

NOTITIE

Aan: Gemeente Gemert-Bakel – Ad van de Voort
Van: Synarchis – Danny Floren
Betreft: Second Opinion Rapportage Zwemverenigingen nieuw zwembad
Datum: 8 april 2019

1 Inleiding

Op verzoek van de gemeente Gemert-Bakel wordt in deze notitie door Synarchis een second opinion gegeven op het door lokale verenigingen ingediende plan voor een nieuw zwembad in Gemert. De second opinion is gevraagd om te bezien of de opgenomen investeringen / kosten voldoende onderbouwd en dus reëel zijn en met welke overige / bijkomende kosten nog rekening dient te worden gehouden. Het betreft scenario 4 uit de rapportage “Exploitatiescenario nieuwbouw zwembad De Waterstroom”, gedateerd 25 maart 2019 (verder te noemen: “de rapportage” of “de rapportage van de initiatiefnemers”). De second opinion vindt plaats op basis van de uitgebreide ervarings- en bureauekennis van Synarchis op het gebied van zwembaden en een beoordeling van de lokale situatie zoals die is gemaakt in het kader van de eerder door Synarchis uitgevoerde variantenstudie naar een nieuw zwembad in Gemert (medio 2018).

Achtereenvolgens wordt in de notitie ingegaan op de volgende drie aspecten:

- Beoordeling algemene uitgangspunten zoals weergegeven in hoofdstuk 2 van de rapportage.
- Beoordeling investeringskostenraming zoals weergegeven in hoofdstuk 6 van de rapportage.
- Beoordeling van de exploitatieprognose zoals weergegeven in hoofdstuk 6 van de rapportage.

Deze notitie sluit af met een samenvatting van de belangrijkste bevindingen.

2 Beoordeling gehanteerde uitgangspunten

In hoofdstuk 2 van de rapportage zijn de algemene uitgangspunten geformuleerd die door de initiatiefnemers zijn gehanteerd bij het opstellen van de exploitatieprognose voor zwembadscenario 4. In deze paragraaf geven wij een korte reactie op een aantal uitgangspunten die wij eerst kort zullen benoemen. De uitgangspunten die ten grondslag hebben gelegen aan de raming van de investeringskosten en de exploitatiebegroting behandelen wij aldaar (paragraaf 3 en 4 van deze notitie).

Btw

Door de verruiming van de Btw-sportvrijstelling kan de Btw op de investeringen in sportaccommodaties vanaf 1 januari 2019 niet meer worden verrekend. Ter compensatie van dit kostenverhogende effect is door de Rijksoverheid een specifieke uitkering (“SPUK-sport”) met een looptijd tot en met 2023 in het leven geroepen waar gemeenten gebruik van kunnen maken voor de investeringskosten en de exploitatiekosten van sportaccommodaties. Van de kosten inclusief Btw komt 17,5% voor uitkering in aanmerking. Dit is ongeveer gelijk aan het kostenverhogend effect van de Btw. Wij kunnen ons voorstellen dat in de rapportage van de initiatiefnemers bij de kapitaallastenberekening wordt uitgegaan van de investeringskosten exclusief Btw¹. Wij zien echter ook veel gemeenten die uitgaan van de investeringskosten inclusief Btw en de SPUK-uitkering omslaan naar een jaarlijkse dekking in de exploitatie van een zwembad. Per saldo maakt dit overigens voor het uiteindelijke exploitatieresultaat weinig verschil. Overigens is aan het voorgaande nog wel een risico verbonden. Het Ministerie van Financiën heeft aangegeven dat het uit te keren bedrag vanuit de SPUK-sport gemaximeerd is. Indien het aantal gehonoreerde aanvragen dit plafondbedrag overstijgt wordt naar rato uitgekeerd (dus minder dan de eerdere genoemde 17,5%). Op dit moment is nog onzeker of deze situatie zich voor zal doen en wat dan het aangepaste uitkeringspercentage in dat geval zal zijn.

¹ In hoofdstuk 2 van de rapportage wordt aangegeven dat de kapitaallasten exclusief 21% Btw worden weergegeven. In werkelijkheid wordt bij de berekening van de kapitaallasten in de exploitatieprognose in bijlage 2 slechts de helft van de Btw in mindering gebracht op de investeringskosten incl. Btw. Wij gaan hier in paragraaf 4 van deze notitie verder op in.

In de exploitatieprognose voor scenario 4 zijn de overige kostenposten (voor zover van toepassing) vanwege de hiervoor genoemde verruiming van de Btw-sportvrijstelling inclusief Btw geraamd. In het plan wordt aangegeven dat een stichting verantwoordelijk zal worden voor de exploitatie. Voor stichtingen die een amateursportaccommodatie exploiteren is de subsidieregeling Bouw en Onderhoud Sportaccommodaties (BOSA) tot en met 2023 ingesteld om het kostenverhogende effect van de Btw te compenseren. Deze regeling staat echter niet open voor exploitatiekosten met uitzondering van onderhoud. De stichting kan derhalve (onder voorwaarden) van deze regeling gebruik maken indien zij verantwoordelijk wordt gesteld voor het onderhoud. Risico hierbij is wel dat de aanvraag niet tijdig gedaan wordt en het plafondbedrag al is uitgekeerd (voor deze regeling geldt het criterium "op = op"). Indien de gemeente het onderhoud ter hand neemt kan compensatie plaats vinden vanuit de SPUK-sport. Feitelijk zijn in de rapportage de onderhoudskosten al exclusief Btw weergegeven doordat deze zijn bepaald door een percentage te nemen van de investeringskosten exclusief Btw. Wij achten de wijze waarop de Btw in de exploitatiebegroting van de stichting is verwerkt dan ook correct.

Beide regelingen (SPUK Sport en BOSA) hebben een looptijd tot en met 2023. Wat daarna gebeurt is nog onduidelijk. Indien de investeringen voor 2023 wordt gedaan zal overigens in een later stadium geen verrekening/herziening meer plaats vinden.

Configuratie zwembad

Wij kunnen ons vinden in de configuratie van het voorgestelde scenario 4. Het verdient aanbeveling om de breedte van het bassin te stellen op 15,4 meter in plaats van 15 (normatief 6-baans) en niet geheel duidelijk is of een beweegbare bodem is voorzien over het gehele bodemoppervlak of over het halve bodemoppervlak (dit laatste volstaat in de meeste gevallen). Verder valt het ontbreken van een kantine op. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande kantine in het sportcentrum. Dit is een keuze die naar verwachting een positief effect heeft op de jaarlast (de meeste kantines in vergelijkbare zwembaden verdienen zich zelf niet terug indien de integrale kostprijs wordt toegerekend).

Exploitiievorm

Door de indieners van het plan wordt uitgegaan een op te richten stichting die verantwoordelijk gesteld wordt voor de exploitatie van het nieuwe zwembad. Deze stichting bestaat uit ten minste een aantal vertegenwoordigers van de verenigingen en All-In Training Gemert. Het toezicht tijdens de verenigingsuren en de uren dat All-In Training Gemert het zwembad huurt is de verantwoordelijkheid van deze partijen zelf. Wij achten de stichtingsvorm gezien het karakter van de voorziening een passende beheersvorm maar constateren ook landelijk dat het steeds moeilijker wordt om het bestuur van stichtingen te bemensen. Ook wordt de verantwoordelijkheid van (vrijwillige) bestuursleden bij de exploitatie van zwembaden steeds groter door de in omvang en complexiteit toenemende wet- en regelgeving. Dit kan ook voor de situatie in Gemert als risico worden gezien. Hetzelfde geldt voor het toezicht door de gebruikers zelf. Ook hier zal de continuïteit en kwaliteit van de bemensing een belangrijk aandachtspunt waarbij aan alle eisen met betrekking tot onder meer veiligheid dient te worden voldaan. Het is ons niet duidelijk in hoeverre deze partijen in de huidige situatie deze verantwoordelijkheid ook al op zich nemen en of zij in staat moeten worden geacht om aan alle hiervoor genoemde eisen te voldoen.

Tenslotte:

Niet expliciet opgenomen in de rapportage van de verenigingen, maar wel van substantieel belang, is het toekomstige aanbod van zwemwater door Fitland. Vanuit de gemeente Gemert-Bakel is aangegeven dat Fitland bij realisatie van een nieuw gemeentelijk zwembad (zoals het voorgestelde scenario 4 in de rapportage) haar huidige 25 meterbassin zal omvormen tot een doelgroepenbassin van 12 tot 15 meter lang en 8 meter breed met beweegbare bodem. Op basis van onze ervaring is de verwachting gerechtvaardigd dat in een dergelijk bassin met name zwemlessen en bepaalde begeleide (doelgroep-)activiteiten plaats zullen vinden. Wij gaan er verder vanuit dat, net als in de huidige situatie het geval is, zwemschool de 3-Essen op basis van exclusiviteit water bij Fitland zal huren om dit aanbod te verzorgen.

3 Beoordeling Investeringskostenraming

Door de initiatiefnemers wordt aangegeven dat de gebouw gebonden kosten zijn afgestemd op de “werkelijk onderbouwde kosten” die bij specialistische bedrijven zijn opgevraagd. In de rapportage wordt aangegeven dat deze bedrijven hebben aangegeven dat de gebruikte bedragen realistische en werkelijke bedragen zijn maar dat het aanleveren van gedetailleerde offertes gezien de korte beschikbare tijd niet mogelijk was. Wij hebben deze offertes dan ook niet kunnen bestuderen en voor de beoordeling van de in de rapportage opgenomen investeringskostenraming stond ons uitsluitend bijlage 3 van de rapportage ter beschikking. Mede om deze reden hebben wij eerst zelf op basis van de in de rapportage genoemde uitgangspunten voor scenario 4 een investeringskostenraming voor het nieuwe zwembad opgesteld.

Stichtingskosten	
Kosten gemeente	
Grondkosten	€ 0
Projectbegeleiding	€ 157.529
Bijkomende kosten	€ 57.156
Interieur (los)	€ 0
Totaal kosten gemeente	€ 214.685
Kosten marktpartij	
Bouwkosten	€ 4.110.630
Honoraria	€ 342.885
Infra	€ 430.000
Bijkomende kosten	€ 84.015
Prijsstijgingen	€ 232.000
Marktwerking	€ 198.701
Totaal kosten marktpartij	€ 5.398.231
Onvoorzien	€ 281.000
Totaal stichtingskosten	€ 5.893.916
BTW	€ 1.237.722
Totaal stichtingskosten inclusief BTW	€ 7.131.638

De belangrijkste afwijkingen ten opzichte van de raming uit de rapportage van de initiatiefnemers zijn:

	scenario 4	Synarchis	verschil
Installaties			
water- en luchtbehandeling	€ 247.934	€ 420.868	-€ 172.934
verwarming	€ 247.934	€ 422.232	-€ 174.298
electra voorzieningen	€ 61.983	€ 459.676	-€ 397.693
Bouwkundige voorzieningen	€ 1.095.041	€ 2.283.544	-€ 1.188.503
Inrichting			
vaste en losse inrichting	€ 256.199	€ 378.217	-€ 122.018
beweegbare bodem	€ 619.835	€ 236.222	€ 383.613
Bijkomende kosten			
adviseurs	€ 28.926	€ 261.753	-€ 232.827
leges	€ 12.397	€ 84.015	-€ 71.618
grondwerk e.d.	€ 28.925	bij infra	-€ 28.925
nutsvoorzieningen	€ 4.132	€ 57.156	-€ 53.024
advieskosten gemeente	€ 0	€ 157.529	-€ 157.529
prijsstijgingen	€ 0	€ 421.701	-€ 421.701
infra voorzieningen	€ 430.000	€ 430.000	€ 0
Onvoorzien	€ 128.098	€ 281.000	-€ 152.902
Totaal exclusief BTW	€ 3.161.404	€ 5.893.913	-€ 2.732.509

Wij beschikken zoals aangegeven met betrekking tot de investeringskostenraming uitsluitend over bijlage 3 uit de rapportage en kunnen om deze reden inhoudelijk niet bepalen waardoor de verschillen worden veroorzaakt. Hieronder worden per item de uitgangspunten weergegeven van de investeringskostenraming van Synarchis:

Water- en luchtbehandeling

- Waterbehandeling compleet inclusief zoutelektrolyse

Verwarming

- All-electric zwembad
- Warmteopwekking d.m.v. lucht-water warmtepompen

Electravorzieningen

- Verlichting in LED
- Inclusief geluid-, omroep-, inbraak-, ontruimingsinstallatie en cctv (beeldschermen)
- 500 PV-panelen op het dak

Bouwkundige voorzieningen

- Hoge isolatie van schil (GPR van gemiddeld 8)
- Akoestische voorzieningen
- Hoog afwerkingsniveau speciaal voor zwembaden

Inrichting

- Wel sportinrichting opgenomen zoals polodoelen en drijflijnen
- LED scorebord
- Geen losse inrichting (opgenomen als separate post in de exploitatiebegroting)
- Beweegbare bodem over de helft van het oppervlak met klep

Advieskosten ontwerp

- Architect
- Constructeur
- Adviseur installaties
- Adviseur akoestiek en bouwfysica

Nutsvoorzieningen

- Verzwaren bestaande aansluitingen
- Aanbrengen trafo

Advieskosten gemeente

- Projectmanagement, toezicht en directievoering

Prijsstijgingen

- Indexering van de bouwkosten van heden tot halverwege start bouw
- Conjunctuur in bouwwereld van heden tot start bouw (tot het moment er wordt ingekocht)

Infra

- Bouwrijp maken
- Extra parkeerplaatsen voor zwemmers en bezoekers

4 Beoordeling Exploitatieprognose

Als basis voor de exploitatieprognose zoals opgenomen in bijlage 2 van de rapportage is door de initiatiefnemers een aantal uitgangspunten gehanteerd waarvan wij er hier enkele samengevat benoemen:

- Er wordt uitgegaan van een basisjaar waarin uitsluitend gehuurd wordt door verenigingen (Hydra en de Gemertse Watervrienden) en een zwemschool (All-In Training Gemert).

- Vervolgens wordt in een structurele situatie (na jaar 1) rekening gehouden met gebruik vanuit een gedeelte van de "Fitland-programmering" (banen- en recreatiefzwemmen en doelgroepen).
- Als tarieven worden de bestaande uurtarieven gehanteerd en (vanaf jaar 2) de tarieven voor losse bezoeken zoals deze ook in eerdere scenario's zijn gehanteerd.
- Er wordt uitgegaan van een formatie van 1,8 fte in het eerste jaar en 1,6 fte structureel. Verder menen wij uit de rapportage op te kunnen maken dat deze medewerkers in dienst treden van de exploiterende stichting en ingedeeld wordt conform de CAO zwembaden. Zoals eerder aangegeven zullen de huurders zelf voor toezicht zorgen tijdens de uren dat zij gebruik maken van het zwembad.
- Er is geen sprake van gemeentelijke overhead of andere doorbelastingen aan de zwembadexploitatie.

Alvorens de in de rapportage opgenomen exploitatiebegroting te beoordelen hechten wij eraan om aan te geven dat het voorziene gebruik van het nieuwe zwembad zeer beperkt is. Het gaat om wekelijks om in totaal 25 uur verhuur aan verenigingen en zwemschool (gemiddeld 3,5 uur per dag). In de gestabiliseerde situatie wordt uitgegaan van 9.000 bezoekers voor banenzwemmen (3.500), recreatief zwemmen (3.500) en begeleide (doelgroep-)activiteiten (2.000). Ten opzichte van andere zwembaden met een vergelijkbaar wateroppervlak kan dit gebruik (en hiermee het maatschappelijk rendement) van het zwembad als zeer beperkt worden beschouwd. Dit gezegd hebbende nemen wij verder de ambities van de initiatiefnemers en inrichting van de bedrijfsvoering door de stichting als gegeven voor de second opinion.

In onderstaande tabel is de begroting van de initiatiefnemers in samengevatte vorm weergegeven. Op aangegeven van de gemeente is uitgegaan van jaar 2 met kapitaallasten en onderhoudskosten op basis van variant 2 (10% toename bouwkosten).

Begroting initiatiefnemers (nieuw zwembad, scenario 4)	
Baten	<i>Vanaf jaar 2</i>
Recreatief en banenzwemmen	€ 41.750
Verhuur verenigingen en zwemschool	€ 105.000
Verhuur overig	€ 9.240
Totaal baten	€ 155.990
Lasten	
Onderhoud	€ 60.000
Gebruikskosten	€ 25.000
Personeelslasten	€ 73.500
Overige lasten	€ 111.000
Totaal lasten	€ 269.500
Exploitatieresultaat exclusief kapitaallasten	-€ 113.510
Kapitaallasten	€ 187.280
Exploitatieresultaat inclusief kapitaallasten	-€ 300.790

Algemene opmerking: In de begroting zoals gepresenteerd in de rapportage van de initiatiefnemers lijkt ons sprake te zijn van een rekenfout aan de batenkant. Er is een bedrag van € 14.875,- (banenzwemmen of vrij zwemmen) niet meegenomen bij het bepalen van de totale baten en hiermee het totale exploitatiesaldo.

Hieronder volgt een beoordeling op onderdelen:

Baten los bezoek

Gezien het feit dat het aangepaste zwembad van Fitland vanwege de beperkte afmetingen niet meer geschikt is voor banenzwemmen en vrij zwemmen achten wij het hiervoor geraamde aantal losse bezoekers voor het nieuwe zwembad eenvoudig haalbaar. In de eerdere variantenstudie die door Synarchis is uitgevoerd is het verzorgingsgebied voor het zwembad bepaald op de gemeente Gemert-Bakel (ongeveer 30.000 inwoners) wat op basis van animocijfers resulteert in een substantieel hoger potentieel aan bezoekers op deze

categorieën dan begroot in de rapportage. Dit geldt ook voor de bezoekers aan begeleide (doelgroep-) activiteiten, ook als er in dit opzicht nog sprake is van concurrentie door het aangepaste bassin van Fitland. De gemiddelde inkomsten per bezoeker die in de begroting zijn gehanteerd beoordelen wij, op basis van de eerder door ons uitgevoerde variantenstudie, als marktconform en hiermee realistisch.

Baten verhuur

Aangegeven wordt dat de geraamde uren voor verenigingen van 19 uur per week het urenaantal in het seizoen 2017/2018 betreft. Met een aantrekkelijk nieuw zwembad lijkt het aannemelijk dat verenigingen in staat moeten worden geacht dit aantal minimaal te handhaven, vooral ook omdat het tarief onveranderd blijft.

De zwemschool All-In Training is een nieuwe speler in het veld en zal voor de zwemlessen de concurrentie aan moeten gaan met de 3-Essen in Fitland. Gezien de beperkte omvang van het vernieuwde "Fitland-bassin" en het in de eerdere variantenstudie van Synarchis genoemde marktpotentieel van minimaal 15.000 zwemlessen per jaar verwachten wij dat zeker ruimte is om het nieuwe zwembad voor 6 uur per week op efficiënte en winstgevende wijze in te zetten voor zwemlessen bij een uurtarief van € 100,-.

De ambitie om het zwembad nog gemiddeld 2 uur per week voor een uurtarief van € 110,- ter verhuuren aan andere partijen lijkt ons eveneens een haalbare ambitie.

Tenslotte beoordelen wij het in dit stadium als realistisch dat gerekend is met (gemiddeld) 42 weken per jaar (40 volledige weken en 2 aangepaste weken) dat afname van zwemwater plaats vindt door de hiervoor genoemde georganiseerde gebruikers.

Onderhoudskosten

Gegeven het feit (zie hieronder) dat de kapitaallasten worden bepaald op basis van gedifferentieerde afschrijvingstermijnen gaan wij ervan uit dat de vervangingsinvesteringen voor installaties en inrichting worden gedekt vanuit de kapitaallasten. In dat geval ramen wij de onderhoudskosten in dit stadium op 2% van de aanneemsom (exclusief Btw, inclusief infrastructuur). Het gaat dan om een vaste jaarlijks dotatie in een onderhoudsreserve om de accommodatie gedurende de bouwkundige levensduur van 40 jaar in stand te kunnen houden. Bij de in paragraaf 3 genoemde aanneemsom van ongeveer € 5,4 miljoen (exclusief Btw) bedragen de onderhoudskosten derhalve ruim € 108.000,-. Dit bedrag is exclusief Btw, uitgaande van compensatie vanuit de SPUK of de BOSA. Dit is ongeveer **€ 48.000,-** hoger dan in de raming van de initiatiefnemers.

Daarnaast ramen wij 0,5% van de aanneemsom voor dagelijks onderhoud. Dit betreft derhalve een bedrag van ongeveer € 27.000,- (door de initiatiefnemers is deze post opgenomen onder overige lasten).

Gebruikskosten

De investeringskostenraming zoals door ons opgesteld gaat uit van een all-electric gebouw. Op basis van de ruimte- en volumestaat van het zwembad zoals voorzien in scenario 4, de afmetingen en diepte van het bassin en referentiecijfers bij vergelijkbare projecten ramen wij in dit stadium de verbruikskosten (energie en water) op ongeveer € 65.000,- (inclusief Btw). Dit is **€ 40.000,-** hoger dan in de raming van de initiatiefnemers.

Personeelslasten

In de rapportage van de initiatiefnemers ontbreekt een onderbouwing van de personele formatie door middel van een taakomschrijving en een personeelsplanning (rooster). De beoordeling kunnen wij derhalve uitsluitend uitvoeren op basis van referentiegegevens en kengetallen. Het opstellen van een personeelsrooster valt buiten het bereik van deze second-opinion en zou daarnaast ook nadere afstemming met de opstellers van de rapportage vragen.

Uitgangspunt in de rapportage is een structurele formatie van 1,6 fte waarbij uitgangspunt is dat de schoonmaak wordt uitbesteed. Verder is zoals aangegeven uitgangspunt dat het toezicht tijdens de uren dat het zwembad wordt verhuurd door de gebruiker plaats vindt. Wij gaan er, ondanks het feit dat dit in de rapportage niet expliciet is vermeld, ook vanuit dat sprake zal zijn van sleutelverhuur waarbij gebruikers zichzelf toegang verschaffen tot het zwembad en zorgdragen voor het afsluiten na gebruik. De eisen die hierbij aan gebruikers worden gesteld en de risico's die hiermee gepaard gaan zijn eerder benoemd.

Ook bij de hiervoor genoemde aannames op het gebied van zelfwerkzaamheid en het beperkte geraamde gebruik achten wij een formatie van 1,6 fte onvoldoende om invulling te kunnen geven aan de exploitatie van het zwembad. Voor de 9.000 losse bezoekers ramen wij een benodigde formatie van ongeveer 1,3 fte (schaal 4/5) noodzakelijk. Dit is inclusief het voorbereiden van het doelgroepenprogramma en gerelateerde werkzaamheden, kleine schoonmaakwerkzaamheden en uitgaande van een gemiddelde openstelling voor banenzwemmen en recreatief zwemmen van 2,5 uur per dag. Hierbij dient ook te worden opgemerkt dat het niet eenvoudig lijkt om CAO-personeel zo fragmentarisch in te zetten (het zwembad is maar af en toe open). Indien in de praktijk hierdoor sprake zal zijn van meer inhuur van personeel dan zijn de gemiddelde personeelskosten per formatieplaats hoger dan opgenomen in de begroting van de initiatiefnemers.

Een formatie van 0,6 fte (schaal 9) voor management achten wij realistisch bij de voorziene programmering. Ook hiervoor geldt dat het nog de nodige inspanning zal vergen om een capabele manager te werven voor deze formatieomvang. Hoewel de stichting veel zal uitbesteden (onderhoudscontracten, administratie, automatisering, website, etc.) zal zeker aanvullende formatie nodig zijn voor bijvoorbeeld kassa- en receptiewerkzaamheden, verhuur, marketing en promotie, kantoorwerkzaamheden, etc. Aangenomen dat ook de manager een deel van deze werkzaamheden voor zijn/haar rekening neemt ramen wij de extra benodigde formatie hiervoor op minimaal 0,7 fte (ongeveer € 28.000,-, schaal 4/5).

De personeelskosten per FULLTIME fte zijn afhankelijk van de exacte invulling. Wij beoordelen de bedragen zoals opgenomen door de initiatiefnemers als realistisch waarbij wij alleen de manager wat hoger inschatten. De totale personeelskosten bedragen dan:

- Manager: 0,6 * € 60.000,- = € 36.000,-
- Toezicht/instructie: 1,3 * € 40.000,- = € 52.000,-
- Receptie/diverse: 0,7 * € 40.000,- = € 28.000,-

Totaal bedraagt het aantal fte derhalve (minimaal) 2,6 fte en de personeelskosten ongeveer € 116.000,-. Dit is ongeveer € 42.000,- hoger dan in de exploitatieprognose van de initiatiefnemers.

Overige lasten

In bijlage 4 van de rapportage is een overzicht opgenomen van de overige lasten (alle bedragen waar van toepassing inclusief Btw met uitzondering van techniek/onderhoud). Deze bedragen zijn niet onderbouwd. In onderstaande tabel zijn deze opgenomen en afgezet tegen de bedragen die wij voor een zwembad met de karakteristieken en het voorziene gebruik zoals beschreven onder scenario 4 in de rapportage ramen. Hierbij hebben wij ervoor gekozen om slechts op enkele posten op basis van onze ervaring of calculatie af te wijken van de prognose van de initiatiefnemers. De overige posten vinden wij over het algemeen krap geraamd maar deze zijn ook afhankelijk van de mate waarin de stichting er in slaagt in te kopen en de inrichting van de bedrijfsvoering door de stichting. Wij hebben ook een post opgenomen voor de afschrijving op losse inventaris.

Overige lasten (nieuw zwembad, scenario 4)		
	Initiatiefnemers	Synarchis
Accountant	€ 5.000	€ 5.000
Administratie	€ 8.500	€ 8.500
Schoonmaak	€ 25.000	€ 35.000
Zout	€ 3.500	€ 3.500
Techniek (dagelijks onderhoud)	€ 30.000	€ 27.000
Kantoorkosten	€ 4.000	€ 4.000
Belastingen en verzekeringen	€ 18.000	€ 18.000
Overige personeellasten	€ 6.000	€ 6.000
PR/marketing	€ 3.000	€ 5.000
Onvoorzien	€ 8.000	€ 8.000
Afschrijving losse inrichting	€ 0	€ 5.000
Totaal:	€ 111.000	€ 125.000

Opgemerkt dient te worden dat de OZB (dus eigenaars- en exploitatiedeel) niet in onze raming is opgenomen. De gemeente compenseert deze OZB aan de verenigingen. Dit betreft € 24.000,- bij percentages van respectievelijk 0,269067% en 0,181250% en indien de WOZ-waarde gelijk wordt gesteld aan de aanneemsom van € 5,4 miljoen exclusief Btw. De overige lasten zoals door Synarchis geraamd liggen derhalve **€ 14.000,-** hoger dan geraamd door de initiatiefnemers.

Kapitaallasten

Om de kapitaallasten te berekenen hebben de initiatiefnemers als uitgangspunten genomen:

- Annuïtair.
- Rente: 2%
- Afschrijvingstermijnen:
 - Vaste en losse inventaris: 15 jaar
 - Installaties: 20 jaar
 - Bouwkundig en overig: 40 jaar

Wij gaan ervan uit dat deze uitgangspunten vanuit gemeentelijk perspectief correct zijn. De initiatiefnemers hebben als uitgangspunt gehanteerd dat 50% van het kostenverhogende effect van de Btw op de investering vanuit de SPUK wordt gecompenseerd en hebben deze compensatie in aftrek gebracht op de kosten inclusief Btw en de hieruit voortkomende bedragen als uitgangspunt genomen bij de berekening van de kapitaallasten. Vanwege de eerdere genoemde onzekerheden met betrekking tot de SPUK achten wij dit een behoudend maar verstandig uitgangspunt. Bij de berekening van de kapitaallasten op basis van de in paragraaf 3 gepresenteerde investeringskostenraming hanteren wij dezelfde uitgangspunten als de initiatiefnemers.

Kapitaallasten (nieuw zwembad, scenario 4)				
	Kosten	Rente	Termijn	Kapitaallast
Bouwkundig en overig	€ 4.390.772	0,02	40	€ 160.508
Installaties	€ 1.438.428	0,02	20	€ 87.970
Vaste en losse inrichting	€ 678.417	0,02	15	€ 52.798
Totaal	€ 6.507.617			€ 301.276

De investeringskosten zijn derhalve inclusief 50% SPUK bijdrage. De totale kapitaallasten zijn hierdoor derhalve ongeveer **€ 114.000,-** hoger dan geraamd door de initiatiefnemers.

5 Belangrijkste bevindingen

De investeringskosten voor het nieuw te realiseren zwembad worden door Synarchis geraamd op een bedrag ongeveer € 5,89 miljoen en in de rapportage van de initiatiefnemers op ongeveer € 3,16 miljoen. Het verschil bedraagt derhalve ongeveer € 2,73 miljoen.

Met betrekking tot de exploitatieprognose c.q. de jaarlast van het nieuw te realiseren zwembad zijn in onderstaande tabel de verschillen tussen de exploitatieprognose van de initiatiefnemers en de ramingen van Synarchis zoals hiervoor genoemd samengevat weergegeven.

Verschillenoverzicht	
Onderhoudskosten	€ 53.000
Verbruikskosten	€ 40.000
Personeelslasten	€ 42.000
Overige lasten	€ 14.000
Kapitaallasten	€ 114.000
Totaal:	€ 263.000

Dit betekent dat het exploitatietekort inclusief kapitaallasten in de raming van Synarchis ongeveer € 564.000,- bedraagt en inclusief een exploitatiebijdrage van € 350.000,- ongeveer € 214.000,-.

Zoals eerder aangegeven beoordelen wij de voorgestelde invulling van de exploitatie van het zwembad als uitzonderlijk ten opzichte van andere zwembaden. Het is mogelijk om substantieel meer bezoekers te trekken, en hiermee het maatschappelijk rendement van het zwembad sterk te verbeteren, ook met de concurrentie van een klein doelgroepenbassin bij Fitland. Dit vereist uiteraard wel een andere bandering en organisatie en leidt tot een andere baten- en lastenstructuur. Het bepalen van de effecten op gebruik, baten en lasten vallen buiten het bereik van deze second opinion en kunnen desgewenst worden bepaald op basis van diepgaander onderzoek.