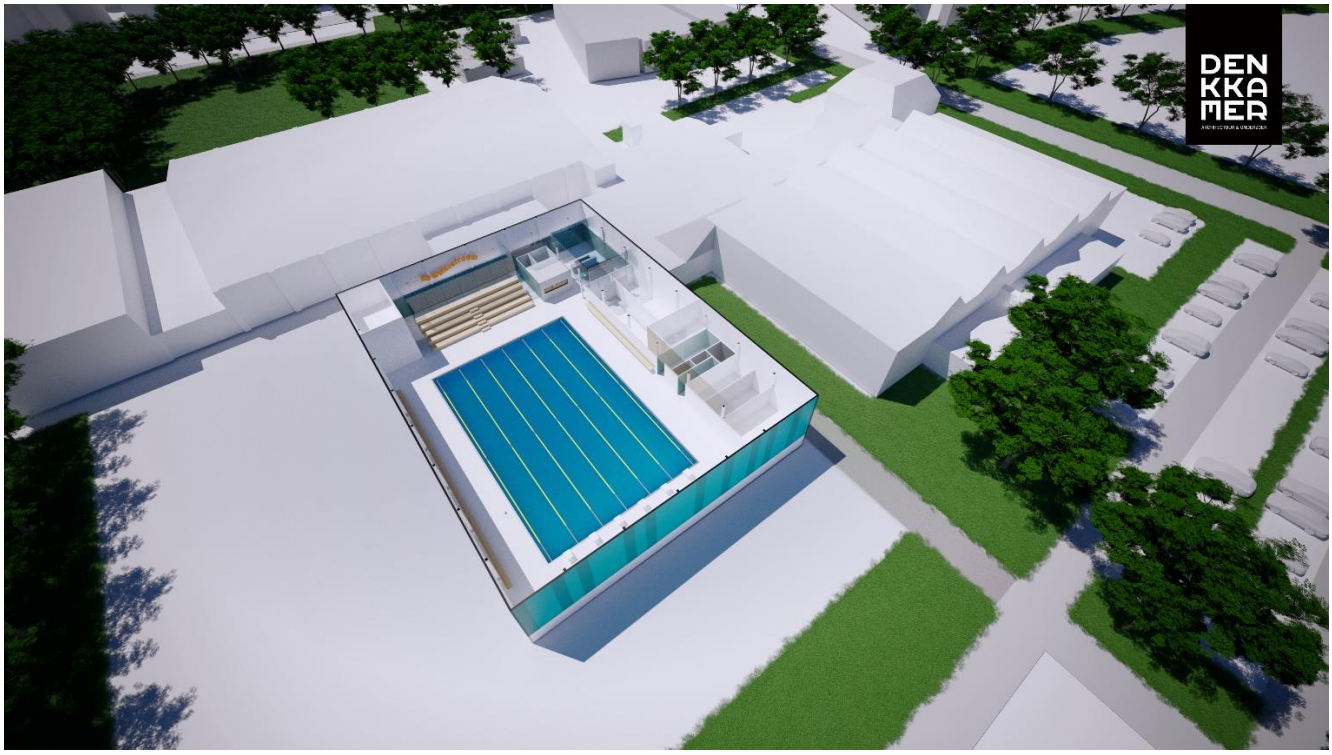
All-In Training
Gemert



Exploitatiescenario nieuwbouw zwembad De Waterstroom

25 maart 2019

Aan
Gemeente Gemert-Bakel
T.a.v. College van B&W
Ridderplein 1
5421 CV GEMERT

Van
All-in Training Gemert
Zwemvereniging Hydra
Zwemvereniging De Gemertse Watervrienden

Project
Exploitatiescenario nieuwbouw zwembad De Waterstroom

Betreft
Rapportage scenario 4

Datum
Gemert, 25 maart 2019

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding 4
1.1 Achtergrond 4
1.2 Onderzoeksvraag 4
1.3 Leeswijzer 5

2 Algemene uitgangspunten 6

3 Scenario 1: 25 x 21 8
3.1 Inleiding 8
3.2 Jaarlijkse financieringslasten scenario 1 8
3.3 Globale raming onderhoudskosten scenario 1 9
3.4 Exploitatieprognose scenario 1 9

4 Scenario 2: 35 x 25 10
4.1 Inleiding 10
4.2 Jaarlijkse financieringslasten scenario 2 10
4.3 Globale raming onderhoudskosten scenario 2 11
4.4 Exploitatieprognose scenario 2 11

5 Scenario 3: 25 x 10 Renovatie Fitland 12
5.1 Inleiding 12
5.2 Jaarlijkse financieringslasten scenario 3 12

6 Scenario 4: 25 x 15 13
6.1 Inleiding 13
6.2 Jaarlijkse financieringslasten scenario 4 13
6.3 Globale raming onderhoudskosten scenario 4 14
6.4 Exploitatieprognose scenario 4 14
6.5 Toelichting scenario 4

7 Samenvatting scenario's 17
7.1 Inleiding 17
7.2 Vergelijking exploitatielasten 17

8 Synergie voordeel met sporthallen Molenbroek 18
8.1 Inleiding 18
8.2 Mogelijk te behalen synergie voordelen 18

9 Eind conclusie 19

Bijlage 1 Concept 25x21 20
Bijlage 2 Exploitatie De Waterstroom (scenario 4) 21
Bijlage 3 Investeringsoverzicht De Waterstroom 22
Bijlage 4 Onderbouwing "overige lasten" De Waterstroom 23

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

In het coalitieakkoord 2018-2022 **'Samen meer bereiken. Met elkaar, voor elkaar'** is opgenomen dat er in de huidige raadsperiode 2018-2022 een nieuw (duurzaam en energiezuinig) zwembad bij sporthal Molenbroek komt.

Citaat uit het coalitieakkoord:
"Bij de realisering van een *nieuw* zwembad gaan we uit van een oplossing in samenspel met de uitdagingen die liggen bij sporthallen Molenbroek. Hierin willen we nadrukkelijk samenwerken met verenigingen, maar wel vanuit realiteitszin. Geen onverantwoorde verantwoordelijkheden beleggen bij vrijwilligers maar ze wel belonen indien ze een bredere verantwoordelijkheid op zich nemen."

Om nader inzicht te krijgen in de investeringen die hiermee gemoeid zijn hebben de verenigingen, zwemvereniging Hydra, zwemvereniging de Gemertse Watervrienden en All-in Training Gemert, inzicht verschaft in de realisatiekosten voor de nieuwbouw van het zwembad in de vierde variant. Eerder is er door de 3 werkgroepen al scenario 1 en scenario 2 uitgewerkt. Begin 2019 heeft het college scenario 3 toegevoegd als alternatief voor de te dure scenario's 1 en 2. We zullen dan ook het vergelijk maken met de volgende scenario's:

1. 25 x 21 bad met beweegbare bodem gebaseerd op het "25x21-concept"[1];
2. 25 x 16 bad met beweegbare bodem gebaseerd op het "25x21-concept";
3. 25 x 10 renovatie van het huidige zwembad van Fitland.

1.2 Onderzoeksvraag

Ten aanzien van de genoemde 3 scenario's is er het afgelopen half jaar door de gemeente geprobeerd inzicht te verkrijgen in de investerings- en exploitatielasten. Hiertoe zijn de reeds benoemde scenario's in beeld gebracht. In scenario 1 en scenario 2 is uit gegaan van een complete integratie met de sporthallen Molenbroek. Hierbij moet verder opgemerkt worden dat deze scenario's tot stand zijn gekomen door het toepassen van raambedragen en kengetallen. Begin 2019 heeft het college het advies gegeven om voor optie 3 te gaan vanwege de te hoge investerings- en exploitatielasten van de andere 2 varianten. In de commissievergadering van 20 februari 2019, hebben de eerder genoemde verenigingen gevraagd om uitstel te krijgen om een 4e goedkoper alternatief uit te werken. Het betreft hier een 25 x 15 meter bad met beweegbare bodem. Het genoemde 4e scenario voorziet in de wensen van de verenigingen om het zwemmen binnen Gemert-Bakel toekomstperspectief te bieden. Met deze variant ontstaat er een uitbreiding van het zwemwater, en kunnen de verenigingen de komende jaren doorgroeien alsmede nieuwe zwemactiviteiten, zoals waterpolo ontplooien. Dit resulteert in de volgende te vergelijken scenario's:

1. 25 x 21 bad met beweegbare bodem gebaseerd op het "25x21-concept"[1];
2. 25 x 15 bad met beweegbare bodem gebaseerd op het "25x21-concept";
3. 25 x 10 renovatie van het huidige zwembad van Fitland
4. 25 x 15 meter bad met beweegbare bodem (nieuw, niet eerder uitgewerkt).

In voorliggende rapportages zijn de eerste 3 scenario's uitgewerkt. We zullen per scenario nog even kort de uitgangspunten onder elkaar zetten. Het nieuwe 4e scenario zullen we uitvoerig behandelen en de navolgende financiële zaken in beeld brengen:

- Financieringslasten (een en ander conform de gemeentelijke methodiek ten aanzien van investeringen, rente & afschrijvingen);
- Jaarlijkse onderhoudslasten in de exploitatie (groot- en dagelijks onderhoud);
- Opbrengsten in de exploitatie, zijnde verhuur aan verenigingen, verhuur aan derden voor zwemlessen;
- Kosten in de exploitatie, zijnde onder meer energiekosten (GWE[2]), schoonmaak, personele lasten, administratie, belasting, verzekeringen etc.

Het onderzoek is afgerond met een overzicht waarin zowel de (vanuit gemeentelijk perspectief) investeringen als exploitatielasten voor het eerste jaar, een variant waarbij we rekening houden met een toename van de bouwkosten met 10%, alsmede een inschatting op het tweede jaar (uitbreiding met doelgroepen) naast elkaar worden gezet.

1.3 Leeswijzer

In voorliggende rapportage is uitwerking gegeven aan de vier verschillende scenario's die voor het nieuwe zwembad De Waterstoom zijn gedefinieerd. In de hoofdstukken 2 tot en met 6 zijn de vier benoemde scenario's nader uitgewerkt, waarna tenslotte in hoofdstuk 7 een samenvatting van de scenario's schematisch wordt weergegeven. In hoofdstuk 8 zullen we de mogelijkheden van de synergievoordelen die te behalen zijn door te combineren met sporthallen Molenbroek aanhalen. Deze voordelen zijn overigens niet meegerekend in het financiële plan van scenario 4. In hoofdstuk 8 zullen we het plan samenvatten en de eindconclusie beschrijven.

1) Zie bijlage 1 voor een toelichting op het concept "2521 Gewoon Zwemmen"
2) Gas, Water en Elektra

2 Algemene uitgangspunten

Ten aanzien van de exploitatieprognose voor zwembad De Waterstroom geldt als uitgangspunt dat alle kosten en baten worden gepresenteerd:

- In het overzicht in bijlage 1 de bedragen voor het berekenen van de kapitaallast worden weergegeven exclusief 21% BTW, dit inzake berekening van de SPUK-subsidie;
- Afgerond op duizenden euro's nauwkeurig;
- De overige bedragen zijnde inclusief 21% BTW geraamd gezien de nieuwe wetgeving op dit punt per 1-1-2019 jongstleden;
- Gelegen op het terrein achter sporthal 1 Molenbroek;
- Ruimschoots begroot met ruimte voor eventuele tegenvallers;
- Er wordt géén kantine opgenomen in het plan.

Als algemene uitgangspunten gelden dat:

- De gebouw gebonden kosten zijn afgestemd op werkelijk onderbouwde kosten. Deze kosten zijn bij specialistische bedrijven opgevraagd en voor nu vrij ruim geschat. De genoemde specialistische bedrijven hebben aangeven dat de gebruikte bedragen realistische en werkelijke bedragen zijn. Het verkrijgen van een gedetailleerde offerte was in deze korte periode van 4 weken niet mogelijk, maar wordt bij keuze voor scenario 4 alsnog aangeleverd;
- Er is voor de huidige opbrengsten geen verbijzondering naar doelgroepen mee gerekend conform de wens van de gemeente. De opbrengsten zijn opgesteld op basis van de huidige configuratie, seizoen 2017/2018 van zwemvereniging Hydra 7 uur (6,5 uur afgerond naar 7 voor het rekenmodel) en zwemvereniging De Gemertse Watervrienden 12 uur. All-in Training Gemert (Frans-Jozef Vos) heeft zich geconfirmeerd om voor 6 uur in het plan mee te draaien;
- Ten aanzien van het toekomstig gebruik en benutting van het zwembad (2e jaar) is gebruik gemaakt van een gedeelte van de huidige programmering van het zwembad van Fitland (Doelgroepen, vrij zwemmen). Deze zijn vervolgens waar mogelijk vertaald naar het nieuwe zwembad;
- Er is gerekend met 42 reguliere openingsweken, 4 extra aangepaste weken voor de verenigingen in de vakantieperioden, en 10 vakantieweken;
- Het Fitland tarief van januari 2019, ad € 100,- per uur, zijn in het basisjaar gehandhaafd. Er wordt in het tweede jaar gerekend met gemiddelde tarieven vanuit de eerdere scenario's, daar waar het een toerekening van het aantal losse bezoeken/doelgroepen betreft;
- Er is daar waar mogelijk, maar wel naar realiteitszin, rekening gehouden met de kosten voor het zwembad overeenkomstig de huidige landelijke verbruikscijfers en indicaties van de gemeente Gemert-Bakel uit de eerdere scenario's;
- Ondanks dat ervan uit wordt gegaan dat alleen de 3 genoemde partijen als gebruiker van het zwembad definitief bekend zijn, wordt op basis van de bezettingen als uitgangspunt gesteld dat er op jaarbasis 1,8 fte wordt ingezet voor beheer, toezicht, schoonmaak en algemene werkzaamheden. Op deze manier kunnen we toekomstgericht werken en gaan zorgen voor een optimale bezetting van de uren;
- Het toezicht tijdens de verenigingsuren en All-In Training Gemert komt ten laste van de verenigingen zelf;
- De exploitatie en het beheer worden door een nieuw te vormen stichting uitgevoerd. Deze stichting bestaat uit tenminste een aantal vertegenwoordigers van de verenigingen en All-In Training Gemert.

Als uitgangspunten exploitatie gelden dat:

- Er wordt uitgegaan van een jaarlijkse afschrijving op basis van de eerder uitgewerkte investeringsscenario's: bouwkundig 40 jaar, installaties 20 jaar en vaste inrichting 15 jaar;
- Daarnaast is ook de rentecomponent van de financiering meegenomen. Hierbij is uitgegaan van een rekenrente die in samenspraak met de gemeente is vastgesteld op 2%.

- Voor de onderhoudskosten word er, conform de werkwijze van scenario 1 en 2, gerekend met 2% per jaar van de investeringskosten exclusief 21% BTW.
- De exploitatieprognose start met het eerste volledige exploitatiejaar waarin de gewijzigde situatie is doorgevoerd;
- De gemeente Gemert-Bakel brengt geen overhead of doorbelasting ten laste van de exploitatie van de sporthallen Molenbroek. Eventuele aanwezige gemeentelijke overhead of doorbelasting is buiten beschouwing gelaten.
- Aan het eind van elk hoofdstuk wordt per scenario het exploitatieresultaat voor de eerste 2 jaar gepresenteerd. De gepresenteerde bedragen zijn afgerond op duizendtallen. Door afrondingsverschillen zijn bij de (sub)totaalbedragen mogelijkerwijs kleine afwijkingen mogelijk.
- De exploitatie is zoveel mogelijk opgesteld vanuit het gemeentelijke perspectief, maar daar waar nodig aangepast aan de 4^{e} kleinere variant om zo een reëel beeld te vormen.
- Er is een exploitatieperspectief geschetst van 2 jaar. Alle scenario's zijn op dezelfde wijze in beeld gebracht, zodanig dat de financiële gevolgen van de scenario's onderling vergelijkbaar zijn;
- Hierbij is inzicht geboden in de exploitatielasten inclusief en exclusief financieringslast (zowel ten aanzien van de afschrijving als de rente), zodat de impact van de beoogde investering voor de nieuwbouw van het zwembad duidelijk zichtbaar is;

Als overige uitgangspunten gelden dat:

- Gerelateerd aan het inwoneraantal, blijft het bezoek aan het huidige zwembad van Fitland achter op het landelijk gemiddelde aantal jaarlijkse bezoeken per inwoner (het zogenaamde animocijfer). De staat van het zwembad, met achterstallig onderhoud, de hygiëne, de luchtkwaliteit en de huidige uitstraling van het bad nodigen niet uit om eens lekker te gaan zwemmen. Daarnaast zal een verbeterde flexibiliteit in programmering (schuiven met tijdstippen) en 'terugwinnen' van marktaandeel als het gaat om doelgroepen en vrij zwemmen, gegarandeerd leiden tot hogere bezoekers aantallen. Zwemmen als individuele sportactiviteit spreekt namelijk een brede doelgroep aan. Deelname is immers laagdrempelig. De zwemsport is niet blessure gevoelig, maar zelfs therapeutisch na een blessure, en kan door jong en oud worden beoefend. Dit wordt echter vaak beperkt, doordat zwemwater niet altijd voldoende ruim beschikbaar is of qua programmering er nog optimalisatie te behalen is.
- De maatvoering van 15 meter kan worden aangepast naar 16 meter (zoals aanbevolen in het Handboek Zwembaden van de KNZB) dit is mogelijk binnen de huidige kosten begroting.
- De routing door het hele gebouw is zo efficiënt mogelijk ingedeeld. Dit betekent besparing van ruimte. Daarnaast is hiervoor gekozen uit het oogpunt van veiligheid. De toezichthouder heeft hierdoor zicht op alle belangrijke punten in het gebouw.
- Er verder geen rekening is gehouden met beschikbare subsidies die door de budgetwerkgroep al in beeld zijn gebracht voor scenario 1 en 2.

3 Scenario 1: 25 x 21

3.1 Inleiding

Het eerste scenario betreft:

Een 25 x 21 meter bad met beweegbare bodem gebaseerd op het "25x21-concept" (scenario 1 uit het vorige onderzoek).

Uitgangspunten

- Afmeting 25 x 21 meter, 8 banen
- Diepte 0 – 240 cm, variabel
- 2 beweegbare bodems
- Hoogte 7 meter (i.v.m. waterpolo)
- 2 temperaturen mogelijk
- Kleedruimten: dames, heren en minder validen
- Voldoet aan de eisen van de KNZB als wedstrijdbad categorie B
- Geplaatst op de grond i.p.v. in de grond
- BENG (Bijna energie Neutraal)
- 56 extra parkeerplaatsen
- Het gebouw wordt geheel geïntegreerd met sporthal Molenbroek;

3.2 Jaarlijkse financieringslasten scenario 1

Scenario 1 leidt tot een investeringsraming van **€ 9.495.000**,- voor het zwembad gedeelte.

Op basis van voornoemde investering zijn de jaarlijkse financieringslasten bepaald. Hierbij is uitgegaan van de gemeentelijke afschrijvingstermijnen, te weten:

- Inrichting: 15 jaar;
- Installaties: 20 jaar;
- Bouwkundig: 40 jaar.

Post	Afschrijvingstermijn	Investering
Bouwkundig etc.	40 jaar	€ 3.480.000,-
Installaties	20 jaar	€ 2.205.000,-
Losse inrichting	15 jaar	€ 1.625.000,-
Bijkomende kosten		€ 3.095.000,-
Spuk 17,5% x 50%		-/- € 910.000,-
		€ 9.495.000,-

Bij een rekenrentepercentage van 2% (lineair) op de totale investering leidt dit tot een exploitatiesaldo, inclusief kapitaallast van **€ 912.000,-** in het eerste jaar.

3.3 Globale raming onderhoudskosten scenario 1

Op basis van de voornoemde investeringsraming kan op basis van ervaringscijfers, aannames en kengetallen verkregen door de werkgroepen en 2521 Gewoon Zwemmen een inschatting worden gemaakt van de toekomstige jaarlijkse onderhoudslasten voor het totale plan inclusief de sporthallen Molenbroek. Voor scenario 1 is gedurende de komende 40 jaar voor het onderhoud naar verwachting een bedrag van gemiddeld **€ 250.000,-** per jaar nodig.

3.4 Exploitatieprognose scenario 1

Op basis van de voorgaande bevindingen en uitgangspunten zijn tenslotte de exploitatieresultaten voor het eerste jaar als volgt gepresenteerd:

SCENARIO 1

Exploitatieopbrengsten	**(x € 1.000)**
	jaar 1
Zwembad	357
Sporthal	107
Kantine	67
Sponsoring	15
Totaal opbrengsten	**546**

Exploitatiekosten	**(x € 1.000)**
	jaar 1
Onderhoudskosten	250
Gebruikskosten	155
Personeelslasten	174
Overige	224
Totaal exploitatiekosten	**803**

Exploitatieresultaat	(x € 1.000)
	jaar 1
totale opbrengsten	546
totale exploitatiekosten	803
Exploitatiesaldo, excl. Kapitaallast	**-257**
Kapitaallast, annuïtair, 2% rente	655
Exploitatiesaldo, incl. kapitaallast	**-912**

4 Scenario 2: 25 x 16

4.1 Inleiding

Het scenario betreft:

Een 25 x 16 bad met beweegbare bodem gebaseerd op het "25x21-concept" (scenario 2 uit het vorige onderzoek)

Uitgangspunten

- Afmeting 25 x 16 meter, 6 banen
- Diepte 0 – 240 cm, variabel
- 2 beweegbare bodems
- 2 temperaturen mogelijk
- Hoogte 7 meter (i.v.m. waterpolo)
- Kleedruimten: dames, heren en minder validen
- Voldoet aan de eisen van de KNZB als wedstrijdbad categorie C
- Geplaatst op de grond i.p.v. in de grond
- BENG (Bijna energie Neutraal Gebouw)
- 56 extra parkeerplaatsen
- Het gebouw wordt geheel geïntegreerd met sporthal Molenbroek

4.2 Jaarlijkse financieringslasten scenario 2

Scenario 2 leidt tot een investeringsraming van **€ 8.831.000**,- voor het zwembad gedeelte.

Op basis van voornoemde investering zijn de jaarlijkse financieringslasten bepaald. Hierbij is uitgegaan van de gemeentelijke afschrijvingstermijnen, te weten:

- Inrichting: 15 jaar;
- Installaties: 20 jaar;
- Bouwkundig: 40 jaar.

Post	Afschrijvingstermijn	Investering
Bouwkundig etc.	40 jaar	€ 2.753.000,-
Installaties	20 jaar	€ 2.205.000,-
Losse inrichting	15 jaar	€ 1.625.000,-
Bijkomende kosten		€ 3.095.000,-
Spuk 17,5% x 50%		-/- € 847.000,-
		€ 8.831.000,-

Bij een rekenrentepercentage van 2% (lineair) op de totale investering leidt dit tot een exploitatiesaldo, inclusief kapitaallast van **€ 782.000,-** in het eerste jaar.

4.3 Globale raming onderhoudskosten scenario 2

Op basis van de voornoemde investeringsraming kan op basis van ervaringscijfers, aannames en kengetallen verkregen door de werkgroepen en 2521 Gewoon Zwemmen een inschatting worden gemaakt van de toekomstige jaarlijkse onderhoudslasten voor het totale plan inclusief de sporthallen Molenbroek. Voor scenario 2 is gedurende de komende 40 jaar voor het onderhoud naar verwachting een bedrag van gemiddeld **€ 200.000,-** per jaar nodig.

4.4 Exploitatieprognose scenario 2

Op basis van de voorgaande bevindingen en uitgangspunten zijn tenslotte de exploitatieresultaten voor het eerste jaar als volgt gepresenteerd:

SCENARIO 2

Exploitatieopbrengsten	**(x € 1.000)**
	jaar 1
Zwembad	268
Sporthal	107
Kantine	56
Sponsoring	15
Totaal opbrengsten	**446**

Exploitatiekosten	**(x € 1.000)**
	jaar 1
Onderhoudskosten	200
Gebruikskosten	144
Personeelslasten	160
Overige	224
Totaal exploitatiekosten	**728**

Exploitatieresultaat	(x € 1.000)
	jaar 1
totale opbrengsten	446
totale exploitatiekosten	728
Exploitatiesaldo, excl. Kapitaallast	**-282**
Kapitaallast, annuïtair, 2% rente	-500
Exploitatiesaldo, incl. kapitaallast	**-782**

5 Scenario 3: 25 x 10 Fitland

5.1 Inleiding

Het scenario betreft:

Renovatie van het bestaande bad van Fitland Gemert. Géén uitbreiding van het zwemwater en géén mogelijkheden voor wedstrijdzwemmen. Géén groei mogelijkheden of uitbreiding van de zwemactiviteiten binnen Gemert-Bakel. (scenario 3 uit het eerdere onderzoek).

Uitgangspunten

- Afmeting 25 x 10 meter, 4 banen
- Diepte 0 – 200 cm, variabel over de eerste 10 meter
- 1 beweegbare bodem
- Kleedruimten: dames, heren en 1 beperkte ruimte voor minder validen
- Overeenkomst met Fitland wordt aangegaan voor 20 jaar
- Voldoet *niet* aan de eisen van de KNZB als wedstrijdbad categorie C
- De sporthallen Molenbroek worden geheel buiten beschouwing gelaten

5.2 Jaarlijkse financieringslasten scenario 3

Scenario 3 leidt tot een investeringsraming van **€ 2.200.000**,-.

Op basis van voornoemde investering zijn de jaarlijkse financieringslasten bepaald. Hierbij is uitgegaan van de gemeentelijke afschrijvingstermijnen, te weten:

- Financiering Fitland: 20 jaar.

Post	Afschrijvingstermijn	Investering
Bijdrage investering Fitland	20 jaar	€ 2.200.000,-
Kapitaallast 2% annuïtair		€ 135.000,-
Jaarlijkse exploitatiebijdrage		€ 185.000,-
		€ 320.000,-

Bij een rekenrentepercentage van 2% (lineair) op de totale investering leidt dit tot een exploitatiesaldo, inclusief kapitaallast van **€ 320.000,-** in het eerste jaar. Hierbij kan bij worden aangetekend dat niet bekend is wat de renovatie van het zwembad van Fitland precies inhoud. Daarnaast is het ook niet duidelijk of hier ook de eis wordt gesteld dat het gerenoveerde bad/gebouw ook maatschappelijk verantwoord zal zijn door "BENG" te moeten gaan functioneren. Dit is voor de overige scenario's namelijk wel het geval, en ook als eis gesteld voor alle opties.

Conform de gepubliceerde stukken van de commissievergadering Sociaaldomein, Sport en Onderwijs, zijn de genoemde bedragen voor investering en exploitatiebijdrage exclusief 21% BTW, zie document 20190129 Voorstellen Fitland inzake zwembad. Dit zou betekenen dat de bijdrage investering Fitland zou uitkomen op **€ 2.429.075,-** rekening houdend ook hier met de SPUK, waarbij het exploitatiesaldo, inclusief kapitaallast zou uitkomen op **€ 334.000,-**.

Daarnaast wordt bij scenario 3 uitgegaan van een maximale periode van 20 jaar, terwijl dit voor de andere scenario's op 40 jaar is gesteld.

6 Scenario 4: 25 x 15 De Waterstroom

6.1 Inleiding

Het vierde scenario betreft:

Een 25 x 15 meter bad met beweegbare bodem "platte" variant gesitueerd op de locatie achter sporthal Molenbroek 1, tegemoetkomend aan de PVE van de zwemverenigingen, binnen de gestelde kaders gezien de exploitatiesaldobijdrage door de gemeente Gemert-Bakel begroot op € 350.000,- per jaar.

Uitgangspunten

- Afmeting 25 x 15 meter, 6 banen
- Diepte 0 – 220 cm, variabel
- 1 beweegbare bodems
- Hoogte 4,5 meter (i.v.m. waterpolo)
- Kleedruimten: dames, heren en minder validen
- Voldoet aan de eisen van de KNZB als wedstrijdbad categorie C
- Bad wordt geplaatst in de grond
- BENG (Bijna energie Neutraal Gebouw)
- € 430.000,- exclusief BTW geheel ten lasten van het zwembad:
    - 40 extra parkeerplaatsen;
    - opruimen huidige locatie (asfaltverharding e.d.);
    - rioolaansluitingen t.b.v. het nieuwe gebouw

6.2 Jaarlijkse financieringslasten scenario 4

Scenario 4 leidt tot een investeringsraming van **€ 3.490.586**,- voor het zwembad.

Op basis van voornoemde investering zijn de jaarlijkse financieringslasten bepaald. Hierbij is uitgegaan van de gemeentelijke afschrijvingstermijnen, te weten:

1) Inrichting 15 jaar;
2) Installaties 20 jaar;
3) Bouwkundig 40 jaar.

Post	Afschrijvingstermijn	Investering
Bouwkundig etc.	40 jaar	€ 1.565.000,-
Installaties	20 jaar	€ 1.400.000,-
Losse inrichting	15 jaar	€ 340.000,-
Infra voorzieningen		€ 520.300,-
Spuk 17,5% x 50%		-/- € 334.714,-
		€ 3.490.586,-

Bij een rekenrentepercentage van 2% op de totale investering leidt dit tot een jaarlijkse financieringslast inclusief rente van **€ 337.561,-** in het eerste jaar.

6.3 Globale raming onderhoudskosten scenario 4

Op basis van de voornoemde investeringsraming kan op basis van de verkregen cijfers een inschatting worden gemaakt van de toekomstige jaarlijkse onderhoudslasten. Voor scenario 4 is gedurende de komende 40 jaar voor het onderhoud naar verwachting een bedrag van gemiddeld **€ 55.000,-** per jaar nodig.

6.4 Exploitatieprognose scenario 4

Op basis van de voorgaande bevindingen en uitgangspunten zijn tenslotte de exploitatieresultaten voor het eerste jaar als volgt gepresenteerd:

SCENARIO 4

Exploitatieopbrengsten	**(x € 1.000)**
	jaar 1
Zwembad	105
Totaal opbrengsten	**105**

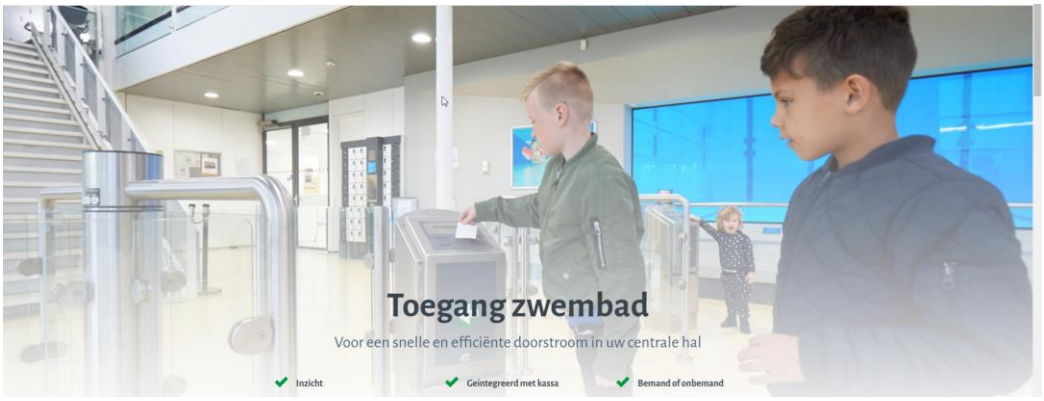
Exploitatiekosten	**(x € 1.000)**
	jaar 1
Onderhoudskosten	55
Gebruikskosten	25
Personeelslasten	81
Overige	111
Totaal exploitatiekosten	**272**

Exploitatieresultaat	(x € 1.000)
	jaar 1
Totale opbrengsten	105
Totale exploitatiekosten	272
Exploitatiesaldo, excl. Kapitaallast	**-167**
Kapitaallast, annuïtair, 2% rente	-171
Exploitatiesaldo, incl. kapitaallast	**-338**

6.5 Toelichting scenario 4

Onderstaand zullen we aangeven wat scenario 4 inhoud en waar allemaal rekening mee is gehouden inzake het pakket van eisen. We zullen aan de hand van een virtuele rondgang door het gebouw alle ruimten beschrijven.

Entree:
De entree is via een doorgang gekoppeld aan de sporthal. Op deze manier kan men gebruik maken van de kantine van de sporthal. Je komt binnen in een ruime entree met dames- en herentoiletten. In de entree vindt je de toegangscontrole door middel van poortjes. Op deze manier is het voor de beheerder ook mogelijk om optimaal controle te houden.



Vanuit de entree kun je naar de dames- of herenkleedkamer doorlopen. Tevens kan men vanuit de entree naar de tribune komen. Achter de tribune is er een vergaderruimte gecreëerd. Centraal gelegen tegen de entree is de ruimte voor de beheerder, met kassa, EHBO en toezicht.

Tribune:
De tribune is gecreëerd op de korte kant van het zwembad. De tribune ruimte is door een glazenwand gescheiden van het zwembad. Dit zorgt ervoor dat er een normale temperatuur heerst onafhankelijk van de temperatuur in het zwembad. De tribune bied voldoende ruimte aan een 100–150 personen.

Toezicht/beheerder ruimte:
De ruimte voor de beheerder/toezichthouder is centraal gelegen en bied een overzicht over het totale zwembad, de entree en de tribune. Deze ruimte dient tevens als kassa/EHBO ruimte.

Kleedruimten:
Vanuit de entree kun je naar de dames- of herenkleedkamer komen. Het betreft een ruime groepskleedkamer met een aantal kleedhokjes. De beide kleedkamers zijn verder identiek. Zij bieden beide plaats aan ongeveer 25-30 personen per kleedruimte. Vanuit de kleedkamers kom je in de douche/toilet ruimte.

Douche/toiletruimte:
De doucheruimte is voorzien van een dames-, heren- en mindervaliden toilet. Er zijn meerder douches op de lange wand. Vanuit deze ruimte kom je direct bij het zwembad uit.

Zwembad ruimte:
De hoofdruimte betreft het zwembad. Het bad heeft géén opstaande randen, maar ligt gelijk met de vloer. Het betreft een zwembad categorie C, wedstrijdwaardig van 25x15 meter en 6 banen. De wanden zijn geheel betegeld. De startblokken staan aan de tegenovergestelde kant van de tribune. Rondom het bad is voldoende ruimte gehouden conform de richtlijnen van de KNZB. De hoogte van de hal voldoet aan de eisen om waterpolo te kunnen gaan beoefenen. Banken tegen de wanden geven de zwemmers de mogelijkheid om langs de kant te gaan zitten. Het bad heeft een beweegbare bodem over de gehele bodem. De diepte van het bad is 2,20 meter en dus variabel instelbaar. Door het gebruik van de beweegbare bodem is het ook mogelijk om minder validen toegang te verschaffen tot het zwembad.

Techniek/opslag ruimte:
Vanuit de zwembadruimte is er via een afgesloten deur toegang tot enerzijds de techniekruimte, en anderzijds een opslagruimte voor materialen (algemeen). De techniekruimte is voorzien van alle installaties voor de water-, lucht- en warmtebehandeling.

Compressorruimte:
Er is rekening gehouden met de extra ruimte, conform alle veiligheidsaspecten, voor de compressor die gebruikt wordt voor het vullen van de duikflessen. Deze ruimte wordt na nader onderzoek op een passende plaats bij het gebouw geconstrueerd. In het investeringsoverzicht is hiervoor een extra post opgenomen.

Opslag verenigingen:
Via de zwembadruimte kan men naast de tribune, toegang krijgen tot de opslagruimten voor de verenigingen, deze zijn gesitueerd achter/onder de tribune.

Gebouw:
Het gebouw betreft een "eenvoudige" bouw in afstemming met de sporthallen. Het betreft een "standalone" gebouw, maar kan makkelijk worden geschakeld met de sporthal Molenbroek. Toegankelijk voor iedereen, sociaal veilig door middel van eenvoudige gebouwstructuur en maximaal overzicht/doorzicht.

Duurzaamheid:
Omdat het nieuwbouw betreft, kan er een duurzaam systeem worden geplaatst afgestemd op het totale plaatje. Op deze manier hoeven we niet afhankelijk te zijn van fossiele brandstoffen, dure energierekeningen en kunnen we verantwoord omgaan met het milieu. Het plaatselijke bedrijf R&R Systems heeft voor ons een duurzame oplossingen bedacht op basis van warmte en koude opslag en/of zonne-energie om energie te winnen en energie op te slaan. Samen met de constructie van het pand door Unibouw is het mogelijk om aan de eis BENG te voldoen.

Inventaris:
De inventaris zoals de startblokken, trappen, lijnen enz. zijn allemaal meegenomen in de begroting. Daarnaast is er een extra stelpost opgenomen om de huidige materialen, aangeschaft door, en eigendom van de verenigingen, te vervangen voor nieuwe producten.

7 Samenvatting scenario's

7.1 Inleiding

Op basis van de onderzoeksbevindingen is voorliggende rapportage opgesteld. Hierin zijn de vier scenario's uiteengezet zodat voor de gemeente Gemert-Bakel helder is wat de consequenties van de verschillende scenario's zijn. Scenario 4 blijkt dan ook een reëel en haalbaar alternatief te zijn. In hoofdstuk 8 wordt verder nog in gegaan op de synergie voordelen die mogelijk te behalen zijn met sporthallen Molenbroek. Deze synergie voordelen zijn in het voorliggende plan verder niet meegenomen.

7.2 Vergelijking exploitatielasten

Resumerend kunnen uit de uitwerking van de vier scenario's de navolgende exploitatielasten worden afgeleid. In de navolgende matrix zijn de scenario's tenslotte ten aanzien van het exploitatieresultaat inclusief afschrijving en rente samengevat. Voor het 3e scenario worden de exploitatiekosten gesteld op € 185.000,- zijnde het bedrag dat de gemeente jaarlijks bijdraagt aan de exploitatie van Fitland. Om het vergelijk tussen scenario 3 en scenario 4 zo reëel mogelijk weer te geven, is ervoor gekozen om het bedrag van € 230.000,- inzake jaarlast sporthal (excl. Huidige A&R) buiten beschouwing te laten.

SCENARIO	1	2	3	4
Exploitatieopbrengsten	**(x € 1.000)**	**(x € 1.000)**	**(x € 1.000)**	**(x € 1.000)**
	jaar 1	jaar 1	jaar 1	jaar 1
Zwembad	357	268		105
Sporthal	107	107		0
Kantine	67	56		0
Sponsoring	15	15		0
Totaal opbrengsten	**546**	**446**		**105**
Exploitatiekosten	**(x € 1.000)**	**(x € 1.000)**	**(x € 1.000)**	**(x € 1.000)**
	jaar 1	jaar 1	jaar 1	jaar 1
Onderhoudskosten	250	200		55
Gebruikskosten	155	144		25
Personeelslasten	174	160		81
Overige	224	224		111
Totaal exploitatiekosten	**803**	**728**		**272**
Exploitatieresultaat	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)
	jaar 1	jaar 1	jaar 1	jaar 1
Totale opbrengsten	546	446		105
Totale exploitatiekosten	803	728	-185	272
Exploitatiesaldo, excl. Kapitaallast	**-257**	**-282**	**-185**	**-167**
Kapitaallast, annuïtair, 2% rente	-655	-500	-135	-171
Exploitatiesaldo, incl. kapitaallast	**-912**	**-782**	**-320**	**-338**
Exploitatiebijdrage Gemeente Gemert-Bakel	580	580	185	350
Exploitatiesaldo, incl. kapitaallast en bijdrage Gemeente Gemert-Bakel	**-332**	**-232**	**-135**	**12**

* Er kunnen afrondingsverschillen ontstaan omdat er in het overzicht aleen met hele bedragen wordt gewerkt.

* Inzake de exploitatiebijdrage voor scenario 1 en 2 word er € 579.959 (incl. Huidige A&R) conform voorgaande rapportage meegenomen.

8 Synergie voordeel met sporthallen Molenbroek

8.1 Inleiding

Ondanks dat we zijn uitgegaan van een "standalone" zwembad, kan er nog steeds op diversen punten synergie worden behaald. In samenwerking met specialisten op het gebied van zwembaden is een hoogwaardig, duurzaam en multifunctioneel 25 x 15-meterbad ontwikkeld. Uitgangspunt was een zwembad te ontwikkelen vanuit de exploitatie. Dit door de ontwikkeling van een functioneel en technisch goed doordacht plan, wat tot 90% minder energie verbruikt gebruik makend van warmtepompen, met lage onderhoudskosten, een simpele programmering van alleen definitieve gebruikers, en gebruik maakt van samenwerking met lokale partijen in Gemert-Bakel.

8.2 Mogelijk te behalen synergie voordelen

Mogelijke voordelen die te behalen zijn:

- Om het zwembad te verwarmen is er een warmte installatie noodzakelijk. Voor de sporthallen dienen de Cv-installaties ook vervangen te worden. Door een iets grotere installatie in het zwembad te plaatsen kun je ook de sporthallen efficiënt verwarmen en voorkom je twee dure installaties.
- Omdat er diverse dezelfde werkzaamheden moeten gebeuren zoals het vervangen van het platte dak van sporthal 1, kan er volume voordeel worden behaald door dit gelijktijdig te vervangen met het nieuwbouw dak van het zwembad.
- Het spoelwater van het zwembad kan hergebruikt worden voor de toiletten in het zwembad en in de sporthallen.
- Restwarmte van het zwembad gebruiken om de sporthallen te verwarmen.
- Gezamenlijk beheer door vast personeel aangevuld met vrijwilligers van de verschillende verenigingen.
- Gezamenlijk gebruik van de kantine in de sporthal, waar ook de bezoekers van het zwembad elkaar kunnen ontmoeten. Extra inkomsten voor de kantine.
- Meer maatschappelijk draagvlak door combinatie met de sporthallen, één verzamelplek waar je vele sporten kunt beoefenen.

9 Eindconclusie

Gezien de korte tijd die we beschikbaar hadden, ongeveer 4 weken, is er met man en macht gewerkt om het voorliggende rapport op te stellen. Vele bedrijven in de regio hebben ons belangeloos voorzien van de nodige informatie om te komen tot werkelijke bedragen voor de bouw van het zwembad. We hebben de diversen specialisten uit de sector geraadpleegd om zo een zo realistisch mogelijk plan samen te stellen. De uitkomst van het scenario 4 voldoet geheel aan de gestelde kaders op het gebied van exploitatie en lasten. Zoals aangegeven zijn de gebruikte getallen géén getallen gebaseerd op een raming of kengetallen, maar afgegeven door specialistische bedrijven uit de sector. De bedrijven die ons hebben ondersteund staan alle klaar op de startblokken om samen met ons het nieuwe zwembad De Waterstroom te gaan realiseren. Het streven van alle partijen zal zijn om het nieuwe bad begin september 2020 in gebruik te kunnen gaan nemen.

Binnen de nu opgestelde investering-/exploitatiebegroting is zoals aangegeven nog géén rekening gehouden met de subsidies die kunnen worden aangevraagd voor de diversen onderdelen van de bouw/installaties/toegepaste technieken. Zo is er voor bijvoorbeeld het toe te passen warmtesysteem nog een lopende subsidiemogelijkheid afhankelijk van het aantal panelen wat wordt gebuikt van € 6.000 – € 12.000 euro jaarlijks voor de eerste 15 jaar. Dit betekent dat er op een initieel investeringsbedrag van € 300.000,- een bedrag van € 90.000,- wordt terugbetaald.

Zoals al meerdere malen aangegeven zijn de opgenomen bedragen gebaseerd op werkelijke bedragen door de specialistische bedrijven ter beschikking gesteld. Deze bedragen hebben we daar waar door ons noodzakelijk geacht verhoogd om veiligheidsmarge voor de komende maanden in te bouwen. Daarnaast hebben we op een aantal aspecten een eerste “dure” variant meegenomen zoals voor de beweegbare bodem. Deze wordt nu voor € 750.000,- (Variopool) in de investering meegenomen. We hebben echter reeds een vergelijkbaar alternatief gevonden welke geleverd word voor € 400.000,- (Thijssen techniek). Zo zijn er nog meerdere posten waar een vergelijkbare situatie bestaat.

Vanaf de start van het project nu zo’n 5 jaar geleden, eerste presentatie plan De Waterstroom, hebben wij altijd aangegeven de mogelijkheid te willen krijgen om te laten zien wat wij als verenigingen kunnen verwezenlijken inzake een nieuw zwembad. Met het instemmen voor scenario 4, conformeren wij ons aan het plan en de opdracht om het huidige bedrag voor de investering namelijk € 3.491.000,- samen met de Gemert-Bakelse bedrijven, en specialisten in de omgeving, verder uit te werken en daar waar mogelijk te zullen aanscherpen.

Met het onderliggende rapport zijn wij van mening dat we hebben aangetoond dat het wel degelijk mogelijk is om binnen de gestelde kaders een zwembad te bouwen, wat voldoet aan de wensen van de gebruikers en de inwoners van Gemert-Bakel. Daarnaast zijn wij ervan overtuigd dat wanneer het bad wordt gerealiseerd er zeker meer gebruikers zich zullen melden. Dit zal zijn in de bedrijfsmatige sfeer zoals fysiotherapeuten en doelgroepen, maar zeker ook recreatieve zwemmers. Het zou volgens ons dan ook een grote fout zijn om een vergelijkbaar bedrag te investeren in een commerciële partij, waarbij je géén enkele vorm van juridische zekerheid kunt krijgen of het geïnvesteerde ook ervoor zorgt dat Gemert-Bakel de komende 20 jaar(zoals scenario 3 omschrijft) kan blijven zwemmen. Daarnaast betekent dit ook dat er géén wedstrijden meer gezwommen kunnen worden, en er géén groei mogelijkheden zijn voor de zwemsport in de komende 20 jaar.

Met **“De Waterstroom”** kan Gemert-Bakel voor de komende 40 jaar het zwemmen binnen de gemeente op een verantwoorde en duurzame wijze waarborgen.

‘Samen meer bereiken. Met elkaar, voor elkaar’

Bijlage 1 Concept 2521 Gewoon Zwemmen

“2521 Gewoon Zwemmen” is een initiatief van de KNZB. In samenwerking met specialisten op het gebied van zwembaden is een hoogwaardig, duurzaam en multifunctioneel 21 x 25-meterbad ontwikkeld als antwoord op de steeds duurder wordende zwemvoorzieningen in Nederland. Uitgangspunt was een zwembad te ontwikkelen vanuit de exploitatie. Dit door de ontwikkeling van een functioneel en technisch goed doordacht plan, wat 30% minder energie verbruikt, met lage onderhoudskosten, een heldere programmering en zo mogelijke gebruik maakt van samenwerking met lokale partijen.

De naam 2521 staat voor de afmetingen van het bad, 25 meter lang bij 21 meter breed (een 8-baans 25 meter bad). Gewoon Zwemmen staat voor het feit dat je er vooral 'gewoon' kunt zwemmen. Gezondheid, sport en leren zwemmen zijn de belangrijkste uitgangspunten van het concept. In het standaard 2521-bad treft men geen bubbelbaden, sauna's, glijbanen etc. aan. Voor de uitwerking van variant 1 is uitgegaan van de belangrijkste principes van het 2521-concept:

- Slimme fundatie met als resultaat een kortere bouwtijd (circa 11-12 maanden), kostenbesparing en flexibiliteit naar toekomstig gebruik;
- Slimme constructie gericht op prefabricage. materialisatie met maximalisatie van prefabricage, het voorkomen van bouwfouten, verhoging bouwsnelheid en minimalisatie milieubelasting (Cradle2Cradle[1)]);
- Hoogwaardige bassins in rvs met laag onderhoud;
- Een beweegbare bodem in de lengte richting van het bassin over de breedte van 3 wedstrijdbanen;
- Compact volume met nagenoeg alle functionele ruimten voor de zwemmers op de 1e verdieping, goede benutting van de bouwkavel, geoptimaliseerd m2-gebruik, doordachte gebouwschil en dus lage energievraag;
- Schaalbaar naar wens met beperkte aanvullende engineeringkosten;
- Korte bouwvoorbereidingstijd;
- Toegankelijk voor iedereen, sociaal veilig door middel van eenvoudige gebouwstructuur en maximaal overzicht/doorzicht en hoge vandaalbestendigheid;
- Hoge esthetische uitgangswaarde en stedenbouwkundige kwaliteit, transformeerbaar naar situatie en uithangbord van duurzaamheid;
- Uitnodigende sfeer, behaaglijk klimaat en akoestisch aangenaam, maximaal 30% lagere energiekosten dan een vergelijkbaar zwembad (in wateroppervlakte, functie en eisen huidig bouwbesluit) en daardoor een A++ label met 25% lagere CO_2-uitstoot.

Bijlage 2 Exploitatie De Waterstroom (scenario 4)

Algmeen	
SPUK subsidie	50%
Rekenrente	2%

Scenario's			Basisjaar		Variant 2		Variant 3	
					10% toename bouwkosten		Exploitatie na jaar 1	
Baten								
	Aantal weken	Prijs (bezoek / uur)	Aantal		Aantal		Aantal	
Banenzwemmen		€ 4,25	0	€ -	0	€ -	3500	€ 14.875
Vrij zwemmen		€ 4,25	0	€ -	0	€ -	3500	€ 14.875
Doelgroepen		€ 6,00	0	€ -	0	€ -	2000	€ 12.000
Zwemlessen All-in Training Gemert	42	€ 100,00	6	€ 25.200	6	€ 25.200	6	€ 25.200
Verenigingen								
Watervrienden	42	€ 100,00	12	€ 50.400	12	€ 50.400	12	€ 50.400
Hydra	42	€ 100,00	7	€ 29.400	7	€ 29.400	7	€ 29.400
Overige gebruikers	42	€ 110,00	0	€ -	0	€ -	2	€ 9.240
Overige baten				€ -		€ -		€ -
SUBTOTAAL				€ 105.000		€ 105.000		€ 141.115
Lasten								
Onderhoudskosten (2% bouwkosten, exclusief infra)				€ 54.628		€ 60.091		€ 54.628
Gebruikskosten (water, energie)				€ 25.000		€ 25.000		€ 25.000
Personeelslasten	Schaal	Werkgeverslasten per FTE						
Management	9	€ 55.000,00	0,6	€ 33.000	0,6	€ 33.000	0,6	€ 33.000
Instructie	5	€ 44.000,00	0,5	€ 22.000	0,5	€ 22.000	0,5	€ 22.000
Toezicht	4	€ 37.000,00	0,5	€ 18.500	0,5	€ 18.500	0,5	€ 18.500
Schoonmaak	3	€ 33.000,00	0,2	€ 6.600	0	€ -	0	€ -
Overige lasten				€ 111.000		€ 111.000		€ 111.000
SUBTOTAAL				€ 270.728		€ 269.591		€ 264.128
Exploitatiesaldo, excl. Kapitaallasten				€ -165.728		€ -164.591		€ -123.013

Kapitaallast	Afschrijvingstermijn	Bedrag excl. BTW	Kapitaallast	Bedrag excl. BTW	Kapitaallast	Bedrag excl. BTW	Kapitaallast
Bouwkundige kosten	40	€ 1.293.388	€ 52.204	€ 1.422.727	€ 57.424	€ 1.293.388	€ 52.204
Installaties	20	€ 1.157.025	€ 78.128	€ 1.272.727	€ 85.940	€ 1.157.025	€ 78.128
Vaste inrichtingen	15	€ 280.992	€ 24.145	€ 309.091	€ 26.560	€ 280.992	€ 24.145
SUBTOTAAL			€ 154.477		€ 169.925		€ 154.477
Infrastructuur / buitenruimte	40	€ 430.000	€ 17.356	€ 430.000	€ 17.356	€ 430.000	€ 17.356
TOTAAL			€ 171.833		€ 187.280		€ 171.833
Resultaat							
Exploitatiesaldo, incl. Kapitaallasten, incl. SPUK			**€ -337.561**		**€ -351.871**		**€ -294.846**
Exploitatiebijdrage Gemeente Gemert-Bakel jaarlijks			€ 350.000		€ 350.000		€ 350.000
Saldo			€ 12.439		€ -1.871		€ 55.154

Investering totaal exclusief 21% BTW	€ 3.161.405	€ 3.434.545
Investering totaal inclusief 21% BTW	€ 3.825.300	€ 4.155.800
Bedrag SPUK (17,5% x 50%)	€ 334.714	€ 363.633
Totale investering	**€ 3.490.586**	**€ 3.792.168**

Bijlage 3 Investeringsoverzicht De Waterstroom (scenario 4)

					Kostenplaats (bedragen exclusief BTW)					
					Bouwkundig	Installaties	Vaste inrichtingen			
Zwembad:	**Exclusief BTW**	**Inclusief BTW**	**Subtotaal incl. BTW**	**Bedrijf**						
Pompen, Filter- & luchtbehandelingsinstallatie	€ 247.934	€ 300.000		Zwedak		€ 247.934				
Verwarmingsinstallatie (BENG)	€ 247.934	€ 300.000		R&R systems		€ 247.934				
Beweegbare bodem	€ 619.835	€ 750.000		Variopool		€ 619.835				
Onvoorzien	€ 41.322	€ 50.000				€ 41.322				
	€ 1.157.025	€ 1.400.000	**€ 1.400.000**							
Gebouw										
Zwembad 25 x 15 bassin	€ 289.256	€ 350.000		Zwedak/Aarts zwembadbouw	€ 289.256					
Tegelwerken totaal	€ 206.612	€ 250.000			€ 206.612					
Plafond	€ 61.983	€ 75.000			€ 61.983					
Electra voorzieningen	€ 61.983	€ 75.000			€ 61.983					
Ruimte compressor duiken	€ 24.793	€ 30.000			€ 24.793					
Gebouw 30 x 40 meter (BENG)	€ 413.223	€ 500.000		Unibouw	€ 413.223					
	€ 1.057.851	€ 1.280.000	**€ 2.680.000**							
Voorzieningen										
Sanitair & kleedlokalen	€ 82.645	€ 100.000		Pomaz/Zwedak			€ 82.645			
Tribune	€ 24.793	€ 30.000					€ 24.793			
Nieuwe materialen verenigingen (matten, lijnen, enz.)	€ 41.322	€ 50.000		Pomaz			€ 41.322			
Overige inventaris	€ 41.322	€ 50.000		Diversen			€ 41.322			
Toegangscontrole systeem	€ 66.116	€ 80.000		VConsyst B.V.			€ 66.116			
Onvoorzien	€ 24.793	€ 30.000					€ 24.793			
	€ 280.992	€ 340.000	**€ 3.020.000**							
Overige kosten										
Architektkosten	€ 16.529	€ 20.000			€ 16.529					
Leges	€ 12.397	€ 15.000			€ 12.397					
Constructieberekeningen	€ 12.397	€ 15.000			€ 12.397					
Bouwrijp maken terrein	€ 8.264	€ 10.000			€ 8.264					
Grondwerk	€ 8.264	€ 10.000			€ 8.264					
Bronnering	€ 12.397	€ 15.000			€ 12.397					
Nuts voorzieningen	€ 4.132	€ 5.000			€ 4.132					
Metsel & Timmerwerken	€ 24.793	€ 30.000			€ 24.793					
Stucwerkzaamheden	€ 16.529	€ 20.000			€ 16.529					
Bouwaanpassingen sporthal	€ 41.322	€ 50.000			€ 41.322					
Glaswand tribune	€ 16.529	€ 20.000			€ 16.529					
Onvoorzien	€ 61.983	€ 75.000			€ 61.983					
	€ 235.537	€ 285.000	**€ 3.305.000**		€ 1.293.388	€ 1.157.025	€ 280.992	**€ 2.731.405**	exclusief 21% BTW	
					€ 1.565.000	€ 1.400.000	€ 340.000	**€ 3.305.000**	inclusief 21% BTW	
Infra voorzieningen:										
Infra voorzieningen	€ 430.000	€ 520.300	**€ 3.825.300**	Gemeente Gemert-Bakel						

Bijlage 4 Onderbouwing overige lasten De Waterstroom (scenario 4)

	Oorspronkelijk		Scenario 4		
Accountant	€	5.000,00	€	5.000,00	
Administratie	€	8.500,00	€	8.500,00	
Schoonmaak	€	25.000,00	€	25.000,00	
Zout	€	3.500,00	€	3.500,00	
Techniek	€	48.500,00	€	30.000,00	Kleiner bad, kleiner gebouw
Kantoorkosten	€	8.000,00	€	4.000,00	Oorspronkelijke plan was dit inclusief sporthal
Verzekeringen	€	10.000,00	€	8.000,00	Oorspronkelijke plan was dit inclusief sporthal
Belastingen	€	20.000,00	€	10.000,00	Oorspronkelijke plan was dit inclusief sporthal
Overige personeelslasten	€	11.000,00	€	6.000,00	Minder personeel
Verkoop Materialen	€	4.000,00	€	-	NVT
PR	€	6.000,00	€	3.000,00	Inzake exploitatie 2e jaar
Diversen	€	4.000,00	€	-	Samengevoegd met onvoorzien
Onvoorzien	€	6.000,00	€	8.000,00	
	€	**159.500,00**	**€**	**111.000,00**	