Zwembad De Dompelaar, Groot-Ammers

EXPLOITATIEBEGROTING/ BEDRIJFSPLAN 2023-2027

20 februari 2022



Stichting Vrienden van de Dompelaar

INHOUDSOPGAVE

Zwembad De Dompelaar **3**
Heden 3
Verleden 3
Toekomst 3
Marktomvang **5**
Bezoekersaantallen 5
Concurrentie 5
Bedrijfsvoering **6**
Financiële analyse **7**
Verdienmodel 7
Begroting 7
Beknopte begroting 8
Omzet **9**
Bezoekersaantallen 9
Tarieven 9
Omzetbegroting 10
Personeelskosten **12**
Begroting 13
Energiekosten **14**
Verbruik 14
Energiekosten 14
Duurzaamheid 14
Meerjarige onderhoudskosten **16**
Overige kosten **18**
Begroting en verbetermogelijkheden **18**
Bijdrage Vrienden van de Dompelaar **19**

ZWEMBAD DE DOMPELAAR

HEDEN

Zwembad De Dompelaar is een kleinschalig buitenbad, gelegen aan Sportlaan in Groot-Ammers. Het zwembad bestaat uit een wedstrijd-bad, instructiebad en peuterbad.

In de Dompelaar wordt een breed scala aan activiteiten uitgevoerd: zwemlessen, doelgroep-zwemmen (zoals seniorfit, schoolzwemmen en wedstrijdzwemmen) en recreatief zwemmen.

De Dompelaar wordt tot eind 2022 geëxploiteerd door de OptiSport-organisatie, in opdracht van de gemeente Molenlanden.

VERLEDEN

Zwembad De Dompelaar is in 1970 gebouwd en de eerst jaren van haar bestaan, geëxploiteerd door een zelfstandige stichting.

In 2004 is het beheer en de exploitatie van het zwembad, samen met een drietal andere locaties waaronder sporthal De Reiger, uitbesteed aan OptiSport. De jaarlijkse exploitatiebijdrage van de gemeente aan de OptiSport-organisatie voor het zwembad, bedraagt ongeveer € 55.000,-(gegevens 2020) Naast deze exploitatiebijdrage wordt jaarlijks € 21.000 gestort in een onderhoudsfonds (voor klein en groot onderhoud)

In 2010 vond de gemeente de exploitatiebijdrage en de jaarlijkse onderhoudskosten te veel worden en wilde het zwembad sluiten.

Daarop is een groep inwoners van Groot-Ammers opgestaan, later verenigd in Stichting Vrienden van de Dompelaar, met als doel de beheerskosten van het zwembad zodanig terug te dringen dat het zwembad open kon blijven. Dit wordt gedaan door het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden door vrijwilligers. De St. Vrienden van de Dompelaar bestaat uit een 6 tal bestuursleden, circa 60 vrijwilligers en een 50 tal sponsoren.

In 2019 heeft de gemeente Molenlanden een nieuw en geharmoniseerd Vastgoed en Accommodatiebeleid ontwikkeld voor multifunctionele gebouwen, dorpshuizen, binnensportaccommodaties én zwembaden in de gemeente Molenlanden.

TOEKOMST

De gemeente ziet in dit accommodatiebeleid, voor zichzelf een verantwoordelijkheid weggelegd voor de instandhouding van de zwembaden in Molenlanden. De gemeente onderkent namelijk de maatschappelijke functie van de zwembaden en wil een bijdrage leveren aan de continuïteit van de zwembaden.

Maar de gemeente ziet voor zichzelf geen rol weggelegd in het daadwerkelijk beheer en de exploitatie van de zwembaden. De gemeente wil dat de kernen/dorpen Groot-Ammers en Nieuw-Lekkerland zelf het beheer en exploitatie voor hun rekening nemen.

Het maatschappelijk belang van de zwembaden wordt door de gemeente onderkend. Ook is men zich bewust van het belang dat de inwoners aan zwembaden hechten. De gemeente meent dat het beheren en exploiteren vanuit de eigen bevolking recht doet aan dit dorpsbelang en het daarmee tegelijk (financieel) mogelijk blijft deze voorziening in stand te houden. Daarom dat zij wil komen tot een vorm van verzelfstandiging van het zwembad De Dompelaar in Groot Ammers.

Concreet wil de gemeente een financiële bijdrage gaan leveren aan het groot-onderhoud. Dit groot-onderhoud brengt namelijk dermate hoge kosten met zich mee dat deze niet kunnen worden gedragen door de toekomstige partij die zwembad De Dompelaar gaat beheren en exploiteren.

Logischerwijs wordt er gekeken naar Stichting De Vrienden van de Dompelaar voor het toekomstig beheer en de exploitatie van zwembad De Dompelaar, namens de inwoners.

Voor het exploiteren van het zwembad zal er echter wel een nieuwe organisatie worden opgericht, welke ondersteund zal worden door de Vrienden van de Dompelaar. Voor de opstart van deze nieuwe organisatie stelt de Gemeente een verzelfstandigingsbuffer beschikbaar. Immers deze partij moet de tijd en middelen bezitten om deze verzelfstandiging goed te kunnen voorbereiden en te starten met een weerstandsreserve van voldoende omvang.

MARKTOMVANG

BEZOEKERSAANTALLEN

Sinds 2010 is een forse daling in het aantal bezoekers van zwembad De Dompelaar te zien. Het vervallen van het schoolzwemmen is een van de grootste veroorzakers van deze daling. Daarnaast hebben factoren als de demografische samenstelling (vergrijzing), het warrige openstellingsbeleid en de weinig klantvriendelijke houding van de OptiSport-organisatie, een rol gespeeld in de daling van de bezoekersaantallen.

Hoewel soms getwijfeld wordt aan de correctheid van de tellingen van het aantal bezoekers, werd in het laatste niet-corona jaar (het jaar 2019), een totaal van 12.079 bezoekers geregistreerd.

In de corona-jaren daarna zijn aantallen achtergebleven op die van voorgaande jaren en blijven steken op 7.786 bezoekers in 2020 en in het (slecht-weer) jaar 2021 op circa 8.800 bezoekers.

CONCURRENTIE

De belangrijkste inkomstenbron voor de Dompelaar is het recreatief oftewel ‘vrij’ zwemmen.

De directe concurrentie wordt gevormd door het grotere en beter geoutilleerde buitenzwembad De Doetsekom in Giessenburg en het binnenzwembad (Caribabad) in Gorinchem.

Voor de wat oudere jeugd is er sprake van indirecte concurrentie in de vorm van ‘zwemmen in de Lek’ en andere sporten zoals voetbal, volleybal en tennis.

Ook op gebied van zwemlessen heeft de Dompelaar een matige reputatie. Waren er in het jaar 2019 een kleine 30 zwemles-kinderen, in het jaar daarna 2020 besloot OptiSport, vanwege personele problemen, helemaal geen zwemlessen aan te bieden. Met enige druk vanuit de Vrienden werd in het jaar 2021 aan ongeveer 20 kinderen lesgegeven.

In het aanbieden van zwemles is in de toekomst zeker nog een slag te maken. Met een ervaren, dynamische instructeur die op een eigentijdse, moderne manier lesgeeft, waarbij individuele aandacht, lesresultaat én plezier in het zwemmen centraal staat, zal aan een groeiend aantal kinderen (en eventueel volwassenen) lesgegeven kunnen worden.

BEDRIJFSVOERING

In de initiële opzet waren bij de bedrijfsvoering van De Dompelaar een tweetal partijen betrokken, te weten de Gemeente als eigenaar van het zwembad en OptiSport als commerciële beheer- en exploitatiemaatschappij.

Sinds 2010 is daar een derde partij zijnde de Vrienden van de Dompelaar bijgekomen, die het dagelijkse, klein onderhoud verzorgt en waar mogelijk (financieel en door middel van zelfwerkzaamheid) zelfs onderdelen van het groot-onderhoud voor haar rekening neemt.

De gemeente Molenlanden blijft, ook in de toekomstige situatie, eigenaar van het bad. De Gemeente besteedt het beheer en de exploitatie echter uit aan een nieuw op te richten organisatie en verbindt zich financieel aan de nieuwe opzet en nieuwe organisatie, om in de basis een verantwoorde exploitatie gebaseerd op continuïteit mogelijk te maken. Dit doet zij door middel van een verzelfstandigingsbuffer en een verzelfstandigingsbijdrage.

De nieuwe organisatie geeft uitvoering aan de exploitatie. Gedacht wordt aan een B.V. (Besloten Vennootschap) waardoor BTW-verrekening aan inkomsten en uitgavenzijde kan plaatsvinden. Indien gekozen wordt voor een Stichting is er sprake van BOSA-subsidie ter compensatie van de BTW aan de uitgavenzijde.

Deze nieuwe Exploitatie vennootschap is werkgever van het zwembadpersoneel (instructie en toezicht). Wanneer een commerciële partij (zoals Sportfondsen) betrokken wordt bij de exploitatie, levert deze partij eventueel de directie, maar minimaal de backoffice aan deze exploitatie vennootschap.

Zou er sprake zijn van een eventuele samenwerking met bijvoorbeeld zwembad Schoonenburg in Nieuw-Lekkerland, dan wordt één gezamenlijke (nieuw op te richten) Stichting overwogen met meerdere exploitatiemaatschappijen daaronder. Deze stichting is bestuurder en enig aandeelhouder van de op te richten Exploitatie B.V.'s.

FINANCIËLE ANALYSE

VERDIENMODEL

Stichting.
De eventueel nieuw op te richten Stichting wordt gerund door vrijwilligers.

Exploitatiemaatschappij.
De inkomsten van de exploitatiemaatschappij bestaan uit lesgelden, abonnementen en toegangsbewijzen, verhuur- en horeca inkomsten. Ook ontvangt de stichting/exploitatiemaatschappij een bijdrage van de Stichting Vrienden van de Dompelaar in de vorm van financiële bijdrages, vrijwilligersinzet en sponsorhulp. Deze opbrengsten dienen de personeelskosten, onderhoudskosten en onderhoudsbijdrage van het zwembad te dekken.

BEGROTING

Uitgangspunt voor de begroting zijn de door de gemeente en OptiSport aan te leveren begrotingen en gerealiseerde cijfers van de laatste jaren (2017 t/m 2021). Helaas weigert OptiSport om inzicht te geven te geven in omzetten, energiekosten, onderhouds-kosten/uren, alsmede behaalde resultaten van zwembad De Dompelaar.

Ook bij gemeente Molenlanden ontbreekt dit inzicht, met uitzondering van FTE inzet/personele kosten (deze zijn noodzakelijk in verband met de overdracht van onderneming van medewerkers naar de nieuwe exploitant van Sporthal de Reiger).

Echter bij onveranderde exploitatie zal het tekort van zwembad De Dompelaar onveranderd blijven en kan er geen kostendekkende exploitatie worden bereikt. Zo veel is wel duidelijk. Met behulp van informatie van de Hospitality Group en vergelijkbare gegevens van andere zwembaden (o.a. Doetsekom, Spettertuin en Schoonenburg) is een analyse gemaakt op basis van kengetallen. Aan de hand van deze kengetallen kan het resultaat van verbeteringen in de bedrijfsvoering van De Dompelaar worden doorgerekend.

Daarnaast zijn ook veranderingen in de bedrijfsvoering in de begroting opgenomen zoals eenmalige vervangingsinvesteringen buiten het meerjarig onderhoud, duurzaamheidsinvesteringen, openstellingsbeleid en personele inzet, en maximale inzet van vrijwilligers.

BEKNOPTE BEGROTING

	2023	2024	2025	2026	2027
Omzet	61.300	69.865	78.925	88.487	91.587
Personeelskosten	-81.764	-85.830	-90.141	-94.650	-99.382
Energiekosten*	-25.000	-26.250	-27.562	-28.940	-30.387
Klein onderhoud, contracten en 20% groot-onderhoud**	-31.251	-31.251	-31.251	-31.251	-31.251
Overige kosten	-10.250	-10.750	-11.250	-11.750	-11.750
Exploitatieresultaat	-86.965	-84.216	-81.279	-78.104	-81.183
Bijdrage Vrienden	27.394	32.253	37.593	43.448	49.857
Totaal resultaat	**-59.571**	**-51.963**	**-43.686**	**-34.656**	**-31.326**

- De bedragen zijn exclusief BTW
- Indexering van personeelskosten
- De energiekosten zijn ingeschat op basis van een 15 jaar gemiddelde en afgeroomd.
- De onderhoudskosten zijn niet geïndexeeerd. Deze indexering wordt jaarlijks door de gemeente vastgesteld

Uit de tabel blijkt dat in 2023 een exploitatietekort (zonder bijdrage van de Vrienden) op gaat treden van € 86.965

OMZET

De omzet wordt bepaald door het aantal bezoekers en de tarieven.

BEZOEKERSAANTALLEN

Om zicht te krijgen op mogelijk te behalen bezoekaantallen, heeft de Hospitality Group een becijfering gemaakt op basis van de hoeveelheid zwemwater die de Dompelaar biedt, de omvang van het verzorgingsgebied en kengetallen van buitenbaden.

De nieuw op te richten organisatie meent dat bij een klantvriendelijke exploitatie een aantal van 12.000 bezoekers in het eerste exploitatiejaar (2023) haalbaar moet zijn. Dit is vergelijkbaar met het jaar 2019.

Echter daarbij stopt het niet. Gesteund door de aannames en berekeningen van Hospitality gaan de ambities van de nieuwe organisatie verder met bezoekersaantallen van 14.000 in 2024, 16.000 in 2025 en 18.000 in 2026 en 2027. Opgemerkt wordt dat deze ambitie vraagt dat er een groot aantal activiteiten georganiseerd worden en ruimere openingstijden gehanteerd worden, in vergelijk met de Optisport exploitatie. Te denken valt aan nagenoeg continue openstelling in relatie tot een minimum buitentemperatuur van 18 graden, langer openblijven bij 25 graden, geen sluiting tussen middag- en avond openstelling en een seizoen tot minimaal medio september.

Consequentie is wel dat de personeelskosten zullen stijgen. De openingstijden dienen derhalve te focussen op de druk bezochte recreatieve uren.

Omzet	**2022 (Exploitatie OptiSport)**	**2023 (Exploitatie nieuwe organisatie)**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Aantal bezoeken	10.000	12.000	14.000	16.000	18.000	18.000

TARIEVEN

Een vergelijking van de tarieven van de zwembaden in Molenlanden laat zien dat de Dompelaar momenteel een laag tot gemiddeld tarief kent.

Tariefvergelijk (gebaseerd op 2021 incl. BTW)	**De Dompelaar**	**De Spettertuin**	**Schoonenburg**	**De Doetsekom**
Abonnement Volwassene	€58,45	€ 60,-	€ 72,50	€ 90,-
Los bad	€ 5,-	€ 4,-	€ 6,-	€ 7,50

12 baden kaart	€ 50,-			€ 75,-
10 baden kaart		€ 37,50		

De nieuwe stichting/organisatie stelt voor in het startjaar 2023 een eenmalige prijsverhoging door te voeren van circa 10% op losse kaartjes (naar € 5,50) en 7% op een abonnement (naar € 62,50,-) In de jaren daarna zal een indexering worden doorgevoerd (deze indexering is in de begroting opgenomen).

OMZETBEGROTING

In de omzetbegroting is ervan uitgegaan dat de potentieel-berekeningen/aannames van de Hospitality-groep/bezoekersaantallen juist zijn. Dat circa 25% van de bezoekersaantallen, losse of 12 baden kaarten kopen en dat het percentage abonnementen vergelijkbaar is met het percentage in de jaren 2018 en 2019 (2020 en 2021 zijn niet meegenomen in verband met de vertekening door corona).

Omzet	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Aantal bezoekers	12.000	14.000	16.000	18.000	18.000
Aantal abonnementen	600	650	700	750	750
Prijs abonnement (excl. BTW)	51,75	54,25	56,75	59,25	61,75
Omzet abonnementen	**31.050**	**35.265**	**39.725**	**44.437**	**46.312**
Aantal losse kaarten	3.000	3.500	4.000	4.500	4.500
Prijs losse kaart excl. BTW	4,75	5,00	5,25	5,50	5,75
Omzet losse/12 banen kaarten	**14.250**	**17.500**	**21.000**	**24.750**	**25.875**
Totaal	**45.300**	**52.765**	**60.725**	**69.187**	**72.187**

Naast de omzet die verkregen wordt uit abonnement- en losse kaart-verkoop is een kleine omzet opgenomen voor leszwemmen, schoolzwemmen, verhuur van het zwembad aan zwemvereniging Octopus of andere geïnteresseerden scholen, stichtingen en verenigingen, en horeca-verkoop.

Omzet	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Leszwemmen	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Verhuur zwembad aan scholen, verenigingen, etc	2.500	2.600	2.700	2.800	2.900
Horeca	12.000	13.000	14.000	15.000	15.000
Overige inkomsten	**16.000**	**17.100**	**18.200**	**19.300**	**19.400**

Hiermee stijgt de begrote totaalomzet van De Dompelaar naar € 61.300 in 2023 en € 91.587 excl. BTW in 2027.

Omzet	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Zwemgelden	45.300	52.765	60.725	69.187	72.187
Overige inkomsten	16.000	17.100	18.200	19.300	19.400
Totaal omzet	**61.300**	**69.865**	**78.925**	**88.487**	**91.587**

PERSONEELSKOSTEN

De personeelskosten zijn verreweg de grootste kostenpost van een zwembad. De drijvende krachten achter de personeelskosten zijn het aantal Fte's en de hoogte van de salarissen.

Noch de gemeente/Hospitality Group, noch de nieuw te vormen organisatie heeft zicht op de huidige ureninzet door OptiSport. Temeer daar er sprake is van diverse taakuren zoals instructie-uren, toezicht-uren, uren voor kassa en administratie en uren voor technisch onderhoud.

In 2022 wordt de nieuwe Omgevingswet van kracht. Voor zwembaden betekent dit een behoorlijke uitbreiding van verantwoordelijkheden. De lijst van maandelijks te meten parameters wordt fors uitgebreid en grenswaarden zullen worden aangescherpt. De extra inzet van deze werkzaamheden is momenteel moeilijk in te schatten en daardoor buiten de berekening gehouden.

Complicerende factoren bij het aantrekken en inzetten van personeel zijn:

1.Een buitenbad met een beperkt seizoen (van mei tot medio september).

- Momenteel wordt in de winterperiode, wanneer het buitenbad gesloten is, het vaste personeel ingezet bij Sporthal de Reiger (eveneens in beheer bij OptiSport)

2.Strenge veiligheidseisen op gebied van toezicht.

- Bij de Dompelaar dient bij het grote bad en het instructiebad door minimaal 1 gekwalificeerd persoon, toezicht gehouden te worden. Deze toezichthouder mag geen andere taken verrichten.
- Verder dient er altijd één plaatsvervangende toezichthouder aanwezig te zijn, bijvoorbeeld in verband met pauze of het verrichten van eerste hulp.
- Extra toezichthouders moeten worden ingezet bij het bezoek van grote groepen jeugdigen (6-18 jaar), zeer aanwezige, rumoerige of baldadige groepen, bij bezoekers met medische problemen, groepen bezoekers die de Nederlandse taal in woord en geschrift niet beheersen en bij openstelling van attracties.
- Te stellen kwalitatieve eisen van het toezicht op gebied van leeftijd, gevolgde trainingen (bijvoorbeeld cursus reanimeren en alarmeren) en afgelegde testen (zoals de zwemtest)

3.De inzet van oproepkrachten. Vaak wordt gebruik gemaakt van (assistent-) toezichthouders met een oproepcontract, die op oproepbasis werkzaam zijn. Hun vaste inzet is 0 uren per week.

BEGROTING

Voor de begroting van personeelskosten is uitgegaan van

- Openstelling van zwembad De Dompelaar gedurende 19 weken (mei t/m medio september) en met een gemiddeld aantal openingsuren per week van 54 uur. Dit impliceert een totaal aan openingsuren van 1.026 uur per seizoen.
- Het opstarten en buiten bedrijf stellen/sluiten van het zwembad met 50 uur inzet per seizoen.
- Eén uur extra per dag (buiten de openingstijden) voor voorbereiding, technische handelingen, opruim- en schoonmaakwerkzaamheden. Totaal 133 uur per seizoen.
- Een vaste bezetting van 2 Fte's voor toezicht en instructie en een gemiddelde uurprijs inclusief sociale lasten, vakantiegeld, pensioen, etc. van € 18,- en € 30,- voor respectievelijk toezichthouder en instructeur.
- 1 Fte voor administratie, kassa, telefoon, horeca, bedrijfsvoering, etc. gedurende de openingstijden van het zwembad. Uurprijs inclusief sociale lasten, etc van € 22,-
- Buitenbaden van een vergelijkbare omvang kennen gemiddeld zo'n 190 uur aan uren personeel voor techniek (gemiddeld 10 uur in de week). De ervaring van de Vrienden leert echter dat dit de afgelopen jaren onvoldoende is gebleken voor de Dompelaar, in verband met de ouderdom van de bassins, de pompen en het leidingwerk. OptiSport wenst echter geen nadere inzage te geven in het bestede aantal uren Techniek. Vandaar dat uitgegaan is van de geschatte 190 uur met een tarief van € 35,-

Personeelskosten	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Uren toezicht **1026 uur (incl 5% geïndexeerd)**	18.468	19.391	20.360	21.379	22.448
Uren inzet schoonmaak, toezicht, les-voorbereiding, etc (133 uur, geïndexeerd	2.394	2.513	2.639	2.771	2.909
Aanloopuren opening/sluiting zwembad (50 uur, geïndexeerd)	900	945	992	1.042	1.093
Uren instructie **1026 uur (€ 30 geindexeerd)**	30.780	32.319	33.934	35.631	37.413
Kassa, administratie, horeca, etc	22.572	23.700	24.885	26.129	27.436
Uren techniek	6.650	6.982	7.331	7.698	8.083
Totaal personeelskosten	**81.764**	**85.850**	**90.141**	**94.650**	**99.382**

Uurprijzen zijn geïndexeerd

Met het groeiend aantal bezoekers en een dalende (vaste, betaalde) FTE bezetting stijgt de efficiency van het personeel aanzienlijk.

ENERGIEKOSTEN

VERBRUIK

Een andere grote kostenpost voor een openluchtzwembad zoals De Dompelaar, zijn de kosten voor nutsvoorzieningen (de energiekosten). Het betreft, elektriciteit, aardgas en het waterverbruik.

De laatst bekende cijfers qua elektriciteit- en gasverbruik dateren uit de jaren 2017- 2018. Voor de jaren daarna ontbreken de cijfers.

In de door de gemeente uitgevoerde energiescan van het zwembad in 2019 wordt gerekend met jaarlijks verbruik van ca. 72.000 kWh stroom en ca. 5.000 m3 gas.

	kWh elektriciteit	**m3 gas**
2017	57.616	3.947
2018	59.433	4.967
Energiescan 2019	72.000	5.000

Over het verbruik van water is weinig bekend. Niet bij de gemeente en ook niet bij de Vrienden van de Dompelaar. De watermeter is onlangs door de Vrienden afgelezen, waardoor het waterverbruik wordt ingeschat op 2750 m3.

Opvallende constatering bij de energiescan was ook dat het elektriciteit-verbruik in de maanden voor en na de openstelling van het bad, relatief hoog was. Dit terwijl het zwembad tijdens de wintermaanden is gesloten. Dringend advies, maar helaas nog niet gerealiseerd, was om onderzoek uit te voeren (energiemonitoringstool toepassen) naar het relatief hoge energieverbruik in de maanden dat het zwembad gesloten is.

ENERGIEKOSTEN

Werd in de energiescan van 2019 nog gerekend met prijzen voor elektriciteit en gas van respectievelijk € 0,16 en€ 0,53, inmiddels zijn deze tarieven/kosten extreem gestegen.

Momenteel (februari 2022) dient rekening gehouden te worden met prijzen van € 0,40 per Kwh en € 1,80 voor een m3 gas.

DUURZAAMHEID

Doel van de energiescan in 2019 was het aanbrengen van een prioritering in de verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed en accommodaties. Zwembad De Dompelaar is daarbij zeer lucratief gebleken om (snel) te verduurzamen.

De Vrienden van de Dompelaar hebben al in 2021 een flinke stap gezet in de verduurzaming van het zwembad/verlaging van de energiekosten door het aanschaffen van een nieuw lamellen(afdek)kleed voor het grote bad. Sponsoren hebben het overgrote deel van deze circa € 30.000,- kostende afdekkleed bekostigd.

De destijds voorgestelde maatregelen met een (investerings)begroting van ongeveer € 133.000,- worden momenteel door de gemeente verder gedetailleerd uitgewerkt en ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Financiering vindt plaats uit het Duurzaamheidsfonds van de Gemeente Molenlanden. Door de Vrienden wordt momenteel een contra-advies en offerte voorbereid.

In het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) zijn de voorgestelde maatregelen op gebied van Duurzaamheid opgenomen in categorie 80 en 90, inhoudende:

- Gasgestookte geisers vervangen door zonneboiler
- Het aanbrengen isolatie om de zwembadleidingen
- Het plaatsen van zonnecollectoren (sundisks) voor verwarming zwembadwater
- Het plaatsen van een frequentieregeling op de pompen
- Afdekking van het instructiebad door middel van Solar lamellensysteem
- Eigen waterwinning aanleggen
- Het verplaatsen van de hoofdverdeelrichting en meterkast van Stedin naar het zwembadterrein
- Het aanbrengen van zonnepanelen
- De verduurzaming van De Dompelaar stond aanvankelijk gepland voor het jaar 2021 en 2022.

Helaas zal niet eerder dan in het naseizoen van 2022 begonnen kunnen worden met de noodzakelijke aanpassingen en investeringen. Daardoor zullen de energiekosten voor het startjaar 2023 (en mogelijk de jaren daarna) op een dermate hoog niveau komen te liggen, dat een gezonde exploitatie nagenoeg onmogelijk is.

Voorgesteld wordt de energiekosten (elektriciteit, gas) en water af te romen op een kostenniveau van € 25.000 in 2023 (geïndexeerd door de jaren heen). Alle energiekosten boven deze norm, komen ten laste van de door de gemeente te verstrekken verzelfstandigingsbijdrage, gedurende de periode van 5 jaar.

MEERJARIGE ONDERHOUDSKOSTEN

Bremen Adviseurs is door de gemeente verzocht een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) voor De Dompelaar op te stellen. In totaal heeft Bremen drie versies ontwikkeld. Als uitgangspunt hanteren wij in deze exploitatiebegroting de meest actuele versie van november 2021, zonder indexering.

Het Meerjarenonderhoudsplan kent een aantal categorieën:

- Categorie 10 Klein onderhoud. Hieronder vallen kleine ingrepen of controlewerkzaamheden die ervoor zorgen om de functionaliteit van elementen te waarborgen. Deze posten keren structureel terug in de onderhoudsplanning. Tevens vallen hieronder alle activiteiten, welke voorkomen uit niet-planmatig dagelijks- en herstelonderhoud van het gebouw. Deze kosten komen geheel ten laste van de exploitant
- Categorie 20 Technisch- preventief en renovatie/ingrijpend onderhoud. Alle activiteiten die tot doel hebben (semi-)permanente delen van het gebouw en hun bijbehorende installaties, alsmede de gebruikswaarde van een gebouw, in die staat te houden of weer terug te brengen. Ook betreft het activiteiten die gelet op de staat van het onderhoud van het desbetreffende bouwonderdeel grondig gerenoveerd dienen te worden met als doel conditie te houden of weer terug te brengen, De werkzaamheden hebben niet altijd een technische achtergrond, maar kunnen ook in het kader van het upgraden van gebouw voorzien worden, zoals het vervangen van kozijnen en het renoveren van toiletgroepen. Deze kosten komen voor 80% ten laste komt van de gemeente en voor 20% voor de exploitant
- Categorie 60 Contracten en beheer, die voor 80% ten laste komt van de gemeente en voor 20% voor de exploitant. Het betreft onderhoudscontracten die gezien kunnen worden als preventief onderhoud zoals de jaarlijkse controles van bijvoorbeeld verwarmingsinstallaties en beveiligingsinstallaties.
- Categorie 80. Betreft geen onderhoud, maar investeringen in Duurzaamheid (zie ook het hoofdstuk Duurzaamheid).
- Categorie 90. Dit betreft enkele wensen zoals deuren en kozijnen vervangen voor kunststof, afzuigventilator machinekamer, onderzoek hoog elektraverbruik en onderzoek machinekamer.

De categorie 20 is een samenvoeging van planmatig onderhoud en vervangingsinvesteringen. De geplande vervangingsinvesteringen, die ten laste van de gemeente worden gebracht, zijn:

- Volkern boeiboorden
- Houten kozijnen
- Buitendeuren
- CV-ketels

- Combi-afvoer
- Leidingwerk, riolering
- Verdeelkasten
- Vervangen (spijlen) poort
- Betonnen en rubber-tegels
- Speeltoestellen
- Duurzaamheid

Meerjarenonderhoudsplan (excl indexering, excl BTW)	**Gemiddelde jaarkosten 2023-2036**	**Kosten exploitant**	**Kosten gemeente**
10 Klein herstel onderhoud	€ 22.156	€ 22.156	
20 Planmatig onderhoud	€ 41.497	€ 8.300	€ 33.197
20 Geplande vervangingsinvesteringen	€ 17.995		€ 17.995
60 Contracten	€ 3.972	€ 795	€ 3.177
80 Duurzaamheid			100%
90 Wensen			100%
Totaal	€ 85.620	€ 31.251	€ 54.369

Voor een kostendekkende exploitatie is het noodzakelijk dat de Vrienden, op verzoek van de nieuwe exploitatie stichting/organisatie, besparingen weten te realiseren op deze onderhoudskosten.

Met behulp van bedrijven uit het netwerk en door middel van zelfwerkzaamheid (vrijwilligers), zien de Vrienden van de Dompelaar een mogelijkheid om een zeer aanzienlijk deel van de onderhoudskosten van de exploitant te besparen.

OVERIGE KOSTEN

De overige (directe en indirecte) kosten bestaat uit inkoop horeca, kosten overige bedrijfsmiddelen, belastingen/heffingen en kapitaallasten.

Overige kosten	2023	2024	2025	2026	2027
	10.250	10.750	11.250	11.750	11.750

BEGROTING EN VERBETERMOGELIJKHEDEN

De begroting zoals in de voorgaande paragrafen weergeven, is de opzet direct na overname van de exploitatie (van OptiSport) door de nieuwe Stichting/exploitatiemaatschappij. In de periode daarna zal gestreefd worden naar verdere verbetering van de exploitatie.

Verbetermogelijkheden zijn:

- Een verdere verhoging van het aantal bezoekers/abonnementhouders in de toekomst. Bijvoorbeeld door het aanbieden van een gratis jaarabonnement aan 10-11 jarigen, betere promotie d.m.v. nieuwsbrieven en flyers.
- Energiebesparing en doorvoeren van duurzaamheidsmaatregelen, ter verlaging van de energiekosten.
- Personeelskosten verlagen door inzet van vrijwilligers.
- Marktconform maken van tarieven.
- Meer bezoekers trekken door verbeteren van het aanbod (activiteiten) en openingstijden
- Mogelijkheid voor verhuur aan andere instructeurs/clubs,
- Samenwerking met andere instanties/verenigingen of stichtingen (zoals zwembad Schoonenburg) op gebied van inkoop van energie en bedrijfsmiddelen.
- Horeca.
- Sponsoring en donaties (eventueel via De Vrienden).

De totale bedrijfsvoering wordt gesplitst in de bestaande Stichting Vrienden van de Dompelaar die bijdraagt aan het beheer van terrein, bassins en gebouwen, en de nieuw op te richten Stichting/Exploitatiemaatschappij De Dompelaar, die de feitelijke exploitatie doet. Beide identiteiten dienen kostendekkend te zijn.

De Gemeente Molenlanden stelt als eigenaar van het zwembadcomplex, de bassins, terrein en gebouwen beschikbaar aan de Stichting/exploitatiemaatschappij en draagt zorg voor Duurzaamheidsinvesteringen, vervangingsinvesteringen en 80% van het groot-onderhoud (incl. contracten)

Tevens maakt zij een kostendekkende exploitatie door de nieuwe Stichting/exploitatiemaatschapij mogelijk door het verstrekken van een verzelfstandigingsbuffer (kosten voor het oprichten van een nieuwe organisatie/stichting) en

een verzelfstandigingsbijdrage, bestaande uit het afromen van de energiekosten (in relatie tot de duurzaamheidsmaatregelen) en dekking van de exploitatietekorten, gedurende de eerste 5 jaar (2023-2027).

BIJDRAGE VRIENDEN VAN DE DOMPELAAR

De bijdrage van de Vrienden van de Dompelaar wordt als volgt ingeboekt:

- Vrijwilligersinzet voor de voorbereiding, technische handelingen, opruim- en schoonmaakwerkzaamheden. 1 uur per dag inzet gedurende het seizoen (totaal 133 uur per seizoen).
- Vrijwilligersinzet (20% in 2024 t/m 80% in 2027) voor administratie, kassa, telefoon, horeca, bedrijfsvoering, etc. gedurende de openingstijden van het zwembad. Uurprijs incl. sociale lasten, etc van € 22,-
- Met behulp van bedrijven uit het netwerk en door middel van zelfwerkzaamheid (vrijwilligers), het jaarlijks besparen van € 25.000 (niet geïndexeerd) aan onderhoudskosten.

Personeelskosten	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Vrijwilligersinzet schoonmaak, toezicht, les-voorbereiding, etc (133 uur, geïndexeerd	2.394	2.513	2.639	2.771	2.909
Vrijwilligersinzet Kassa, administratie, horeca, etc (van 0 naar 80% personeelskosten))	0	4.740	9.954	15.677	21.948
Door vrijwilligers van de Vrienden te verrichten onderhouds-werkzaamheden/MJOP (excl. Indexering)	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Totaal	**27.394**	**32.253**	**37.593**	**43.448**	**49.857**