



UPDATE CALCULATIES DE
POLFERMOLEN
EINDRAPPORT

28 MEI 2019

Aan

Gemeente Valkenburg aan de Geul
T.a.v. de heer B. Mennens
e-mail: B.Mennens@Valkenburg.nl

Van

Hospitality Group
Smallepad 15
Postbus 2186
3800 CD AMERSFOORT

Auteurs

Paul Buitenhek (Tekton)
Dick Leijen

Project

Update Calculaties De Polfermolen

Betreft

Eindrapport

Ons kenmerk

001218/R190166/DL

Datum

28 mei 2019

© 2019 Hospitality Group

Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld mag, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de rechthebbenden c.q. door de rechthebbenden gemachtigden, niets uit deze uitgave worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
2	DE STICHTINGSKOSTEN	2
2.1	Inleiding	2
2.2	Stichtingskosten renovatie sporthal	2
2.3	Stichtingskosten zwemvoorziening	3
2.4	Sloopkosten	5
2.5	Totaal	5
3	DE EXPLOITATIE	6
3.1	Inleiding	6
3.2	Inkomsten	6
3.3	Exploitatiekosten	9
3.4	Vaste lasten	11
3.5	Totaal	12
3.6	Risico's	14
3.7	Samenvattend	14
	BIJLAGE 1: RUIMTEPROGRAMMA SPORTHAL	17
	BIJLAGE 2: RUIMTEPROGRAMMA ZWEMVOORZIENING 8 X 15 M	18
	BIJLAGE 3: RUIMTEPROGRAMMA ZWEMVOORZIENING 8 X 25 M	19
	BIJLAGE 4: STICHTINGSKOSTEN RENOVATIE SPORTHAL	20
	BIJLAGE 5: STICHTINGSKOSTEN ZWEMVOORZIENING 8 X 15 M	21
	BIJLAGE 6: STICHTINGSKOSTEN ZWEMVOORZIENING 8 X 25 M	22

1 INLEIDING

De Polfermolen in Valkenburg aan de Geul huisvest een zwembad, een sporthal, een sociaal-cultureel centrum, een fitnessvoorziening, een praktijk voor fysiotherapie en een horecavoorziening. De accommodatie is eigendom van de gemeente Valkenburg aan de Geul en wordt geëxploiteerd door een gemeentelijke B.V.

Het eigendom en de exploitatie van De Polfermolen drukken al jaren zwaar op de begroting van de gemeente. In 2015 is daarom gestart met het onderzoeken van de mogelijkheden om deze instandhoudingskosten fors te verlagen. Een onderzoek van de Brink Groep, uitgevoerd in het najaar van 2018, bevat enkele varianten die zicht geven op die forse verlaging. Het betreft varianten die uitgaan van:

- Behoud van de bestaande sporthal De Polfermolen.
- Sloop van de overige onderdelen van De Polfermolen.
- Nieuwbouw van een zwemvoorziening, grenzend aan de sporthal. Daarbij worden twee varianten aangehouden t.w.:
 - Een zwemvoorziening met een afmeting van 8 bij 15 meter.
 - Een zwemvoorziening met een afmeting van 8 bij 25 meter.
- Nieuwbouw van appartementen.

Voordat de gemeente een definitief besluit kan nemen over deze varianten, wil de gemeente nog een laatste financiële toets laten uitvoeren naar deze varianten. Die toets moet een actueel inzicht geven in:

- De stichtingskosten van behoud/renovatie sporthal en nieuwbouw zwemvoorziening.
- De exploitatiebegroting.
- De instandhoudingskosten voor de gemeente.
- Financiële gevolgen van de afschaffing van het Sportbesluit en invoering van SPUK/BOSA.

Hospitality Group heeft de opdracht gekregen om deze financiële toets uit te voeren. De resultaten daarvan zijn in deze notitie neergelegd, die als volgt is opgebouwd. Gestart wordt met het geven van inzicht in de stichtingskosten/investeringen van behoud sporthal en nieuwbouw van een zwembad. Daarna worden de te verwachten exploitatieresultaten voor de verschillende varianten weergegeven. Als laatste worden de instandhoudingskosten voor de gemeente weergegeven en de risico's.

2 DE STICHTINGSKOSTEN

2.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk zijn de stichtingskosten weergegeven, achtereenvolgens voor renovatie van de sporthal, nieuwbouw van een beperkt zwembad en voor de sloopkosten. Het hoofdstuk eindigt met een totaaloverzicht van de stichtingskosten.

2.2 STICHTINGSKOSTEN RENOVATIE SPORTHAL

AARD EN OMVANG VAN DE RENOVATIE

In de zomer van 2017 is onderzoek gedaan naar de (on)mogelijkheden om de bestaande sporthal van De Polfermolen te handhaven en de overige accommodatieonderdelen te slopen. Destijds is geconcludeerd dat behoud van de sporthal haalbaar is. De sporthal is slechts in beperkte mate bouwkundig verweven met de overige delen van de accommodatie en op het gebied van installaties zijn er ook geen onoverkomelijke problemen. De problemen die zich zullen voordoen zijn overzichtelijk en oplosbaar.

De bestaande sporthal, de tribune, de kleed- en wasruimten en de technische ruimten bij de sporthal kunnen – bij de sloop van theaterzaal, overige zalen, horeca, fitness en zwembad – ongeschonden worden behouden. Wel dient de gevel te worden aangepast. Voorts dient vooraf aan een eventuele sloop van gebouwdelen de constructieve stabiliteit van de sporthal beoordeeld te worden door een ingenieursbureau en moeten er vooraf aan de sloop zo nodig (tijdelijke) constructieve maatregelen worden genomen.

Na de sloop dient een aantal maatregelen te worden getroffen om te komen tot een functionele sporthal. Er dient vervangende nieuwbouw plaats te vinden voor de gesloopte entree/voorbouw/café. Die vervangende nieuwbouw is qua omvang veel beperkter dan de bestaande voorbouw en qua maatvoering volledig toegesneden op het te verwachten gebruik. Verder dienen nog enkele aanpassingen te worden doorgevoerd aan de installatietechniek en nutsaansluitingen, maar die aanpassingen zijn beperkt.

Na deze ingrepen zal sprake zijn van een goed functionele sporthal met een vloeroppervlak van circa 2.400 m² bruto vloeroppervlak. In de bijlage is het ruimteprogramma van de sporthal weergegeven.

STICHTINGSKOSTEN

Er is een begroting gemaakt van de stichtingskosten van de renovatie. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Prijspeil voorjaar 2019.
- Inclusief BTW.
- Exclusief sloopkosten, die later in dit hoofdstuk worden behandeld.

Tabel 1: Stichtingskosten renovatie sporthal De Polfermolen, inclusief BTW.

Kostensoort	Bedrag
Algemeen	€ 740.000
Bouwkundig	€ 1.230.000
Installaties	€ 750.000
Inrichting	€ 100.000
Terrein	€ 140.000
Totaal	€ 2.960.000

Uit de tabel blijkt dat de renovatie van de sporthal De Polfermolen bijna € 3 miljoen met zich mee zal brengen. Dat bedrag is inclusief BTW, maar er is nog geen rekening gehouden met de uitkering SPUK. Vanaf 1 januari van dit jaar kunnen gemeenten, voor investeringen in sportaccommodaties, een aanvraag doen voor deze uitkering. Deze uitkering bedraagt maximaal € 17,5% van de investeringen inclusief BTW. Na aftrek van de SPUK resteert nog een investering van ruim € 2,4 miljoen.

KOSTEN NIEUW DAK

Bij het opstellen van de ramingen is uitgegaan van een dakrenovatie met behoud van de constructie en dakplaten. De gemeente Valkenburg heeft de wens om zonnepanelen op het dak te plaatsen. Het bestaande dak is ongeschikt voor dit doeleinde, reden om ook een begijfering te maken van het compleet vervangen van het dak.

Het is de vraag of de kolommen en fundering van de sporthal geschikt zijn voor een nieuwe, zwaardere dakconstructie. Een nader onderzoek zou daar antwoord op moeten geven. Ervan uitgaande dat dit het geval is, is het verwijderen en vervangen van het dak een flinke operatie. Er dient in dat geval circa 1.600 m² dakvlak te worden vervangen (sloopkosten, nieuw dak maken en gevels aanhelen). Inclusief ontwerp en leges ramen wij de investeringen op € 520.000 inclusief BTW. Dat is niet bepaald een rendabele investering in het licht van de te verwachten besparingen op energiekosten. Het is waarschijnlijk meer rendabel om de mogelijkheid van toepassing van PV-folie nader te onderzoeken. Die folie is dun en licht en kan hoogstwaarschijnlijk op het bestaande dak worden toegepast.

2.3 STICHTINGSKOSTEN ZWEMVOORZIENING

Ook de stichtingskosten voor de realisatie van een nieuw zwembad, direct grenzend aan de gerenoveerde sporthal, zijn begijferd. Daarbij zijn door ons twee varianten uitgewerkt:

- Een zwemvoorziening van 8 bij 15 meter.
- Een zwemvoorziening van 8 bij 25 meter.

Over de tweede variant moet direct worden opgemerkt dat dit geen courante afmeting is. Een bad met een lengte van 25 meter heeft doorgaans een breedte van 10 meter of meer ¹. Ook die variant (10 bij 25 meter) is door ons uitgewerkt.

8 BIJ 15 METER

De eerste variant die is uitgewerkt betreft een zwemvoorziening van 8 bij 15 meter. Dit is een beperkt zwembad, met een waterdiepte van maximaal 2 meter en beweegbare bodem over het gehele oppervlakte van het bassin. Het totale bruto vloeroppervlak van deze accommodatie bedraagt circa 630 m². In de bijlage is de ruimtestaat weergegeven.

Realisatie van dit zwembad brengt een investering met zich mee van circa € 2,8 miljoen. Dat bedrag is inclusief BTW, maar er is nog geen rekening gehouden met de SPUK-uitkering. Na aftrek van de SPUK bedraagt de investering ruim € 2,3 miljoen.

¹ Bij voorkeur is de breedte van een wedstrijdzwembad een veelvoud van 2,5 meter, wat de standaard breedte van een wedstrijdswembad is.

Tabel 2: Stichtingskosten zwemvoorziening 8 bij 15 meter, inclusief BTW.

Kostensoort	Bedrag
Algemeen	€ 950.000
Bouwkundig	€ 1.150.000
Installaties	€ 530.000
Inrichting	€ 160.000
Terrein	€ 20.000
Totaal	€ 2.810.000

8 BIJ 25 METER

De tweede variant die voor het zwembad is becijferd, betreft een zwemvoorziening met een afmeting van 8 bij 25 meter. Uitgegaan is van een bassin met 2,0 meter waterdiepte, voorzien van een beweegbare bodem (over de helft van het oppervlakte van het bassin). Het bruto vloeroppervlak van de accommodatie bedraagt circa 830 m².

Tabel 3: Stichtingskosten beperkt wedstrijdbad.8 bij 25 meter, inclusief BTW.

Kostensoort	Bedrag
Algemeen	€ 1.180.000
Bouwkundig	€ 1.510.000
Installaties	€ 740.000
Inrichting	€ 210.000
Terrein	€ 30.000
Totaal	€ 3.670.000

De investeringen voor dit bad bedragen bijna € 3,7 miljoen (na aftrek van de SPUK ruim € 3 miljoen). Het is al eerder vermeld, maar een afmeting van 8 bij 25 meter is geen courante afmeting. Om die reden zijn ook de investeringen becijferd van een bad met een afmeting van 10 bij 25 meter (meer courant). Die investeringen bedragen bijna € 4,3 miljoen, inclusief de BTW.

SCHEIDING BASSIN 8 BIJ 25 METER

Het is tegenwoordig mogelijk om in een bassin een flexibele scheiding aan te brengen en de watertemperatuur van de twee delen van hetzelfde bassin te laten verschillen. De onderliggende techniek is die van een klapkeerwand. Deze ligt plat op de bodem en kan verticaal kantelen, waardoor het bassin in twee delen wordt gescheiden. Om gescheiden watertemperaturen mogelijk te maken zijn – naast de klapkeerwand – ook forse aanpassingen aan de installaties noodzakelijk. De kosten voor de klapkeerwand en de aanpassingen aan de installaties worden door ons geraamd op circa € 375.000 inclusief BTW. Deze optie is alleen mogelijk en zinvol bij de zwemvoorziening van 8 bij 25 meter.

2.4 SLOOPKOSTEN

Als laatste zijn de sloopkosten door ons geraamd. Inclusief BTW wordt circa € 530.000 aan sloopkosten voorzien. Het is even de vraag of en in welke mate de sloopkosten moeten worden toegerekend aan de sporthal, respectievelijk het nieuwe zwembad. Immers, de gebouwdelen worden vooral gesloopt om vervolgens woningbouw mogelijk te maken.

2.5 TOTAAL

In de volgende tabel is het totaaloverzicht weergegeven, uitgesplitst naar de twee varianten voor de zwemvoorziening.

Tabel 4: Stichtingskosten varianten De Polfermolen, inclusief BTW.

		8 bij 25		8 bij 15
Renovatie sporthal	€	2.960.000	€	2.960.000
Nieuwbouw zwembad	€	3.670.000	€	2.810.000
Subtotaal	€	6.630.000	€	5.770.000
Subtotaal na SPUK	€	5.469.750	€	4.760.250
Optie 1: Nieuw dak	€	520.000	€	520.000
Dak na SPUK	€	429.000	€	429.000
Optie 2: Scheiding bassin	€	375.000		n.v.t.
Scheiding na SPUK	€	309.375		

3 DE EXPLOITATIE

3.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt de exploitatiebegroting weergegeven. Bij het opstellen van deze begroting is rekening gehouden met:

- Het onderscheid in exploitatiekosten en exploitatiemogelijkheden tussen een zwemvoorziening van 8 bij 15 meter en een voorziening van 8 bij 25 meter. Het spreekt voor zich dat de exploitatiemogelijkheden van de tweede variant ruimer zijn.
- De wijzigingen die zich vanaf 1 januari 2019 hebben voorgedaan m.b.t. de BTW-regelgeving. Vanaf dat moment is de exploitatie van een zwembad en een sporthal niet langer BTW-belast. Dat heeft als voordeel dat geen BTW meer afgedragen hoeft te worden over de inkomsten (entree zwembad en verhuur sporthal), maar als nadeel dat de BTW op de exploitatiekosten niet kan worden teruggevorderd.
- In de plaats van de BTW-aftrek zijn de subsidieregeling BOSA en SPUK gekomen. Deze regelingen subsidiëren exploitatie- en onderhoudskosten van sportaccommodaties, waarbij de exacte definiering op onderdelen nog onduidelijk is.
- Als laatste geldt dat het Stella Maris College al vele jaren het plan heeft om te komen tot een unilocatie in Meerssen. Dat zou inhouden dat de locatie in Valkenburg wordt gesloten, wat gevolgen kan hebben op het gebruik van de sporthal De Polfermolen door het Stella Maris College.

3.2 INKOMSTEN

UITGANGSPUNTEN

De inkomsten voor de toekomstige Polfermolen zijn door ons begroot. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het gebruik van de sporthal zal min of meer gelijk blijven ten opzichte van de voorgaande jaren. Dit houdt direct in dat de inkomsten ongeveer gelijke tred houden met deze voorgaande jaren, zij het dat de BTW niet langer moet worden afgedragen. Bewust is gekozen voor de term 'min of meer'. Het aantal leden van de zaalsporten in Nederland daalt al jaren achtereen en ook de zaalsportverenigingen in Valkenburg merken die daling. Dat zal ertoe leiden dat de komende jaren het gebruik van de sporthal door de verenigingen telkens iets zal afnemen. Die afname verwachten we het eerst in het aantal uren dat men huurt voor de competities/wedstrijden. Op de iets langere termijn zullen ook de uren voor trainingen verminderen.
- De inkomsten voor het zwembad zullen wel sterk wijzigen ten opzichte van voorgaande jaren. De mate waarin de inkomsten wijzigen is sterk afhankelijk van het type bad. De volgende aannames zijn gehanteerd:
 - Recreatief zwemmen
 - De functie voor het recreatief zwemmen (vrij zwemmen en banen zwemmen) vervalt volledig indien een zwemvoorziening van 8 bij 15 meter wordt gerealiseerd. Een dergelijk bad heeft immers geen enkele aantrekkingskracht op recreanten (vrij zwemmen) en is eenvoudigweg te kort voor banen zwemmen. De aantrekkingskracht is dusdanig laag dat het in deze variant geen zin heeft om vrij zwemmen aan te bieden.
 - Indien een zwemvoorziening van 8 bij 25 meter wordt gerealiseerd, zal het aantal bezoekers voor recreatief zwemmen ook fors dalen ten opzichte van de huidige situatie, maar een substantieel deel van de bezoekers kan behouden blijven. Ook binnen deze variant is de aantrekkingskracht voor het vrij zwemmen te beperkt. Het bad zal immers niet over recreatieve voorzieningen beschikken zoals een glijbaan of andere spelelementen. Het bad is wel geschikt voor banen zwemmen. De lengte is immers 25 meter en er kunnen 3 tot 4 banen worden uitgezet. Verwacht mag worden dat een groot deel van de banenzwemmers behouden blijft voor De Polfermolen.
 - Leszwemmen
 - De functie voor het leszwemmen vermindert indien een zwemvoorziening van 8 bij 15 meter wordt gerealiseerd. Een dergelijk bad zal iets minder aantrekkingskracht hebben. Bovendien geldt dat de

laatste lessen voor het afzwemmen in een 25 meterbad moeten plaatsvinden. Het bad is bovendien niet geschikt voor de lessen voor de hogere diploma's.

- Indien een zwemvoorziening wordt gerealiseerd van 8 bij 25 meter is de verwachting dat de functie voor het leszwemmen grotendeels behouden blijft. Een dergelijk bad heeft voldoende afmeting om alle lesvormen aan te bieden.
- Doelgroepen zwemmen
 - Bij een zwemvoorziening van 8 bij 15 meter vermindert het bezoek voor het doelgroepen zwemmen (aquasporten, baby- en peuterzwemmen, MBvO). Dit om de eenvoudige reden dat slechts één doelgroepenactiviteit tegelijkertijd in het bad kan plaatsvinden, vanwege de beperkte afmetingen. In de huidige situatie vinden vaak meerdere activiteiten tegelijkertijd plaats. Verplaatsen van die activiteiten naar andere tijdstippen leidt ertoe dat de deze op niet of minder courante tijden aangeboden moeten worden.
 - Bij de realisatie van een zwemvoorziening van 8 bij 25 meter wordt verwacht dat de functie voor doelgroepen zwemmen gelijk blijft ten opzichte van de huidige situatie. Het bad is immer volledig geschikt voor alle typen doelgroepenactiviteiten en er kunnen twee doelgroepenactiviteiten tegelijkertijd in het bad plaatsvinden.
- De verhuur van het zwembad zal verminderen. In de huidige situatie wordt het zwembad verhuurd aan verenigingen, aan zorginstellingen en groepen van particulieren. In het scenario zwemvoorziening van 8 bij 25 meter wordt verwacht dat de verhuur aan verenigingen zal afnemen, maar niet volledig zal wegvallen (het bad heeft minder mogelijkheden en banen dan het huidige bad, maar is geschikt voor verenigingsactiviteiten). Bij de voorziening van 8 bij 15 meter zal de verhuur aan verenigingen volledig wegvallen. Een dergelijke zwemvoorziening is nu eenmaal ongeschikt voor trainingen en competities van verenigingen. Voor beide varianten geldt dat de verhuur aan zorginstellingen en particulieren naar alle waarschijnlijkheid gelijk zal blijven.
- Er is geen rekening gehouden met inkomsten en directe kosten (inkoop en personeel) vanuit de horeca. Met andere woorden, aangenomen wordt dat een eventuele horeca-activiteit kostendekkend zal zijn, maar niet meer dan dat.

BEZOEKAANTALLEN

In de volgende tabel zijn per variant de te verwachten bezoekaantallen weergegeven en vergeleken met de huidige bezoekaantallen.

Tabel 5: Prognose bezoekaantallen varianten zwemvoorziening De Polfermolen.

Bezoekersgroepen	2018	8 bij 25 meter	8 bij 15 meter
Recreatief zwemmen	42.750	23.500	0
Leszwemmen	10.000	9.500	6.500
Doelgroepen zwemmen	6.500	6.500	4.250
Verhuur zwembad	11.000	8.250	3.750
Totaal	70.250	47.750	14.500

Uit de tabel blijkt dat bij een zwemvoorziening van 8 bij 25 meter nog substantiële bezoekersaantallen worden verwacht. De prognose is dat circa 68% van de bezoekers behouden kan blijven. Een voorziening van 8 bij 15 meter behoudt naar verwachting slechts 20% van de huidige bezoekers.

INKOMSTEN

Gegeven deze verwachtingen en de gewijzigde fiscale regelgeving zijn de te verwachten inkomsten geraamd. In de volgende tabel zijn deze weergegeven.

Tabel 6: Inkomsten De Polfermolen in de nieuwe situatie.

	2018	8 bij 25 meter	8 bij 15 meter
Zwembad			
Recreatief zwemmen	€ 190.000	€ 99.000	€ -
Leszwemmen	€ 74.000	€ 70.000	€ 49.000
Doelgroepen zwemmen	€ 31.000	€ 31.000	€ 21.000
Verhuur zwembad	€ 35.000	€ 26.000	€ 12.000
Overige zwembaden	€ 4.000	€ 3.000	€ 1.000
Subtotaal	€ 334.000	€ 229.000	€ 83.000
Sporthal			
	€ 116.000	€ 116.000	€ 116.000
Totaal	€ 450.000	€ 345.000	€ 199.000

N.B. In de tabel komen afrondingsverschillen voor.

Uit de tabel blijkt een groot verschil in zweminkomsten tussen de beide varianten. Bij een zwemvoorziening van 8 bij 15 meter zijn de zweminkomsten zeer gering (ongeveer een kwart van de huidige situatie). Bij een zwemvoorziening van 8 bij 25 meter zijn de zweminkomsten ook lager dan die in de huidige situatie (circa 1/3 lager), maar nog altijd substantieel.

EEN STRESSTEST

De prognoses van de toekomstige bezoekaantallen zijn zorgvuldig opgesteld en getoetst aan data over de branche en het bezoek aan zwembaden in Zuid-Limburg. Dat neemt niet weg dat er tegenvallers kunnen optreden. Om de gemeente Valkenburg zicht te geven op de mogelijke effecten van die tegenvallers is een 'stresstest' uitgevoerd. Met die 'stresstest' zijn de gevolgen voor de omzet van De Polfermolen inzichtelijk gemaakt van:

- Het vertrek van Stella Maris: Op het moment dat Stella Maris de locatie Valkenburg onderbrengt in Meerssen, zal het gebruik van de sporthal door deze onderwijsinstelling afnemen of wellicht volledig wegvallen.
- Te positieve raming bezoekaantallen: Het is mogelijk dat het aantal bezoeken van de toekomstige zwemvoorziening lager zal zijn dan de aantallen die nu wordt geraamd. Vooral voor de zwemvoorziening van 8 bij 25 meter kan dat verstrekkende gevolgen hebben. Daarom is becijferd wat de gevolgen voor de omzet zouden zijn als in werkelijkheid 20% minder bezoekers op De Polfermolen afkomen dan nu geraamd.
- Demografie: Het aantal inwoners van Valkenburg zal afnemen. Ook neemt het animo om lid te zijn van een sportvereniging af. 'Last-but-not-least' daalt het aantal kinderen (minder zwemlessen). Ook de gevolgen van deze ontwikkelingen zijn in kaart gebracht (situatie 2024).

In de volgende tabel zijn de gevolgen van deze ontwikkelingen op de omzet van de toekomstige Polfermolen weergegeven. Die gevolgen zijn per gebeurtenis weergegeven en voor het totaal (zogenaamde worst-case).

Tabel 7: Stresstest omzet Polfermolen.

	8 bij 25 meter		8 bij 15 meter	
Omzet geraamd				
Zwembad	€	229.000	€	83.000
Sporthal	€	116.000	€	116.000
Totaal	€	345.000	€	199.000
Effect vertrek Stella Maris	€	-46.000	€	-46.000
Effect 20% minder zwembezoekers	€	-46.000	€	-17.000
Demografie	€	-11.000	€	-7.000
Subtotaal	€	-103.000	€	-70.000
Omzet worst case	€	242.000	€	129.000

N.B. In de tabel komen afrondingsverschillen voor.

Uit de tabel blijkt dat het vertrek van Stella Maris een fors effect heeft op de omzet in de beide varianten. Minder zwembezoeken heeft vooral gevolgen voor de variant met een zwemvoorziening van 8 bij 25 meter. De gevolgen van de demografische veranderingen zijn nog relatief beperkt. Later in dit rapport wordt inzichtelijk gemaakt welke gevolgen dergelijke omzetzakkingen hebben voor de exploitatieresultaten.

3.3 EXPLOITATIEKOSTEN

Ook de exploitatiekosten zijn geraamd. Daarbij zijn de volgende aannames gehanteerd:

- Voor de beide varianten (doelgroepenbad en wedstrijdbad) is de personele inzet geraamd. In de tabel op de volgende pagina is de personele inzet weergegeven in aantallen Fte's.
- De schoonmaak is grotendeels uitbesteed.
- Er is sprake van een modern zwembad, met goede energetische eigenschappen.
- Er is rekening gehouden met een BOSA/SPUK-subsidie.

Tabel 8: Personele inzet in FTE per jaar De Polfermolen naar varianten.

	8 bij 25 meter	8 bij 15 meter
Direct personeel		
Instructie zwembad	2,3	1,5
Toezicht zwembad	0,8	0,1
Toezicht/beheer sporthal	1,0	1,0
Subtotaal	4,0	2,5
Indirect personeel		
Receptie/info/admin	1,3	1,0
Techniek	0,3	0,2
Leiding	0,5	0,4
Subtotaal	2,0	1,6
Totaal	6,0	4,1

N.B. In de tabel komen afrondingsverschillen voor.

Het is maar beperkt mogelijk om deze personele inzet te vergelijken met de huidige inzet. Immers, in de huidige situatie is ook sprake van exploitatie van fitness en zalen en zijn medewerkers (bijvoorbeeld receptie, informatie, administratie, techniek) ook actief voor de exploitatie van de grot en de Bosdries. Neemt niet weg dat sprake zal zijn van een fors lagere inzet van medewerkers, dan nu het geval. Dat is ook niet verwonderlijk. Het wateroppervlak van het zwembad is tweederde tot driekwart kleiner dan in de huidige situatie. Daardoor kan tijdens de meeste openingsuren worden volstaan met één toezichthouder of instructeur. Verder is het nog nauwelijks nodig om een receptie te hebben. Volstaan wordt met een combinatiefunctie (receptiewerkzaamheden, informatievoorziening en administratie).

Gegeven deze uitgangspunten zijn in de volgende tabel de exploitatiekosten weergegeven en het resultaat voor vaste lasten (= inkomsten minus exploitatiekosten):

Tabel 9: Exploitatiekosten De Polfermolen naar varianten.

Exploitatiekosten	8 bij 25 meter	8 bij 15 meter
Directe exploitatiekosten		
Personeelskosten	€ 307.000	€ 223.000
Overige directe kosten	€ 56.000	€ 53.000
Subtotaal	€ 363.000	€ 276.000
Indirecte exploitatiekosten		
Administratie- en algemene kosten	€ 52.000	€ 46.000
Energiekosten	€ 57.000	€ 49.000
Onderhoudskosten	€ 26.000	€ 23.000
Subtotaal	€ 135.000	€ 118.000
Resultaat voor vaste lasten	€ -153.000	€ -195.000

N.B. In de tabel komen afrondingsverschillen voor.

Uit de tabel blijkt dat in de beide varianten rekening moet worden gehouden met een exploitatieverlies voor vaste lasten. In geval van een 25-meterbad bedraagt het verlies circa € 153.000,--, in geval van een klein doelgroepenbad circa € 195.000,--.

3.4 VASTE LASTEN

Als laatste zijn de vaste lasten geraamd. Deze bestaan uit:

- De gebouwgebonden verzekeringen, belastingen en heffingen (brand- en opstalverzekering, OZB, etc.).
- De kapitaallasten (rente en afschrijving) die voortvloeien uit de investering.
- De voorziening groot onderhoud.

Voor de becijfering van de vaste lasten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Er is gerekend met de stichtingskosten zoals weergegeven in tabel 4, na aftrek van de SPUK-subsidie.
- De opties (nieuw dak, flexibele scheiding bassin) zijn niet meegenomen.
- Er is door ons geen rekening gehouden met opbrengsten uit gronduitgifte.
- Er is gerekend met een rentepercentage van 4%.
- De volgende afschrijvingstermijnen zijn gehanteerd:
 - Algemeen 40 jaar
 - Bouwkundig 40 jaar
 - Installaties 20 jaar
 - Inrichting 10 jaar
 - Terrein 20 jaar
- Er is gerekend met lineaire afschrijvingen.
- De sloopkosten zijn niet toegerekend naar sporthal en zwembad.

- De voorziening groot onderhoud is geraamd op basis van een percentage van de investeringen. De volgende percentages zijn aangehouden:
 - Zwembad
 - Bouwkundig 2,0%
 - Installaties 2,5%
 - Inrichting 2,0%
 - Sporthal
 - Bouwkundig 1,3%
 - Installaties 1,8%
 - Inrichting 2,0%

In de volgende tabel zijn de vaste lasten weergegeven en het exploitatieresultaat (inkomsten, minus exploitatiekosten, minus vaste lasten).

Tabel 10: Vaste lasten De Polfermolen naar varianten.

	8 bij 25 meter		8 bij 15 meter	
Vaste lasten				
Verzekeringen/belastingen	€	26.000	€	22.000
Kapitaallasten	€	407.000	€	355.000
Voorziening groot onderhoud	€	83.000	€	70.000
Subtotaal	€	516.000	€	447.000
RESULTAAT	€	-669.000	€	-642.000

N.B. In de tabel komen afrondingsverschillen voor.

Uit de tabel blijkt dat – na de vaste lasten – het exploitatieresultaat van de beide varianten fors negatief is, waarbij het negatieve resultaat van de zwemvoorziening van 8 bij 25 meter het grootst is. Bij dit exploitatieresultaat moeten de volgende opmerkingen worden gemaakt:

- Het is al eerder vermeld, maar bij het becijferen van de kapitaallasten is uitgegaan van lineaire afschrijvingen. Dit houdt in dat in de tabel de kapitaallasten van het eerste exploitatiejaar na renovatie/nieuwbouw zijn weergegeven. Elk daarop volgend jaar dalen de kapitaallasten.
- In de tabel is een voorziening groot onderhoud opgenomen. Gegeven het feit dat in de tabel de kapitaallasten voor het eerste jaar zijn opgenomen, is een voorziening groot onderhoud wat ‘teveel van het goede’. De vrijval kapitaallasten die de komende jaren gaat ontstaan kan ook worden aangewend als voorziening groot onderhoud.

3.5 TOTAAL

Als laatste is een totaaloverzicht opgenomen, waarbij ook de effecten van enkele variaties op het thema inzichtelijk zijn gemaakt.

Die variaties zijn:

- In hoofdstuk 2 zijn enkele opties beschreven voor de renovatie/nieuwbouw. Het betrof de vervanging van het dak met een nieuw dak en het aanbrengen van een flexibele scheiding in de zwemvoorziening van 8 bij 25 meter. De extra structurele kosten die dat met zich meebrengt (hogere kapitaallasten en hogere voorziening groot onderhoud) zijn meegenomen.

- In paragraaf 3.2 is een ‘stresstest’ voor de inkomsten opgenomen. Echter, een eventuele daling van het aantal bezoeken en/of daling van de verhuur van de sporthal leidt ook tot lagere kosten. In het totaaloverzicht zijn de effecten van de stresstest voor het exploitatieresultaat inzichtelijk gemaakt (dus rekening gehouden met lagere inkomsten, maar ook met lagere exploitatiekosten).

Tabel 11: Exploitatiebegroting De Polfermolen, naar varianten en variaties.

	8 bij 25 meter	8 bij 15 meter
Inkomsten		
Zwembad	€ 229.000	€ 83.000
Sporthal	€ 116.000	€ 116.000
Totaal	€ 345.000	€ 199.000
Kosten		
Directe exploitatiekosten	€ 363.000	€ 276.000
Indirecte exploitatiekosten	€ 136.000	€ 118.000
Vaste lasten	€ 516.000	€ 446.000
Totaal	€ 1.015.000	€ 840.000
Exploitatieresultaat	€ -669.000	€ -642.000
Extra kosten opties		
Nieuw dak	€ 33.000	€ 33.000
Flexibele scheiding bassin	€ 36.000	n.v.t.
Exploitatieresultaat na extra kosten	€ -738.000	€ -675.000
Extra exploitatietekort stresstest		
Effect vertrek Stella Maris	€ 20.000	€ 20.000
Effect 20% minder zwembezoekers	€ 39.000	€ 12.000
Demografie	€ 7.000	€ 4.000
Exploitatieresultaat na stresstest	€ -804.000	€ -711.000

N.B. In de tabel komen afrondingsverschillen voor.

Uit de tabel blijkt dat – in het ergste geval – het exploitatietekort van zwemvoorziening van 8 bij 25 meter ruim € 800.000,-- bedraagt. Het meest negatieve tekort van de zwemvoorziening van 8 bij 15 meter bedraagt ruim € 710.000,--. Daarbij moet worden opgemerkt dat geen rekening is gehouden met opbrengsten uit woningbouw. Ook is rekening gehouden met een voorziening groot onderhoud gecombineerd met lineaire afschrijvingen.

3.6 RISICO'S

Geen enkel project is zonder risico's, ook de eventuele renovatie van de sporthal De Polfermolen en realisatie van een nieuw zwembad niet. We noemen de belangrijkste.

STELLA MARIS

Het is al enkele keren genoemd in deze notitie, maar het vertrek van Stella Maris is een risico. Dit vertrek zal leiden tot minder inkomsten, maar ook minder kosten (minder toezicht, minder energie, etc.). Het netto-effect van het vertrek is becijferd op ongeveer € 20.000,-- extra exploitatietekort.

SPUK EN BOSA

De SPUK en BOSA-regeling zijn in de plaats getreden van het Sportbesluit (BTW). Alhoewel met beide regelingen is beoogd dat de negatieve effecten van het afschaffen van het Sportbesluit worden gecompenseerd, kleven er risico's aan. Het belangrijkste risico is dat voor de beide regelingen een plafondbedrag geldt. Met andere woorden, het kan zijn dat de aanvragen voor subsidie van alle gemeenten tezamen hoger zijn dan de plafondbedragen. In dat geval wordt naar rato uitgekeerd.

Overigens is er in alle becijferingen vanuit gegaan dat de B.V. kan meelopen in de gemeentelijke SPUK-aanvraag. De B.V. voldoet aan de criteria om dat mogelijk te maken. Opteren voor de SPUK is financieel gunstiger dan voor de BOSA.

EXPLOITATIE TIJDELIJK SLUITEN

Bij de sloop van het merendeel van De Polfermolen en daarna nieuwbouw van een zwembad zal de exploitatie tijdelijk gestaakt moeten worden. Vooral voor het zwembad kan dit negatieve gevolgen hebben. Er is een reële kans dat een groot deel van de bezoekers tijdens de sluitingsperiode van andere baden gebruik gaat maken en daarna niet terugkeert bij De Polfermolen. Dat geldt voor individuele bezoekers, maar ook voor groepen. Daarbij moet direct worden opgemerkt dat – op basis van deze reële dreiging – ook een andere conclusie getrokken zou kunnen worden. Als het relatief eenvoudig is om een alternatief in de omgeving te vinden en als dat alternatief dermate aantrekkelijk is dat de bezoekers niet terugkeren naar De Polfermolen, hoe groot is in dat geval de noodzaak voor een vervangende zwemvoorziening voor de huidige Polfermolen?

Het is overigens mogelijk om de tijdelijke sluiting van het zwembad te voorkomen. In dat geval dient het nieuwe zwembad te worden gerealiseerd op de plaats waar nu de zalen/horeca zijn gevestigd. Dat deel zou dan als eerste gesloopt moeten worden, waar vervolgens vervangende nieuwbouw plaatsvindt. Daarna vinden de overige sloop- en herstelwerkzaamheden plaats. Deze gefaseerde sloop en gefaseerde realisatie leidt overigens tot hogere stichtingskosten.

AMSTEL GOLD EXPERIENCE

In 2015 en 2016 zijn plannen gemaakt voor een andere invulling van De Polfermolen. De exploitant/huurder van de Amstel Gold Experience was destijds in verregaande onderhandelingen over de huur van een hotel/horeca-voorziening op het voormalige Leeuw-terrein. De exploitant opteerde destijds niet voor 2 exploitaties zodat uitgegaan kon worden van het vertrek van de exploitant uit De Polfermolen. Dit bood de kans om andere plannen te maken voor de accommodatie zonder terecht te komen in de juridische perikelen rondom het beëindigen van de overeenkomst met de exploitant. Inmiddels is duidelijk dat de exploitant zich niet zal vestigen op het Leeuw-terrein. Het is van belang geworden om de juridische positie van de gemeente goed in kaart te brengen.

3.7 SAMENVATTEND

Samenvattend geldt dat het mogelijk is om de bestaande sporthal De Polfermolen te renoveren en een nieuwe zwemvoorziening te realiseren, binnen het budgettaire kader dat door de gemeente is gesteld. Bij deze hoofdconclusie moeten direct de volgende kanttekeningen worden geplaatst:

- De budgettaire kaders worden uitsluitend gehaald als de opbrengsten voor woningbouw in werkelijkheid de ramingen van de Brink Groep benaderen.

- Als de vrijval kapitaallasten wordt aangewend voor renovatie/groot onderhoud.
- Als dat de gemeente Valkenburg vrijwel de gehele SPUK-bijdrage op de investeringen als subsidie ontvangt. Op het moment dat de gezamenlijke subsidieaanvragen van Nederlandse gemeenten fors uitstijgen boven het plafondbedrag, bestaat het gevaar dat de SPUK-subsidie te laag wordt.

Vervolgens ligt de vraag voor welke maat zwemvoorziening de gemeente wil realiseren. Daarover het volgende:

- De structurele lasten en de exploitatierisico's van een zwemvoorziening van 8 bij 15 meter zijn lager dan van een zwemvoorziening van 8 bij 25 meter. Er kunnen echter vraagtekens worden gezet bij het maatschappelijk rendement van een zwemvoorziening van 8 bij 15 meter. De investeringen zijn fors en het exploitatietekort ook, terwijl nog geen 15.000 bezoekers per jaar worden verwacht in deze variant. Dat aantal bezoekers is laag in relatie tot de investeringen.
- De structurele lasten van een zwemvoorziening van 8 bij 25 meter zijn slechts iets hoger dan van de kleinere zwemvoorziening en een zwembad van 8 bij 25 meter zal behoorlijke bezoekersaantallen kunnen trekken. Die bezoekersaantallen zijn weliswaar fors lager dan de aantallen van de huidige Polfermolen, maar zijn nog altijd substantieel. Het maatschappelijk rendement van een zwemvoorziening van 8 bij 25 meter is daarmee hoger dan van de voorziening van 8 bij 15 meter. Daar staat tegenover dat de exploitatierisico's van een zwemvoorziening van 8 bij 25 meter hoog zijn. Als de ramingen en bezoekersaantallen tegenvallen, zal het exploitatietekort stevig toenemen.



BIJLAGEN

11

BIJLAGE 1: RUIMTEPROGRAMMA SPORTHAL

Programma van Ruimte									
Behouden sporthal Polfermolen met nieuwe entree en horeca									
Gemeente Valkenburg									
Project: 17.07.11									
ruimten	hoogte	-1	b.g	+1	opp	aantal	totaal opp		
	m ¹				m ²		m ²	m ²	
1 Sportzaal									
Zaalruimte	7,00		x		1.232,0	1	1.232	28 x 44,2 meter - 3 zaaldelen	
Toestellenberging	2,75		x		84,0	1	84	diepte minimaal 5,0 m	
Toestellenberging onderwijs	2,75		x		0,0	0	0	onderwijs	
<i>Subtotaal</i>								1.316	
2 Tribune en toeschouwers									
Vaste tribune op verdieping	>2,60			x	123,0	1	123		
Kantel-/uitschuiftribunes	2,75		x		0,0	0	0		
<i>Subtotaal</i>								123	
3 Kleed-/doucheruimten									
Kleedkamers	2,60		x		25,0	6	150		
Doucheruimte	2,60		x		12,0	6	72		
Scheidsrechtterruimte 3 pers.	2,60		x		7,0	2	14		
<i>Subtotaal</i>								236	
4 Overige voorzieningen									
EHBO ruimte	2,60		x		10,0	1	10	nieuwbouw (combinatie zwembad)	
Wedstrijd-/juryruimte	2,60			x	11,0	1	11		
<i>Subtotaal</i>								21	
5 Horeca en verenigingen									
Horeca	3,20		x	x	125,0	1	125	nieuwbouw (combinatie zwembad)	
Keuken	2,60		x	x	15,0	1	15	nieuwbouw (combinatie zwembad)	
Keukenberging	2,60		x	x	10,0	1	10	nieuwbouw (combinatie zwembad)	
<i>Subtotaal</i>								150	
6 Bergingen									
Bergruimte algemeen	2,60		x		20,0	1	20		
Berging verenigingen	2,60		x		25,0	0	0		
<i>Subtotaal</i>								20	
5 Algemene ruimten									
Centrale hal/entree	3,20		x		50,0	1	50	nieuwbouw (combinatie zwembad)	
Receptie / back-office	2,60		x		20,0	1	20	nieuwbouw (combinatie zwembad)	
<i>Subtotaal</i>								70	
FUNCTIONEEL VLOEROPPERVLAKTE (FNO)							1.936		
6 Sanitaire ruimten									
Damestoiletten entree	2,30		x	x	6,0	1	6	nieuwbouw (combinatie zwembad)	
Herentoiletten entree	2,30		x	x	6,0	1	6	nieuwbouw (combinatie zwembad)	
Toilet miva entree	2,30		x		5,0	1	5	nieuwbouw (combinatie zwembad)	
Toilet sporters	2,30		x		1,0	4	4	nabij kleedkamers	
Toilet sporters miva	2,30		x		5,0	2	10		
Toilet scheidsrechters	2,30		x		2,0	1	2	nabij kleedkamers scheidsrechters	
<i>Subtotaal</i>								33	
7 Installaties en schoonmaak									
Techniekrimte	2,60		x	x	25,0	1	25	warmtepomp en boiler	
Luchtbehandeling	2,60			x	75,0	1	75		
Meterkast	2,30		x		0,5	2	1	nieuwbouw (combinatie zwembad)	
Containerruimte / afvalstoffen	2,60		x		10,0	1	10	nieuwbouw (combinatie zwembad)	
Werkkast schoonmaak	2,60		x		6,0	1	6	nieuwbouw (combinatie zwembad)	
<i>Subtotaal</i>								117	
8 Verkeersruimten									
Tochtportaal entree	2,60		x		10,0	1	10	nieuwbouw (combinatie zwembad)	
Trappen en lift naar verdieping	2,60		x	x	12,5	2	25	nieuwbouw (combinatie zwembad)	
Overige verkeersruimten	2,60		x		90,0	1	90	nieuwbouw	
<i>Subtotaal</i>								125	
NETTO VLOEROPPERVLAKTE (NVO)							2.211	14%	
Constructie en wanddikte						9%	199	specifiek percentage sporthal	
BRUTO VLOEROPPERVLAKTE (BVO)							2.410	24%	

BIJLAGE 2: RUIMTEPROGRAMMA ZWEMVOORZIENING 8 X 15 M

Programma van Ruimte									
Polfermolen nieuwbouw zwemvoorziening 8 x 15 m									
Gemeente Valkenburg aan de Geul									
kenmerk: 17.07.11									
ruimten	hoogte	kld	b.g	1e	opp	aantal	totaal opp		
	m ¹				m ²		m ²	m ²	
1.1 Zwemwater									
Doelgroepenbassin	4,50		x		120,0	1	120		15,0 x 8,0 - wd = 0-2,0 m
<i>Subtotaal</i>								120	
1.2 Perrons zwemzaal									
Doelgroepenbassin perron	4,50		x		140,0	1	140		
Tribune en toeschouwers	4,50		x		0,0	0	0		geen tribune
<i>Subtotaal</i>								140	
1.3 Kleed-/doucheruimten zwembad									
Vuilevoetengang	2,60		x		20,0	1	20		
Omkleedcabines	2,60		x		5,0	2	10		geschikt voor miva/gezinnen
Gem. kleedkamers	2,60		x		20,0	2	40		
Make-up ruimte	2,60		x		5,0	1	5		
Lockers & schonevoetengang	2,60		x		30,0	1	30		
Groepsdoucheruimte	2,60		x		15,0	1	15		
Damestoiletten zwemzalen	2,30		x		4,0	1	4		
Herentoiletten zwemzalen	2,30		x		4,0	1	4		
Miva toilet	2,30		x		5,0	1	5		
<i>Subtotaal</i>								133	
1.4 Bergingen en overige voorzieningen									
EHBO ruimte	2,60		x		12,0	0	0		combinatie sporthal
Werkkast	2,60		x		2,0	1	2		
Bergruimte doelgroepenbad	2,60		x		20,0	1	20		
Berging verenigingen	2,60		x		0,0	0	0		
<i>Subtotaal</i>								22	
2 Personeelsruimte									
Personeelsruimte	2,60		x		15,0	1	15		
Personeelskleedruimte D/H	2,60		x		6,0	2	12		
Personeelstoilet D/H	2,30		x		1,5	2	3		
<i>Subtotaal</i>								30	
3 Installaties en schoonmaak									
Bufferkelder doelgroepenbad	2,60	x			20,0	1	20		
Zwemwater-installatie	3,50	x			60,0	1	60		
Onderhuis	1,00	x			43,8	1	44		eenzijdig in lengterichting
Chemicalien / zoutelectrolyse	2,60	x			6,0	1	6		
Luchtbehandeling	2,60			x	0,0	0	0		op dak
Hoog- en laagspanningruimte	2,60		x		0,0	0	0		combinatie sporthal
Gaskast	2,60		x		0,0	0	0		combinatie sporthal
Containerruimte / afvalstoffen	2,60		x		0,0	0	0		combinatie sporthal
<i>Subtotaal</i>								130	
4 Nieuwe entree zwembad/sporthal									combinatie sporthal
NETTO VLOEROPPERVLAKTE (NVO)							575		
constructie en wanddikte						10%	57		
BRUTO VLOEROPPERVLAKTE (BVO)							632		

BIJLAGE 3: RUIMTEPROGRAMMA ZWEMVOORZIENING 8 X 25 M

Programma van Ruimte									
Polfermolen nieuwbouw zwemvoorziening 8 x 25 m									
Gemeente Valkenburg aan de Geul									
kenmerk: 17.07.11									
ruimten	hoogte	kld	b.g	1e	opp	aantal	totaal opp		
	m ¹				m ²		m ²	m ²	
1.1 Zwemwater									
Doelgroepenbassin	4,50		x		200,0	1	200		25,0 x 8,0 - wd = 0-2,0 m
<i>Subtotaal</i>								200	
1.2 Perrons zwemzaal									
Doelgroepenbassin perron	4,50		x		190,0	1	190		
Tribune en toeschouwers	4,50		x		0,0	0	0		geen tribune
<i>Subtotaal</i>								190	
1.3 Kleed-/doucheruimten zwembad									
Vuilevoetengang	2,60		x		20,0	1	20		
Omkleedcabines	2,60		x		5,0	2	10		geschikt voor miva/gezinnen
Gem. kleedkamers	2,60		x		20,0	2	40		
Make-up ruimte	2,60		x		5,0	1	5		
Lockers & schonevoetengang	2,60		x		30,0	1	30		
Groepsdoucheruimte	2,60		x		15,0	1	15		
Damestoiletten zwembaden	2,30		x		4,0	1	4		
Herentoiletten zwembaden	2,30		x		4,0	1	4		
Miva toilet	2,30		x		5,0	1	5		
<i>Subtotaal</i>								133	
1.4 Bergingen en overige voorzieningen									
EHBO ruimte	2,60		x		12,0	0	0		combinatie sporthal
Werkkast	2,60		x		2,0	1	2		
Bergruimte doelgroepenbad	2,60		x		20,0	1	20		
Berging verenigingen	2,60		x		10,0	1	10		
<i>Subtotaal</i>								32	
2 Personeelsruimte									
Personeelsruimte	2,60		x		15,0	1	15		
Personeelskleedruimte D/H	2,60		x		6,0	2	12		
Personeelstoilet D/H	2,30		x		1,5	2	3		
<i>Subtotaal</i>								30	
3 Installaties en schoonmaak									
Bufferkelder doelgroepenbad	2,60	x			35,0	1	35		
Zwemwater-installatie	3,50	x			60,0	1	60		
Onderhuis	1,00	x			68,8	1	69		eenzijdig in lengterichting
Chemicalien / zoutelectrolyse	2,60	x			6,0	1	6		
Luchtbehandeling	2,60			x	0,0	0	0		op dak
Hoog- en laagspanningruimte	2,60		x		0,0	0	0		combinatie sporthal
Gaskast	2,60		x		0,0	0	0		combinatie sporthal
Containerruimte / afvalstoffen	2,60		x		0,0	0	0		combinatie sporthal
<i>Subtotaal</i>								170	
4 Nieuwe entree zwembad/sporthal									combinatie sporthal
NETTO VLOEROPPERVLAKTE (NVO)							755		
constructie en wanddikte						10%	75		
BRUTO VLOEROPPERVLAKTE (BVO)							830		

BIJLAGE 4: STICHTINGSKOSTEN RENOVATIE SPORTHAL

Stichtingskostenraming			
Behouden sporthal Polfermolen met nieuwe entree en horeca			
Gemeente Valkenburg			
Kostensoort	hoeveelheid	raming	totaal
00,0 Grondkosten			€ 3.998
00.10 Kosten aankoop kavel	- m ²	bestaand	
00.20 Overdrachtsbelasting		n.v.t.	
00.21 Kostenvererving (makelaar)		n.v.t.	
00.22 Kadastrale kosten		n.v.t.	
00.30 Ontsluiting bouwterrein		bestaand	
00.31 Infrastructurale voorzieningen		bestaand	
00.40 Bouwrijpmaken locatie/aanv. grond	533 m ²	€ 3.998	
00.41 Bomen rooien en compensatie		n.v.t.	
00.50 Rentekosten aankoop grond / gebouw		n.v.t.	
00.80 Vergoedingen/schadeloosstellingen		n.v.t.	
00.90 Overige kosten		exclusief	
10,0 Bouwkosten			€ 1.787.441
10.00 Sloopkosten (alleen sporthal)	post	n.v.t.	
10.10 Bouwkundige kosten herstel bestaand	1.877 m ²	€ 316.250	
10.20 W-installaties bestaand	1.877 m ²	€ 129.513	
10.21 T-installaties nieuw	post	€ 28.750	
10.30 E-installaties bestaand	1.877 m ²	€ 86.342	
10.40 Energieneutraal (isolatie gevel en inst.)	2.410 m ²	€ 257.057	
10.41 Vaste inrichting	1.877 m ²	€ 43.171	
10.42 Nieuwbouw entree en horeca	533 m ²	€ 812.159	
10.50 Parkeren	1.732 m ²	bestaand	
10.52 Rijwielstalling	96 m ²	€ 14.400	
10.53 Bestrating entree en vluchtwegen	600 m ²	€ 60.000	
10.54 Groenbeplanting en hekken	796 m ²	€ 39.800	
10.55 Terreinverlichting	post	inclusief	
10.90 Overige kosten	post	pm	
20,0 Bijkomende kosten			€ 71.242
20.10 Leges over bouwkosten	1,50%	€ 28.592	
20.11 Planologische voorbereidingskosten	post	pm	
20.12 Precario		pm	
20.13 Lozingskosten		pm	
20.20 Grondmechanisch bodemonderzoek	post	€ 1.500	
20.21 Milieuonderzoek bodemgesteldheid	post	€ 1.500	
20.22 Flora en Fauna onderzoek	post	pm	
20.30 Verzekeringen	0,4%	€ 7.150	
20.40 Budget Kunsttoepassing		n.v.t.	
20.50 Nutsaansluitkosten	post	€ 15.000	
20.60 Aanbestedings-/advertentiekosten	post	€ 10.000	
20.90 Keuringskosten derden (NOC*NSF)	post	€ 7.500	
30,0 Losse inrichting			€ 40.000
30.10 Inrichting sportzaal (sporttechnisch)		bestaand	
30.20 Inrichting vaste tribune	200 zpl	bestaand	
30.21 Kanteltribunes	0 zpl	n.v.t.	
30.30 Inrichting horeca en keuken		€ 35.000	
30.40 Inrichting overige ruimten		€ 5.000	
40,0 Voorbereiding- en begeleidingskosten			€ 345.618
40.10 Architect	post	€ 83.662	
40.20 Installatieadviseur	post	€ 52.553	
40.30 Constructeur	post	€ 16.926	
40.40 Adviseur Bouwfysica & Brandveiligheid	post	€ 8.007	
40.50 Binnenhuisarchitect	post	n.v.t.	
40.60 VAT-kosten terreinplan	post	€ 17.130	
40.70 Haalbaarheidsonderzoek	post	n.v.t.	
40.71 Programma van Eisen	post	€ 2.500	
40.80 Projectleiding voorbereiding	10 uur/wk	€ 55.200	
40.81 Bouwkostenadviseur	post	€ 5.000	
40.82 Bouwdirectie uitvoering	8 uur/wk	€ 47.840	
40.83 Opzichter bouwuitvoering	12 uur/wk	€ 46.800	
40.90 Overige kosten en adviseurs	post	€ 10.000	
50,0 Rentekosten			€ -
50.10 Voorbereiding	0,0%	exclusief	
50.11 Uitvoering	0,0%	exclusief	
60,0 Reserveringen totale werk			€ 189.868
60.10 Onvoorzien	10,0%	€ 189.868	
60.20 Prijsindex tot start bouw	3,0%	exclusief	
60.21 Prijsindex uitvoering	3,0%	exclusief	
70,0 Startkosten			€ 3.615
70.10 Verhuiskosten		pm	
70.20 Tijdelijke voorzieningen		n.v.t.	
70.30 Interne kosten (geen BTW)		pm	
70.40 Verkoopkosten		n.v.t.	
70.50 Schoonmaakkosten	2.410 m ²	€ 3.615	
70.60 Kosten opening		pm	
70.70 Begroting meerjarenonderhoud		pm	
70.90 Overige startkosten		pm	
INVESTERINGSKOSTEN EXCL. BTW		€ 2.441.781	€ 2.441.781
BTW 21 %	excl leges		€ 506.770
INVESTERINGSKOSTEN INCL. BTW			€ 2.948.551

BIJLAGE 5: STICHTINGSKOSTEN ZWEMVOORZIENING 8 X 15 M

Stichtingskostenraming			
Polfermolen nieuwbouw zwemvoorziening 8 x 15 m			
Valkenburg			
Kostensoort	hoeveelheid	raming	totaal
00,0 Grondkosten			€ 4.740
00.10 Kosten aankoop kavel	- m ²	n.v.t	
00.20 Overdrachtbelasting		n.v.t	
00.21 Kostenvererving (makelaar)		n.v.t	
00.22 Kadastrale kosten en notariskosten		n.v.t	
00.30 Ontsluiting bouwterrein		n.v.t	
00.31 Infrastructurale voorzieningen		n.v.t	
00.40 Bouwrijpmaken locatie	632 m ²	€ 4.740	
00.50 Rentekosten aankoop grond / gebouw		n.v.t	
00.80 Vergoedingen/schadeloosstellingen		n.v.t	
00.90 Overige kosten		n.v.t	
10,0 Bouwkosten			€ 1.732.226
10.00 Sloopkosten	post	n.v.t	
10.10 Bouwkundige kosten zwembad	632 m ²	€ 948.000	
10.20 W-installaties zwembad	632 m ²	€ 189.600	
10.21 Zwemwaterbehandeling-installatie	40 m ³ /u	€ 160.000	
10.22 T-installaties	post	€ -	
10.30 E-installaties	632 m ²	€ 91.640	
10.40 Voorzieningen Duurzaamheid	post	€ 208.386	
10.41 Vaste inrichting	632 m ²	€ 110.600	
10.50 Terreinplan parkeren	367 m ²	bestaand	
10.52 Rijwielstalling	39 m ²	€ 5.850	
10.53 Bestrating vluchtwegen etc.	50 m ²	€ 3.750	
10.54 Groenbeplanting en hekken	288 m ²	€ 14.400	
10.90 Overige kosten	post	€ -	
20,0 Bijkomende kosten			€ 62.224
20.10 Legeskosten over BWK incl. BTW	1,50%	€ 27.795	
20.11 Planologische voorbereidingskosten	post	n.v.t	
20.12 Precario		n.v.t	
20.13 Lozingskosten		n.v.t	
20.20 Grondmechanisch bodemonderzoek	post	€ 2.500	
20.21 Milieuonderzoek bodemgesteldheid	post	€ 5.000	
20.30 Verzekeringen	0,4%	€ 6.929	
20.40 Budget kunsttoepassing	post	n.v.t	
20.50 Aansluitkosten	post	€ 10.000	
20.60 Aanbestedings-/advertentiekosten		€ 10.000	
20.90 Keuringskosten derden		n.v.t	
30,0 Losse inrichting			€ 20.000
30.10 Inrichting zwembad		€ 20.000	
30.20 Inrichting sporthal		€ -	
30.30 Inrichting overige ruimten		€ -	
40,0 Voorbereiding- en begeleidingskosten			€ 324.338
40.10 Architect	post	€ 102.494	
40.20 Installatieadviseur	post	€ 32.481	
40.30 Constructeur	post	€ 28.440	
40.40 Adviseur Bouwfysica	post	€ 11.183	
40.50 Binnenhuisarchitect		n.v.t	
40.60 VAT-kosten terreinplan	post	€ 3.600	
40.70 Haalbaarheidsonderzoek	post	n.v.t	
40.71 Programma van Eisen	post	€ 2.500	
40.80 Bouwprojectleiding	10 uur/wk	€ 57.600	
40.81 Bouwkostenadviseur	post	€ 5.000	
40.82 Bouwdirectie uitvoering	8 uur/wk	€ 42.240	
40.83 Opzichter bouwuitvoering	8 uur/wk	€ 28.800	
40.90 Overige kosten en adviseurs	post	€ 10.000	
50,0 Rentekosten tijdens de bouw			€ -
50.10 Voorbereidingskosten		exclusief	
50.11 Bouwkosten		exclusief	
60,0 Reserveringen totale werk			€ 181.445
60.10 Onvoorzien	10,0%	€ 181.445	
60.20 Prijsindex 01-04-2019 t/m 31-08-2020	3,0%	exclusief	
60.21 Prijsindex 01-09-2020 t/m 30-06-2021	3,0%	exclusief	
70,0 Startkosten			€ 2.528
70.10 Verhuiskosten		pm	
70.20 Tijdelijke voorzieningen		pm	
70.30 Interne kosten (geen BTW)		n.v.t	
70.40 Verkoopkosten		n.v.t	
70.50 Schoonmaakkosten	632 m ²	€ 2.528	
70.60 Kosten opening		pm	
70.70 Begroting meerjarenonderhoud		pm	
70.90 Overige startkosten		n.v.t	
INVESTERINGSKOSTEN EXCL. BTW		€ 2.327.502	€ 2.327.502
BTW 21 %	excl leges		€ 482.938
INVESTERINGSKOSTEN INCL. BTW			€ 2.810.440

BIJLAGE 6: STICHTINGSKOSTEN ZWEMVOORZIENING 8 X 25 M

Stichtingskostenraming			
Polfermolen nieuwbouw zwemvoorziening 8 x 25 m			
Valkenburg			
Kostensoort	hoeveelheid	raming	totaal
00,0 Grondkosten			€ 6.225
00.10 Kosten aankoop kavel	- m ²	n.v.t	
00.20 Overdrachtbelasting		n.v.t	
00.21 Kostenvererving (makelaar)		n.v.t	
00.22 Kadastrale kosten en notariskosten		n.v.t	
00.30 Ontsluiting bouwterrein		n.v.t	
00.31 Infrastructurele voorzieningen		n.v.t	
00.40 Bouwrijpmaken locatie	830 m ²	€ 6.225	
00.50 Rentekosten aankoop grond / gebouw		n.v.t	
00.80 Vergoedingen/schadeloosstellingen		n.v.t	
00.90 Overige kosten		n.v.t	
10,0 Bouwkosten			€ 2.306.786
10.00 Sloopkosten	post	n.v.t	
10.10 Bouwkundige kosten zwembad	830 m ²	€ 1.245.000	
10.20 W-installaties zwembad	830 m ²	€ 249.000	
10.21 Zwemwaterbehandeling-installatie	67 m ³ /u	€ 238.333	
10.22 T-installaties	post	€ -	
10.30 E-installaties	830 m ²	€ 120.350	
10.40 Voorzieningen Duurzaamheid	post	€ 277.903	
10.41 Vaste inrichting	830 m ²	€ 145.250	
10.50 Terreinplan parkeren	575 m ²	bestaand	
10.52 Rijwielstalling	65 m ²	€ 9.750	
10.53 Bestrating vluchtwegen etc.	50 m ²	€ 3.750	
10.54 Groenbeplanting en hekken	349 m ²	€ 17.450	
10.90 Overige kosten	post	€ -	
20,0 Bijkomende kosten			€ 71.862
20.10 Legeskosten over BWK incl. BTW	1,50%	€ 35.135	
20.11 Planologische voorbereidingskosten	post	n.v.t	
20.12 Precario		n.v.t	
20.13 Lozingskosten		n.v.t	
20.20 Grondmechanisch bodemonderzoek	post	€ 2.500	
20.21 Milieuonderzoek bodemgesteldheid	post	€ 5.000	
20.30 Verzekeringen	0,4%	€ 9.227	
20.40 Budget kunsttoepassing	post	n.v.t	
20.50 Aansluitkosten	post	€ 10.000	
20.60 Aanbestedings-/advertentiekosten		€ 10.000	
20.90 Keuringskosten derden		n.v.t	
30,0 Losse inrichting			€ 25.000
30.10 Inrichting zwembad		€ 25.000	
30.20 Inrichting sporthal		€ -	
30.30 Inrichting overige ruimten		€ -	
40,0 Voorbereiding- en begeleidingskosten			€ 372.497
40.10 Architect	post	€ 125.171	
40.20 Installatieadviseur	post	€ 44.279	
40.30 Constructeur	post	€ 37.350	
40.40 Adviseur Bouwfysica	post	€ 14.914	
40.50 Binnenhuisarchitect		n.v.t	
40.60 VAT-kosten terreinplan	post	€ 4.643	
40.70 Haalbaarheidsonderzoek	post	n.v.t	
40.71 Programma van Eisen	post	€ 2.500	
40.80 Bouwprojectleiding	10 uur/wk	€ 57.600	
40.81 Bouwkostenadviseur	post	€ 5.000	
40.82 Bouwdirectie uitvoering	8 uur/wk	€ 42.240	
40.83 Opzichter bouwuitvoering	8 uur/wk	€ 28.800	
40.90 Overige kosten en adviseurs	post	€ 10.000	
50,0 Rentekosten tijdens de bouw			€ -
50.10 Voorbereidingskosten		exclusief	
50.11 Bouwkosten		exclusief	
60,0 Reserveringen totale werk			€ 240.365
60.10 Onvoorzien	10,0%	€ 240.365	
60.20 Prijsindex 01-04-2019 t/m 31-08-2020	3,0%	exclusief	
60.21 Prijsindex 01-09-2020 t/m 30-06-2021	3,0%	exclusief	
70,0 Startkosten			€ 3.320
70.10 Verhuiskosten		pm	
70.20 Tijdelijke voorzieningen		pm	
70.30 Interne kosten (geen BTW)		n.v.t	
70.40 Verkoopkosten		n.v.t	
70.50 Schoonmaakkosten	830 m ²	€ 3.320	
70.60 Kosten opening		pm	
70.70 Begroting meerjarenonderhoud		pm	
70.90 Overige startkosten		n.v.t	
INVESTERINGSKOSTEN EXCL. BTW		€ 3.026.054	€ 3.026.054
BTW 21 %	excl leges		€ 628.093
INVESTERINGSKOSTEN INCL. BTW			€ 3.654.147