6
Stap 2	Sundiscs	-	€ -	-3.496	€ -3.680	€ 66.000	17,9
	Zonnepanelen	-10.200	€ -3.598			€ 30.000	8,3
Stap 3	Energiemanagement	-1.574	€ -555	-763	€ -803	€ 45.000	33,1
	Elektrische doorstroomboilers			-763	€ -803	€ 12.000	14,9
	Hybride warmtepomp	2.947	€ 1.039	-1.207	€ -1.270	€ 134.700	583,1
	Installatie aanpassen laag temperatuur	-	€ -	-	€ -	€ 45.000	
	Totaal excl. BTW.	**21.993**	**€ 7.757**	**2.413**	**€ 2.541**	**€ 483.250**	**28,6**
	Besparing per jaar exclusief BTW					**€ 16.872**	
	Totale investering incl. bijkomende kosten 20% excl. BTW.					*€ 579.900*	

5.4 Toelichting op de maatregelen

Verlichting vervangen naar LED

De bestaande verlichting van het buitenbad is nog niet uitgevoerd in LED. Indien deze armaturen direct worden vervangen naar LED zal dit voor een besparing zorgen.

Hierbij dient vermeld te worden dat vanaf augustus 2023 alle T5- en T8-fluorescentielampen, zoals bijvoorbeeld TL-D niet meer geproduceerd én geïmporteerd worden. Ook daarom is ons advies om deze verlichting naar LED te vervangen.

Door de nieuwe verlichtingsarmaturen te schakelen door middel van aanwezigheidsdetectie wordt het onnodig branden van de verlichting voorkomen. Het toepassen van een bewegingsmelder levert voornamelijk een besparing op wanneer deze worden toegepast in ruimten waarin de verlichting vaak onnodig langdurig brandt.

Waterbesparende douchekoppen

Op dit moment geven de huidige douchekoppen 9 liter water per min (of meer). Met water besparende douchekoppen kan je dit reduceren tot 6 liter per min. Per douche beurt bespaart men dus 3 liter per min. Dit water hoeft niet opgewarmd te worden door de warmwaterbereiding en bespaart dus energie.

Afdeksysteem wedstrijdbad en doelgroepenbad

Het wedstrijdbad en doelgroepenbad zijn momenteel niet voorzien van een afdekdeken. Omdat het grootste warmteverlies in de nachtsituatie plaatsvindt (in de dagsituatie zal, bij warm weer, zelfs sprake zijn van opwarming door de zon) is het aan te raden een afdekdeken te hanteren: de directe afkoeling (en daarmee benodigde energie voor opwarmen) wordt voorkomen.

Het nadeel van de afdekdekens is dat er ruimte nodig is voor de rol. Het dagelijks aanbrengen en afhalen van de dekens vergt de nodige mensuren en de dekens hebben periodiek onderhoud nodig. Het is daarom te adviseren om een automatisch systeem aan te schaffen. De kosten voor dit systeem zijn meegenomen in de investeringskosten.

Sundiscs

Om het energieverbruik voor het verwarmen van het buitenbad te verlagen worden er sundiscs toegevoegd aan de installatie. Het voorverwarmen van het zwembadwater met behulp van de zon geeft een aanzienlijke besparing op het energieverbruik.. Voor de berekening zijn we van 24 Sundiscs uitgegaan. Door de beperkte ruimte de bestaande daken moet gekeken worden naar de mogelijke positie voor de collectoren. De discs kunnen geplaatst worden op de bestaande ligweide. Er kan ook gekozen worden om de installatie te plaatsen op een pergolaconstructie, deze zal dan tevens dienen voor een extra schaduwvorming. In de investeringskosten is rekening gehouden met deze kosten.



Hierboven de afbeelding met de positie van de zon in juli. Met het bepalen van de positie van de pergola constructie dient hier rekening mee gehouden te worden.

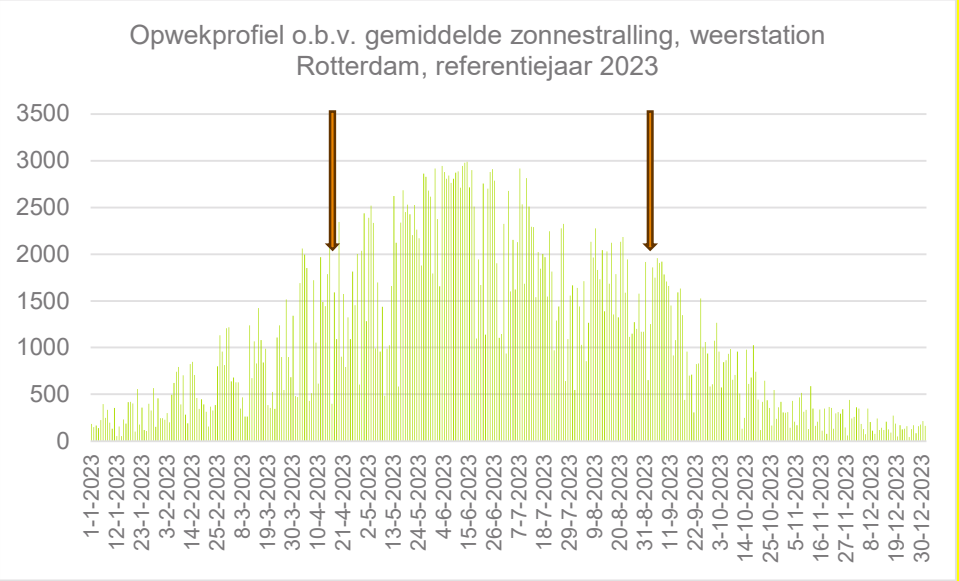
Zonnepanelen

Het zwembad heeft een grootverbruik aansluiting voor elektra. De aansluiting geeft geen mogelijkheid om aanspraak te maken op de salderingsregeling.

Bij zwembad Buitendiep zijn op dit moment 42 zonnepanelen gesitueerd. Aan de hand van de verstrekte gegevens is te zien dat er nog een opwekkingsbehoefte is, daarbij zorgen de nieuwe warmtepomp(en) voor een extra impuls.

Er is echter geen (beperkte) dakoppervlakte beschikbaar waarbij extra zonnepanelen geplaats kunnen worden. Om toch aan de opwekkingsbehoefte te voldoen dient er net zoals bij de Sundiscs een nieuw oppervlakte gecreëerd te worden. Ook hier stellen we een pergola constructie voor.

Met deze constructie is het mogelijk om 40 extra zonnepanelen met een capaciteit van 400 Wp te plaatsen. De positie ten opzichte van de zon zorgt tevens voor een hogere rendement. Indien er gekozen wordt voor de variant hybride zijn er maar 30 panelen extra nodig.



De opgewekte energie kan direct worden gebruikt voor het elektrisch verbruik van de verschillende installaties. In de berekening is geen rekening gehouden met eventuele teruglevering op het net.

In de volgende fase worden de exacte aantallen bepaald middels een rekentool. De rekentool kan exact aangegeven wat een zonnepaneel oplevert in een bepaalde positie. Op basis van inzichtelijke elektra verbruiken per kwartier kan bepaald worden hoeveel zonnepanelen het eigen verbruik kunnen compenseren.

Energiemanagement

Een belangrijke duurzaamheidsmaatregel is een meer nauwkeurige energiemonitoring. Door de afzonderlijke onderdelen separaat te bemeteren (warmte- of verbruiksmeters) kan men inzicht krijgen in de afzonderlijke energiestromen en verdere maatregelen nemen gericht op de grotere verbruikers.

Effectief instellen van watertemperaturen, toepassing van tussenmeters, uitvoeren van monitoring en effectief gebruik van beschikbare middelen leiden tot een aanzienlijke besparing. Opgenomen is een post voor aanpassingen in het GBS inclusief meters ten gunste van verbeterde monitoring en inregeling klimaatinstallaties.

Elektrische warmtepomp

De toepassing van een elektrische warmtepomp betreft de vervanging van de bestaande gasgestookte cv-ketel (370kW thermisch vermogen). Aan de hand van de afname op aardgas per uur (33m³ per uur) is het verwachte thermisch vermogen bepaald op 230kW. Voor het bepalen van het budget is rekening gehouden met dit verwachte vermogen.

Door toepassing van warmtepompen ter vervanging van de bestaande installatie wordt de gehele accommodatie gasloos.

Hybride warmtepomp systeem

Met een hybride systeem wordt de verwarmingsinstallatie geïnstalleerd met een warmtepomp, waarbij een gasgestookte ketel als back up dient. Wanneer er een extra vermogen nodig is schakelt de warmtepomp bij. Gezien de bestaande aansluiting van het buitenbad

en de huidige netcongestie is het aan te bevelen om het nog beschikbare elektrische vermogen te gebruiken voor het vermogen van de warmtepomp. Er blijft dan nog een benodigd vermogen over die aangevuld wordt met de gasgestookte HR ketel(s). De kosten voor beide installaties zijn meegenomen in de investeringskosten. Een vervolg onderzoek zal het exacte vermogen moeten bepalen en de verdeling hierin.

Installatie aanpassen laagtemperatuur

De nieuwe warmtepompen zorgen voor een laagtemperatuur traject. De huidige afnemers zijn uitgelegd op een hoog temperatuur traject. Om deze reden moet de installatie aangepast worden. In het investeringsbedrag is rekening gehouden met vervanging van de bestaande warmtewisselaar (badwater) voor een laagtemperatuur uitvoering en vervanging van de bestaande heater in de technische ruimte.

6. Niet gebouw gebonden maatregelen (koppelkansen)

In verband met de toekomstbestendigheid van het zwembad heeft de gemeente Moerdijk Synarchis gevraagd om te bekijken welke mogelijkheden er zijn om het bad te koppelen aan een externe bron en/of gebouw.

Aansluiten op collectorveld toekomst kunstgrasveld VV. de Kogelvangers

In 2025 start de bouw van het nieuwe clubgebouw en de aanleg van nieuwe velden voor voetbalvereniging de Kogelvangers.



De velden kunnen uitgevoerd worden als een collectorveld. Onder het kunstgrasveld wordt de onderlaag uitgevoerd met een netwerk aan leidingen. Door deze leidingen loopt een koude vloeistof die door de inwerking van zon wordt verwarmd. De opgewarmde vloeistof kan direct worden gebruikt voor het verwarmen van bijvoorbeeld het zwembad, maar ook opgeslagen worden in de bodem. In de winter zouden omliggende woningen deze warmte kunnen gebruiken om te verwarmen. Het gebruiken van de warmte zorgt er tevens voor dat de velden afkoelen. Er zal een vervolg studie moeten plaatsen vinden om te onderzoeken of het toepassen van een collectorveld mogelijk is. Eén veld levert meer warmte op dan de warmtebehoefte van het zwembad. Er zal daarom gekeken moeten worden naar een combinatie van het buitenbad, clubgebouw, eventuele woningen en het toekomstige MFA Willemstad.

Energie hub

Een energie hub is geen besparing op energie, het geeft wel een mogelijkheid om de bedrijfskosten omlaag te brengen. Door het plaatsen van grote batterijen en het bijplaatsen van extra zonnepanelen is het mogelijk om elektra in te kopen en te verkopen. De batterijen geven de mogelijkheid om energie in te kopen op momenten wanneer de elektra prijs laag is. Op momenten dat de prijs hoog is kan je deze elektra weer verkopen. Daarbij zou de opslag kunnen bijdragen aan de netcongestie. In overleg met de netbeheerder dient er bekeken te worden wat mogelijk is.

7. Samenvatting

De gekozen maatregelen dienen als een integraal pakket uitgevoerd te worden. Met het uitvoeren van dit pakket wordt er één (bijna) gasloze, energiezuinige en toekomstbestendige accommodatie gecreëerd die zich bij Variant gasloos in circa 35 jaar terugverdient en een jaarlijkse besparing geeft van circa € 18.500 exclusief BTW op de energierekening. Variant hybride wordt in 29 jaar terugverdient en geeft een jaarlijkse besparing van €16.500 exclusief BTW op de energierekening.

Een terugverdientijd van 29 tot 35 jaar lijkt aan de hoge kant, het is daarom belangrijker is om te kijken naar de CO_2 besparing van de maatregelen. Vanuit overheidswege ligt een verplichting ten aanzien van CO_2 reductie voor het jaar 2030. Voorgestelde maatregelen zullen een significante bijdrage leveren aan de geplande CO_2 reductie, ze zorgen namelijk voor een CO_2 reductie van totaal 28.000 tot 31.000 kilogram.

Het verdient de aanbeveling om scherp te zijn op de energiemarkt om zo de eventuele stijgingen te beperken.

7.1 Indirecte kosten

Gezien het voorgestelde pakket dient men rekening te houden met 15 tot 20 procent bijkomende kosten. In deze kosten zitten de volgende posten:

- Eventuele legeskosten;
- Kosten externe adviseurs (bijvoorbeeld constructeur, architect, installatieadviseur, enzovoorts);
- Aanvullende onderzoeken;
- Aanpassing kosten elektriciteitsaansluiting;
- Post onvoorzien.

7.2 Effect op energielabel

Na uitvoering van de bovenstaande maatregelen zal het gebouw naar minimaal energielabel A gaan. Een exacte bepaling van het energielabel dient na uitvoering van de maatregelen door een EP-adviseur bepaald te worden.

7.3 Vervolgtraject

Na goedkeuring van deze rapportage is de planfase van het VWS-traject afgerond. Het vervolg hierop is de investeringsfase. In deze fase zullen de geadviseerde maatregelen in samenwerking met de opdrachtgever geselecteerd worden. De geselecteerde maatregelen worden hierna verder uitgewerkt en begeleid tot de realisatiefase.

Scope - demarcatie werkzaamheden implementatiefase

	VWS regeling		
Implementatieplan	**Ja**	**Nee**	
Startoverleg	X		
Planning	X		
Bijstellen investeringskostenraming adhv rapportage fase 1	X		
Subsidies inventariseren / input leveren	X		
Subsidies aanvragen		X	1
Terugverdienperspectief	X		
In beeld brengen benodigde onderzoeken (constructie/ bouwfysisch etc)	X		
Inkoopstrategie bepalen met Opdrachtgever	X		
Inventarisatie huidig energielabel	X		
Inkoop	**Ja**	**Nee**	
Technische omschrijving	X		
Technische ontwerp / berekening / onderzoeken (door aannemer)		X	
Enkelvoudige / meervoudig onderhandse aanbesteding obv Synarchis format	X		
Aanbesteding gemeente format / Nationale of Europese aanbesteding		X	2
Offerten aanvragen	X		
Opname op locatie	X		
Beoordelen offerten / Gunningsadvies	X		
Opdracht verstrekken		X	
Realisatie	**Ja**	**Nee**	
Contractmanagement (bewaken GROTIK)	X		
Bouwvergadering	X		
Werkvergadering		X	
Technisch ontwerp toetsen	X		
Aanvragen vergunningen		X	
Begeleiding op locatie		X	
Kwaliteitstoetsing / toezicht		X	
Begeleiden oplevering	X		
Nazorg			
Energiemonitoring		X	3
Energielabel opstellen		X	

1 Mogelijkheid opdracht verstrekken aan sportsubsidies.nl
2 Mogelijkheid opdracht verstrekken aan Synarchis
3 Mogelijkheid opdracht verstrekken aan Synarchis

synarchis



beleidsontwikkeling & marketing



beheer & exploitatie



huisvesting & programmamanagement



aanbesteden & projectmanagement

Kade 52 • 3371 EP Hardinxveld-Giessendam → 0184 616 544 → info@synarchis.nl www.synarchis.nl

ZWEMBAD HET BUITENDIEP 25-JAAR FORECAST										
JAAR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
JAARTAL	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**
OPBRENGST RECREATIEF	41.000	41.000	44.700	44.700	44.700	44.700	44.700	44.700	44.700	44.700
OPBRENGST EVENEMENTEN ZWEMBAD	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
OPBRENGSTEN ZWEMBAD	44.000	44.000	47.700	47.700	47.700	47.700	47.700	47.700	47.700	47.700
OPBRENGSTEN HORECA	11.000	11.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
OVERIGE OPBRENGSTEN	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
EXPLOITATIEBIJDRAGE	134.200	134.200	134.200	134.200	134.200	134.200	134.200	134.200	134.200	134.200
TOTAAL OPBRENGSTEN	**190.200**	**190.200**	**194.900**	**194.900**	**194.900**	**194.900**	**194.900**	**194.900**	**194.900**	**194.900**
INKOPEN	6.900	6.900	6.900	6.900	6.900	6.900	6.900	6.900	6.900	6.900
PERSONEELSKOSTEN	85.300	85.300	85.300	85.300	85.300	85.300	85.300	85.300	85.300	85.300
ENERGIEKOSTEN	13.100	13.100	13.100	13.100	13.100	13.100	13.100	13.100	13.100	13.100
INVESTERING INVENTARIS/SPEELELEMENTEN	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
DOTATIE ONDERHOUDSVOORZIENING	49.700	49.700	49.700	49.700	49.700	49.700	49.700	49.700	49.700	49.700
DAGELIJKS EN PREVENTIEF ONDERHOUD	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
ONDERHOUDSKOSTEN	68.700	68.700	68.700	68.700	68.700	68.700	68.700	68.700	68.700	68.700
OVERIGE HUISVESTINGSKOSTEN	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
OVERIGE KOSTEN	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
TOTAAL KOSTEN	**194.000**	**194.000**	**194.000**	**194.000**	**194.000**	**194.000**	**194.000**	**194.000**	**194.000**	**194.000**
RESULTAAT	**3.800-**	**3.800-**	**900**	**900**	**900**	**900**	**900**	**900**	**900**	**900**

ZWEMBAD HET BUITENDIEP 25-JAAR FORECAST																
JAAR	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	**Gemiddeld**
JAARTAL	**2036**	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	**2046**	**2047**	**2048**	**2049**	**2050**	**25-jaar**
OPBRENGST RECREATIEF	44.700	44.700	44.700	44.700	44.700	44.700	44.700	44.700	44.700	44.700	44.700	44.700	44.700	44.700	44.700	
OPBRENGST EVENEMENTEN ZWEMBAD	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	
OPBRENGSTEN ZWEMBAD	47.700	47.700	47.700	47.700	47.700	47.700	47.700	47.700	47.700	47.700	47.700	47.700	47.700	47.700	47.700	
OPBRENGSTEN HORECA	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	
OVERIGE OPBRENGSTEN	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	
EXPLOITATIEBIJDRAGE	142.900	142.900	142.900	142.900	142.900	142.900	142.900	142.900	142.900	142.900	142.900	142.900	142.900	142.900	142.900	139.420
TOTAAL OPBRENGSTEN	**203.600**	**203.600**	**203.600**	**203.600**	**203.600**	**203.600**	**203.600**	**203.600**	**203.600**	**203.600**	**203.600**	**203.600**	**203.600**	**203.600**	**203.600**	
INKOPEN	6.900	6.900	6.900	6.900	6.900	6.900	6.900	6.900	6.900	6.900	6.900	6.900	6.900	6.900	6.900	
PERSONEELSKOSTEN	85.300	85.300	85.300	85.300	85.300	85.300	85.300	85.300	85.300	85.300	85.300	85.300	85.300	85.300	85.300	
ENERGIEKOSTEN	13.100	13.100	13.100	13.100	13.100	13.100	13.100	13.100	13.100	13.100	13.100	13.100	13.100	13.100	13.100	
INVESTERING INVENTARIS/SPEELELEMENTEN	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	3.000	2.000	1.000	-	-	
DOTATIE ONDERHOUDSVOORZIENING	60.200	60.200	60.200	60.200	60.200	60.200	60.200	60.200	60.200	60.200	60.200	60.200	60.200	60.200	60.200	56.000
DAGELIJKS EN PREVENTIEF ONDERHOUD	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	
ONDERHOUDSKOSTEN	79.200	79.200	79.200	79.200	79.200	79.200	79.200	79.200	79.200	79.200	78.200	77.200	76.200	75.200	75.200	
OVERIGE HUISVESTINGSKOSTEN	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	
OVERIGE KOSTEN	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	
TOTAAL KOSTEN	**204.500**	**204.500**	**204.500**	**204.500**	**204.500**	**204.500**	**204.500**	**204.500**	**204.500**	**204.500**	**203.500**	**202.500**	**201.500**	**200.500**	**200.500**	
RESULTAAT	**900-**	**900-**	**900-**	**900-**	**900-**	**900-**	**900-**	**900-**	**900-**	**900-**	**100**	**1.100**	**2.100**	**3.100**	**3.100**	

Maandag

15.45 – 16.30 uur Diploma C
16.30 – 17.00 uur 1 op 4
17.00 – 17.30 uur 1 op 4
17.30 – 18.00 uur 1 op 4
18.00 – 18.30 uur Banenzwemmen
18.30 – 19.30 uur Recreatiefzwemmen
19.30 – 20.15 uur Aquafit
20.15 - 21.00 uur Volwassen Zwemles

Dinsdag

07.00 – 09.45 uur Vroege vogels/ banenzwemmen
13.15 – 14.15 uur Banenzwemmen
15.45 – 16.30 uur Zwemles niveau 1 en 2
16.30 – 17.15 uur Zwemles niveau 3 en 4
17.15 – 18.00 uur Zwemles niveau 5 en Diploma B
18.00 – 18.30 uur Banenzwemmen
18.30 – 19.30 uur Recreatiefzwemmen
19.30 – 20.30 uur Banenzwemmen
20.30 – 21.15 uur Aquajogging

Woensdag

09.00 – 09.45 uur Banenzwemmen
10.00 – 10.45 uur Baby / Peuter zwemen (vanaf 3 maanden)
13.30 – 15.30 uur Recreatiefzwemmen
15.45 – 16.30 uur Zwemles niveau 1 en 2
16.30 – 17.15 uur Zwemles niveau 3 en 4
17.15 – 18.00 uur Zwemles niveau 5 / Diploma B

Donderdag

09.00 – 09.45 uur Banenzwemmen
10.00 – 10.45 uur Aqua Fit Therapeutisch
15.45 – 16.30 uur Zwemles niveau 1 en 2
16.30 – 17.15 uur Zwemles niveau 3 en 4
17.15 – 17.45 uur 1 op 4
17.45 – 18.15 uur specialisatie zwemles
18.15 – 19.00 uur Recreatiefzwemmen
19.00 – 19.45 uur Aqua Boot Camp
19.45 – 20.45 uur Banenzwemmen

Vrijdag

07.00 – 09.30 uur Vroege vogels/ Banenzwemmen
09.45 – 10.30 uur Meer bewegen voor ouderen Fijnaart en Willemstad (vooraf aanmelden)
14.15 – 15.00 uur Meer bewegen voor ouderen Standdaarbuiten (vooraf aanmelden)
15.00 – 15.30 uur 1 op 1
15.45 – 16.30 uur Zwemles niveau 5 / Diploma C
16.30 – 17.15 uur Zwemvaardigheid
17.15 – 17.45 uur 1 op 4
17.45 – 18.30 uur Fit4kids

Zaterdag

08.30 – 09.15 uur Zwemles niveau 1 en 2
09.15 – 10.00 uur Zwemles niveau 3 en 4
10.00 – 10.45 uur Zwemles niveau 5 en Diploma B
11.00 – 11.30 uur 1 op 4

11.30 – 12.15 uur Ouder / kind zwemmen (vanaf 3 jaar)
13.00 – 14.00 uur Banenzwemmen *
13.30 – 16.00 uur Recreatiefzwemmen *
* = (vervalt bij diploma zwemmen)

Zondag

Gesloten

synarchis



Energiescan

Zwembad de Oester

Gemeente Moerdijk

16-09-2024

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Overzicht complex	4
2.1	Faciliteiten	4
2.2	Energielabel	4
3.	Huidige situatie	5
3.1	Bouwkundig	5
3.2	Installaties	5
3.3	Apparaten	5
4.	Energieverbruik en prijzen	6
4.1	Energieverbruik	6
4.2	Energieprijzen	6
4.3	Capaciteiten	6
4.4	Netcongestie	6
5.	Overzicht van maatregelen	8
5.1	Energie en milieu	8
5.2	Te treffen maatregelen variant gasloos	8
5.3	Te treffen maatregelen hybride	9
5.4	Toelichting op de maatregelen	10
6.	Niet gebouw gebonden maatregelen (koppelkansen)	13
7.	Samenvatting	15
7.1	Indirecte kosten	15
7.2	Effect op energielabel	15
7.3	Vervolgtraject	15

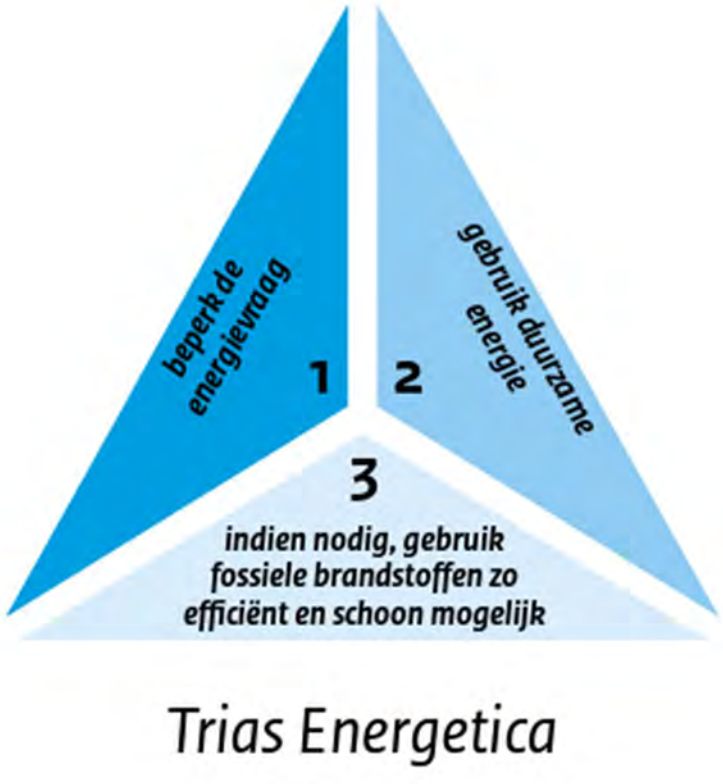
1. Inleiding

Om te kunnen voldoen aan de klimaatdoelstellingen voor 2030 en 2050 heeft de overheid middelen beschikbaar gesteld voor een versnelde aanpak van de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed. Voor de sector sport ligt de nadruk hierbij op ontzorging, om eigenaren van sportaccommodaties effectief en deskundig te begeleiden in de verduurzamingsaanpak. Synarchis is één van de partijen die door het ministerie van VWS is gecontracteerd als adviseur om eigenaren van sportaccommodaties hierbij te ondersteunen en te adviseren. Het ondersteuningstraject bestaat uit twee fases, namelijk:

- Planfase:
  - Het uitvoeren van een energiescan op locatie, hierbij worden potentiële verduurzamingsmaatregelen in kaart gebracht.
- Investeringsfase:
  - In deze fase worden de eerdere geadviseerde maatregelen in samenwerking met de opdrachtgever geselecteerd. De geselecteerde maatregelen worden hierna verder uitgewerkt, zodat deze werkelijk gerealiseerd kunnen worden.

Bij zwembad de Oester is de energiescan (planfase) uitgevoerd op basis van de verduurzamingsstrategie Trias Energetica[1]. In deze strategie dienen de volgende stappen genomen te worden om een bestaand gebouw een upgrade te geven tot een energiezuinig gebouw:

- Stap 1: Beperk de energievraag;
- Stap 2: Gebruik energie uit hernieuwbare bronnen;
- Stap 3: Indien gebruik van eindige (fossiele)energiebronnen, gebruik deze dan zo efficiënt mogelijk.



[1] https://www.rvo.nl/sites/default/files/Infoblad%20Trias%20Energetica%20en%20energieneutraal%20bouwen-juni%202013.pdf

2. Overzicht complex

Zwembad de Oester is een overdekt instructiebad. Het zwembad is in gerealiseerd in 1970. In 1976 is het bad gerenoveerd, waarna het in 1978 heropend is. In 2006 is de laatste renovatie geweest waarbij er extra ruimte gecreëerd is voor het personeel.



Sinds 2016 exploiteert Stichting zwembad Fijnaart het zwembad.

De verwarming voor de zwembadinstallatie wordt verzorgd door een grote verwarmingsketel. De totale warmteopwekking heeft een (thermisch) vermogen van 250 kW. De accommodatie beschikt over verwarmde douches, de opwekking hiervan wordt verzorgd door een direct gestookte boiler met een vermogen van 57 kW.

2.1 Faciliteiten

Het zwembad bestaat uit verschillende faciliteiten. Hiernaast zijn verschillende functies, inclusief de oppervlaktes (bruto vloeroppervlakte, indicatief) weergegeven.

In het algemene deel bevinden zich naast de receptie, de toegang naar de kleedkamers, een EHBO post en MIVA-kleedkamer. Er is tevens een foyer aanwezig voor waar de bezoekers naar de zwemzaal kunnen kijken.

Het zwembad is via de kleedkamers te bereiken. In de kleedfaciliteit bevinden zich twee groepskleedkamers, tien wisselcabines, sanitaire voorzieningen en douches.

De zwemzaal bestaat uit een bassin van 8 x 25 m. Vanuit de zwemzaal is de personeelsruimte en de technische ruimte te bereiken.

Omschrijving	BVO
Algemeen	**70 m²**
Entree	
MIVA ruimte	
Receptie	
Foyer	
EHBO ruimte	
Zwembad	**620 m²**
Instructiebad	
Personeelsruimte	
Omkleedgebied	
Berging	
Technische ruimte	**40 m²**
Technische ruimtes WZ	
Totaal BVO	**730 m²**

2.2 Energielabel

Zwembad de Oester beschikt momenteel over een energielabel C. Geregistreerd op 02-03-2016 en is geldig tot 26-02-2026.

3. Huidige situatie

In dit hoofdstuk is de omschrijving van de huidige situatie opgenomen.

3.1 Bouwkundig

Elementcode	Bouwjaar	Omschrijving	Isolatietype	Oppervlakte
21 Buitenwanden	1978/2006	Metselwerk	Onbekend, (RC = 1,3 m²W/K aanname op basis van bouwjaar)	410 m²
27 Daken	1978/2006	Bitumineuze dakbedekking	RC = 1,0 m²W/K	730 m²
31 Buitenwandopeningen	1978/2006	Kunststof, zwembad	Dubbelglas	44 m²
		Houten kozijnen algemeen	Dubbelglas	55 m²

3.2 Installaties

Elementcode	Bouwjaar	Omschrijving	Aantal en type	Totaal vermogen
51 Warmteopwekking	1993	Opwekker zwembadwater, CV ketel	1 stuks, 250 kW, Baxi SGB 250, HR CV ketel	250 kW
		Zonnecollectoren	10 stuks, Elco Solatron S2.5-1 H	
53 Waterinstallaties	2015	Warm tapwater, kleedkamers	1 stuks, 57 kW AO Smith BFC 60N, gasgestookte boiler	57 kW
	1993	Zwembadpomp	1 stuks, 5,5 kW circulatiepomp , Etanorm 80-250-G4 inclusief frequen-tiesturing	5,5 kW
56 Warmtedistributie	Onbekend	Pomp CV	diverse	
	1993	TSA zwembad	1 stuks, 93 kW, Viesmann Turbotec	93 kW
57 Luchtbehandeling	1993	Toevoerkast zwembad	1 stuks, 3.000 m³/h, Al-KO	3.000.m³/h
		Toevoerkast kleedkamer	1 stuks, 3.000 m³/h, Al-KO	3.000.m³/h
		Afvoerventilatoren	4 stuks, onbekend	6.000.m³/h(aan-name)
63 Verlichting installatie	Onbekend	Verlichting	Uitvoering in LED	

3.3 Apparaten

Elementcode	Bouwjaar	Omschrijving	Aantal en type	Vermogen
83 Losse keukeninventaris			Diverse losse apparaten zoals koelkasten etc.	

4. Energieverbruik en prijzen

4.1 Energieverbruik

Voor zwembad de Oester zijn de onderstaande verbruiken opgegeven.

Door Corona was er in 2020 en 2021 geen representatief gebruik van de accommodatie. Om deze reden zijn deze verbruiken niet meegenomen in de analyse.

Uitgangspunt is dat het elektra groen wordt ingekocht. Dit in verband met de $CO_{2\text{-reductie}}$ berekening.

Elektrische energie

jaar	2019	2022	2023
Totaal in kWh	85.162	81.635	73.894

Het gemiddelde elektraverbruik van het zwembad bedraagt: **79.528 kWh.**

Aardgas

jaar	2019	2022	2023
Totaal in m3	30.044	22.661	27.244

Het gemiddelde gasverbruik bedraagt: **28.644 m³ gas.**

4.2 Energieprijzen

Op basis van leverovereenkomsten voor 2024 zijn de volgende energiekosten gebruikt in de berekeningen:

- € 0,2983/kWh (gemiddeld tarief piek/dal)
- € 1.2702/m³ aardgas

De genoemde bedragen zijn inclusief belastingen, netbeheerderkosten en exclusief BTW.

4.3 Capaciteiten

De aansluitwaarden van de huidige aansluitingen zijn:

- Gas: G40
- Elektriciteit: 3x63A

4.4 Netcongestie

In bijna geheel Nederland is er momenteel onvoldoende ruimte op het elektriciteitsnet. Het gebruik en de opwekking van energie loopt momenteel op doordat we overstappen op duurzame energie. Het gevolg hiervan is dat er op piekmomenten een file ontstaat op het net. Er zijn momenteel twee soorten netcongestie namelijk:

Opwekcongestie

Nieuwe zonne-energie installaties of windmolens krijgen momenteel geen aansluiting om terug te kunnen leveren op het net. De kans bestaat tevens dat bestaande installaties minder of helemaal niet meer mogen terugleveren.

Afnamecongestie

Een nieuwe of verzwaarde aansluiting kan momenteel niet aangevraagd worden bij de netbeheerder. Zolang er geen capaciteit beschikbaar is kan dit niet uitgevoerd worden. Aanvragers komen hiervoor op een wachtlijst te staan.

Congestie in Fijnaart.

Op de volgende pagina een screenshot van de capaciteitskaart[2] voor het zwembad de Oester. Rood betekent dat er geen capaciteit beschikbaar is voor beide soorten congestie.

[2] https://capaciteitskaart.netbeheernederland.nl/

Afbeelding 1: Opwekcongestie



Afbeelding 2: Afnamecongestie



Gevolg van de aanwezige netcongestie bij zwembad de Oester is dat op dit moment de huidige elektrische aansluiting niet gewijzigd kan worden naar een groot verbruikaansluiting. Het behouden van de kleinverbruik aansluiting en deze verzwaren geeft wellicht wel mogelijkheden. Er zal naar aanleiding van de gekozen maatregelen genoemd in hoofdstuk 5 onderzocht moeten worden of de bestaande aansluiting aangepast moet/kan worden en wat hiervan de gevolgen zijn. Aan de hand van deze keuze zal een gesprek moeten plaatsen vinden met de netbeheerder om te bekijken welke oplossingen er zijn voor de korteen of lange termijn. Kosten voor dit vervolg zijn niet meegenomen in het maatregelen pakket.

5. Overzicht van maatregelen

5.1 Energie en milieu

De volgende duurzaamheidsmaatregelen zijn reeds uitgevoerd:

- 10 stuks, zonnecollectoren t.b.v. voorverwarmen aanvoer lucht;
- LED verlichting;
- Frequentieregeling circulatiepomp zwembad.

5.2 Te treffen maatregelen variant gasloos

Voor de accommodatie stellen wij de volgende energiebesparende en duurzaamheidsmaatregelen voor (alle bedragen exclusief BTW):

Tabel 1: overzicht maatregelen

Trias energetica	Omschrijving	Elektra in kWh		Gas in m³		Kosten	In jaren
		Verbruik	kosten	Verbruik	kosten	Investering	Terugverdientijd
	Huidig verbruik	79.528	€ 23.724	28.644	€ 36.383		-
Stap 1	Isoleren vloer		€ -	-2.141	€ -2.719	€ 36.000	13,2
	Isoleren gevel minimaal RC 1,3 m²K/W		€ -	-2.966	€ -3.767	€ 33.040	8,8
	Isoleren dak minimaal RC 6,3 m²K/W		€ -	-5.447	€ -6.919	€ 89.500	12,9
	Warmteterugwinning ventilatie		€ -	-7.978	€ -10.134	€ 60.000	5,9
	UV-lampen automatische regeling	-4.380	€ -1.307		€ -	€ 15.000	11,5
	Waterbesparende douchekoppen		€ -	-1.771	€ -2.250	€ 4.500	2,0
	Energiezuinige circulatiepomp zwembad	-4.625	€ -1.380		€ -	€ 15.000	10,9
Stap 2	Zonneboiler met heatpipes			-1.373	€ -1.744	€ 24.800	14,2
	Zonnepanelen	-30.600	€ -9.128			€ 43.200	4,7
Stap 3	Energiemanagement	-3.976	€ -1.186	-1.432	€ -1.819	€ 100.000	33,3
	Elektrische warmtepomp	-3	€ -1	-5.536	€ -7.031	€ 305.465	43,4
	Installatie aanpassen laag temperatuur					€ 55.000	-
	Totaal excl. BTW.	**35.943**	**€ 10.722**			**€ 781.505**	**15,8**
	Besparing per jaar exclusief BTW					**€ 49.385**	
	Totale investering incl. bijkomende kosten 30% excl. BTW.					*€ 1.015.957*	

5.3 Te treffen maatregelen hybride

Trias energetica	Omschrijving	Elektra in kWh		Gas in m³		Kosten	In jaren
		Verbruik	kosten	Verbruik	kosten	Investering	Terugverdientijd
	Huidig verbruik	79.528	€ 23.724	28.644	€ 36.383		-
Stap 1	Isoleren vloer		€ -	-2.141	€ -2.719	€ 36.000	13,2
	Isoleren gevel minimaal RC 1,3 m²K/W		€ -	-2.966	€ -3.767	€ 33.040	8,8
	Isoleren dak minimaal RC 6,3 m²K/W		€ -	-5.447	€ -6.919	€ 89.500	12,9
	Warmteterugwinning ventilatie		€ -	-7.978	€ -10.134	€ 60.000	5,9
	UV-lampen automatische regeling	-4.380	€ -1.307		€ -	€ 15.000	11,5
	Waterbesparende douchekoppen		€ -	-1.771	€ -2.250	€ 4.500	2,0
	Energiezuinige circulatiepomp zwembad	-4.625	€ -1.380		€ -	€ 15.000	10,9
Stap 2	Zonneboiler met heatpipes			-1.373	€ -1.744	€ 24.800	14,2
	Zonnepanelen	-20.400	€ -6.086			€ 28.800	4,7
Stap 3	Energiemanagement	-3.976	€ -1.186	-1.432	€ -1.819	€ 100.000	33,3
	Elektrische warmtepomp hybride	-3.404	€ -1.015	-1.394	€ -1.770	€ 164.650	59,1
	Installatie aanpassen laag temperatuur					€ 55.000	-
	Totaal excl. BTW.	**42.743**	**€ 12.751**	**€ 4.142**	**€ 5.261**	**€ 626.290**	**14,9**
	Besparing per jaar exclusief BTW					**€ 42.095**	
	Totale investering incl. bijkomende kosten 30% excl. BTW.					*€ 814.177*	

5.4 Toelichting op de maatregelen

Isoleren vloer

De begane grond vloer is bij het zwembad niet geïsoleerd. Er is een kruipruimte aanwezig waardoor het mogelijk is om de vloer aan de onderzijde te isoleren. Door de vloer een extra RC waarde te geven van minimaal 2,5 m²K/W zorgt dit voor een aanzienlijke besparing in het energieverbruik. De betonnen zwembadbak zelf is niet te isoleren, deze is niet te bereiken.

Isoleren gevel

De bestaande gevels van het gebouw zijn uitgevoerd in metselwerk met een spouw. Gelet op het bouwjaar zal hier een spouw aanwezig zijn van 10 cm en beperkte of geen isolatie toegepast zijn. Door de spouw te isoleren wordt de isolatiewaarde met 1,3 m²K/W verhoogd, uitgaande van een spouw van 10 cm.

Dakisolatie ($R_c \geq 6{,}3$ m²K/W)

De huidige dakafwerking van het gebouw is op korte termijn aan vervanging toe. Met het vervangen van de dakafwerking wordt ook nieuwe isolatie aangebracht. Met deze toevoeging wordt het warmteverlies via het dak beperkt. Omdat er minder energie verloren gaat hoeft er ook minder opgewekt te worden. In deze berekening is rekening gehouden met de totale kosten van de vervanging, 16cm isolatie, nieuwe dakafwerking en aanpassen dakranden. De bestaande dakafwerking blijft gehandhaafd. Er zal een constructeur moeten bepalen of de bestaande constructie verzwaard moeten worden. De kosten voor het verzwaren van de constructie zijn niet meegenomen in de berekening. Indien de constructie verzwaard moet worden kan men rekening houden met € 150 per m².

Vervangen van bestaande luchtbehandelingsinstallatie

De warmterugwinning betreft de vervanging van de luchtbehandelingskasten van het zwembad en kleedkamers. Door het toepassen van een luchtbehandelingskasten die voldoen aan de ERP2018 zal er met een hoog rendement energie uit de uitgaande lucht hergebruikt kunnen worden. Dit zal voor een behoorlijke besparing zorgen op het gasverbruik. De bestaande zonnecollectoren voor het voorverwarmen van de toevoerlucht zullen buitengebruik genomen worden. Hergebruik voor de opwarming van tapwater is te overwegen.

UV-installatie automatische regeling

In de waterzuiveringsinstallatie van het zwembad is een UV-installatie opgenomen. De installatie wordt momenteel op vol vermogen aangestuurd. Doordat de vervuiling in het water niet altijd gelijk is, is het volledige vermogen niet altijd nodig. Door het toepassen van een meetsensor met sturing kan de installatie automatisch het vermogen aanpassen. Hierdoor wordt er energie bespaard.

Waterbesparende douchekoppen

Op dit moment geven de huidige douchekoppen 9 liter water per min (of meer). Met water besparende douchekoppen kan je dit reduceren tot 6 liter per min. Per douche beurt bespaart men dus 3 liter per min. Dit water hoeft niet opgewarmd te worden door de warmwaterbereiding en zorgt voor een besparing op het energieverbruik.

Energiezuinige circulatiepomp zwembad

De huidige zwembadpomp is al voorzien van een frequentiesturing. Echter is de pomp nog niet uitgerust met de laatste generatie elektromotor. De nieuwe generatie elektromotoren(EI4/EI5) zijn een stuk efficiënter. Er is namelijk minder energie nodig om de waaier te laten roteren. Het vervangen van deze pompen zal zorgen voor een aanzienlijke besparing aangezien deze pomp het gehele jaar 24/7 draait.

Zonneboiler met heatpipes

Om het energieverbruik op warmtapwater te verlagen wordt er een zonneboiler met heatpipes toegevoegd aan de installatie. Het voorverwarmen van het tapwater en/of zwembadwater met behulp van de zon geeft een aanzienlijke besparing op het energieverbruik. Er dient onderzocht te worden of de bestaande zonnecollectoren nog her te gebruiken zijn.

Zonnepanelen

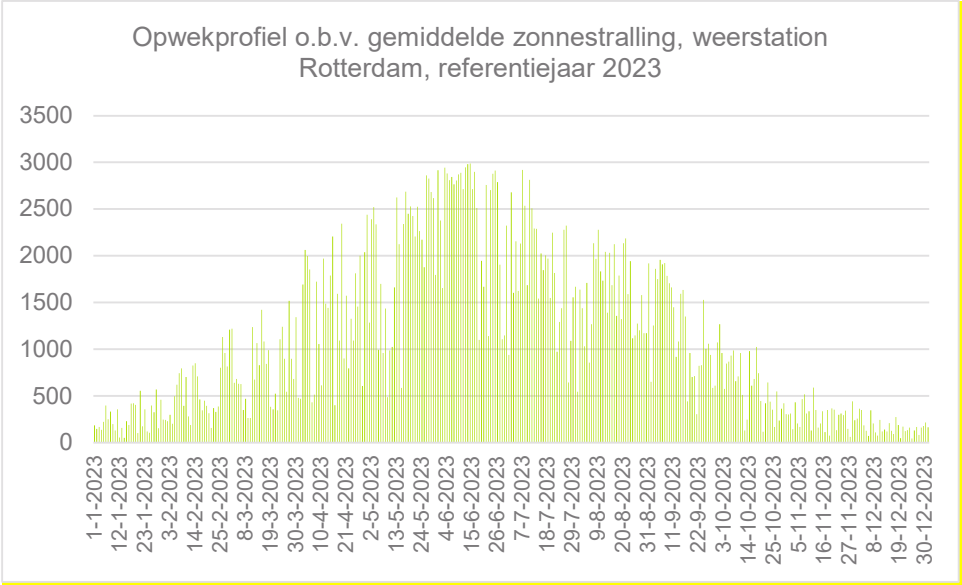
Het zwembad heeft een klein aansluiting voor elektra. De aansluiting geeft een mogelijkheid om aanspraak te maken op de salderingsregeling. Echter zal door het toepassen van een

warmtepomp de aansluiting verzwaard moeten worden. Mogelijk is geeft de hybride warmtepomp wel de ruimte om de klein verbruik aansluiting te handhaven. Echter is voor nu het uitgangspunt genomen dat er geen salderingsregeling mogelijk is. Op de volgende afbeelding is het zwembad weergegeven met de positionering ten opzichte van de zon. De positie van het gebouw geeft geen beperkingen voor de te plaatsen zonnepanelen.



Het voorgestelde vermogen is bepaald op basis van het elektra verbruik in de piekuren. Men zou kunnen overwegen om panelen op basis van de beschikbare dakoppervlakte toe te passen, maar op dit moment zijn er beperkende factoren door de netcongestie: de netcongestie voorkomt teruglevering op het net, waarbij opgemerkt wordt dat teruglevering voor een groot verbruik aansluiting aanzienlijk minder gunstig is: de prijs per terug geleverde kWh wijkt sterk af van de afgenomen stroom, terwijl netwerkkosten over terug gele-verder stroom betaald moet worden.

In onderstaand overzicht geeft het mogelijke opwekprofiel weer op basis van zonnestraling.



Op basis van het piek verbruik zijn circa 90 panelen van elk 400 Wp mogelijk. Indien er gekozen wordt voor de variant hybride zijn er maar 60 panelen nodig.

De opgewekte energie kan direct worden gebruikt voor het elektrisch verbruik van de verschillende installaties. In de berekening is geen rekening gehouden met eventuele teruglevering op het net en opwekking.

In de volgende fase worden de exacte aantallen bepaald middels een rekentool. De rekentool kan exact aangegeven wat een zonnepaneel oplevert in een bepaalde positie. Op basis van inzichtelijke elektra verbruiken per kwartier kan bepaald worden hoeveel zonnepanelen het eigen verbruik kunnen compenseren.

Energiemanagement

Een belangrijke duurzaamheidsmaatregel is een meer nauwkeurige energiemonitoring. Door de afzonderlijke onderdelen separaat te bemeteren (warmte- of verbruiksmeters) kan men inzicht krijgen in de afzonderlijke energiestromen en verdere maatregelen nemen gericht op de grotere verbruikers.

Effectief instellen van watertemperaturen, toepassing van tussenmeters, uitvoeren van monitoring en effectief gebruik van beschikbare middelen leiden tot een aanzienlijke besparing. Opgenomen is een post voor aanpassingen in het GBS inclusief meters ten gunste van verbeterde monitoring en inregeling klimaatinstallaties.

Elektrische warmtepomp

De toepassing van een elektrische warmtepomp betreft de vervanging van de bestaande gasgestookte cv-ketel + direct gestookte boiler (307kW thermisch vermogen). Aan de hand van de afname op aardgas per uur (onbekend) is het verwachte thermisch vermogen mogelijk lager. Voor het bepalen van het budget is rekening gehouden met het bestaande vermogen.

Door toepassing van warmtepomp(en) ter vervanging van de bestaande installatie wordt de gehele accommodatie gasloos.

Hybride warmtepomp systeem

Met een hybride systeem wordt de verwarmingsinstallatie geïnstalleerd met een warmtepomp, waarbij een gasgestookte ketel als back up dient. Wanneer er een extra vermogen nodig is schakelt de warmtepomp bij. Gezien de bestaande aansluiting van het bad en de huidige netcongestie is het aan te bevelen om te onderzoeken of er beschikbaar vermogen is voor de aansluiting van de warmtepomp. Het verzwaren van de aansluiting naar 3x80A zou bij kunnen dragen voor een extra vermogen. Er dient verder onderzocht te worden of dit voldoende is. Mocht dit voldoende blijken dan zal er nog een vermogen moeten worden toegevoegd middels gasgestookte HR ketel(s). De kosten voor beide installaties zijn meegenomen in de investeringskosten. Zoals eerder benoemd zal een vervolg onderzoek het exacte vermogen moeten bepalen en de verdeling hierin.

Installatie aanpassen laagtemperatuur

De nieuwe warmtepompen zorgen voor een laagtemperatuur traject. De huidige afnemers zijn uitgelegd op een hoog temperatuur traject. Om deze reden moet de installatie aangepast worden. In het investeringsbedrag is rekening gehouden met vervanging van de bestaande warmtewisselaar (badwater) voor een laagtemperatuur uitvoering en aanpassen radiatoren.

6. Niet gebouw gebonden maatregelen (koppelkansen)

In verband met de toekomst bestendigheid van het zwembad heeft de gemeente Moerdijk Synarchis gevraagd om te bekijken welke mogelijkheden er zijn om het bad te koppelen aan een externe bron en/of gebouw.

Aansluiten op Solarcarportpark bestaande parkeerplaats

Indien het constructief niet mogelijk is om de panelen te plaatsen is het alternatief om middels solar carports op de aansluitende parkeerplaats te situeren. Dit alternatief vraagt wel een hogere investering. De parkeerplaats valt buiten het perceel van het gebouw. Er dient met de netbeheerder en de gemeente bekeken te worden wat mogelijk is.

Figuur 1: Voorbeeld Solarcarportpark



Aansluiten op een buurtwarmtenet

Het zwembad ligt aan een waterplas. Er zijn voorbeelden waarbij een buurtwarmtenet (WKO) wordt aangesloten op een waterplas in koppeling met aquifers (ondergrondse watervoerende lagen). In deze lagen kan er warmte worden opgeslagen, dit gebeurt door het opwarmende water van de waterplas in de zomer. De opgeslagen warmte kan in de winter gebruikt worden om een aanvoertemperatuur van 15 graden te creëren. Een hogere aanvoertemperatuur naar een warmtepomp (water/water) zorgt voor een hogere rendement, waardoor er minder energie nodig is om warmte te maken. Er zal een haalbaarheidsstudie uitgevoerd moeten worden om te bekijken of de juiste voorwaardes aanwezig zijn voor het ontwikkelen van dit warmtenet.

Figuur 2: voorbeeld buurtwarmtenet



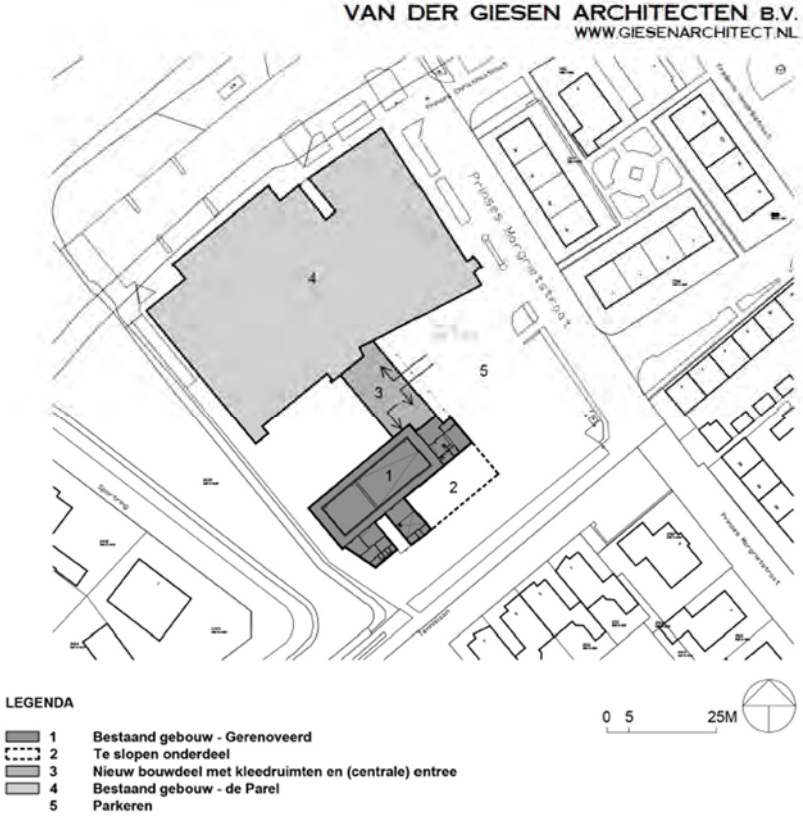
Energie hub

Een energie hub is geen besparing op energie, het geeft wel een mogelijkheid om de bedrijfskosten om laag te brengen. Door het plaatsen van grote batterijen en het bijplaatsen van extra zonnepanelen is het mogelijk om elektra in te kopen en te verkopen. De batterijen geven de mogelijkheid om energie in te kopen op momenten wanneer de elektra prijs laag is. Op momenten dat deze prijs hoog is kan je deze elektra weer verkopen. Daarbij zou de opslag en grote aansluiting kunnen bijdragen aan de netcongestie In overleg met de netbeheerder dient er bekeken te worden wat mogelijk is.

Zalencentrum de Parel

Momenteel zijn zalencentrum de Parel en zwembad de Oester twee losstaande gebouwen op twee aparte percelen. Beide locaties hebben een “traditionele” verwarmingsinstallatie. Er zijn mogelijkheden om installaties te koppelen waardoor het mogelijk is om warmte en koude uit te wisselen of eventuele installaties te plaatsen die door beide gebouwen gebruikt kunnen worden. Er is in 2023 een ontwerp notitie opgesteld door VAN DER GIESEN ARCHITECTEN waar beide gebouwen gekoppeld worden met een uitbreiding. Het koppelen van beide gebouwen geeft de extra optie om opwekking van elektriciteit door zonnepanelen ter combineren. Ook het gebruiken van warmte en koude is eenvoudiger te realiseren.

Figuur 3 Voorstel door VAN DER GIESEN ARCHITECTEN.



7. Samenvatting

De gekozen maatregelen dienen als een integraal pakket uitgevoerd te worden. Met het uitvoeren van dit pakket wordt er één (bijna) gasloze, energiezuinige en toekomstbestendige accommodatie gecreëerd die zich in circa 16 jaar terugverdient en een jaarlijkse besparing geeft van circa € 49.000 exclusief BTW. op de energierekening. Variant hybride wordt in 15 jaar terugverdient en geeft een jaarlijkse besparing van €42.000 exclusief BTW. op de energierekening

Een terugverdientijd tussen 15 tot 16 jaar lijkt aan de hoge kant, het is daarom belangrijker is om te kijken naar de CO_2 besparing van de maatregelen. Vanuit overheidswege ligt een verplichting ten aanzien van CO_2 reductie voor het jaar 2030. Voorgestelde maatregelen zullen een significante bijdrage leveren aan de geplande CO_2 reductie, ze zorgen namelijk voor een CO_2 reductie van totaal 50.000 tot 60.000 kilogram.

Het verdient de aanbeveling om scherp te zijn op de energiemarkt om zo de eventuele stijgingen te beperken.

7.1 Indirecte kosten

Gezien het voorgestelde pakket dient men rekening te houden met 25 tot 30 procent bijkomende kosten. In deze kosten zitten de volgende posten:

- Eventuele legeskosten;
- Kosten externe adviseurs (bijvoorbeeld constructeur, architect, installatieadviseur, enzovoorts);
- Aanvullende onderzoeken;
- Aanpassing kosten elektriciteitsaansluiting;
- Post onvoorzien.

7.2 Effect op energielabel

Na uitvoering van de bovenstaande maatregelen zal het gebouw naar minimaal energielabel A gaan. Een exacte bepaling van het energielabel dient na uitvoering van de maatregelen door een EP-adviseur bepaald te worden.

7.3 Vervolgtraject

Na goedkeuring van deze rapportage is de planfase van het VWS-traject afgerond. Het vervolg hierop is de investeringsfase. In deze fase zullen de geadviseerde maatregelen in samenwerking met de opdrachtgever geselecteerd worden. De geselecteerde maatregelen worden hierna verder uitgewerkt en begeleid tot de realisatiefase.

Scope - demarcatie werkzaamheden implementatiefase

	VWS regeling		
Implementatieplan	**Ja**	**Nee**	
Startoverleg	X		
Planning	X		
Bijstellen investeringskostenraming adhv rapportage fase 1	X		
Subsidies inventariseren / input leveren	X		
Subsidies aanvragen		X	1
Terugverdienperspectief	X		
In beeld brengen benodigde onderzoeken (constructie/ bouwfysisch etc)	X		
Inkoopstrategie bepalen met Opdrachtgever	X		
Inventarisatie huidig energielabel	X		
Inkoop	**Ja**	**Nee**	
Technische omschrijving	X		
Technische ontwerp / berekening / onderzoeken (door aannemer)		X	
Enkelvoudige / meervoudig onderhandse aanbesteding obv Synarchis format	X		
Aanbesteding gemeente format / Nationale of Europese aanbesteding		X	2
Offerten aanvragen	X		
Opname op locatie	X		
Beoordelen offerten / Gunningsadvies	X		
Opdracht verstrekken		X	
Realisatie	**Ja**	**Nee**	
Contractmanagement (bewaken GROTIK)	X		
Bouwvergadering	X		
Werkvergadering		X	
Technisch ontwerp toetsen	X		
Aanvragen vergunningen		X	
Begeleiding op locatie		X	
Kwaliteitstoetsing / toezicht		X	
Begeleiden oplevering	X		
Nazorg			
Energiemonitoring		X	3
Energielabel opstellen		X	

1 Mogelijkheid opdracht verstrekken aan sportsubsidies.nl
2 Mogelijkheid opdracht verstrekken aan Synarchis
3 Mogelijkheid opdracht verstrekken aan Synarchis

synarchis



beleidsontwikkeling & marketing



beheer & exploitatie



huisvesting & programmamanagement



aanbesteden & projectmanagement

Kade 52 • 3371 EP Hardinxveld-Giessendam → 0184 616 544 → info@synarchis.nl www.synarchis.nl

ZWEMBAD DE OESTER 25-JAAR FORECAST										
JAAR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
JAARTAL	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**
RECREATIEF	36.100	36.100	36.100	36.100	36.100	36.100	36.100	36.100	36.100	36.100
DOELGROEPEN	21.100	21.100	21.100	21.100	21.100	21.100	21.100	21.100	21.100	21.100
INSTRUCTIE	128.300	128.300	128.300	128.300	128.300	128.300	128.300	128.300	128.300	128.300
VERENIGINGEN EN GROEPEN	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200
SCHOLEN	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
OVERIG ZWEMBADEN	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900
OPBRENGSTEN ZWEMBAD	196.100	196.100	196.100	196.100	196.100	196.100	196.100	196.100	196.100	196.100
OPBRENGSTEN HORECA	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800
OVERIGE OPBRENGSTEN	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
EXPLOITATIEBIJDRAGE	142.100	142.100	142.100	142.100	142.100	142.100	142.100	142.100	142.100	142.100
TOTAAL OPBRENGSTEN	**343.000**	**343.000**	**343.000**	**343.000**	**343.000**	**343.000**	**343.000**	**343.000**	**343.000**	**343.000**
INKOPEN	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100
PERSONEELSKOSTEN	230.900	230.900	230.900	230.900	230.900	230.900	230.900	230.900	230.900	230.900
ENERGIEKOSTEN	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700
DOTATIE ONDERHOUDSVOORZIENING	36.800	36.800	36.800	36.800	36.800	36.800	36.800	36.800	36.800	36.800
DAGELIJKS EN PREVENTIEF ONDERHOUD	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
ONDERHOUDSKOSTEN	51.800	51.800	51.800	51.800	51.800	51.800	51.800	51.800	51.800	51.800
OVERIGE HUISVESTINGSKOSTEN	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000
OVERIGE KOSTEN	21.500	21.500	21.500	21.500	21.500	21.500	21.500	21.500	21.500	21.500
TOTAAL KOSTEN	**343.000**	**343.000**	**343.000**	**343.000**	**343.000**	**343.000**	**343.000**	**343.000**	**343.000**	**343.000**
RESULTAAT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ZWEMBAD DE OESTER 25-JAAR FORECAST																
JAAR	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	**Gemiddeld**
JAARTAL	**2036**	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	**2046**	**2047**	**2048**	**2049**	**2050**	**25 jaar**
RECREATIEF	36.100	36.100	36.100	36.100	36.100	36.100	36.100	36.100	36.100	36.100	36.100	36.100	36.100	36.100	36.100	
DOELGROEPEN	21.100	21.100	21.100	21.100	21.100	21.100	21.100	21.100	21.100	21.100	21.100	21.100	21.100	21.100	21.100	
INSTRUCTIE	128.300	128.300	128.300	128.300	128.300	128.300	128.300	128.300	128.300	128.300	128.300	128.300	128.300	128.300	128.300	
VERENIGINGEN EN GROEPEN	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200	
SCHOLEN	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	
OVERIG ZWEMBADEN	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	4.900	
OPBRENGSTEN ZWEMBAD	196.100	196.100	196.100	196.100	196.100	196.100	196.100	196.100	196.100	196.100	196.100	196.100	196.100	196.100	196.100	
OPBRENGSTEN HORECA	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	
OVERIGE OPBRENGSTEN	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	
EXPLOITATIEBIJDRAGE	153.800	153.800	153.800	153.800	153.800	153.800	153.800	153.800	153.800	153.800	153.800	153.800	153.800	153.800	153.800	149.120
TOTAAL OPBRENGSTEN	**354.700**	**354.700**	**354.700**	**354.700**	**354.700**	**354.700**	**354.700**	**354.700**	**354.700**	**354.700**	**354.700**	**354.700**	**354.700**	**354.700**	**354.700**	
INKOPEN	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100	4.100	
PERSONEELSKOSTEN	230.900	230.900	230.900	230.900	230.900	230.900	230.900	230.900	230.900	230.900	230.900	230.900	230.900	230.900	230.900	
ENERGIEKOSTEN	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	20.700	
DOTATIE ONDERHOUDSVOORZIENING	48.500	48.500	48.500	48.500	48.500	48.500	48.500	48.500	48.500	48.500	48.500	48.500	48.500	48.500	48.500	43.820
DAGELIJKS EN PREVENTIEF ONDERHOUD	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	
ONDERHOUDSKOSTEN	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	63.500	
OVERIGE HUISVESTINGSKOSTEN	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	
OVERIGE KOSTEN	21.500	21.500	21.500	21.500	21.500	21.500	21.500	21.500	21.500	21.500	21.500	21.500	21.500	21.500	21.500	
TOTAAL KOSTEN	**354.700**	**354.700**	**354.700**	**354.700**	**354.700**	**354.700**	**354.700**	**354.700**	**354.700**	**354.700**	**354.700**	**354.700**	**354.700**	**354.700**	**354.700**	
RESULTAAT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

synarchis



Energiescan

Buitenbad de Bosselaar

Gemeente Moerdijk

25-09-2024

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Overzicht complex	4
2.1	Faciliteiten	4
2.2	Energielabel	4
3.	Huidige situatie	5
3.1	Bouwkundig	5
3.2	Installaties	5
3.3	Apparaten	5
4.	Energieverbruik en prijzen	6
4.1	Energieverbruik	6
4.2	Energieprijzen	6
4.3	Capaciteiten	6
4.4	Netcongestie	6
5.	Overzicht van maatregelen	8
5.1	Energie en milieu	8
5.2	Te treffen maatregelen	8
5.3	Toelichting op de maatregelen	9
6.	Niet gebouw gebonden maatregelen (koppelkansen)	11
7.	Samenvatting	12
7.1	Indirecte kosten	12
7.2	Effect op energielabel	12
7.3	Vervolgtraject	12

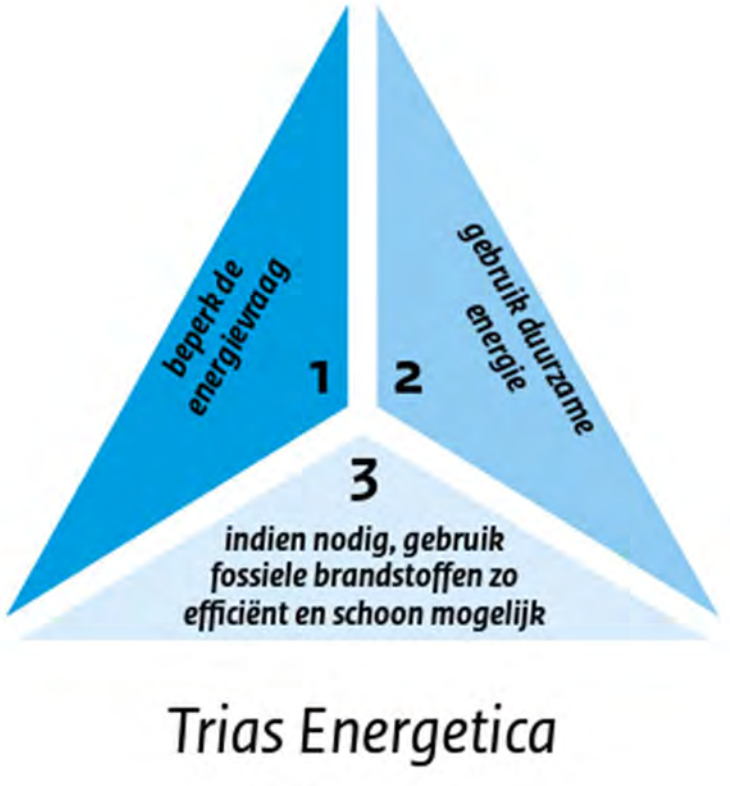
1. Inleiding

Om te kunnen voldoen aan de klimaatdoelstellingen voor 2030 en 2050 heeft de overheid middelen beschikbaar gesteld voor een versnelde aanpak van de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed. Voor de sector sport ligt de nadruk hierbij op ontzorging, om eigenaren van sportaccommodaties effectief en deskundig te begeleiden in de verduurzamingsaanpak. Synarchis is één van de partijen die door het ministerie van VWS is gecontracteerd als adviseur om eigenaren van sportaccommodaties hierbij te ondersteunen en te adviseren. Het ondersteuningstraject bestaat uit twee fases, namelijk:

- Planfase:
  - Het uitvoeren van een energiescan op locatie, hierbij worden potentiële verduurzamingsmaatregelen in kaart gebracht.
- Investeringsfase:
  - In deze fase worden de eerdere geadviseerde maatregelen in samenwerking met de opdrachtgever geselecteerd. De geselecteerde maatregelen worden hierna verder uitgewerkt, zodat deze werkelijk gerealiseerd kunnen worden.

Bij buitenbad de Bosselaar is de energiescan (planfase) uitgevoerd op basis van de verduurzamingsstrategie Trias Energetica[1]. In deze strategie dienen de volgende stappen genomen te worden om een bestaand gebouw een upgrade te geven tot een energiezuinig gebouw:

- Stap 1: Beperk de energievraag;
- Stap 2: Gebruik energie uit hernieuwbare bronnen;
- Stap 3: Indien gebruik van eindige (fossiele)energiebronnen, gebruik deze dan zo efficiënt mogelijk.



[1] https://www.rvo.nl/sites/default/files/Infoblad%20Trias%20Energetica%20en%20energieneutraal%20bouwen-juni%202013.pdf

2. Overzicht complex

Buitenbad de Bosselaar in Zevenbergen is een buitenzwembadcomplex dat dateert uit 1974. Het complex bevat een 25 meter bad met duikkuil, een ondiep recreatiebad, een peuterbad en diverse bijgebouwen. De baden en douches zijn onverwarmd. Alleen de receptie met personeelsruimte is verwarmd. De kiosk heeft een geiser voor warmwater.



2.1 Faciliteiten

Buitenbad de Bosselaar is een buitenzwemfaciliteit gelegen in Zevenbergen. In de winter heeft de locatie een veld beschikbaar voor een ijsbaan.

De accommodatie bestaat uit niet verwarmde kleedruimtes, toiletruimtes en douche ruimtes. De entree met receptie geeft toegang tot de zwemaccommodatie. In de receptie is tevens een personeelsruimte aanwezig.

Direct bij de entree bevinden zich de kleedkamers en sanitaire voorzieningen. In een losstaand gebouw is een kleine horeca gesitueerd.

Aan de voorzijde van het terrein is bevindt zich het peuterbad. Rechts naast het peuterbad bevindt zich een grote ligweide met verschillende speeltoestellen. Links van de entree ligt het ondiepe recreatiebad. Verder op ligt het 25 meter bad met duikkuil en duiktoren.

De technische ruimte bevindt zich in een losstaand gebouw. In dit gebouw is de zwembadinstallatie en chemicaliën opslag geplaatst.

Aan de onderzijde van het terrein tussen het ondiepe en diepe bassin staat de badmeester post.

Hieronder zijn de oppervlakten van de verschillende baden en functies indicatief weergegeven.

Bassins	
Wedstrijdbad (25m) met duikkuil	410 m²
Recreatiebad	700 m²
Peuterbad	100 m²
Bijgebouwen	
Badmeesterpost	9 m²
Kleedruimte / kassa / personeelsruimte	265 m²
Sanitaire voorzieningen	55 m²
Zwembadtechniek	80 m²
Kiosk met opslag	75 m²
Perceel	
Perceeloppervlakte	7.257 m²

2.2 Energielabel

Buitenbad de Bosselaar beschikt momenteel niet over een geregistreerd energielabel.

3. Huidige situatie

In dit hoofdstuk is de omschrijving van de huidige situatie opgenomen.

3.1 Bouwkundig

Er zullen geen bouwkundig aanpassingen gedaan worden aan de bestaande opstallen. Om deze reden zijn de bouwkundige elementen niet meegenomen in onderstaand overzicht.

3.2 Installaties

Elementcode	Bouwjaar	Omschrijving	Aantal en type	Vermogen/capaciteit
51 Warmteopwekking	2009	CV ketel, receptie	1 stuks, 24 kW, Remeha Avanta 28C, HR CV ketel	24 kW
		Direct gestookte luchtheater	1 stuks, vermogen onbekend	
53 Waterinstallaties	Onbekend	Warm tapwater, kiosk	1 stuks, onbekend, Bosch gasgestookte Geiser	Onbekend
	2021	Zwembadpomp diep bassin	1 stuks, 7,5 KW circulatiepompen IE3	7,5 kW
	Onbekend	Zwembadpomp diep bassin	1 stuks, 7,5 kW circulatiepompen	7.5 kW
	Onbekend	Zwembadpomp ondiep bassin	1 stuks, 5,5 kW circulatiepompen	5.5 kW
63 Elektrotechnische verlichting installatie	Onbekend	Diverse TL en PL armaturen	20 stuks	

3.3 Apparaten

Elementcode	Bouwjaar	Omschrijving	Aantal en type	Vermogen
83 Losse keukeninventaris			Diverse losse apparaten zoals koelkasten etc.	

4. Energieverbruik en prijzen

4.1 Energieverbruik

Voor buitenbad Bosselaar zijn de onderstaande verbruiken opgegeven.

Door Corona was er in 2020 en 2021 geen representatief gebruik van de accommodatie. Om deze reden zijn deze verbruiken niet meegenomen in de analyse.

Uitgangspunt is dat het elektra groen wordt ingekocht. Dit in verband met de $CO_{2\text{-reductie}}$ berekening.

Elektrische energie

jaar	2019	2022	2023
Totaal in kWh	60.706	71.110	63.724

Het gemiddelde elektraverbruik bedraagt: **67.717 kWh.**

Aardgas

jaar	2019	2022	2023
Totaal in m3	172	122	137

Het gemiddelde gasverbruik bedraagt: **144 m³ gas**

4.2 Energieprijzen

Op basis van leverovereenkomsten voor 2024 zijn de volgende energiekosten gebruikt in de berekeningen:

- € 0,2290/kWh (gemiddeld tarief piek/dal)
- € 1.0528/m³ aardgas

De genoemde bedragen zijn inclusief belastingen, netbeheerderkosten en exclusief BTW.

4.3 Capaciteiten

De aansluitwaarden van de huidige aansluitingen zijn:

- Gas: klein verbruik (vermogen onbekend)
- Elektriciteit: 3X80A (maximale afname 26kW)

4.4 Netcongestie

In bijna geheel Nederland is er momenteel onvoldoende ruimte op het elektriciteitsnet. Het gebruik en de opwekking van energie loopt momenteel op doordat we overstappen op duurzame energie. Het gevolg hiervan is dat er op piekmomenten een file ontstaat op het net. Er zijn momenteel twee soorten netcongestie namelijk:

Opwekcongestie

Nieuwe zonne-energie installaties of windmolens krijgen momenteel geen aansluiting om terug te kunnen leveren op het net. De kans bestaat tevens dat bestaande installaties minder of helemaal niet meer mogen terugleveren.

Afnamecongestie

Een nieuwe of verzwaarde aansluiting kan momenteel niet aangevraagd worden bij de netbeheerder. Zolang er geen capaciteit beschikbaar is kan dit niet uitgevoerd worden. Aanvragers komen hiervoor op een wachtlijst te staan.

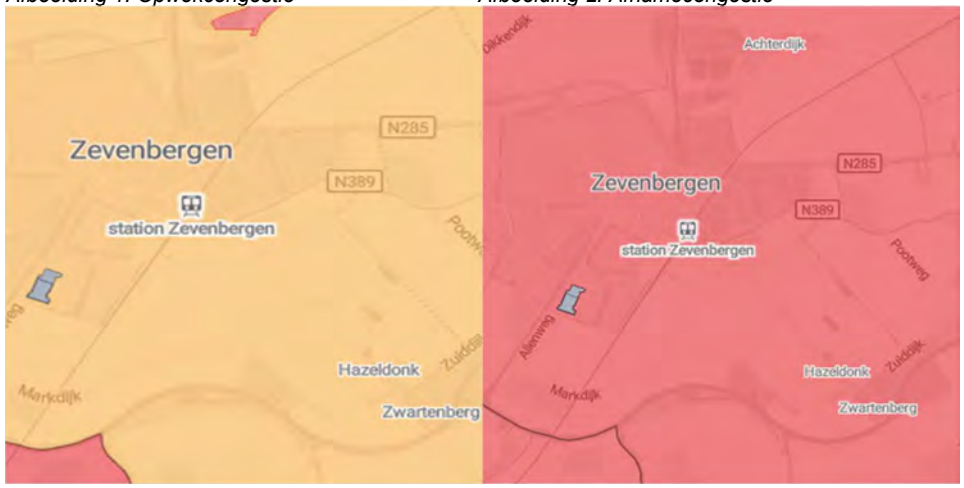
Congestie in Zevenbergen.

Op de volgende bladzijde een screenshot van de capaciteitskaart[2] voor het zwembad Bosselaar. Oranje betekent dat er een tekort aan capaciteit is. De netbeheerder onderzoekt momenteel de mogelijkheden voor toepassing van congestiemanagement zodat er mogelijk transportcapaciteit beschikbaar komt. Zolang hier geen duidelijkheid over is komen aanvragen in de wachtrij. Rood betekent dat er geen capaciteit beschikbaar is.

[2] https://capaciteitskaart.netbeheernederland.nl

Afbeelding 1: Opwekcongestie

Afbeelding 2: Afnamecongestie



Gevolg van de aanwezige netcongestie bij zwembad Bosselaar is dat op dit moment de huidige elektrische aansluiting niet gewijzigd kan worden. Zolang de bestaande klein verbruik aansluiting gehandhaafd blijft zijn er geen gevolgen voor het zwembad. Een wijziging zal zolang er niet gekozen wordt voor een verwarmt bad niet aan de orde zijn.

5. Overzicht van maatregelen

5.1 Energie en milieu

De volgende duurzaamheidsmaatregelen zijn reeds uitgevoerd:

- één energiezuinige IE3 zwembadpomp.

5.2 Te treffen maatregelen

Voor de accommodatie stellen wij de volgende energiebesparende en duurzaamheidsmaatregelen voor (alle bedragen exclusief BTW):

Tabel 1: overzicht maatregelen

Trias energetica	Omschrijving	Elektra in kWh		Gas in m³		Kosten	In jaren
		Verbruik	kosten	Verbruik	kosten	Investering	Terugverdientijd
	Huidig verbruik	65.380	€ 14.970	144	€ 283		
Stap 1	Verlichting vervangen naar LED	-778	€ -178		€ -	€ 4.800	27,0
	Frequentieregeling circulatiepomp	-5.508	€ -1.261	-	€ -	€ 7.500	5,9
	Vervangen zwembadpompen met IE4	-19.638	€ -4.497	-	€ -	€ 42.500	9,5
Stap 2	Zonnepanelen	-17.000	€ -3.893			€ 50.000	12,8
Stap 3	Elektrische doorstroomboilers	633	€ 145	-72	€ -142	€ 12.000	
	Elektrische heaters	633	€ 145	-72	€ -142	€ 5.000	
	Totaal excl. BTW.	**23.090**	**€ 5.287**	**-**	**-**	**€ 121.800**	**12,2**
	Besparing per jaar exclusief BTW					**€ 9.967**	
	Totale investering incl. bijkomende kosten 15% excl. BTW.					*€ 140.070*	

5.3 Toelichting op de maatregelen

Verlichting vervangen naar LED

De bestaande verlichting van het buitenbad is nog niet uitgevoerd in LED. Indien deze armaturen direct worden vervangen naar LED zal dit voor een besparing zorgen.

Hierbij dient vermeld te worden dat vanaf augustus 2023 alle T5- en T8-fluorescentielampen, zoals bijvoorbeeld TL-D niet meer geproduceerd én geïmporteerd worden. Ook daarom is ons advies om deze verlichting naar LED te vervangen.

Door de nieuwe verlichtingsarmaturen te schakelen door middel van aanwezigheidsdetectie wordt het onnodig branden van de verlichting voorkomen. Het toepassen van een bewegingsmelder levert voornamelijk een besparing op wanneer deze worden toegepast in ruimten waarin de verlichting vaak onnodig langdurig brandt.

Frequentieregeling zwembadpomp

In 2021 is één van de pompen vervangen voor een nieuwe pomp met een IE3 motor. De installatie is niet voorzien van een frequentiesturing. Met de frequentieregeling is het mogelijk om te sturen op vermogen op basis van gebruik. Het sturen van het vermogen zorgt voor een lager elektra verbruik.

Energiezuinige circulatiepomp zwembad

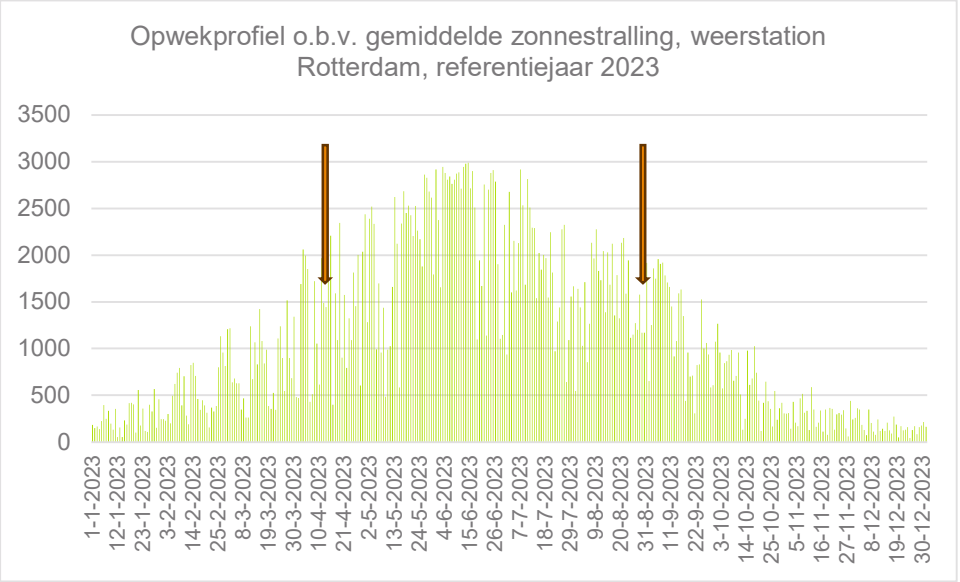
De overige zwembadpompen zijn nog niet uitgerust met de laatste generatie elektromotoren. De nieuwe generatie elektromotoren(EI4/EI5) zijn een stuk efficiënter. Er is namelijk minder energie nodig om de waaier te laten roteren. Het vervangen van deze pompen zal zorgen voor een aanzienlijke besparing aangezien deze pomp het gehele jaar 24/7 draait. De nieuwe pompen worden ook uitgevoerd met een frequentiesturing.

Zonnepanelen

Het zwembad heeft een grootverbruik aansluiting voor elektra. De aansluiting geeft geen mogelijkheid om aanspraak te maken op de salderingsregeling.

Het voorgestelde vermogen is bepaald op basis van het elektra verbruik in de piekuren. Men zou kunnen overwegen om panelen op basis van de beschikbare dakoppervlakte toe te passen, maar op dit moment zijn er beperkende factoren door de netcongestie: de netcongestie voorkomt teruglevering op het net, waarbij opgemerkt wordt dat teruglevering voor een groot verbruik aansluiting aanzienlijk minder gunstig is: de prijs per terug geleverde kWh wijkt sterk af van de afgenomen stroom, terwijl netwerkkosten over terug geleverder stroom betaald moet worden.

In onderstaand overzicht geeft het mogelijke opwekprofiel weer op basis van zonnestraling.



Op basis van het piek verbruik zijn circa 50 panelen van elk 400 Wp mogelijk. De opgewekte energie kan direct worden gebruikt voor het elektrisch verbruik van de verschillende

installaties. In de berekening is geen rekening gehouden met eventuele teruglevering op het net en opwekking.

In de volgende fase worden de exacte aantallen bepaald middels een rekentool. De rekentool kan exact aangegeven wat een zonnepaneel oplevert in een bepaalde positie. Op basis van inzichtelijke elektra verbruiken per kwartier kan bepaald worden hoeveel zonnepanelen het eigen verbruik kunnen compenseren.

Elektrische doorstroomboilers

Om gasloos te worden dienen de bestaande installaties vervangen te worden. Op basis van het huidige gebruik kan dit opgelost worden met elektrische doorstroomboilers. De installatie van de boilers zorgt niet voor besparing op de energiekosten en draagt alleen bij aan een CO_2-reductie.

Elektrische heaters

Door de keuze voor een gasloze installatie dienen er een aantal elektrische heaters geïnstalleerd te worden. De elektrische heaters zorgen in de winter dat de verschillende ruimtes vorstvrij blijven.

6. Niet gebouw gebonden maatregelen (koppelkansen)

In verband met de toekomst bestendigheid van het zwembad heeft de gemeente Moerdijk Synarchis gevraagd om te bekijken welke mogelijkheden er zijn om het bad te koppelen aan een externe bron en/of gebouw. Momenteel wordt het bad niet verwarmd waardoor koppelkansen m.b.t. warmte niet aan de orde zijn. Het toevoegen van extra installaties is niet per definitie altijd duurzaam. Een toevoeging van comfort voor bezoekers zou dit wel kunnen zijn.

Energie hub

Een energie hub is geen besparing op energie, het geeft wel een mogelijkheid om de bedrijfskosten omlaag te brengen. Door het plaatsen van grote batterijen en het bijplaatsen van extra zonnepanelen is het mogelijk om elektra in te kopen en te verkopen. De batterijen geven de mogelijkheid om energie in te kopen op momenten wanneer de elektra prijs laag is. Op momenten dat de prijs hoog is kan je deze elektra weer verkopen. Daarbij zou de opslag kunnen bijdragen aan de netcongestie. In overleg met de netbeheerder dient er bekeken te worden wat mogelijk is.

Sporthal Zevenbergen

Momenteel wordt het ontwerp van de nieuwe sporthal verder uitgewerkt. De nieuwe sporthal zal deels op het bestaande perceel van het buitenbad gebouwd worden. Gezien het beperkte beschikbare dakoppervlakte van de opstallen van het bestaande bad is het te overwegen om de noodzakelijke zonnepanelen op het dak van de sporthal te situeren. Er dient onderzocht te worden wat de mogelijkheden zijn met betrekking tot het delen van een gezamenlijke aansluiting of het leggen van een kabel over twee percelen. In de huidige elektriciteitswet is dit nog niet toegestaan.

7. Samenvatting

De gekozen maatregelen dienen als een integraal pakket uitgevoerd te worden. Met het uitvoeren van dit pakket wordt er één gasloze, energiezuinige en toekomstbestendige accommodatie gecreëerd die zich in circa 12 jaar terugverdient en een jaarlijkse besparing geeft van circa € 10.000 exclusief BTW op de energierekening.

Door het lage gas verbruik zorgen de maatregelen voor een CO_2-reductie van in totaal 300 kg.

7.1 Indirecte kosten

Gezien het voorgestelde pakket dient men rekening te houden met 10 tot 15 procent bijkomende kosten. In deze kosten zitten de volgende posten:

- Eventuele legeskosten;
- Kosten externe adviseurs (bijvoorbeeld constructeur, architect, installatieadviseur, enzovoorts);
- Aanvullende onderzoeken;
- Aanpassing kosten elektriciteitsaansluiting;
- Post onvoorzien.

7.2 Effect op energielabel

Na uitvoering van de bovenstaande maatregelen zal het gebouw naar minimaal energielabel A gaan. Een exacte bepaling van het energielabel dient na uitvoering van de maatregelen door een EP-adviseur bepaald te worden.

7.3 Vervolgtraject

Na goedkeuring van deze rapportage is de planfase van het VWS-traject afgerond. Het vervolg hierop is de investeringsfase. In deze fase zullen de geadviseerde maatregelen in samenwerking met de opdrachtgever geselecteerd worden. De geselecteerde maatregelen worden hierna verder uitgewerkt en begeleid tot de realisatiefase.

Scope - demarcatie werkzaamheden implementatiefase

	VWS regeling		
Implementatieplan	**Ja**	**Nee**	
Startoverleg	X		
Planning	X		
Bijstellen investeringskostenraming adhv rapportage fase 1	X		
Subsidies inventariseren / input leveren	X		
Subsidies aanvragen		X	1
Terugverdienperspectief	X		
In beeld brengen benodigde onderzoeken (constructie/ bouwfysisch etc)	X		
Inkoopstrategie bepalen met Opdrachtgever	X		
Inventarisatie huidig energielabel	X		
Inkoop	**Ja**	**Nee**	
Technische omschrijving	X		
Technische ontwerp / berekening / onderzoeken (door aannemer)		X	
Enkelvoudige / meervoudig onderhandse aanbesteding obv Synarchis format	X		
Aanbesteding gemeente format / Nationale of Europese aanbesteding		X	2
Offerten aanvragen	X		
Opname op locatie	X		
Beoordelen offerten / Gunningsadvies	X		
Opdracht verstrekken		X	
Realisatie	**Ja**	**Nee**	
Contractmanagement (bewaken GROTIK)	X		
Bouwvergadering	X		
Werkvergadering		X	
Technisch ontwerp toetsen	X		
Aanvragen vergunningen		X	
Begeleiding op locatie		X	
Kwaliteitstoetsing / toezicht		X	
Begeleiden oplevering	X		
Nazorg			
Energiemonitoring		X	3
Energielabel opstellen		X	

1 Mogelijkheid opdracht verstrekken aan sportsubsidies.nl
2 Mogelijkheid opdracht verstrekken aan Synarchis
3 Mogelijkheid opdracht verstrekken aan Synarchis

synarchis



beleidsontwikkeling & marketing



beheer & exploitatie



huisvesting & programmamanagement



aanbesteden & projectmanagement

Kade 52 • 3371 EP Hardinxveld-Giessendam → 0184 616 544 → info@synarchis.nl www.synarchis.nl

ZWEMBAD DE BOSSELAAR 25-JAAR FORECAST										
JAAR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
JAARTAL	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**
OPBRENGSTEN ZWEMBAD	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000
OPBRENGSTEN HORECA	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600
OVERIGE OPBRENGSTEN	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
EXPLOITATIEBIJDRAGE	92.700	92.700	92.700	92.700	92.700	92.700	92.700	92.700	92.700	92.700
TOTAAL OPBRENGSTEN	**187.300**	**187.300**	**187.300**	**187.300**	**187.300**	**187.300**	**187.300**	**187.300**	**187.300**	**187.300**
INKOPEN	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000
PERSONEELSKOSTEN	74.200	74.200	74.200	74.200	74.200	74.200	74.200	74.200	74.200	74.200
ENERGIEKOSTEN	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000
INVESTERING INVENTARIS/SPEELELEMENTEN	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
DOTATIE ONDERHOUDSVOORZIENING	49.100	49.100	49.100	49.100	49.100	49.100	49.100	49.100	49.100	49.100
DAGELIJKS EN PREVENTIEF ONDERHOUD	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000
ONDERHOUDSKOSTEN	76.100	76.100	76.100	76.100	76.100	76.100	76.100	76.100	76.100	76.100
OVERIGE HUISVESTINGSKOSTEN	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
TOTAAL ADMINISTRATIE EN BEHEER	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
TOTAAL HUUR	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.
OVERIGE KOSTEN	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
TOTAAL KOSTEN	**187.300**	**187.300**	**187.300**	**187.300**	**187.300**	**187.300**	**187.300**	**187.300**	**187.300**	**187.300**
RESULTAAT	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

ZWEMBAD DE BOSSELAAR 25-JAAR FORECAST																
JAAR	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	**Gemiddeld**
JAARTAL	**2036**	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	**2046**	**2047**	**2048**	**2049**	**2050**	**25 jaar**
OPBRENGSTEN ZWEMBAD	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	
OPBRENGSTEN HORECA	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	
OVERIGE OPBRENGSTEN	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	
EXPLOITATIEBIJDRAGE	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400	62.400	74.520
TOTAAL OPBRENGSTEN	**157.000**	**157.000**	**157.000**	**157.000**	**157.000**	**157.000**	**157.000**	**157.000**	**157.000**	**157.000**	**157.000**	**157.000**	**157.000**	**157.000**	**157.000**	
INKOPEN	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	
PERSONEELSKOSTEN	74.200	74.200	74.200	74.200	74.200	74.200	74.200	74.200	74.200	74.200	74.200	74.200	74.200	74.200	74.200	
ENERGIEKOSTEN	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	
INVESTERING INVENTARIS/SPEELELEMENTEN	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	3.000	2.000	1.000	-	-	
DOTATIE ONDERHOUDSVOORZIENING	19.700	19.700	19.700	19.700	19.700	19.700	19.700	19.700	19.700	19.700	19.700	19.700	19.700	19.700	19.700	31.460
DAGELIJKS EN PREVENTIEF ONDERHOUD	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	
ONDERHOUDSKOSTEN	46.700	46.700	46.700	46.700	46.700	46.700	46.700	46.700	46.700	46.700	45.700	44.700	43.700	42.700	42.700	
OVERIGE HUISVESTINGSKOSTEN	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	
TOTAAL ADMINISTRATIE EN BEHEER	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	
TOTAAL HUUR	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	P.M.	
OVERIGE KOSTEN	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	
TOTAAL KOSTEN	**157.900**	**157.900**	**157.900**	**157.900**	**157.900**	**157.900**	**157.900**	**157.900**	**157.900**	**157.900**	**156.900**	**155.900**	**154.900**	**153.900**	**153.900**	
RESULTAAT	**900-**	**900-**	**900-**	**900-**	**900-**	**900-**	**900-**	**900-**	**900-**	**900-**	**100**	**1.100**	**2.100**	**3.100**	**3.100**	