

RAPPORT

Variantenstudie nieuw zwembad

Gemeente Gemert-Bakel

versie: definitief

1 juni 2018

Inhoudsopgave

		pagina:
1	Inleiding	1
1.1	Vraagstelling en scenario's	1
1.2	Opbouw rapportage	1
2	Stichtingskosten	2
3	Exploitatie analyse	3
3.1	Marktanalyse	3
3.2	Huidige zwembad	3
3.3	Uitgangspunten exploitatie nieuw zwembad	4
4	Exploitatiebegrotingen	6
4.1	Samenvatting exploitatiebegrotingen	6
4.2	Scenario 1: minimale variant 25-meter wedstrijd bassin	7
4.3	Scenario 2: wedstrijd bassin met wisselende temperatuur	8
4.4	Scenario 3: wedstrijd bassin met doelgroepenbad	9
4.5	Scenario 4: Wedstrijd bassin in combinatie met bestaande sporthal	10
4.6	Scenario 5: Wedstrijd bassin met 8 banen	11
5	Exploitatievorm	12
Bijlage 1: Ruimtestaat scenario 1		13

1 Inleiding

1.1 Vraagstelling en scenario's

De gemeente Gemert-Bakel heeft de wens een nieuw zwembad te realiseren. Momenteel is er binnen de gemeente enkel een klein zwembad van 10 x 25 meter bij het sportcentrum Fitland. Dit zwembad is niet in eigendom van de gemeente en heeft een beperkt aantal banen voor een regulier wedstrijdbad. Het huidige zwembad bij Fitland is verouderd en het is niet wenselijk om dit bad in stand te houden. De gemeente heeft Synarchis gevraagd om een aantal scenario's uit te werken om de investerings- en exploitatiekosten van diverse zwembadconfiguraties inzichtelijk te maken. De onderzochte scenario's zijn:

Scenario 1 Nieuw zwembad - minimale variant

Zwembad met een bassin van 15,4 x 25 meter (6-baans) en diepte van 2 meter en standaard een beweegbare bodem. Het bad kent geen wisselende temperatuur (constant een gemiddelde temperatuur van circa 28 graden). Wel is het mogelijk om 1 'warm waterdag' te hebben waarbij de watertemperatuur op 1 dag wordt verhoogd naar circa 30 graden. Nadeel van dit bassin is dat hierdoor de mogelijkheden voor warm zwemmen voor speciale doelgroepen (ouderen, gehandicapten etc.) beperkt is.

Scenario 2 Nieuw zwembad met mogelijkheid van wisselende temperatuur

Vergelijkbaar bassin als scenario 1 waarbij gewerkt wordt met een klap wand en beweegbare bodem. Hierdoor kunnen twee verschillende temperaturen in één bassin worden gerealiseerd en is er vaker in de week sprake van warm water voor doelgroepen.

Scenario 3 Nieuw zwembad met doelgroepenzwembad

In dit scenario wordt naast het bassin van 15,4 x 25 meter een extra doelgroepenzwembad van 15 x 8 meter gerealiseerd.

Scenario 4 Nieuw zwembad in combinatie met de bestaande sporthal

In dit scenario wordt het zwembad zoals omschreven in scenario 1 aan de bestaande sporthal gerealiseerd, hierdoor wordt een combinatie mogelijk in de exploitatie.

Scenario 5 Nieuw zwembad met 8 wedstrijdbanen

In dit scenario wordt het standaard bassin vergroot naar 21 x 25 meter, zodat er 8 wedstrijdbanen ontstaan in plaats van de standaard 6 wedstrijdbanen. Dit scenario is uitgerekend op verzoek van de zwemvereniging.

1.2 Opbouw rapportage

De volgende onderwerpen komen in deze rapportage aan de orde:

- Stichtingskosten (hoofdstuk 2)
- Exploitatieanalyse (hoofdstuk 3)
- Exploitatiebegrotingen (hoofdstuk 4)
- Exploitatievorm

2 Stichtingskosten

Inzicht in de kosten om het zwembad te realiseren is nodig om uiteindelijk de varianten af te kunnen wegen en een voorkeursscenario te formuleren. De stichtingskostenraming heeft betrekking op de kosten voor de marktpartij (het aanbestedingsbudget) maar ook op de gemeentelijke kosten die verband houden met de nieuwbouw van een zwembad.

Op beide componenten vindt uitsplitsing plaats naar alle relevante onderdelen waardoor een integraal en actueel inzicht ontstaat in de investeringskosten. In de uitsplitsing komen onder andere de volgende aspecten aan de orde:

- Bouwkundig;
- Installatietechnisch (elektrotechnisch, werktuigbouwkundig en specifieke zwembadinstallaties)
- Vaste en losse inventaris;
- Terreininrichting;
- Bijkomende kosten, zoals advieskosten en leges.

Op basis van de meest actuele inzichten op het gebied van (de ontwikkeling van) de bouwkosten zijn de uitgangspunten per scenario in een uitgewerkt en veelvuldig beproefd calculatiemodel gevoegd.

In dit calculatiemodel worden ook zaken zoals doorlooptijden van de verschillende fases in het ontwerp en de realisatie van het project benoemd en wordt rekening gehouden met de actuele marktsituatie, maar ook de trends.

Ten slotte is in het calculatiemodel de duurzaamheidsambitie van de gemeente vertaald: All electric (gasloos). Dit is het uitgangspunt voor alle scenario's.

Op basis van het calculatiemodel zijn de volgende stichtingskosten per scenario berekend:

Scenario's	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
Bouwkundige kosten	€ 3.157.000	€ 2.727.000	€ 3.673.000	€ 3.209.000	€ 3.387.000
Kosten installaties	€ 1.365.000	€ 1.363.000	€ 1.613.000	€ 1.387.000	€ 1.681.000
Vaste inrichting	€ 607.000	€ 1.163.000	€ 756.000	€ 607.000	€ 607.000
Overige kosten (leges, honoraria)	€ 1.584.000	€ 2.176.000	€ 1.862.000	€ 1.642.000	€ 1.755.000
Totale investeringskosten	€ 6.713.000	€ 7.429.000	€ 7.904.000	€ 6.845.000	€ 7.430.000
Gebruiksoppervlak (m2 BVO)	2.027	2.027	2.268	2.073	2.113

In het gebruiksoppervlak zijn onder andere de volgende zaken opgenomen:

- Centrale hal, inclusief toiletten en kassa/receptie
- Bassins, inclusief perrons, bergingen en EHBO-post
- Kleedkamers en doucheruimtes
- Personeelsruimtes, inclusief kantoren administratie en kleedruimtes

Daarnaast is er rekening gehouden met een toeschouwersruimte voor 75 personen en een multifunctionele ruimte waarin zwemmers en bezoekers een kop koffie kunnen drinken, maar die ook kan worden gebruikt als verenigingsruimte. Ter informatie is de ruimtestaat van scenario 1 als bijlage bij deze rapportage opgenomen.

Voor variant 4, is ervan uitgegaan dat de bestaande sporthal in tact blijft maar dat er wel een nieuwe gezamenlijke entree komt. Hierdoor is deze entree wat groter en is er meer verkeersoppervlakte opgenomen om een goede routing te realiseren.

Plus:

Er is onderzocht wat de kosten zijn voor het gedeeltelijk verdiepen van het wedstrijdbassin naar 3,5 meter. Met deze diepte kan een duikplank worden gerealiseerd (plafond moet ook worden verhoogd) en is het bassin aantrekkelijker voor de duikvereniging. Extra kosten circa € 272.000,-

3 Exploitatie analyse

In dit hoofdstuk wordt een analyse gegeven van de huidige exploitatie en de uitgangspunten voor de exploitatiebegrotingen uit hoofdstuk 4. Dit hoofdstuk start met een korte marktanalyse van de zwembaden rondom de gemeente Gemert-Bakel.

3.1 Marktanalyse

De gemeente Gemert-Bakel heeft enkel een klein zwembad in een sportcentrum. Dit geldt voor meer gemeenten in de regio. Zowel in Laarbeek als in Erp is zwemschool de Drie Essen actief (deze zwemschool verzorgt ook zwemlessen in Gemert-Bakel). De zwemschool maakt hierbij gebruik van kleine zwembaden. Op een wat verdere afstand liggen drie sportcentra van Laco, in de gemeente Veghel, Deurne en Helmond. Met een afstand van ruim 10 km vanaf Gemert-Bakel, lijken deze zwembaden geen directe concurrenten voor een mogelijk nieuw zwembad in Gemert-Bakel.

In onderstaande tabel zijn de zwembaden in de omgeving weergegeven, met daarbij de afstand vanaf het zwembad Fitland in Gemert-Bakel.

Zwembaden in de buurt	Afstand
Zwemschool drie Essen Laarbeek	7 km
Zwemschool drie Essen Erp	7,7 km
Laco Sportcentrum Deurne	11,1 km
Laco Sportcentrum Veghel	13,6 km
Laco Sportcentrum Helmond	13,2 km

3.2 Huidige zwembad

Om het gebruik van een zwembad te vergelijken met landelijke kengetallen wordt het animocijfer gebruikt. Het animocijfer geeft aan hoe vaak het zwembad per inwoner van het verzorgingsgebied wordt gebruikt. De gemeente Gemert-Bakel kent circa 30.100 inwoners. Aangenomen kan worden dat dit ook het verzorgingsgebied is van het zwembad.

Het huidige zwembad heeft circa 7.700 recreatieve bezoekers per jaar en circa 7.000 bezoekers per jaar aan doelgroepactiviteiten zoals aquafit, babyzwemmen etc. Op basis van deze bezoekersaantallen komt het animocijfer van het huidige zwembad uit op 0,5 bezoeken per inwoner van de gemeente Gemert-Bakel. Het landelijk gemiddelde ligt tussen de 1,5 en 2,0. Een verklaring voor het lage gebruik van het zwembad kan zitten in de beperkte omvang van het zwembad en wellicht de verouderde staat van het bad.

Het zwembad wordt daarnaast verhuurd aan diverse verenigingen, een zwemschool en overige gebruikers. Van deze gebruikers is er geen informatie bekend van het aantal bezoekers. Hierdoor is een vergelijking met landelijke gemiddelden niet te maken. In onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van het aantal bezoekers dat een zwembad in de gemeente Gemert-Bakel zou moeten trekken, uitgaande van de landelijke kengetallen.

Benodigd aantal bezoekers		Animo landelijk
Recreatief zwemmen	45.150	1,5-2,0
Doelgroepen	9.030	0,3-0,5
Zwemlessen	15.050	0,5-0,7
Verenigingen	18.060	0,6-0,8
Totaal	87.290	2,9-4,0

3.3 Uitgangspunten exploitatie nieuw zwembad

Voor de exploitatiebegrotingen zijn in het algemeen de volgende uitgangspunten aangehouden:

Inkomsten:

Recreatieve bezoekers en doelgroepen

Voor het aantal recreatieve bezoekers is een gemiddelde genomen tussen het huidige aantal recreatieve bezoekers (7.700) en het aantal recreatieve bezoekers op basis van het animocijfer in het verzorgingsgebied van de gemeente Gemert-Bakel (45.000). Dit komt uit op een inschatting van 30.000 recreatieve bezoekers per jaar. **Met de huidige gegevens is het een zeer grove inschatting. Uitgangspunt is dat het huidige zwembad bij Fitland sluit. De bezoekersaantallen zijn ook sterk afhankelijk van de gekozen exploitatievorm. Een nadere analyse is gewenst. Voor alle bezoekersaantallen moet een range van +10% tot -10% worden aangenomen.**

Voor het aantal bezoekers aan doelgroepactiviteiten is een inschatting gemaakt op basis van het huidige rooster, uitgaande van 12 personen per groep. Uitgaande van een openstelling van 45 weken per jaar, betekent dit circa 7.000 bezoekers per jaar.

Voor de inkomsten van het recreatief zwemmen en de doelgroepactiviteiten wordt uitgegaan van de huidige gemiddelde tarieven van respectievelijk € 4,22 en € 5,66. Dit zijn marktconforme tarieven.

Zwemlessen en verenigingen

De zwemlessen worden momenteel gegeven door een zwemschool (Drie Essen) en de zwemverenigingen. In de exploitatiebegrotingen wordt uitgegaan van de huidige inkomsten voor de diverse huurders. Er zijn geen aparte inkomsten voor zwemlessen opgenomen in de begrotingen. Er is ook geen tariefverhoging opgenomen in de begroting voor de huurders.

Horeca

Voor de horeca inkomsten wordt uitgegaan van een klein uitgiftepunt bij de kassa. Er is gerekend met €0,75 per bezoeker aan inkomsten voor de horeca.

Uitgaven:

Personeel

Er hoeft geen personeel overgenomen te worden van het huidige Fitland. Als uitgangspunt is opgenomen dat tijdens de verhuur van het zwembad (zowel zwemlessen als verenigingen), er geen personeel aanwezig hoeft te zijn. Dit betekent dat er enkel voor de doelgroepactiviteiten en het recreatief zwemmen personeel aanwezig is. Naast een aantal ondersteunende werkzaamheden zoals schoonmaak en onderhoud. Er wordt uitgegaan van een personele inzet van 4,5 fte bij één bassin en 5,5 fte bij een tweebadenconcept. Op basis van de situatie in andere zwembaden waarbij het personeel valt onder de CAO-zwembaden zijn de gemiddelde kosten per formatieplaats gesteld op € 47.500,- (all-in).

Energie en water

Op basis van landelijke ervaringen is per scenario een inschatting gemaakt van de jaarlijkse energielasten. Uitgaande van een all-electric zwembad.

Dagelijks onderhoud

Op basis van een gebruikelijke demarcatie eigenaar/huurder ramen wij de kosten voor het dagelijks onderhoud waarvoor de exploitant verantwoordelijk wordt gesteld op 0,5% van de aanneemsom.

Onderhoud

De kosten voor eigenaarsonderhoud zijn exclusief vervangingsinvesteringen. Vanwege de beschreven afschrijvingsmethodiek met gedifferentieerde afschrijvingstermijnen kunnen vervangingen van installaties en vaste inrichting uit de kapitaallasten worden gedekt. De kosten voor het overige eigenaarsonderhoud wordt bij

vergelijkbare projecten geraamd op 2% van de aanneemsom. Dit zijn de gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten. De eerste 5 jaar zal er naar verwachting geen of nauwelijks onderhoud noodzakelijk zijn.

Belastingen en verzekeringen

De kosten met betrekking tot belastingen en verzekeringen bestaan uit het eigenaars- en gebruikersdeel van de OZB, de waterschapslasten en de opstal- c.q. uitgebreide gevarenverzekering. Het eigenaarsdeel van de OZB bedraagt 0,235428% van de WOZ waarde. Het gebruikersdeel van de OZB bedraagt 0,164464% van de WOZ waarde. De WOZ-waarde wordt gelijk gesteld aan de aanneemsom van het nieuwe zwembad. De kosten van de verzekeringen met een gebruikelijke dekking kunnen voor een dergelijk zwembad worden geraamd op € 16.000,-, op basis van vergelijkbare referentiesprojecten.

Administratie en kantoorkosten

De administratie en kantoorkosten zijn sterk afhankelijk van de exploitant. Bij een commerciële exploitant wordt deze post ook strategisch ingezet bij de inschrijving. Wanneer de gemeente de exploitatie zelf uit gaat voeren zullen hier ook gemeentelijke overhead in meegerekend moeten worden. In deze begrotingen wordt uitgegaan van € 65.000,- aan administratie en kantoorkosten op basis van vergelijkbare referenties bij commerciële exploitanten.

Inkoop horeca

Voor de inkoop van de horeca wordt gerekend met 35% van de omzet uit de horeca. Dit is een veel gebruikt kengetal.

Overige kosten

De overige kosten kunnen sterk fluctueren, afhankelijk van de exploitant. Kosten zoals promotie en marketing, schoonmaakmiddelen, chemicaliën etc kunnen hieronder vallen. Op basis van referentieprojecten wordt in deze begrotingen gerekend met €40.000,-.

Kapitaallasten

Op aangeven van de gemeente zijn voor de berekening van de kapitaallasten de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Een lineaire afschrijvingsmethodiek
- Een rekenrente van 2,50%
- Afschrijvingstermijnen van:
 - 40 jaar voor bouwkundige en alle overige/indirecte kosten
 - 15 jaar voor installaties en vaste inrichting

In de exploitatiebegrotingen zijn de kapitaallasten van jaar 1 opgenomen. Deze kosten zullen ieder jaar afnemen, en daarmee zal ook het exploitatietekort jaarlijks afnemen.

Per scenario is daarnaast separaat in de toelichting opgenomen wat de jaarlijkse kapitaallasten zouden zijn bij een annuïtaire afschrijvingsmethodiek.

Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW.

4 Exploitatiebegrotingen

In dit hoofdstuk worden de exploitatiebegrotingen van de vijf scenario's gepresenteerd. Voor ieder scenario gelden de uitgangspunten zoals omschreven in paragraaf 3.3. Daar waar andere aannames zijn gehanteerd wordt dit expliciet omschreven bij de betreffende begroting. Daarnaast zal er per scenario worden aangegeven wat de voor- en nadelen zijn.

4.1 Samenvatting exploitatiebegrotingen

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
m² zwembad	385	385	505	385	525
Aantal bezoekers	67.000	67.000	67.000	67.000	67.000
Bezetting/m²	174	174	133	174	128
Jaarlasten	€ -232.150	€ -241.150	€ -352.650	€ -215.740	€ -268.950
Kapitaallasten lineair jaar 1	€ 421.850	€ 481.900	€ 498.900	€ 429.400	€ 471.500

Toelichting:

- In bovenstaande tabel is per scenario het wateroppervlakte aangegeven. Voor de scenario's 1, 2, en 4 zijn deze gelijk aan elkaar (een 25-meterbad met 6 banen). Scenario's 3 en 5 hebben een groter wateroppervlakte.
- Op basis van landelijke kengetallen kan een bezetting van 250 – 300 bezoekers per m² gezien worden als een goede bezetting. Op dit moment zit geen van de scenario's op dit streefcijfer. Naar verwachting zijn de mogelijkheden voor de scenario's 1, 2, en 4 het grootst om in de toekomst naar deze bezetting te groeien. De scenario's 3 en 5 zijn te ruim bemeten om een efficiënte bezetting mogelijk te maken.
- In de tabel zijn de jaarlasten exclusief de kapitaallasten weergegeven. Hieruit is op te maken dat scenario 4 de laagste jaarlasten heeft, gevolgd door scenario's 1 en 2. In de volgende paragrafen zullen de 5 scenario's verder worden uitgewerkt en toegelicht.

4.2 Scenario 1: minimale variant 25-meter wedstrijdbassin

Scenario 1		
	Bezoekersaantallen	Jaar 1
Recreatief zwemmen	30.000	€ 126.500
Doelgroepen	7.000	€ 39.600
Verenigingen & zwemlessen	30.000	€ 124.600
Inkomsten horeca		€ 50.300
Totaal Baten		€ 341.000
LASTEN:		
Personeel (incl schoonmaak)		€ 213.750
Energie en water		€ 65.000
Dagelijks onderhoud		€ 26.900
Onderhoud		€ 107.700
Belastingen en verzekeringen		€ 37.200
Administratie en kantoorkosten		€ 65.000
Inkoop horeca		€ 17.600
Overige kosten		€ 40.000
Totaal Lasten		€ 573.150
Exploitatieresultaat excl kapitaallasten		€ -232.150
Kapitaallasten		€ 421.850
Exploitatieresultaat		€ -654.000

Toelichting:

- Dit is het basis scenario en gaat uit van één 6-baans wedstrijdbassin.
- In dit scenario zijn er geen mogelijkheden om tegelijkertijd twee watertemperaturen te realiseren. Voor specifieke doelgroepen zoals ouderen of therapiezwemmen is dit een nadeel. Er kan wel gekozen worden voor één warmwaterdag in de week. Voor de gebruikers die momenteel gebruik maken van het zwembad in Fitland, biedt dit scenario voldoende mogelijkheden.
- Een plus op scenario 1 is een grotere waterdiepte en een duikplank. In deze fase van het onderzoek heeft een dergelijke plus geen zichtbaar effect op de exploitatiebegroting.
- De bezoekersaantallen en de daarbij horende inkomsten vallen in een range van +10% en -10%. Met deze bezoekersaantallen is er nog voldoende groeipotentieel, zonder dat hiermee de exploitatiekosten sterk zullen stijgen. Meer bezoekers in het bad of in de lessen, heeft geen consequenties voor bijvoorbeeld het personeel, maar zorgt wel voor extra inkomsten.
- De kapitaallasten zijn berekend op basis van de gemeentelijke verordening (lineair in jaar 1). Bij een annuïtaire afschrijving bedragen de kapitaallasten: € 352.100,-.

4.3 Scenario 2: wedstrijd bassin met wisselende temperatuur

Scenario 2		
	Bezoekersaantallen	Jaar 1
Recreatief zwemmen	30.000	€ 126.500
Doelgroepen	7.000	€ 39.600
Verenigingen & zwemlessen	30.000	€ 124.600
Inkomsten horeca		€ 50.300
Totaal Baten		€ 341.000
LASTEN:		
Personeel (incl schoonmaak)		€ 213.750
Energie en water		€ 70.000
Dagelijks onderhoud		€ 27.600
Onderhoud		€ 110.300
Belastingen en verzekeringen		€ 37.900
Administratie en kantoorkosten		€ 65.000
Inkoop horeca		€ 17.600
Overige kosten		€ 40.000
Totaal Lasten		€ 582.150
Exploitatieresultaat excl kapitaallasten		€ -241.150
Kapitaallasten		€ 481.900
Exploitatieresultaat		€ -723.050

Toelichting:

- Dit scenario is gelijk aan scenario 1, met de toevoeging van een beweegbare wand en schuifbare bodem. Dit biedt theoretisch meer mogelijkheden voor specifieke doelgroepen. De gemeente Gemert-Bakel heeft een marktconsultatie uitgevoerd waaruit is gebleken dat er momenteel weinig belangstelling is vanuit fysiotherapeuten en zorginstellingen om van een warmwaterbad gebruik te maken. In de exploitatiebegroting is daarom geen rekening gehouden met extra inkomsten uit bezoekers. Mochten er extra bezoekers worden getrokken door therapiezwemmen of ouderen, dan zal dit naar verwachting geen verschil maken in de jaarlasten, vanwege de hogere personeelskosten die hier tegenover staan.
- De kapitaallasten van scenario 2 liggen hoger dan scenario 1 vanwege de extra investeringen in de beweegbare wand en bodem.
- De bezoekersaantallen en de daarbij horende inkomsten vallen in een range van +10% en -10%. Met deze bezoekersaantallen is er nog voldoende groeipotentieel, zonder dat hiermee de exploitatiekosten sterk zullen stijgen. Meer bezoekers in het bad of in de lessen, heeft geen consequenties voor bijvoorbeeld het personeel, maar zorgt wel voor extra inkomsten.
- De kapitaallasten zijn berekend op basis van de gemeentelijke verordening (lineair in jaar 1). Bij een annuïtaire afschrijving bedragen de kapitaallasten: € 404.450,-.

4.4 Scenario 3: wedstrijd bassin met doelgroepenbad

Scenario 3		
	Bezoekersaantallen	Jaar 1
Recreatief zwemmen	30.000	€ 126.500
Doelgroepen	7.000	€ 39.600
Verenigingen & zwemlessen	30.000	€ 124.600
Inkomsten horeca		€ 50.300
Totaal Baten		€ 341.000
LASTEN:		
Personeel (incl schoonmaak)		€ 261.250
Energie en water		€ 110.000
Dagelijks onderhoud		€ 31.700
Onderhoud		€ 126.900
Belastingen en verzekeringen		€ 41.200
Administratie en kantoorkosten		€ 65.000
Inkoop horeca		€ 17.600
Overige kosten		€ 40.000
Totaal Lasten		€ 693.650
Exploitatieresultaat excl kapitaallasten		€ -352.650
Kapitaallasten		€ 498.900
Exploitatieresultaat		€ -851.550

Toelichting:

- Scenario 3 gaat uit van twee bassins. Een wedstrijd bassin met 6 banen en een extra doelgroepenbad van 8 x 15 meter. Dit geeft meer mogelijkheden om specifieke doelgroepen te accommoderen in vergelijking met scenario 1.
- Met de huidige inschatting van de bezoekersaantallen zal er met dit scenario teveel zwemwater gerealiseerd worden voor de behoefte van de gemeente Gemert-Bakel. Dit is ook terug te zien in de bezetting van 133 bezoekers per m² zwemwater, dat ruim onder het landelijk gemiddelde van 250 bezoekers per m² zwemwater ligt. Voor het accommoderen van specifieke doelgroepen lijkt scenario 2 passender.
- De investeringskosten en de kosten voor personeel en energie stijgen sterk met een extra bassin.
- Ook in dit scenario moet rekening worden gehouden met een range van +10% tot -10% voor de bezoekersaantallen.
- De kapitaallasten zijn berekend op basis van de gemeentelijke verordening (lineair in jaar 1). Bij een annuïtaire afschrijving bedragen de kapitaallasten: € 416.740,-.

4.5 Scenario 4: Wedstrijdbassin in combinatie met bestaande sporthal

Scenario 4		
	Bezoekersaantallen	Jaar 1
Recreatief zwemmen	30.000	€ 126.500
Doelgroepen	7.000	€ 39.600
Verenigingen & zwemlessen	30.000	€ 124.600
Inkomsten horeca		€ 50.300
Totaal Baten		€ 341.000
LASTEN:		
Personeel (incl schoonmaak)		€ 190.000
Energie en water		€ 70.000
Dagelijks onderhoud		€ 27.300
Onderhoud incl aansluiting sporthal		€ 109.240
Belastingen en verzekeringen		€ 37.600
Administratie en kantoorkosten		€ 65.000
Inkoop horeca		€ 17.600
Overige kosten		€ 40.000
Totaal Lasten		€ 556.740
Exploitatieresultaat excl kapitaallasten		€ -215.740
Kapitaallasten		€ 429.400
Exploitatieresultaat		€ -645.140

Toelichting:

- Scenario 4 gaat uit van een standaard wedstrijdbassin, zoals in scenario 1. Dit zwembad wordt aan de bestaande sporthal gebouwd.
- In bovenstaande exploitatiebegroting is geen rekening gehouden met de exploitatie van de bestaande sporthal, zodat er een zuivere afweging gemaakt kan worden met betrekking tot het zwembad.
- Naar verwachting kan er in de exploitatie van een gecombineerde sportaccommodatie efficiëntie voordelen behaald worden in de personeelslasten. Er is voor het zwembad daarom gerekend met een besparing van een 0,5 fte, er vanuit gaande dat het een deel van de onderhouds-, receptie- en schoonmaakwerkzaamheden gecombineerd kunnen worden met de sporthal.
- Ook in dit scenario moet rekening worden gehouden met een range van +10% tot -10% voor de bezoekersaantallen.
- De kapitaallasten zijn berekend op basis van de gemeentelijke verordening (lineair in jaar 1). Bij een annuïtaire afschrijving bedragen de kapitaallasten: € 358.300,-.

4.6 Scenario 5: Wedstrijdbassin met 8 banen

Scenario 5		
	Bezoekersaantallen	Jaar 1
Recreatief zwemmen	30.000	€ 126.500
Doelgroepen	7.000	€ 39.600
Verenigingen & zwemlessen	30.000	€ 124.600
Inkomsten horeca		€ 50.300
Totaal Baten		€ 341.000
LASTEN:		
Personeel (incl schoonmaak)		€ 213.750
Energie en water		€ 85.000
Dagelijks onderhoud		€ 29.800
Onderhoud		€ 119.200
Belastingen en verzekeringen		€ 39.600
Administratie en kantoorkosten		€ 65.000
Inkoop horeca		€ 17.600
Overige kosten		€ 40.000
Totaal Lasten		€ 609.950
Exploitatieresultaat excl kapitaallasten		€ -268.950
Kapitaallasten		€ 471.500
Exploitatieresultaat		€ -740.450

Toelichting:

- In scenario 5 wordt uitgegaan van één wedstrijdbassin met 8 banen in plaats van de 6 banen in scenario 1.
- In de exploitatie van het zwembad zal hier weinig veranderen, met uitzondering van de extra kapitaallasten vanwege de hogere investering en de daarbij horende hogere onderhoudskosten en energielasten.
- Op basis van het huidige gebruik en de inschatting van de bezoekersaantallen voor het nieuwe zwembad lijkt er geen noodzaak om een groter wedstrijdbassin te realiseren dan in scenario 1 wordt voorgesteld.
- Ook in dit scenario moet rekening worden gehouden met een range van +10% tot -10% voor de bezoekersaantallen.
- De kapitaallasten zijn berekend op basis van de gemeentelijke verordening (lineair in jaar 1). Bij een annuïtaire afschrijving bedragen de kapitaallasten: € 394.250,-.

5 Exploitatievorm

Het exploitatieresultaat hangt sterk af van de gekozen exploitatievorm. In grote lijnen zijn er drie variaties mogelijk bij de exploitatie van een zwembad, gemeentelijk exploitatie, exploitatie door verenigingen of stichting en een commerciële exploitatie. In onderstaande paragraaf worden deze drie exploitatievormen en de consequenties hiervan op de exploitatiebegroting kort toegelicht.

Gemeentelijke exploitatie

De gemeente kan de exploitatie van het nieuwe zwembad in haar eigen organisatie opnemen. Het voordeel hiervan is dat de gemeente volledige controle heeft over de maatschappelijk waarde van het zwembad. In tegenstelling tot de huidige situatie, betekent dit ook dat alle werknemers van het zwembad in dienst komen van de gemeente en dat de gemeente verantwoordelijk wordt voor het onderhoud van het bad. In de regel komen hier hogere kosten bij kijken in vergelijking met de andere twee exploitatievormen. De personeelskosten met een ambtenaren CAO zijn hoger dan bij de CAO zwembaden. Daarnaast zal de gemeentelijke organisatie kennis en expertise moeten opdoen over het exploiteren van een zwembad inclusief de daarbij horende marketing strategie om mensen te trekken.

Exploitatie door verenigingen of stichting

De exploitatie van een zwembad kan ook uitgevoerd worden door het maatschappelijk initiatief. Steeds meer gemeenten kijken naar verenigingen voor een grotere rol in de exploitatie van het zwembad. In de praktijk blijkt vaak dat verenigingen moeite hebben om voldoende vrijwilligers te vinden voor de eigen activiteiten. Tijdens de verenigingsuren kan met sleutelverhuur worden gewerkt, waardoor er geen extra personeel nodig is. Dit is in de regel het maximaal haalbare als het gaat om de inzet van verenigingen. Er zijn landelijk wel verschillende voorbeelden van stichtingen die een zwembad exploiteren. Vaak bestaat een stichting uit een vrijwillig bestuur en een professionele organisatie voor de dagelijkse werkzaamheden in het zwembad. Een stichting heeft over het algemeen meer oog voor het maatschappelijk karakter van het zwembad in vergelijking met een commerciële exploitant. Het risico van een stichting is de kwaliteit van het bestuur, hierbij is de gemeente afhankelijk van vrijwilligers. Als er geen bestaande stichting bestaat waar het zwembad onder gebracht kan worden, blijkt het in de praktijk vaak lastig om langdurige betrokkenheid te organiseren van vrijwilligers.

Commerciële exploitatie

Een commerciële exploitant komt het dichtst in de buurt van de huidige situatie. Het eigendom van het nieuwe zwembad zal in handen van de gemeente komen, maar de exploitatie en het onderhoud kan volledig worden uitbesteed aan een commerciële partij. Bij een commerciële exploitatie is het van belang dat vooraf de maatschappelijke kaders en randvoorwaarden worden meegegeven. Op basis daarvan zal de exploitant de gemeentelijke bijdrage bepalen en kan dan risicodragend voor langere tijd de exploitatie op zich nemen. Deze exploitanten zijn dusdanig gespecialiseerd in het exploiteren van zwembaden, dat zij gebruik kunnen maken van landelijke concepten en marketing strategieën. De gemeentelijke bijdrage aan het zwembad is naar verwachting het laagst bij deze exploitatievorm. Deze exploitatievorm heeft wel consequenties voor de huidige exploitatiebegrotingen, met name voor de zwemlessen. Er is nu een zwemschool actief in de gemeente Gemert-Bakel die de zwemlessen verzorgd. Een commerciële exploitant zal in de regel de handen vrij willen hebben om de zwemlessen zelf te organiseren.

Bijlage 1: Ruimtestaat scenario 1

RUIMTESTAAT									
Ruimte omschrijving				benodigde m2	aantal ruimten	totaal m2 nvo			
Entrée/Centrale Hal									
tochtportaal				10	1	10			
centrale hal, incl kassa / receptie / back office				50	1	50			
toiletten droog gedeelte				3	8	24			
toilet minder validen, droog gedeelte				6	1	6			
werkkast				6	1	6			
Subtotaal	Entrée/Centrale Hal						96		
Bassins binnenbad									
	lengte	breedte					diepte	inhoud	
w edstrijdbad	25,0	15,4	385	1	385		2,3	886	
perron lange zijde tribune	25,0	2,0	50	1	50				
perron lange zijde overkant	25,0	2,0	50	1	50				
perron korte zijde start	19,4	5,0	97	1	97				
perron korte zijde overkant	19,4	2,0	39	1	39				
toeschouw ersruimte			0,8	75	56				
doelgroepenbad	15,0	8,0	120	0	0		2,6	0	
perron lange zijde tribune	21,0	2,0	42	0	0				
perron lange zijde overkant	21,0	2,0	42	0	0				
perron korte zijde start	8,0	3,0	24	0	0				
perron korte zijde overkant	8,0	3,0	24	0	0				
Badmeesterspost /w edstrijdleiding				6	1	6			
EHBO				12	1	12			
Werkkast "nat"				10	1	10			
Berging duiksport (nabij w edstrijdbad)				12	1	12			
Berging verenigingen (nabij w edstrijdbad)				20	1	20			
Berging algemeen				20	1	20			
							757		
Kleedruimten									
kleedkamers groepsruimte				15	4	60			
doucheruimte groepsruimte				16,0	2	32			
toiletten groepsruimten				3,5	4	14			
w isselcabines				1,8	20	36			
gezinscabines				3,5	4	14			
mindervaliden toilet				6	1	6			
make up ruimte				8	0	0			
werkkast				5	1	5			
afsluitbare garderobekasten (lockers)				0,20	100	20			
Subtotaal	Kleedruimten						187		
Personeelsruimtes									
management + overleg				15	2	30			
kantoor overig personeel				18	0	0			
werkplaats technische dienst				40	0	0		in installatieruimte	
archief/ repro				8	1	8			
was- en droogruimte				10	1	10			
personeelsruimte (incl. pantry)				25	1	25			
kleedruimte personeel dames, inclusief douche/toilet				20	1	20			
kleedruimte personeel heren, inclusief douche/toilet				15	1	15			
garderobe (lockers)				0,36	10	4			
ict				5,00	1	5			
Subtotaal	Personeelsruimtes						117		
Horeca									
kantine 80 personen				140	0	0			
multifunctionele ruimte (horeca/verenigingsruimte)				80	1	80			
werkkast				4	0	0			
bar				20	0	0			
bereidingskeuken				20	0	0			
voorraadruimte				10	1	10			
Subtotaal	Horeca						90		
Overige ruimten									
containerruimte				15	1	15			
technische ruimten				456	1	456			
							471		
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)							1.718		
Oppervlakte verkeersruimte							137	8,0%	van NVO
Ontw erpverlies							86	5,0%	van NVO
Oppervlakte constructie							86	5,0%	van NVO
Bruto vloeroppervlakte (BVO)							2.027		