Onderzoek toekomstscenario Golfbad Oss

Vergelijk tussen vernieuwbouw, nieuwbouw op de huidige locatie en nieuwbouw op locatie elders

Opdrachtgever:	Golfbad Exploitatie B.V.
Projectnummer:	171119
Datum:	28 maart 2019
Referentie:	2017/0460/JM, versie 10
Behandeld door:	ing. J.T.G. van der Meijs

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van VAN DER MEIJS Bouwmanagement & Advies B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven.

VAN DER MEIJS
Bouwmanagement & Advies B.V.

adres
Hart van Brabantlaan 12-14
5038 JL Tilburg

telefoon
013-583 2244
e-mail
info@vandermeijsbm.nl
website
www.vandermeijsbm.nl

Rabobank
NL20RABO0160201985
KVK Brabant
52201481
BTW nummer
8503 40949 B01

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2
1. Inleiding 3
1.1. Raadsbesluit 6 juli 2017 3
1.2. Brief omgevingsdienst juni 2017 3
1.3. Integrale toekomstvisie Golfbad Oss 4
2. Beschrijving Scenario's 5
2.1. Algemeen 5
2.2. Vernieuwbouw (huidige locatie) 5
2.3. Nieuwbouw (nieuwe locatie) 5
2.4. Nieuwbouw op de huidige locatie 6
3. Investeringsraming 8
4. Exploitatieraming 10
4.1. Huidige exploitatie 10
4.2. Exploitatie nieuwbouw 12
4.3. Exploitatie nieuwbouw op de huidige locatie 12
5. Duurzaamheid 15
6. Bevindingen, conclusies en aanbevelingen 17
6.1. Bevindingen 17
6.2. Conclusies 18
6.3. Aanbevelingen 20

1. Inleiding

Het Golfbad Oss is voor de inwoners van Oss en in de wijde omgeving een begrip.
In 1983 is het golfbad als een van de eerste in Nederland gerealiseerd, als onderdeel van een bestaande accommodatie. De bestaande accommodatie is een uit 1967 daterend zwembad dat bestaat uit een lesbad en een instructiebad. In 2010 is de laatste grote uitbreiding van het wedstrijdbad gerealiseerd.

Het oudste gedeelte van het Golfbad is daarmee ongeveer 52 jaar oud. De laatste uitbreiding is slechts 9 jaar geleden gerealiseerd. Tussentijds zijn er regelmatig aanpassingen en vervangingswerkzaamheden uitgevoerd.
Hoewel het gebouw goed wordt onderhouden blijft het onderhevig aan veroudering en oogt het enigszins gedateerd. De onderhoudskosten zullen, bij instandhouding progressief stijgen. Het min of meer conventionele energieconcept, voornamelijk gebaseerd op fossiele brandstoffen, de beperkte schildichtheid en –isolatie zorgen voor relatief hoge verbruiken en daarmee voor hoge kosten (zie ook § 5).
De samenstelling van het huidige Golfbad en de situering van de bassins vanuit de verschillende uitbreidingen hebben geleid tot een logistieke inefficiëntie die een grote personeelsinzet vraagt of waarbij, gedurende een belangrijk deel van de openingstijden, bassins buiten gebruik zijn (zie ook § 4.1).

1.1. Raadsbesluit 6 juli 2017

De gemeenteraad van Oss heeft in de raadsvergadering van 6 juli 2017 onder andere besloten om:

- De visie op openbaar zwemwater in de gemeente Oss, zoals beschreven in de, bij het raadsbesluit gevoegde, bijlage “Kaders toekomst Golfbad en visie openbaar zwemwater” vast te stellen;
- De kaders die gehanteerd moeten worden bij de toekomstige rol en inrichting van het Golfbad zoals beschreven in de, bij het raadsbesluit gevoegde, bijlage “Kaders toekomst Golfbad en visie openbaar zwemwater” vast te stellen.

De visie op het zwemwater berust op de beleidsfundamenten van een passende accommodatie, sportstimulering, een gezonde leefstijl en zorgpreventie.
Op grond van deze beleidsfundamenten, de ‘Informatienota trends en ontwikkelingen zwembadbranche’ en de ‘Integrale toekomstvisie Golfbad Oss’ (zie § 1.3) zijn kaders geformeerd voor de toekomstige rol en inrichting van het vernieuwde of nieuwe golfbad.
Deze kaders hebben betrekking op:

- Recreatiefunctie;
- Gezondheidsfunctie;
- Regiofunctie;
- Programmering;
- Instructie- en schoolzwemmen;
- Gebouw en duurzaamheid;
- Locatie;
- Financiën.

Opvallende uitgangspunten in de kaderstelling van de gemeente Oss:

- Gemeente Oss ondersteunt een basisvoorziening voor recreatief zwemmen, waarbij de recreatiefunctie ondergeschikt is aan de faciliteiten voor verenigingen;
- De (ver)nieuw(d)e zwemvoorziening dient primair een lokale functie te hebben (voor de eigen inwoners);
- Vestiging van de (ver)nieuw(d)e zwemvoorziening op de huidige locatie.

1.2. Brief omgevingsdienst juni 2017

Bij een controle van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant in juni van 2017 heeft zij ten aanzien van de naleving van het Activiteitenbesluit een aantal overtredingen opgemerkt, naast een verzoek voor nadere

informatie. Voor 12 september 2017 dient een Plan van Aanpak te worden overlegd, waarin is aangegeven op welke wijze en wanneer deze overtredingen zijn opgeheven.
Het betreft onder ander:

- Het dak is onvoldoende geïsoleerd;
- Het geïnstalleerd vermogen van de verlichting in het gebouw wordt niet voldoende beperkt;
- De zwemwaterleidingen zijn niet geïsoleerd;
- De isolatie van verschillende appendages van de stookinstallatie is niet volledig;
- Het warmteverlies via de gebouwschil wordt niet voldoende beperkt;
- De bassinwanden in de kelderruimte zijn niet geïsoleerd.

Bij de besluitvorming die binnenkort plaats vindt ten aanzien van de toekomst van het Golfbad in Oss zullen bovenstaande tekortkomingen een (financiële) rol gaan spelen.

Het Plan van Aanpak, zoals bovengenoemde gevraagd door de omgevingsdienst is inmiddels overlegd bij de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant.

1.3. Integrale toekomstvisie Golfbad Oss

In december 2016 is de Integrale toekomstvisie van het golfbad beschreven door Golfbad Exploitaties bv op basis van een onderzoeksrapportage van Facet Architecten & Adviseurs.
Uit de rapportage blijken:

- Het bestaan van een zeer grote groep (terugkerende) recreatieve gebruikers;
- Verenigingen maken gebruik van de accommodatie tegen relatief lage prijzen;
- Doelgroepen zijn een stabiele markt;
- Leszwemmen is dalende en ondervindt toenemende concurrentie;
- Exploitatie staat onder druk, vanwege bezuinigingen en de afnemende attractiewaarde van de recreatieve elementen;
- Gebouwen en installaties bevinden zich grotendeels aan het einde van hun levensduur;
- Er zijn grote verbeteringen te halen op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid;
- Door de vele uitbreidingen is het gebouw vanuit logistiek oogpunt niet optimaal en ontstaan er lange looplijnen voor onder andere het personeel.

Op grond van bovenstaande conclusies is aan ons gevraagd om in beeld te brengen wat de verschillen zijn tussen vernieuwbouwen op de huidige locatie en nieuwbouw op een andere locatie (scenario 4 en 5 uit de integrale toekomstvisie).
Daarnaast is ons gevraagd in beeld te brengen wat de consequenties zijn van het positioneren van diezelfde nieuwbouw op de huidige locatie, waarbij wordt uitgegaan van gefaseerde realisering om, te verwachten exploitatieverliezen, zo veel als mogelijk te beperken.

2. Beschrijving Scenario's

2.1. Algemeen

Alle scenario's gaan uit van een (ver)nieuw(d)e accommodatie die geheel geschikt is voor mindervalide gebruikers en bezoekers. In de samenstelling van de scenario's, de investeringsramingen en de exploitatieramingen is het uitgangspunt, conform de wet toegankelijkheid openbare gebouwen (ITS Totaal. (Internationaal Toegankelijkheid Symbool)).

2.2. Vernieuwbouw (huidige locatie)

Het scenario dat voor vernieuwbouw is gebruikt (Scenario 1) gaat uit van de vernieuwing van het Golfbad op de huidige locatie, waarbij delen van de accommodatie in gebruik blijven tijdens de vernieuwbouw werkzaamheden. Het huidige zwembad kent een bruto vloeroppervlak (BVO) van 7.927 m2 en een wateroppervlakte van 1.625 m2.
Vernieuwbouwen bestaat, in hoofdlijnen, uit de volgende onderdelen:

- Het slopen van de gehele bovenbouw in fasen (zie hoofdstuk 3).
  Mogelijk dat op basis van nader onderzoek delen van de bestaande constructie kunnen worden gehandhaafd;
- Het verwijderen van alle afwerkingen van de bassins;
- Het verwijderen van alle installaties:
  Mogelijk dat op basis van nader onderzoek delen van de installaties kunnen worden gehandhaafd, mits passend in het nieuwe energieconcept;
- Het handhaven van de huidige betonnen bassins en bufferkelders;
- Nader onderzoek naar de aantasting van de wapening in de bestaande betonnen bassins en bufferkelders; reparatie daarvan is opgenomen (stelpost);
- Zo veel als mogelijk de bestaande bassins en bufferkelders voorzien van (schil)isolatie;
- Bovenbouw opnieuw optrekken met duurzame materialen, eigentijdse architectuur en met integratie van de installaties op basis van het nieuwe energieconcept (zie hoofdstuk 5). Vernieuwen van de waterzuiveringsinstallaties;
- De bovenbouw voorzien van afwerkingen, passend bij wet- en regelgeving in het kader van hygiëne en veiligheid, maar ook in het kader van comfort (akoestiek);
- Het bestaande parkeerterrein en de omliggende groenvoorzieningen herstellen in een fasering passend bij het vernieuwbouwen.

Bij dit scenario kunnen nog de volgende kanttekeningen worden gemaakt:

- Door de fasering (zie hoofdstuk 3) en het tijdelijk in gebruik houden van delen van de accommodatie zal de realisatietermijn toenemen evenals de daarbij behorende tijdgebonden kosten en de kosten voor de tijdelijke voorzieningen die benodigd zijn om de resterende accommodatie veilig te kunnen gebruiken;
- Dit scenario verandert niets aan de huidige logistieke plaatsing van de verschillende bassins. Deze is door de verschillende uitbreidingen door de jaren zo ontstaan en is niet optimaal. Deze inefficiëntie zal de exploitatie blijvend belasten;
- Mogelijk dat bij nader onderzoek naar de aantasting van de wapening in het beton van de oudste bassins, het lesbad en het instructiebad, tot de conclusie wordt gekomen dat, op basis van economische berekening en de bouwkundige staat, deze geheel moeten worden gesloopt en vervangen.

2.3. Nieuwbouw (nieuwe locatie)

Het scenario dat voor de nieuwbouw is gebruikt (Scenario 2) gaat uit van een nieuw gebouw passend in het huidige tijdsbeeld op een andere locatie dan de bestaande. Voor de samenstelling van dit nieuwe zwemcomplex is gebruik gemaakt van de ruimtelijst, zoals is opgenomen in bijlage 3. Het nieuwe zwembad kent een bruto vloeroppervlak (BVO) van 7.123 m2 en een wateroppervlakte van 1.450 m2.

Hierbij wordt ervan uit gegaan dat het recreatieve gedeelte van het huidige golfbad in vrijwel dezelfde omvang in de nieuwbouw wordt geprojecteerd, waarbij een optimalisatie plaats vindt in de logistiek voor het personeel, de bezoekers en de horeca.
Daarnaast wordt een multifunctioneel bad gerealiseerd met de afmeting 25 x 33 m2 met beweegbare wand en een gedeelte met beweegbare bodem. Een gedeelte van het bassin is 3,8 meter diep en een gedeelte, met de beweegbare bodem, minimaal 2 meter diep.
Het bad is voorzien van de nieuwste technieken om 2 verschillende watertemperaturen mogelijk te maken in 2 delen van het bassin met een maximaal temperatuurverschil van 4 graden Celsius.
Dit multifunctionele bad kent de volgende gebruiksmogelijkheden:

- Vrij zwemmen (recreatief);
- 10-baanswedstrijdbad (nationaal niveau);
- Banenzwemmen;
- Zwemsporttrainingen;
- Waterpolo (internationaal niveau);
- 2x waterpolo (15 x 25 m2) (training en wedstrijden op regionaal niveau);
- 1 meter springstelling;
- 3 meter springstelling;
- Synchroonzwemmen;
- Duikvereniging;
- Instructiezwemmen (leszwemmen, inclusief diplomazwemmen);
- Schoolzwemmen;
- Doelgroepen.

Afhankelijk van de inroostering kunnen 2 (doel)groepen gebruikers/verenigingen gelijktijdig van dit multifunctionele bassin gebruik maken.

2.4. Nieuwbouw op de huidige locatie

Voor dit scenario (Scenario 3) gaan we uit van de nieuwbouwvariant, zoals beschreven bij § 2.3, maar dan gefaseerd uitgevoerd, waarbij delen van de bestaande accommodatie in gebruik kunnen blijven om de exploitatieverliezen zo veel als mogelijk te kunnen beperken. Deze variant gaat uit van het, op termijn, geheel verdwijnen van de bestaande accommodatie.
Voor de samenstelling van dit nieuwe zwemcomplex is gebruik gemaakt van de ruimtelijst, zoals is opgenomen in bijlage 3. Het nieuwe zwembad kent een bruto vloeroppervlak (BVO) van 7.123 m2 en een wateroppervlakte van 1.450 m2.
De fasering zal globaal op de volgende wijze kunnen plaatsvinden:
Fase 1:

- Lesbad en instructiebad met een gedeelte van de kleedaccommodatie, de kantoren en de entree worden gesloopt;
- De rest van de accommodatie blijft in gebruik met behulp van tijdelijke voorzieningen;
- De kantoren worden in tijdelijke units op het (parkeer)terrein ondergebracht;
- Nieuwbouw van het multifunctionele bassin (25 x 33 m2) met een gedeelte van de kleedaccommodatie en de nieuwe entree (en mogelijk de nieuwe kantoren en horeca);
- Het bestaande parkeerterrein en de omliggende groenvoorzieningen herstellen voor fase 1 passend bij dit nieuwbouwgedeelte.

Fase 2:

- De rest van de bestaande accommodatie wordt gesloopt;
- Het nieuwe gedeelte van fase 1 blijft in gebruik met tijdelijke voorzieningen;
- Nieuwbouw van het recreatieve gedeelte met een gedeelte van de kleedaccommodatie en de horeca (als die geen onderdeel is van fase 1);
- Nieuwbouw van de kantoren (als die geen onderdeel zijn van fase 1);

- Het bestaande parkeerterrein en de omliggende groenvoorzieningen herstellen voor fase 2 passend bij dit nieuwbouwgedeelte.

N.B.: Wanneer de nieuwe horeca reeds in fase 1 is opgenomen, kan deze in elke fase in gebruik blijven. Wanneer de nieuwe kantoren in fase 1 worden opgenomen worden de tijdelijke huisvestingslasten lager. Een en ander is afhankelijk van het ontwerp en de vrijkomende beschikbare ruimte.

De gebruiksmogelijkheden van dit scenario zijn na afronding van fase 2 geheel identiek aan die van scenario 2 (§ 2.3).

Bij dit scenario kunnen de volgende kanttekeningen worden gemaakt:
- Dit scenario heft alle kanttekeningen op, zoals geplaatst in § 2.1 bij vernieuwbouw op de huidige locatie, behoudens de gevolgen van de fasering;
- Er is overeenstemming nodig voor de invulling van het uiteindelijke recreatieve gedeelte passend bij de wensen van Golfbad Exploitaties en het besluit van de gemeenteraad (§ 1.1).

3. Investeringsraming

Voor het bepalen van de kapitaallasten in de exploitatie zijn van de verschillende scenario's, zoals vermeld in hoofdstuk 2, investeringsramingen opgesteld. Deze investeringsramingen kennen een aantal uitgangspunten die wij voor de verschillende scenario's hebben toegepast:

- De bandbreedte van de gehanteerde investeringsramingen bedraagt ongeveer plus of min 10%, vanwege het feit dat deze niet zijn gebaseerd op een ontwerp, maar op een gebouwmassa op basis van vormfactoren. Hiermee is een elementenraming gemaakt van de bouwkosten die vervolgens is door vertaald naar een complete investeringsraming;
- In de investeringsramingen zijn geen grondkosten opgenomen, omdat ervan wordt uitgegaan dat bij het vernieuwbouwen en het nieuwbouwen op de huidige locatie er geen grondkosten zijn en bij het nieuwbouwen de grondkosten wegvallen tegen de opbrengst van de herontwikkeling van de huidige locatie. Bij Scenario 2 en Scenario 3 zijn wel de sloopkosten van het huidige Golfbad opgenomen.
- Het vernieuwbouwen en de nieuwbouw op de huidige locatie worden gefaseerd uitgevoerd om een gedeelte van de accommodatie in gebruik te kunnen houden.
  Voor de fasering van *vernieuwbouw* is uitgegaan van het volgende:
  - Fase 1: Lesbad en instructiebad met een gedeelte van de kleedaccommodatie, de kantoren en de entree (voorbereiding uitvoering 8 maanden; uitvoering 12 maanden);
  - Fase 2: Recreatiebad met het resterende deel van de kleedaccommodatie en de horeca (voorbereiding uitvoering 12 maanden, tijdens uitvoering fase 1; uitvoering 15 maanden);
  - Fase 3: Wedstrijdbad met annexen (voorbereiding uitvoering 8 maanden, tijdens uitvoering fase 2; uitvoering 8 maanden).

  De doorlooptijd van de planning bedraagt dan ongeveer 43 maanden.
  Voor de fasering van *nieuwbouw op de huidige locatie* is uitgegaan van het volgende:
  - Fase 1: Lesbad en instructiebad met een gedeelte van de kleedaccommodatie, de kantoren en de entree (voorbereiding uitvoering 15 maanden; uitvoering 12 maanden);
  - Fase 2: Recreatiebad met het resterende deel van de kleedaccommodatie en de horeca (voorbereiding uitvoering 12 maanden, tijdens uitvoering fase 1; uitvoering 12 maanden).

  De doorlooptijd van de planning bedraagt dan ongeveer 39 maanden.
- Bij het vernieuwbouwen gaan wij ervan uit dat de bestaande bassins (inclusief bufferkelders etc.) gehandhaafd blijven. Daarvoor is het uitgangspunt dat deze bassins geheel leeg gemaakt kunnen worden, zonder dat daarvoor aanvullende voorzieningen, zoals bemaling noodzakelijk zijn;
- Bij de bestaande bassins is in min of meerdere mate sprake van betonrot. Hiervoor is in de investeringsraming vernieuwbouw een stelpost opgenomen. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen in welke mate de bassins en de kelders zijn aangetast;
- Bij nieuwbouw op de huidige locatie gaan wij ervan uit dat de gehele bestaande accommodatie, in fasen, wordt gesloopt;
- Bij alle scenario's zijn sloopkosten opgenomen. Bij het 'vernieuwbouwen' en bij 'nieuwbouw op de huidige locatie' is rekening gehouden met kosten voor tijdelijke huisvesting voor de kantoren op de parkeerplaats. Tevens is rekening gehouden met tijdelijke voorzieningen om de delen die in gebruik blijven tijdelijk af te schermen van de 'in uitvoering' zijnde gedeelten in het kader van veiligheid, hygiëne en comfort;
- Bij 'vernieuwbouw' en bij 'nieuwbouw op de huidige locatie' wordt een gedeelte van de bestaande parkeerplaatsen gebuikt als werkterrein (ca 2000 m2). Dit is mogelijk vanwege de gefaseerde aanpak van deze scenario's.
  Bij volledige nieuwbouw is rekening gehouden met een volledig nieuwe parkeerplaats van ca. 175 parkeerplaatsen. De parkeernorm van de gemeente Oss bedraagt ca. 10,7 tot 13,3 parkeerplaats per 100 m2 zwemwater voor een overdekt zwembad, afhankelijk van de ligging van het nieuwe complex.

- In de investeringsramingen zijn prijsstijgingen opgenomen. Deze zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:
    - Prijspeil van de investeringsraming voor alle scenario's is 1 januari 2018;
    - Vernieuwbouw: start voorbereiding 1 mei 2022; voorbereiding fase 1: 8 maanden; *start uitvoering 1 januari 2023*; opvolgende uitvoering van fase 1 tot en met 3: 35 maanden. Totale doorlooptijd vanaf 1 mei 2022 bedraagt 43 maanden (1 december 2025);
    - Nieuwbouw: start voorbereiding 1 oktober 2021, voorbereiding: 15 maanden; *start uitvoering 1 januari 2023*; uitvoering 20 maanden. Totale doorlooptijd vanaf 1 oktober 2021 bedraagt 35 maanden (1 september 2024);
    - Nieuwbouw op de huidige locatie: start voorbereiding 1 oktober 2021, voorbereiding: 15 maanden; *start uitvoering 1 januari 2023*; uitvoering fase 1 12 maanden en uitvoering fase 2 12 maanden. Totale doorlooptijd vanaf 1 oktober 2021 bedraagt 39 maanden (1 januari 2025);
    - Prijsstijging tot start bouw 4% per jaar;
    - Prijsstijging tijdens de bouw 3% per jaar over de gemiddelde bouwsom (lineaire facturering);
- In de investeringsramingen is onvoorzien opgenomen ter grootte van 12% van de investeringskosten, verdeeld over 7% reservering in de bouwkosten ten behoeve van engineering van het ontwerp; 3% reservering ten behoeve van mogelijk voortschrijdend inzicht van de Opdrachtgever en 2% ten behoeve van wijzigingen tijdens de uitvoering;
- Btw-vrijstelling op sport. Gemeenten en bepaalde sportstichtingen hebben recht op aftrek van voorbelasting voor de kosten die toerekenbaar zijn aan de terbeschikkingstelling van sportaccommodaties aan sportverenigingen. Dit recht op aftrek vervalt nu per 1 januari 2019 wanneer de Europese btw- sportvrijstelling wordt geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving. Derhalve worden de investeringen voor het berekenen van de kapitaallasten inclusief btw (21%) berekend. Er wordt gewerkt aan compensatiefondsen voor gedeeltelijke compensatie van de btw (SPUK en BOSA).
- De investeringsramingen zijn als bijlage bij deze rapportage gevoegd:
    - Bijlage 1: Investeringsraming Vernieuwbouw met kenmerk 2017/0449/JM versie 05, d.d. 25 maart 2019;
    - Bijlage 4: Investeringsraming Nieuwbouw met kenmerk 2017/0452/JM versie 05, d.d. 25 maart 2019;
    - Bijlage 6: Investeringsraming Nieuwbouw huidige locatie met kenmerk 2017/0482/JM versie 04, d.d. 25 maart 2019.

4. Exploitatieraming

4.1. Huidige exploitatie

De huidige exploitatie is vooral gebaseerd op het hoge recreatieve bezoek en de opbrengsten die daarmee worden gegenereerd. Met deze opbrengsten kunnen de tekorten op de kosten voor het gebruik door de verenigingen worden gedekt. Dit is een precaire situatie, gezien de steeds sneller verouderende attractiewaarde van de recreatieve elementen. Als de attractiewaarde van het golfbad daalt leidt dat direct tot exploitatietekorten. Golfbad Exploitaties ziet zich daardoor min of meer gedwongen de 'ratrace' voor de attractiewaarde voor recreatieve voorzieningen in stand te houden en daarin te investeren.
De concurrenten voor het golfbad zijn, qua attractiewaarde bijvoorbeeld het Sportiom in 's-Hertogenbosch, het 'Tiki-bad' in Wassenaar en 'De Tongelreep' in Eindhoven. De Tongelreep (het recreatieve gedeelte) is vanaf september 2016 gesloten, vanwege het feit dat de gemeente Eindhoven de steeds toenemende exploitatietekorten niet meer wilde dekken.
De vraag is nu of deze basis voor de exploitatie in stand moet worden gehouden of dat er andere creatieve en flexibele oplossingen voorhanden zijn met minder kosten.
Het antwoord op deze vraag is besloten in het raadsbesluit van 6 juli 2017, waarin het kader is gesteld dat de accommodatie zich richt op de lokale inwoners en dat de recreatiefunctie ondergeschikt is aan de faciliteiten voor de verenigingen.

De volgende uitgangspunten zijn in de exploitatieraming voor het vernieuwbouwen (Scenario 1), die als bijlage 2 is bijgevoegd, gehanteerd:

- Gemeente Oss is eigenaar van het golfbad Oss, behoudens de laatste uitbreiding met het wedstrijdbad, en draagt hiervan de kapitaallasten. Golfbad Exploitatie bv is eigenaar van de laatste uitbreiding met het wedstrijdbad en draagt daarvan de kapitaallasten. De kapitaallasten ('historische last') voor het wedstrijdbad bedragen voor Golfbad Exploitaties op het moment van schrijven van deze rapportage nog ongeveer € 2.623.000, -.
  Op 1 januari 2023 (start bouw) resteert hiervan nog ongeveer € 2.135.000, -. De helft van deze kapitaallast wordt over de resterende looptijd (19 jaar) afgeschreven tegen het rentepercentage 4,84% per jaar en is opgenomen in het scenario Vernieuwbouw (Scenario 1). De andere helft van deze kapitaallast wordt in een keer afgeschreven. Voor de overige scenario's die zijn gebaseerd op nieuwbouw wordt deze kapitaallast in een keer afgeschreven.
  De kapitaallast van het wedstijdbassin is in een aparte regel in de exploitatieraming van het scenario Vernieuwbouw opgenomen.
- Naast bovengenoemde historische lasten zijn geen resterende boekwaardes van de overige gebouwen of gebouwdelen van de Gemeente in de berekeningen opgenomen;
- Voor het berekenen van de opbrengsten is uitgegaan van de bezoekersaantallen en de tarieven van 2016;
- Voor de horeca wordt, bij het 'vernieuwbouwen', uitgegaan van de huurinkomsten van de verpachting van de horecaruimte met annexen. Bij de overige scenario's wordt ervan uitgegaan dat de horeca in beheer is van Golfbad Exploitaties bv;
- Er is slechts beperkt rekening gehouden met overige inkomsten. Een en ander is afgeleid uit de omzet van Golfbad Exploitaties van 2016;
- Voor de berekening van de kapitaallast is uitgegaan van de berekeningsmethode 'werkelijk annuïtair' met een rentepercentage van 2,9% en een variabele afschrijving met een maximum van 40 jaar. In de raming is de kapitaallast van het 1e jaar (de hoogste last) opgenomen;
- Het bouwkundige onderhoud wordt door Golfbad Exploitaties uitbesteed als onderdeel van de lopende exploitatie;
- De onderhoudswerkzaamheden voor de installaties worden op basis van een risicodragende overeenkomst met de firma Kemkens uitgevoerd. Aan deze overeenkomst is ook het energieverbruik door het Golfbad gekoppeld;
- De verbruiken van energie en water zijn in vergelijk met de door ons gehanteerde kengetallen in lijn met de verwachtingen van een conventioneel energieconcept gebaseerd op fossiele

brandstoffen. De hoogte van de tarieven per verbruikseenheid die voor de afrekening gebruikt worden, in de overeenkomst met Kemkens, zijn voor ons niet herkenbaar. Voor de berekening van de exploitatielasten is uitgegaan van de kengetallen, zoals die beschikbaar zijn voor de conventionele energieconcepten op basis van fossiele brandstoffen;

Zoals bovenstaand aangegeven zijn de gegevens voor het energieverbruik (inclusief waterverbruik) en het onderhoud van de installaties ondergebracht in een overeenkomst met de firma Kemkens.
In een vergelijk tussen de overeenkomst met Kemkens en de bij ons vigerende kengetallen voor onderhoud en energieverbruiken zien wij opmerkelijke verschillen die wij onderstaand in een tabel weergeven:

	Kengetallen VDMBM&A	Contract Kemkens	Opmerkingen
Energie- en waterverbruik	€ 444.076,00	€ 264.653,00	
Onderhoud installaties (inclusief vervanging)	€ 553.230,00	€ 526.065,00	
Onderhoud bouwkundig (inclusief vervanging)	incl.	€ 130.000,00	- Door Golfbad Exploitaties bv
	€ 997.306,00	€ 920.718,00	

Tabel 1: vergelijk Energie en onderhoud

In de tabel (tabel 1) wordt een groot verschil geconstateerd tussen onze kengetallen en de gegevens uit de overeenkomst met Kemkens. Voor de eenduidigheid van alle in deze rapportage opgenomen scenario's wordt uitgegaan van onze kengetallen in de exploitatieberekeningen en niet van de gegevens, zoals beschikbaar uit de overeenkomst met Kemkens van het jaar 2016.

- Voor de personeelslasten is uitgegaan van 33,5 fte, conform de opgave van Golfbad Exploitatie bv.
  Hierin zijn ongeveer 5 fte opgenomen voor administratie en secretariële ondersteuning en ongeveer 3,5 fte voor de combinatietaak schoonmaak /toezicht (niet zijnde zwemtoezicht);
- De meeste schoonmaakwerkzaamheden zijn uitbesteed en de kosten daarvan zijn in de exploitatieraming opgenomen;
- Voor de samenstelling van de kosten voor verzekeringen is gebruik gemaakt van de opgave van Golfbad Exploitatie bv;
- Voor de berekening van de belastingen, management-, risicofee en de overige lasten is gebruik gemaakt van in het land gebruikelijke percentages van de opbrengsten
- Tijdens de verschillende fasen van het vernieuwbouwen zijn er grotere exploitatieverliezen te verwachten, omdat delen van het bestaande gebouw buiten gebruik zijn. Uitgangspunt is dat de opbrengsten van de specifieke gebruikers in relatie tot de 'in uitvoering' zijnde fase komt te vervallen, waarbij de kosten gelijk blijven. Voor de verschillende fasen betekent dat, gedurende die fase:
  - Fase 1: toename exploitatieverlies ca. € 358.000,- (exclusief kapitaallasten) door vervallen van doelgroepen, instructie en onderwijs (12/12 deel);
  - Fase 2: toename exploitatieverlies ca. € 1.430.000, - (exclusief kapitaallasten) door het vervallen van het vrije zwemmen (15/12 deel);
  - Fase 3: toename exploitatieverlies ca. € 214.000, - (exclusief kapitaallasten) door het vervallen van de verenigingen (8/12 deel);

- Kosten voor verplaatsing of uitwijkmogelijkheden voor verenigingen zijn hierin niet meegenomen;

De vraag is gerechtvaardigd of na het vernieuwbouwen het huidige zorgvuldig opgebouwde klantenbestand van Golfbad Exploitaties bv, nog steeds bestaat of opnieuw kan worden opgebouwd. Hiervoor zal enkele jaren uitgetrokken moeten worden met extra exploitatieverliezen tot gevolg.

In het overleg van 23 augustus 2017 is door gemeente Oss aangegeven deze exploitatieverliezen te kunnen plaatsen en daarmee ook rekening te houden door gedurende 2,5 jaar na oplevering rekening te houden met aanloop- en opstartverliezen.

4.2. Exploitatie nieuwbouw

De nieuwbouw bestaat uit een geoptimaliseerd hedendaags gebouw met een duurzaamheidsgehalte dat is gebaseerd op de BENG-eisen in het kader van het thema energie.
Voor de exploitatieraming ten behoeve van de nieuwbouw (Scenario 2), die als bijlage 5 is toegevoegd aan deze rapportage zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Gemeente Oss is eigenaar van het golfbad Oss, behoudens de laatste uitbreiding met het wedstrijdbad, en draagt hiervan de kapitaallasten. Golfbad Exploitatie bv is eigenaar van de laatste uitbreiding met het wedstrijdbad en draagt daarvan de kapitaallasten.
- Er zijn geen resterende boekwaardes van de overige gebouwen of gebouwdelen van de Gemeente, danwel van Golfbad Exploitaties bv in de berekeningen opgenomen. Deze worden als afgeschreven beschouwd;
- Het uitbaten van de horeca wordt door Golfbad Exploitatie bv in eigen beheer gehouden. De opbrengsten van de horeca zijn in de exploitatieraming opgenomen. De inkoop en het horecapersoneel zijn vervolgens in de kosten voor de exploitatie opgenomen;
- Er is slechts beperkt rekening gehouden met overige inkomsten uit evenementen;
- Voor de berekening van de kapitaallast is uitgegaan van de berekeningsmethode 'werkelijk annuïtair' met een rentepercentage van 2,9% en een variabele afschrijving met een maximum van 40 jaar. In de raming is de kapitaallast van het 1e jaar (de hoogste last) opgenomen;
- Voor de onderhoudswerkzaamheden van de bouwkosten en de vaste inrichting is een percentage van die investeringskosten opgenomen. Dit percentage genereert jaarlijkse onderhoudskosten, inclusief de vervangingen, op basis van een nader op te stellen Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) met 2-jaarlijkse conditiemetingen (NEN 2767);
- De verbruiken van energie en water zijn bepaald op het duurzame energieconcept met warmtepompen en het gebruik van hernieuwbare energie;
- Voor de personeelslasten is uitgegaan van 26 fte.
  Hierin zijn vooralsnog ongeveer 3 fte opgenomen voor administratie en secretariële ondersteuning en ongeveer 2 fte voor de combinatietaak schoonmaak /toezicht (niet zijnde zwemtoezicht);
- De meeste schoonmaakwerkzaamheden zijn uitbesteed en de kosten daarvan zijn in de exploitatieraming opgenomen, vergelijkbaar met het vernieuwbouwen;
- Voor de samenstelling van de kosten voor verzekeringen is gebruik gemaakt van de opgave van Golfbad Exploitatie bv;
- Voor de berekening van de belastingen, management-, risicofee en de overige lasten is gebruik gemaakt van in het land gebruikelijke percentages van de opbrengsten.

4.3. Exploitatie nieuwbouw op de huidige locatie

Om de verschillende scenario's vergelijkbaar te houden is voor de nieuwbouw op de huidige locatie als uitgangspunt gehanteerd hetzelfde gebouw als vormgegeven in de voorgaande paragraaf (§4.2). Hierdoor blijven de gebruiksmogelijkheden gelijk en kunnen de opbrengsten en kosten grotendeels gelijk worden geschakeld.

Dit ondanks het feit dat uit het besluit van de raad van juli 2017 en de daarbij gevoegde bijlagen blijkt dat het huidige recreatiewater moet worden ingekrompen naar een voorziening voor lokaal gebruik en een recreatiefunctie die ondergeschikt is aan die van de verenigingen.
Ten aanzien van de nadere invulling van de recreatieve functie is nader overleg nodig tussen gemeente Oss en Golfbad Exploitatie bv (zie ook de aanbevelingen).

Voor de exploitatieraming ten behoeve van de nieuwbouw op de huidige locatie (Scenario 3), die als bijlage 7 is toegevoegd aan deze rapportage zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Gemeente Oss is eigenaar van het golfbad Oss, behoudens de laatste uitbreiding met het wedstrijdbad, en draagt hiervan de kapitaallasten. Golfbad Exploitatie bv is eigenaar van de laatste uitbreiding met het wedstrijdbad en draagt daarvan de kapitaallasten.
- Er zijn geen resterende boekwaardes van de overige gebouwen of gebouwdelen van de Gemeente, danwel van Golfbad Exploitaties bv in de berekeningen opgenomen. Deze worden als afgeschreven beschouwd;
- Het uitbaten van de horeca wordt door Golfbad Exploitatie bv in eigen beheer gehouden. De opbrengsten van de horeca zijn in de exploitatieraming opgenomen. De inkoop en het horecapersoneel zijn vervolgens in de kosten voor de exploitatie opgenomen;
- Er is slechts beperkt rekening gehouden met overige inkomsten uit evenementen;
- Voor de berekening van de kapitaallast is uitgegaan van de berekeningsmethode 'werkelijk annuïtair' met een rentepercentage van 2,9% en een variabele afschrijving met een maximum van 40 jaar. In de raming is de kapitaallast van het 1e jaar (de hoogste last) opgenomen;
- Voor de onderhoudswerkzaamheden van de bouwkosten en de vaste inrichting is een percentage van die investeringskosten opgenomen. Dit percentage genereert jaarlijkse onderhoudskosten, inclusief de vervangingen, op basis van een nader op te stellen Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) met 2-jaarlijkse conditiemetingen (NEN 2767);
- De verbruiken van energie en water zijn bepaald op het duurzame energieconcept met warmtepompen en het gebruik van hernieuwbare energie;
- Voor de personeelslasten is uitgegaan van 26 fte.
  Hierin zijn vooralsnog ongeveer 3 fte opgenomen voor administratie en secretariële ondersteuning en ongeveer 2 fte voor de combinatietaak schoonmaak /toezicht (niet zijnde zwemtoezicht);
- De meeste schoonmaakwerkzaamheden zijn uitbesteed en de kosten daarvan zijn in de exploitatieraming opgenomen, vergelijkbaar met het vernieuwbouwen;
- Voor de samenstelling van de kosten voor verzekeringen is gebruik gemaakt van de opgave van Golfbad Exploitatie bv;
- Voor de berekening van de belastingen, management-, risicofee en de overige lasten is gebruik gemaakt van in het land gebruikelijke percentages van de opbrengsten.
- Tijdens de verschillende fasen van de nieuwbouw op de huidige locatie zijn er grotere exploitatieverliezen te verwachten, omdat die delen buiten gebruik zijn. Uitgangspunt is dat de opbrengsten van de specifieke gebruikers in relatie tot de 'in uitvoering' zijnde fase komt te vervallen, waarbij de kosten gelijk blijven. Voor de verschillende fasen betekent dat, gedurende die fase:
  - Fase 1: toename exploitatieverlies ca. € 358.000,- (exclusief kapitaallasten) door vervallen van doelgroepen, instructie en onderwijs (12/12 deel);
  - Fase 2: toename exploitatieverlies ca. € 1.142.000,- (exclusief kapitaallasten) door het vervallen van het vrije zwemmen (12/12 deel);
  - Kosten voor verplaatsing of uitwijkmogelijkheden voor verenigingen zijn hierin niet meegenomen.

De vraag is gerechtvaardigd of na het nieuwbouwen op de huidige locatie het huidige zorgvuldig opgebouwde klantenbestand van Golfbad Exploitaties bv, nog steeds bestaat of opnieuw kan worden

opgebouwd. Hiervoor zal enkele jaren uitgetrokken moeten worden met extra exploitatieverliezen tot gevolg

In het overleg van 23 augustus 2017 is door gemeente Oss aangegeven deze exploitatieverliezen te kunnen plaatsen en daarmee ook rekening te houden door gedurende 2,5 jaar na oplevering rekening te houden met aanloop- en opstartverliezen.

- De exploitatieramingen zijn als bijlage bij deze rapportage gevoegd:
    - Exploitatieraming Vernieuwbouw met kenmerk 2017/0453/JM_08, d.d. 28 maart 2019;
    - Exploitatieraming Nieuwbouw met kenmerk 2017/0454/JM_v06, d.d. 25 maart 2019;
    - Exploitatieraming Nieuwbouw op huidige locatie met kenmerk 2017/0483/JM_v05, d.d. 25 maart 2019;

5. Duurzaamheid

Bij het beschrijven van de duurzaamheidsparagraaf wordt aansluiting gezocht bij de 5 thema's van de GPR, De Gemeentelijke Praktijkrichtlijn.
De thema's zijn:

- Energie;
- Materialen;
- Afval;
- Water;
- Gezondheid.

In deze rapportage concentreren wij ons vooralsnog op de thema's Energie, Materiaal en Water.
N.B.: Onlangs zijn deze thema's voor de GPR-special (zwembaden) gewijzigd in Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde

Energie

Conform de Europese EPBD-richtlijn dienen vanaf januari 2019 alle nieuwe gebouwen Bijna-Energie Neutraal te zijn.
In de afgelopen periode zijn door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) op basis van een aantal verkennende studies de eerste gedachten geformuleerd ten aanzien van de bepalingsmethode voor de energieprestatie en het vormgeven van de BENG-eisen. De BENG eisen, welke zullen worden uitgedrukt in verbruik (kWh) per m2, zijn op dit moment nog niet vastgesteld.

De belangrijkste aspecten zijn:
Het verlaten van de EPC als indicator voor de energieprestatie van gebouwen en de overstap naar de eenheid kWh/m2 per jaar.

BENG-eisen worden vormgegeven door het stellen van eisen aan:
De maximale energiebehoefte per m2 in kWh/m2;
Het maximale primaire energiegebruik (fossiele brandstoffen) ·per m2 in kWh/m2;
De minimale hoeveelheid of het aandeel hernieuwbare energie.

Op basis van de uitkomsten van de berekeningen voor de referentieprojecten van het rapport van DGMR 'Resultaten verkennende studie voor eisen aan Bijna Energie Neutrale Gebouwen', d.d. 27 mei 2015 worden naar verwachting door BKZ de volgende kaders gesteld:
De energiebehoefte bedraagt 40-60 kWh/m2 gebruiksoppervlak;
Het primaire fossiele energieverbruik bedraagt maximaal 10 kWh/m2 gebruiksoppervlak;
Het hernieuwbare energie aandeel bedraagt 80-180%.

Ongeacht of uiteindelijk wordt gekozen voor verbouw of nieuwbouw al dan niet op de huidige locatie is het verstandig in de definitiefase een energieconcept samen te (laten) stellen om bovengenoemde parameters te kunnen definiëren.

Materiaal

De toepassing van duurzame materialen lijkt tegenwoordig evident. Duurzame materialen zijn producten die de schade aan de natuur zoveel mogelijk beperken. Een voorbeeld van zulke materialen zijn 'hernieuwbare materialen'. Dit zijn grondstoffen die binnen een afzienbaar tijdsbestek door natuurlijke aanwas of teelt opnieuw beschikbaar komen
De keuze voor de toepassing van duurzame materialen in een zwembad moet met verstand van zaken worden gemaakt, vanwege het agressieve klimaat.

Water

De zwemwaterwet schrijft voor dat elke zwembadbezoeker een minimale hoeveelheid vers water beschikbaar krijgt via het waterzuiveringssysteem. Vanuit exploitatieoogpunt wil men graag het waterverbruik zo veel mogelijk beperken. Toepassing van beproefde systemen die het waterverbruik beperken kunnen met toestemming van de Provincie, als handhaver, worden toegepast.

Onderstaand geven wij een nadere beschrijving van de eventueel toe te passen maatregelen om de (ver)nieuw(d)e accommodatie bij ingebruikname te laten voldoen aan nieuwe regelgeving. Deze maatregelen zijn zoveel als mogelijk opgenomen in de investeringsramingen.

Energieopwekking:

- Verwarming: lucht/water warmtepompen
- Koeling: omkeerbare lucht/water warmtepomp
- Warmtapwater: zonneboiler (zonnecollectoren in combinatie met warmtepompen en elektrische naverwarming)
- Elektriciteit: PV-panelen

Warmteterugwinning:

- Warmwater: op spoel- en douchewater met behulp van een warmtepomp
- Lucht: luchtbehandelingskasten met WTW minimaal 85%

Energiebesparing:

- Schilisolatie: Rc waarde minimaal 8 m2·K/W
  - Zwemzalen: Beglazing in buitengevels U < 0,8 W/m2·K
    Kozijnprofielen in buitengevels U < 1,6 W/m2·K
  - Overig: Beglazing in buitengevels U < 0,8 W/m2·K
    Kozijnprofielen in buitengevels U < 1,8 W/m2·K
- Luchtbehandeling: BaOpt regeling (Climotion)
- Circulatiepompen: frequentie regelaars en regeling
- Verlichting: volledig LED, met daglichtregeling en aanwezigheidsdetectie

Voor de luchtdichtheid van de schil (wand, vloer en dak) wordt uitgegaan van maximaal Qv10: 0,4 l/s·m2 gebruiksoppervlak.

6. Bevindingen, conclusies en aanbevelingen

6.1. Bevindingen

De belangrijkste bevindingen uit de hierboven beschreven rapportage zijn:

- Een passende accommodatie heeft in de zienswijze van de gemeente Oss een beperkte recreatiefunctie ten behoeve van de lokale bevolking en is onderschikt aan de faciliteiten van de verenigingen;
- Hoewel het gebouw goed wordt onderhouden blijft het onderhevig aan veroudering en oogt het enigszins gedateerd. De onderhoudskosten zijn relatief hoog.
- De onderhoudskosten zullen, bij instandhouding van de huidige situatie progressief stijgen.
- Het min of meer conventionele energieconcept, voornamelijk gebaseerd op fossiele brandstoffen, de beperkte schildichtheid en –isolatie zorgen voor hoge energieverbruiken en daarmee voor relatief hoge kosten;
- De samenstelling (waterconfiguratie) van het huidige Golfbad en de situering van de bassins vanuit de verschillende uitbreidingen heeft geleid tot een logistieke inefficiëntie die een meer dan gemiddelde tot grote personeelsinzet vraagt of waarbij, gedurende een groot deel van de openingstijden, bassins buiten gebruik zijn;
- Het kader van de programmering uit het raadsbesluit is in het scenario vernieuwbouw moeilijker te realiseren vanwege de min of meer mono functionaliteit van de verschillende bassins;
- De huidige exploitatie is vooral gebaseerd op het hoge recreatieve bezoek en de opbrengsten die daarmee worden gegenereerd. Met deze opbrengsten kunnen de tekorten op de kosten voor, bijvoorbeeld het gebruik door de verenigingen worden gedekt. Dit is geen wenselijke situatie en kan met het oog op de visie met betrekking tot een passende accommodatie ook niet in stand worden gehouden;
- Vernieuwbouwen geeft tijdens de uitvoeringswerkzaamheden een extra exploitatielast boven op het exploitatietekort van ongeveer € 2.000.000, -, gedurende de looptijd van het (ver)nieuwbouwen (max. 35 maanden);
- Het is zeer de vraag of na het gereed komen van het vernieuwbouwen en het nieuwbouwen op de huidige locatie het huidige zorgvuldig opgebouwde klantenbestand nog bestaat of opnieuw opgebouwd kan worden, ondanks de opgenomen aanloop- en opstartverliezen.

De gegevens en uitkomsten waarmee de berekeningen zijn uitgevoerd zijn in onderstaande tabel opgenomen:

	Vernieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw huidige locatie
BVO (m2)	7.927	7.123	7.123
Funderingsoppervlak (m2)	6.704	6.845	6.845
BVO onderbouw (m2)	6.704	6.845	6.845
Bruto Inhoud (m3)	41.100	35.800	35.800
Bruto Geveloppervlak (m2)	2.680	2.171	2.171
Gevel openingen (m2)	938	760	760
Bruto binnenwand oppervlak (m2)	4.715	4.146	4.146
Binnenwand openingen (m2)	1.179	1.036	1.036
Bruto Dakoppervlak (m2)	7.039	6.982	6.982
Dakopeningen (m2)	0	0	0
Wateroppervlak (m2)	1.625	1.450	1.450
Water inhoud (m3)	3.034	3.035	3.035
Terreinoppervlak (m2)	10.376	11.400	10.376
Investering (exclusief btw)	€ 22.769.000,00	€ 22.388.000,00	€ 22.616.000,00
Investering (inclusief btw)	€ 27.480.000,00	€ 27.018.000,00	€ 27.294.000,00
Exploitatie exclusief kapitaallasten	-€ 770.000,00	-€ 259.000,00	-€ 273.000,00
Exploitatie inclusief kapitaallasten	-€ 2.192.000,00	-€ 1.544.000,00	-€ 1.582.000,00

Tabel 2: Analyse en vergelijk

6.2. Conclusies

- Voor het beheer en de exploitatie van het Golfbad ontvangt Golfbad Exploitatie b.v. in 2016 een exploitatiesubsidie van € 1.565.196, - (bron: jaarrekening 2016);
- Bijdrage gemeente per scenario ten opzichte van huidige bijdrage:
  Zoals bovengenoemd bedroeg de bijdrage van de gemeente Oss aan Golfbad Exploitatie B.V. in 2016 € 1.565.196, -. Uit herberekening van Golfbadexploitatie B.V. is deze bijdrage opgebouwd uit een kapitaallast van € 275.000, -, welke als een huurcomponent voor de accommodatie in de bijdrage is opgenomen, een bedrag van € 170.000, - voor de kapitaallast van het nieuwe

wedstrijdbad en aflossing op deze lening van € 150.000, -. Samen ongeveer € 595.000, -. Dit is ongeveer 38% van de totale bijdrage (stand 2016). De bijdrage van de gemeente Oss aan Golfbad Exploitatie B.V. exclusief deze kapitaallasten bedraagt dan nog ongeveer € 970.000, -. Voor de 3 varianten worden onderstaand de verschillen berekend ten opzichte van de huidige bijdrage, zowel inclusief kapitaallasten als exclusief kapitaallasten.

Huidige bijdrage versus nieuwe bijdrage (inclusief kapitaallast)

	Huidige bijdrage gemeente	Benodigde bijdrage gemeente (voor break-even resultaat)	Besparing per jaar	Investering (incl. btw)
	(a)	(b)	(c)=(a)-(b)	(d)
Scenario 1	€ 1.565.000,00	€ 2.192.000,00	-€ 627.000,00	€ 30.511.000,00
Scenario 2	€ 1.565.000,00	€ 1.544.000,00	€ 21.000,00	€ 29.995.000,00
Scenario 3	€ 1.565.000,00	€ 1.582.000,00	-€ 17.000,00	€ 30.285.000,00

Huidige bijdrage versus nieuwe bijdrage (exclusief kapitaallast)

	Huidige bijdrage gemeente	Benodigde bijdrage gemeente (voor break-even resultaat)	Besparing per jaar	Investering (incl. btw)
	(a)	(b)	(c)=(a)-(b)	(d)
Scenario 1	€ 970.000,00	€ 770.000,00	€ 200.000,00	€ 30.511.000,00
Scenario 2	€ 970.000,00	€ 259.000,00	€ 711.000,00	€ 29.995.000,00
Scenario 3	€ 970.000,00	€ 273.000,00	€ 697.000,00	€ 30.285.000,00

Tabel 3: Huidige versus nieuwe bijdrage

- Met een verhoudingsgewijs beperkte meer investering kan via een gefaseerde uitvoering een nieuwe accommodatie worden gerealiseerd op de huidige locatie die relatief gezien tegemoetkomt aan de wensen van de gemeente. Hierbij moet worden nagegaan of de ingerekende exploitatieverliezen toereikend zijn;
- Nader onderzoek naar de wenselijkheid van het in standhouden van de relatief lage tarieven voor verenigingen en deze te supleren uit de opbrengsten van de recreatieve bezoeker in relatie tot de visie van de gemeente op de recreatiefunctie;

- Naar aanleiding van het raadsbesluit van juli 2017 moet de visie op de recreatiefunctie worden herzien en in overeenstemming worden gebracht met dit raadsbesluit.

6.3. Aanbevelingen

- Besluitvorming laten plaats vinden door de gemeente Oss in het voordeel van nieuwbouw op de huidige locatie of nieuwbouw op een andere locatie;
- De definitieve waterconfiguratie uit te werken in een weekrooster voor (huidige) gebruikers, waarbij rekening wordt gehouden met de voor de verschillende gebruikers gewenste watertemperatuur van de bassins (*Dit rooster is inmiddels beschikbaar*). Tevens dient afstemming plaats te vinden ten aanzien van de functie van het recreatieve water en de beoogde scope op het marktsegment (lokaal of regionaal);
- De duurzaamheidsambitie van de gemeente Oss ten aanzien van de nieuwe zwemaccommodatie definiëren;
- Na besluitvorming:
    - Afhankelijk van het besluit voor een scenario, het opstarten van een locatieonderzoek naar geschikte locaties;
    - Opstarten van het opstellen van een Ruimtelijk, Functioneel en Technische Programma van Eisen;
    - Inventariseren van de wensen ten aanzien van de aanbesteding, de contractvorm en de mate waarin de gemeente Oss en Golfbad Exploitaties bv, regie willen blijven voeren in het project.

Bijlagen:

1. Investeringsraming Vernieuwbouw met kenmerk 2017/0449/JM_v05, d.d. 25 maart 2019;
2. Exploitatieraming Vernieuwbouw met kenmerk 2017/0453/JM_08, d.d. 28 maart 2019;
3. Ruimtelijst Nieuwbouw met kenmerk 2017/0451/TS_DEF, d.d. 6 oktober 2017;
4. Investeringsraming Nieuwbouw met kenmerk 2017/0452/JM_v05, d.d. 25 maart 2019;
5. Exploitatieraming Nieuwbouw met kenmerk 2017/0454/JM_v06, d.d. 25 maart 2019;
6. Investeringsraming Nieuwbouw op huidige locatie met kenmerk 2017/0482/JM_v04, d.d. 25 maart 2019;
7. Exploitatieraming Nieuwbouw op huidige locatie met kenmerk 2017/0483/JM_v05, d.d. 25 maart 2019;

Projectnaam: Vernieuwbouw golfbad Oss
Projectnummer: 171120
Bouwdeel: Zwembad wateroppervlak ca. 1630 m2
Fase : Definitiefase
Onderwerp: Budgetlijst
Datum: 25 maart 2019

VAN DER MEIJS BOUWMANAGEMENT & ADVIES

Kostenverdeellijst					
				Gemeente	
Recapitulatie					
00,0 Grondkosten	€	-	€	-	
10,0 Bouwkosten	€	-	€	14.859.000	
20,0 Bijkomende kosten	€	-	€	861.000	
30,0 Losse inrichting	€	-	€	150.000	
40,0 Voorbereiding- en begeleidingskosten	€	-	€	1.912.000	
50,0 Rentekosten	€	-	€	-	
60,0 Reserveringen totale werk	€	-	€	4.935.000	
70,0 Startkosten	€	-	€	52.000	
Totaal investeringskosten excl. BTW	**€**	**-**	**€**	**22.769.000**	

omschrijving			Gemeente		
Grondkosten					
00.10 Aankoop grond	€	-	€	-	P.M.
00.20 Overdrachtsbelasting	€	-	€	-	P.M.
00.20 Kosten verwerving (makelaar; normaal 1%)	€	-	€	-	P.M.
00.20 Kadastrale kosten en notariskosten	€	-	€	-	P.M.
00.30 Ontsluiting bouwterrein	€	-	€	-	P.M.
00.30 Infrastructurele voorzieningen	€	-	€	-	P.M.
00.40 Bouwrijp maken/schone grond verklaring	€	-	€	-	P.M.
00.60 Rentekosten grond	€	-	€	-	P.M.
00.90 Vergoedingen/schadeloosstellingen	€	-	€	-	P.M.
00.90 Overige kosten	€	-	€	-	P.M.
Totaal	**€**	**-**	**€**	**-**	
Bouwkosten					
10.00 Sloopkosten	€	-	€	434.000	
10.10 Bouwkundige kosten	€	-	€	5.487.000	
10.11 Constructies	€	-	€	2.379.000	
10.20 W-installaties	€	-	€	2.222.000	
10.30 E-installaties	€	-	€	1.459.000	
10.40 Vaste inrichting	€	-	€	1.668.000	
10.50 Terrein incl. installatie en inrichting	€	-	€	238.000	
10.90 Nader te detailleren	€	-	€	972.000	
Totaal	**€**	**-**	**€**	**14.859.000**	
Bijkomende kosten					
20.10 Legeskosten	€	-	€	336.000	
20.11 Precario	€	-	€	-	P.M.
20.12 Lozingskosten	€	-	€	-	P.M.
20.20 Grondmechanisch bodemonderzoek	€	-	€	5.000	
20.21 Milieuonderzoek bodemgesteldheid	€	-	€	-	P.M.
20.30 Verzekeringen	€	-	€	42.000	
20.40 Budget kunsttoepassing	€	-	€	-	P.M.
20.50 Aansluitkosten	€	-	€	103.000	
20.90 Bijkomende kosten	€	-	€	75.000	
20.91 DUBO maatregelen	€	-	€	300.000	
Totaal	**€**	**-**	**€**	**861.000**	
Losse inrichting					
30.10 Losse inrichting	€	-	€	150.000	
Totaal	**€**	**-**	**€**	**150.000**	

Projectnaam: Vernieuwbouw golfbad Oss
Projectnummer: 171120
Bouwdeel: Zwembad wateroppervlak ca. 1630 m2
Fase : Definitiefase
Onderwerp: Budgetlijst
Datum: 25 maart 2019

VAN DER MEIJS BOUWMANAGEMENT & ADVIES

	Voorbereiding- en begeleidingskosten				
40.10	Architect	€	-	€ 785.000	
40.20	Installatieadviseur	€	-	€ 257.000	
40.40	Constructeur	€	-	€ 119.000	
40.50	Binnenhuisarchitect	€	-	€ -	P.M.
40.60	Tuinarchitect	€	-	€ -	P.M.
40.70	Programma van eisen	€	-	€ 45.000	
40.71	Projectmanagement (extern)	€	-	€ 223.000	
40.72	Kostenadviseur	€	-	€ 74.000	
40.80	Overige advieskosten	€	-	€ 75.000	
40.82	Adviseur bouwfysica en akoustiek	€	-	€ 23.000	
40.90	Opzichter (extern)	€	-	€ 169.000	
40.90	Directievoering (extern)	€	-	€ 142.000	
	Totaal	**€**	**-**	**€ 1.912.000**	
	Rentekosten				
	Grondkosten (zie Grondkosten)				
50.10	Bouw- en voorbereidingskosten	€	-	€ -	P.M.
	Gedetailleerde berekening van de rentekosten				
50.90	Over betaalde BTW	€	-	€ -	P.M.
	Totaal	**€**	**-**	**€ -**	
	Reserveringen totale werk				
60.10	Onvoorzien (PBW)	€	-	€ 417.000	
60.15	Nader te detailleren realisatie	€	-	€ 278.000	
60.20	Prijswijzigingen: peildatum - start bouw	€	-	€ 3.364.000	
60.30	Prijswijzigingen: tijdens bouw	€	-	€ 876.000	
	Totaal	**€**	**-**	**€ 4.935.000**	
	Startkosten				
70.10	Verhuiskosten	€	-	€ -	P.M.
70.20	Tijdelijke huisvesting	€	-	€ -	P.M.
70.30	Interne kosten	€	-	€ -	P.M.
70.40	Verkoopkosten	€	-	€ -	P.M.
70.50	Schoonmaakkosten	€	-	€ 32.000	
70.90	Openingskosten	€	-	€ 20.000	
70.91	Overige startkosten	€	-	€ -	P.M.
	Totaal	**€**	**-**	**€ 52.000**	
	INVESTERINGSKOSTEN EXCL. BTW	**€**	**-**	**€ 22.769.000**	
	INVESTERINGSKOSTEN INCL. BTW	**€**	**-**	**€ 27.480.000**	

Project:	Oss, Vernieuwbouw golfbad
Projectnummer:	171120
Referentienummer:	2017-0453-JM_v07
Datum:	25 maart 2019
Auteur:	JM

Gegevens:

		lengte	breedte	ondiepe diepte	diepe diepte	totaal	
BVO						**7.927**	**m2**
oppervlak zwemwater						**1.625**	
inhoud zwemwater						**3.034**	**m3**
instructiebad	16	8,5	0,4	1,4	136	122,4	
lesbad	25	12,5	3,5	3,5	312,5	1093,75	
golfbad 1	17	13	0,1	1,8	221	209,95	
golfbad 2	25	15	2	2	375	750	
berenbad	8	10,5	0,2	0,4	84	16,8	
wedstrijdbad	25	15	2	2	375	750	
glijbaanbad	9	5,5	1,4	1,4	49,5	69,3	
palmboombad	10	6	0,2	0,4	60	12	
peuterbad	2	3	0,2	0,4	6	1,2	
whirlpool	2	3	1,4	1,4	6	8,4	

zwembadbezoek (2016)	aantallen	tarief	totaal
doelgroepen	12.213	€ 4,24	€ 51.733,00
instructie	32.334	€ 9,23	€ 298.571,00
verenigingen	96.636	€ 3,32	€ 320.733,00
onderwijs	2.348	€ 3,28	€ 7.699,00
vrij	213.940	€ 5,34	€ 1.143.477,00
	357.471		**€ 1.822.213,00**

Kapitaallasten (inclusief btw)

berekeningsmethode:	werkelijk annuïtair							
investering		bouwkosten	terrein	installaties	losse inrichting	voorbereiding	grond	Totaal
zwembad		€ 22.291.450	€ 287.980	€ 4.454.010	€ 181.500	€ 264.990	€ 0	€ 27.479.930
TOTAAL		€ 22.291.450	€ 287.980	€ 4.454.010	€ 181.500	€ 264.990		€ 27.479.930
rentepercentage	2,90%							
afschrijvingstermijnen		40	25	20	15	5	0	
Kapitaallast 1e jaar							€ 1.334.617	
Kapitaallast bestaande wedstrijdbassin	4,84%			€ 1.067.553,50			€ 87.187	- opgave Golfbad Exploitaties
Totaal Kapitaallast (inclusief btw)							**€ 1.421.804**	

Opbrengsten (ecxlusief btw)

zwembad	€ 1.822.213,00	
verhuur horeca	€ 65.411,00	- opgave huurinkomsten
evenementen	€ 0,00	- inclusief
overige inkomsten	€ 19.331,00	
Opbrengsten per jaar	**€ 1.906.955,00**	

Project:	Oss, Vernieuwbouw golfbad
Projectnummer:	171120
Referentienummer:	2017-0453-JM_v07
Datum:	25 maart 2019
Auteur:	JM

Kosten (exclusief btw)

personeelskosten	begroting 2016	33,5	fte	€ 37.770,00	€ 1.265.462,00	- opgave Golfbad Exploitaties
energie en water					€ 444.076,00	
schoonmaak		€ 16,00	per m2 bvo		€ 126.832,00	- opgave Golfbad Exploitaties
onderhoud		3,00%	gemiddeld per jaar van de bouwkosten	€ 18.441.000,00	€ 553.230,00	- bouwkosten (incl. prijsstijging)
belastingen		2,33%	van de opbrengst		€ 44.432,05	
verzekeringen		0,77%	van de opbrengst		€ 14.700,00	- opgave Golfbad Exploitaties
administratiekosten (exclusief administratief personeel)		5,00%	van de opbrengst		€ 95.347,75	
management fee		2,00%	van de opbrengst		€ 38.139,10	
risico fee		2,00%	van de opbrengst		€ 38.139,10	
overige kosten		3,00%	van de opbrengst		€ 57.208,65	
Kosten per jaar					€ 2.677.566,65	

Exploitatieresultaat exclusief kapitaallasten	-€ 770.611,65
Exploitatieresultaat inclusief kapitaallasten	-€ 2.192.415,34

Project: Nieuwbouw golfbad Oss
Projectnummer: 171120
Referentienummer: 2017/0451/JM_DEF
Datum: 6 oktober 2017
Auteur: TS/JM

VAN DER MEIJS BOUWMANAGEMENT & ADVIES

Entree/ centrale hal							Benodigd m2	Aantal	Totaal m2	Opmerkingen
Tochtportaal							24	1	24	
Centrale entreehal							120	1	120	- voor de gehele zwembad; inclusief opstelplaats 4 scootmobiels
Kassa/receptie							20	1	20	
Backoffice							18	1	18	- 2 werkplekken (1,8x3,6 m2)
Werkkast							4	1	4	- min. 4 m2 (NOC*NSF)
Toilet minder validen (MIVA)							5	1	5	
Toiletten heren							3,75	4	15	- 2 toiletten met 2 urinoirs
Toiletten dames							3,75	4	15	
Bergruimte entree									0	
Trappenhuis									0	- opgenomen in de verkeersruimte
Subtotaal Entree/ Centrale hal									221	
Horeca										
			Aantal							
Horecagedeelte			80				2,5	80	200	- inclusief barruimte
Vergaderruimte/bestuursruimte/multifunctionele ruimte							20	2	40	- gescheiden met panelen schuifwand
Bereidingskeuken							12	1	12	- minimaal conform HACCP
Spoelkeuken							12	1	12	- minimaal conform HACCP
Opslag en voorraad ten behoeve van de keuken							25	1	25	- minimaal conform HACCP; incl opstelplaats voor koeling en vriezer
Fustruimte							6	1	6	
Toilet minder validen (MIVA)							5	0	0	- combineren met entreehal
Toiletten heren							3,75	0	0	- combineren met entreehal
Toiletten dames							3,75	0	0	- combineren met entreehal
Werkkast							4	1	4	- minimaal conform NOC*NSF
Subtotaal entree/centrale hal									299	
Bassin(s) binnenbad										
	Lengte	*Breedte*	*Opp*	*Ondiep*	*Diep*	*Inhoud*				
Golfslagbad			600	0,1	1,8	570	600	1	600	
Perron			720				720	1	720	- inclusief 'nat' terras
Goten	98						98	0,7	69	
Bedieningspost							0	1	0	- bediening verlichting en geluid
Toiletten dames en heren 'nat'							3,75	2	8	
Berging Golfbad Exploitaties							50	1	50	
Wedstijdbassin (10 baans)	34	25	850	2	3,8	2465	850	1	850	
Perron lange zijde tribune	41	5	205				205	1	205	
Perron lange zijde overkant	41	2	82				82	1	82	
Perron korte zijde start	25	5	125				125	1	125	
Perron korte zijde overkant	25	2	50				50	1	50	
Goten langs lange zijde							34	1,4	48	

Project: Nieuwbouw golfbad Oss
Projectnummer: 171120
Referentienummer: 2017/0451/JM_DEF
Datum: 6 oktober 2017
Auteur: TS/JM

VAN DER MEIJS BOUWMANAGEMENT & ADVIES

Goten langs korte zijde			25	1,4	35	
Banken lange zijde			68	0,6	41	
Bedieningspost			0	1	0	- bediening verlichting en geluid
Juryruimte/ wedstrijdleidingruimte			6	1	6	- min. oppervlakte NOC*NSF
Toiletten dames en heren 'nat'			3,75	2	8	
Berging verenigingen	wedstrijdbassin		40	1	40	
Berging Golfbad Exploitaties	wedstrijdbassin		50	1	50	
EHBO ruimte			12	1	12	- aanbeveling NOC*NSF 12 m2
Werkkast			10	1	10	- met opstelplaats voor schrobzuigmachine (inclusief asp lader)
Terras/zithoek					33	- in de zwemzaal
Subtotaal bassin(s)					**3.040**	
Kleedruimten						
Kleedkamers groepsruimte			25	4	100	- 2x geschikt voor MIVA (met lockers voor prothese; sleutelbediening)
Doucheruimte naar zwemzalen			20	2	40	
Wisselcabines			2,1	50	105	- 50 wisselcabines gescheiden 'schone' en 'blote' voeten
Gezinscabines			4	2	8	- 2 gezinscabines
Toilet/douche minder validen (MIVA); nat			5	2	10	
Toiletten heren; natte toiletten			3,2	8	26	
Toiletten dames; natte toiletten			3,2	8	26	
Make-up hoek			20	1	20	- inclusief ruimte ten behoeve van lege kleedhaken
Werkkast			8	1	8	
Afsluitbare gaderobekasten			0,15	400	60	- 400 lockers 2 hoog
Subtotaal kleedruimten					402	
Tribune						
Tribune		WB op de verdieping; IB op de perronvloer	0,375	250	94	- 200 wedstrijdbassin en 50 plaatsen doelgroepen-/instructiebassin
Subtotaal toeschouwersruimten					94	
Personeelsruimten						
Managementruimte + administratie			24	4	96	
Kantoor meet- en regeltechniek			15	1	15	
Werkplaats TD			40	1	40	- bij voorkeur grenzend aan de omloop
Vergaderruimte/multifunctionele ruimte			20	2	40	- gescheiden met panelen schuifwand
Archief/opslag/printer- en kopierrplaats/ serverruimte			8	1	8	
Personeelsruimte (incl. Pantry)		inclusief tbv sporthal	20	2	40	- incl. 2 aanland werkplekken per personeelruimte
Kleedruimten personeel dames inclusief douche/toilet			25	1	25	
Kleedruimten personeel heren inclusief douche/toilet			20	1	20	
Afsluitbare gaderobekasten			0,36	100	36	- 100 lockers (0,3x1,8)
Was- en droogruimte			15	1	15	- verhoogde mechanische ventilatie
Subtotaal personeelsruimten					335	

Project: Nieuwbouw golfbad Oss
Projectnummer: 171120
Referentienummer: 2017/0451/JM_DEF
Datum: 6 oktober 2017
Auteur: TS/JM

VAN DER MEIJS BOUWMANAGEMENT & ADVIES

Technische ruimten												
Trappenhuis inpandig (zie trappenhuis bij entree/hal)	*wanden*	*Lengte*	*Breedte*	*Opp*	*Aantal*	*Totaal*	*Diepte*	*Inhoud*	0	1	0	- opgenomen in de verkeersruimte
Filterruimte									350	1	350	- inclusief ruimte voor opstelling aandrijving beweegbare bodem
Bufferkelder zwemwaterbehandeling	150	5	20	100	1	100	3	300	100	1	100	
Reinwaterkelder	54	4	5	20	1	20	3	60	20	1	20	
Bufferkelder regenwater	42	3	4	12	1	12	3	36	12	1	12	
Filterspoelwaterkelder	66	5	6	30	1	30	3	90	30	1	30	- inclusief douchewater
Vuilwaterkelder	42	3	4	12	1	12	3	36	12	1	12	- vuilwaterafvoer naar riool
Ruimte zoutelektrolyse	354								40	1	40	- inclusief zoutbuffervat 4 m3 (in aparte ruimte)
Installatieschacht									20	1	20	
Luchtunitruimte									500	1	500	
Centrale verwarming									150	1	150	
Opstelling verdelers verwarming									40	1	40	- verdeler
Hoogpanning verdeelruimte									25	1	25	
Laagspanning verdeelruimte									10	1	10	
Gaskast									4	1	4	
Containerruimte									30	1	30	
Subtotaal technische ruimten / overige ruimten											1.343	
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)											5.734	
Oppervlakte verkeersruimte											573	10%
Ontwerpverlies											287	5%
Oppervlakte constructie											516	9%
Bruto vloeroppervlakte (BVO)											7.110	

Buitenterrein			
Auto parkeerplaatsen	25	174	4.350	- parkeernorm 10,7-13,3 /100 m2 zwemwater
Fietsenstalling	300	1	300	
Fietsenstalling personeel	50	1	50	- overdekt en afsluitbaar
Groenvoorziening	750	1	750	
			5.450	
Oppervlakte verkeersruimte			0	
Ontwerpverlies			0	
Oppervlakte constructie			0	
Buitenterrein			**5.450**	

Projectnaam: Nieuwbouw golfbad Oss
Projectnummer: 171120
Bouwdeel: Zwembad wateroppervlak ca. 1450 m2
Fase : Definitiefase
Onderwerp: Budgetlijst
Datum: 25 maart 2019

VAN DER MEIJS BOUWMANAGEMENT & ADVIES

Kostenverdeellijst					
				Gemeente	
Recapitulatie					
00,0 Grondkosten	€	-	€	-	
10,0 Bouwkosten	€	-	€	15.021.000	
20,0 Bijkomende kosten	€	-	€	872.000	
30,0 Losse inrichting	€	-	€	150.000	
40,0 Voorbereiding- en begeleidingskosten	€	-	€	1.734.000	
50,0 Rentekosten	€	-	€	-	
60,0 Reserveringen totale werk	€	-	€	4.563.000	
70,0 Startkosten	€	-	€	48.000	
Totaal investeringskosten excl. BTW	**€**	**-**	**€**	**22.388.000**	

omschrijving			Gemeente		
Grondkosten					
00.10 Aankoop grond	€	-	€	-	P.M.
00.20 Overdrachtsbelasting	€	-	€	-	P.M.
00.20 Kosten verwerving (makelaar; normaal 1%)	€	-	€	-	P.M.
00.20 Kadastrale kosten en notariskosten	€	-	€	-	P.M.
00.30 Ontsluiting bouwterrein	€	-	€	-	P.M.
00.30 Infrastructurele voorzieningen	€	-	€	-	P.M.
00.40 Bouwrijp maken/schone grond verklaring	€	-	€	-	P.M.
00.60 Rentekosten grond	€	-	€	-	P.M.
00.90 Vergoedingen/schadeloosstellingen	€	-	€	-	P.M.
00.90 Overige kosten	€	-	€	-	P.M.
Totaal	**€**	**-**	**€**	**-**	
Bouwkosten					
10.00 Sloopkosten	€	-	€	300.000	
10.10 Bouwkundige kosten	€	-	€	5.212.000	
10.11 Constructies	€	-	€	3.280.000	
10.20 W-installaties	€	-	€	2.323.000	
10.30 E-installaties	€	-	€	1.290.000	
10.40 Vaste inrichting	€	-	€	1.262.000	
10.50 Terrein incl. installatie en inrichting	€	-	€	371.000	
10.90 Nader te detailleren	€	-	€	983.000	
Totaal	**€**	**-**	**€**	**15.021.000**	
Bijkomende kosten					
20.10 Legeskosten	€	-	€	339.000	
20.11 Precario	€	-	€	-	P.M.
20.12 Lozingskosten	€	-	€	-	P.M.
20.20 Grondmechanisch bodemonderzoek	€	-	€	8.000	
20.21 Milieuonderzoek bodemgesteldheid	€	-	€	8.000	
20.30 Verzekeringen	€	-	€	42.000	
20.40 Budget kunsttoepassing	€	-	€	-	P.M.
20.50 Aansluitkosten	€	-	€	100.000	
20.90 Bijkomende kosten	€	-	€	75.000	
20.91 DUBO maatregelen	€	-	€	300.000	
Totaal	**€**	**-**	**€**	**872.000**	
Losse inrichting					
30.10 Losse inrichting	€	-	€	150.000	
Totaal	**€**	**-**	**€**	**150.000**	

Projectnaam: Nieuwbouw golfbad Oss
Projectnummer: 171120
Bouwdeel: Zwembad wateroppervlak ca. 1450 m2
Fase : Definitiefase
Onderwerp: Budgetlijst
Datum: 25 maart 2019

VAN DER MEIJS BOUWMANAGEMENT & ADVIES

	Voorbereiding- en begeleidingskosten				
40.10	Architect	€	-	€ 784.000	
40.20	Installatieadviseur	€	-	€ 253.000	
40.40	Constructeur	€	-	€ 158.000	
40.50	Binnenhuisarchitect	€	-	€ -	P.M.
40.60	Tuinarchitect	€	-	€ -	P.M.
40.70	Programma van eisen	€	-	€ 38.000	
40.71	Projectmanagement (extern)	€	-	€ 225.000	
40.72	Kostenadviseur	€	-	€ 75.000	
40.80	Overige advieskosten	€	-	€ -	P.M.
40.82	Adviseur bouwfysica en akoustiek	€	-	€ 23.000	
40.90	Opzichter (extern)	€	-	€ 97.000	
40.90	Directievoering (extern)	€	-	€ 81.000	
	Totaal	**€**	**-**	**€ 1.734.000**	
	Rentekosten				
	Grondkosten (zie Grondkosten)				
50.10	Bouw- en voorbereidingskosten	€	-	€ -	P.M.
	Gedetailleerde berekening van de rentekosten				
50.90	Over betaalde BTW	€	-	€ -	P.M.
	Totaal	**€**	**-**	**€ -**	
	Reserveringen totale werk				
60.10	Onvoorzien (PBW)	€	-	€ 421.000	
60.15	Nader te detailleren realisatie	€	-	€ 281.000	
60.20	Prijswijzigingen: peildatum - start bouw	€	-	€ 3.361.000	
60.30	Prijswijzigingen: tijdens bouw	€	-	€ 500.000	
	Totaal	**€**	**-**	**€ 4.563.000**	
	Startkosten				
70.10	Verhuiskosten	€	-	€ -	P.M.
70.20	Tijdelijke huisvesting	€	-	€ -	P.M.
70.30	Interne kosten	€	-	€ -	P.M.
70.40	Verkoopkosten	€	-	€ -	P.M.
70.50	Schoonmaakkosten	€	-	€ 28.000	
70.90	Openingskosten	€	-	€ 20.000	
70.91	Overige startkosten	€	-	€ -	P.M.
	Totaal	**€**	**-**	**€ 48.000**	
	INVESTERINGSKOSTEN EXCL. BTW	**€**	**-**	**€ 22.388.000**	
	INVESTERINGSKOSTEN INCL. BTW	**€**	**-**	**€ 27.018.000**	

Project:	Oss, Nieuwbouw golfbad
Projectnummer:	171120
Referentienummer:	2017-0454-JM_v06
Datum:	25 maart 2019
Auteur:	JM

Gegevens:

	lengte	breedte	ondiepe diepte	diepe diepte	totaal	
BVO						**7.123 m2**
oppervlak zwemwater						**1.450**
inhoud zwemwater						**3.035 m3**
golfbad	20	30	0,1	1,8	600	570
wedstrijdbad	25	34	2	3,8	850	2465

zwembadbezoek 2016	aantallen	tarief	totaal
doelgroepen	12.213	€ 4,24	€ 51.783,12
instructie	32.334	€ 9,23	€ 298.442,82
verenigingen	96.636	€ 3,32	€ 320.831,52
onderwijs	2.348	€ 3,28	€ 7.701,44
vrij	213.940	€ 5,34	€ 1.142.439,60
abonnementen	0		€ -
	357.471		**€ 1.821.198,50**

Kapitaallasten (inclusief btw)

berekeningsmethode: werkelijk annuïtair

investering	bouwkosten	terrein	installaties	losse inrichting	voorbereiding	grond	Totaal
zwembad	€ 21.926.610	€ 448.910	€ 4.371.730	€ 181.500	€ 89.540	€ 0	€ 27.018.290
TOTAAL	€ 21.926.610	€ 448.910	€ 4.371.730	€ 181.500	€ 89.540		€ 27.018.290
rentepercentage	2,90%						
afschrijvingstermijnen	40	25	20	15	5	0	

Kapitaallast 1e jaar (inclusief btw) **€ 1.284.546**

Opbrengsten (exclusief btw)

zwembad				€ 1.821.198,50
horeca	218.000	bezoekers	€ 2,00 per consumtie	€ 436.000,00
evenementen				€ 5.000,00
overige inkomsten				€ 14.331,00
Opbrengsten per jaar				**€ 2.276.529,50**

Project:	Oss, Nieuwbouw golfbad
Projectnummer:	171120
Referentienummer:	2017-0454-JM_v06
Datum:	25 maart 2019
Auteur:	JM

Kosten (exclusief btw)

personeelskosten		26	fte	€ 37.775,00 per fte	€ 963.262,50	
energie en water			inclusief duurzaamheidsmaatregelen		€ 252.443,40	- milieubarometer
schoonmaak		16	per m2 bvo		€ 113.968,00	
onderhoud	inclusief vervanging	3,00%	gemiddeld per jaar van de bouwkosten	€ 18.315.000,00	€ 549.450,00	- bouwkosten (incl. prijsstijging)
inkoop horeca (inclusief horecapersoneel)		75%	van de omzet van de horeca		€ 327.000,00	
belastingen		2,33%	van de opbrengst		€ 42.433,93	
verzekeringen		0,77%	van de opbrengst		€ 14.023,23	
administratiekosten (exclusief administratief personeel)		5,00%	van de opbrengst		€ 113.826,48	
management fee		2,00%	van de opbrengst		€ 45.530,59	
risico fee		2,00%	van de opbrengst		€ 45.530,59	
overige kosten		3,00%	van de opbrengst		€ 68.295,89	
Kosten per jaar					€ 2.535.764,59	

Exploitatieresultaat exclusief kapitaallasten	-€ 259.235,09
Exploitatieresultaat inclusief kapitaallasten	-€ 1.543.781,16

Projectnaam: Nieuwbouw huidige locatie
Projectnummer: 171120
Bouwdeel: Zwembad wateroppervlak ca. 1450 m2
Fase : Definitiefase
Onderwerp: Budgetlijst
Datum: 25 maart 2019

VAN DER MEIJS BOUWMANAGEMENT & ADVIES

Kostenverdeellijst				
				Gemeente
Recapitulatie				
00,0 Grondkosten	€	-	€	-
10,0 Bouwkosten	€	-	€	15.087.000
20,0 Bijkomende kosten	€	-	€	866.000
30,0 Losse inrichting	€	-	€	150.000
40,0 Voorbereiding- en begeleidingskosten	€	-	€	1.775.000
50,0 Rentekosten	€	-	€	-
60,0 Reserveringen totale werk	€	-	€	4.690.000
70,0 Startkosten	€	-	€	48.000
Totaal investeringskosten excl. BTW	**€**	**-**	**€**	**22.616.000**
Controle (moet nul zijn)	€	-		

omschrijving			Gemeente		
Grondkosten					
00.10 Aankoop grond	€	-	€	-	P.M.
00.20 Overdrachtsbelasting	€	-	€	-	P.M.
00.20 Kosten verwerving (makelaar; normaal 1%)	€	-	€	-	P.M.
00.20 Kadastrale kosten en notariskosten	€	-	€	-	P.M.
00.30 Ontsluiting bouwterrein	€	-	€	-	P.M.
00.30 Infrastructurele voorzieningen	€	-	€	-	P.M.
00.40 Bouwrijp maken/schone grond verklaring	€	-	€	-	P.M.
00.60 Rentekosten grond	€	-	€	-	P.M.
00.90 Vergoedingen/schadeloosstellingen	€	-	€	-	P.M.
00.90 Overige kosten	€	-	€	-	P.M.
Totaal	**€**	**-**	**€**	**-**	
Bouwkosten					
10.00 Sloopkosten en faseringskosten	€	-	€	500.000	
10.10 Bouwkundige kosten	€	-	€	5.218.000	
10.11 Constructies	€	-	€	3.280.000	
10.20 W-installaties	€	-	€	2.323.000	
10.30 E-installaties	€	-	€	1.290.000	
10.40 Vaste inrichting	€	-	€	1.262.000	
10.50 Terrein incl. installatie en inrichting	€	-	€	227.000	
10.90 Nader te detailleren	€	-	€	987.000	
Totaal	**€**	**-**	**€**	**15.087.000**	
Bijkomende kosten					
20.10 Legeskosten	€	-	€	341.000	
20.11 Precario	€	-	€	-	P.M.
20.12 Lozingskosten	€	-	€	-	P.M.
20.20 Grondmechanisch bodemonderzoek	€	-	€	8.000	
20.21 Milieuonderzoek bodemgesteldheid	€	-	€	-	P.M.
20.30 Verzekeringen	€	-	€	42.000	
20.40 Budget kunsttoepassing	€	-	€	-	P.M.
20.50 Aansluitkosten	€	-	€	100.000	
20.90 Bijkomende kosten	€	-	€	75.000	
20.91 DUBO maatregelen	€	-	€	300.000	
Totaal	**€**	**-**	**€**	**866.000**	
Losse inrichting					
30.10 Losse inrichting	€	-	€	150.000	
Totaal	**€**	**-**	**€**	**150.000**	

Projectnaam: Nieuwbouw huidige locatie
Projectnummer: 171120
Bouwdeel: Zwembad wateroppervlak ca. 1450 m2
Fase : Definitiefase
Onderwerp: Budgetlijst
Datum: 25 maart 2019

	Voorbereiding- en begeleidingskosten					
40.10	Architect	€	-	€	787.000	
40.20	Installatieadviseur	€	-	€	253.000	
40.40	Constructeur	€	-	€	158.000	
40.50	Binnenhuisarchitect	€	-	€	-	P.M.
40.60	Tuinarchitect	€	-	€	-	P.M.
40.70	Programma van eisen	€	-	€	40.000	
40.71	Projectmanagement (extern)	€	-	€	226.000	
40.72	Kostenadviseur	€	-	€	75.000	
40.80	Overige advieskosten	€	-	€	-	P.M.
40.82	Adviseur bouwfysica en akoustiek	€	-	€	23.000	
40.90	Opzichter (extern)	€	-	€	116.000	
40.90	Directievoering (extern)	€	-	€	97.000	
	Totaal	**€**	**-**	**€**	**1.775.000**	
	Rentekosten					
	Grondkosten (zie Grondkosten)					
50.10	Bouw- en voorbereidingskosten	€	-	€	-	P.M.
	Gedetailleerde berekening van de rentekosten					
50.90	Over betaalde BTW	€	-	€	-	P.M.
	Totaal	**€**	**-**	**€**	**-**	
	Reserveringen totale werk					
60.10	Onvoorzien (PBW)	€	-	€	423.000	
60.15	Nader te detailleren realisatie	€	-	€	282.000	
60.20	Prijswijzigingen: peildatum - start bouw	€	-	€	3.381.000	
60.30	Prijswijzigingen: tijdens bouw	€	-	€	604.000	
	Totaal	**€**	**-**	**€**	**4.690.000**	
	Startkosten					
70.10	Verhuiskosten	€	-	€	-	P.M.
70.20	Tijdelijke huisvesting	€	-	€	-	P.M.
70.30	Interne kosten	€	-	€	-	P.M.
70.40	Verkoopkosten	€	-	€	-	P.M.
70.50	Schoonmaakkosten	€	-	€	28.000	
70.90	Openingskosten	€	-	€	20.000	
70.91	Overige startkosten	€	-	€	-	P.M.
	Totaal	**€**	**-**	**€**	**48.000**	
	INVESTERINGSKOSTEN EXCL. BTW	**€**	**-**	**€**	**22.616.000**	
	INVESTERINGSKOSTEN INCL. BTW	**€**	**-**	**€**	**27.294.000**	

Project:	Oss, Nieuwbouw huidige locatie
Projectnummer:	171120
Referentienummer:	2017-0483-JM_v05
Datum:	25 maart 2019
Auteur:	JM

VAN DER MEIJS BOUWMANAGEMENT & ADVIES

Gegevens:	lengte	breedte	ondiepe diepte	diepe diepte	totaal wateropp.	totaal water inh.	
BVO							**7.123 m2**
oppervlak zwemwater							**1.450 m2**
inhoud zwemwater							**3.035 m3**
golfbad	20	30	0,1	1,8	600	570	
wedstrijdbad	25	34	2	3,8	850	2465	

zwembadbezoek (2016)	aantallen	tarief	totaal
doelgroepen	12.213	€ 4,24	€ 51.783,12
instructie	32.334	€ 9,23	€ 298.442,82
verenigingen	96.636	€ 3,32	€ 320.831,52
onderwijs	2.348	€ 3,28	€ 7.701,44
vrij	213.940	€ 5,34	€ 1.142.439,60
abonnementen	0		€ -
	357.471		**€ 1.821.198,50**

Kapitaallasten (inclusief btw)

berekeningsmethode:	werkelijk annuïtair						
investering		bouwkosten	terrein	installaties	losse inrichting	voorbereiding	grond	Totaal
zwembad		€ 22.292.820	€ 274.670	€ 4.371.730	€ 181.500	€ 173.030	€ 0	€ 27.293.750
TOTAAL		€ 22.292.820	€ 274.670	€ 4.371.730	€ 181.500	€ 173.030		€ 27.293.750
rentepercentage	2,90%							
afschrijvingstermijnen		40	25	20	15	5	0	

Kapitaallast 1e jaar (inclusief btw) **€ 1.308.417**

Opbrengsten (exclusief btw)

zwembad				€ 1.821.198,50
horeca	218.000	bezoekers	€ 2,00 per consumtie	€ 436.000,00
evenementen				€ 5.000,00
overige inkomsten				€ 14.331,00
Opbrengsten per jaar				**€ 2.276.529,50**

Project:	Oss, Nieuwbouw huidige locatie
Projectnummer:	171120
Referentienummer:	2017-0483-JM_v05
Datum:	25 maart 2019
Auteur:	JM

Kosten (exclusief btw)

personeelskosten	zie tabblad 'personeel'	26	fte	€ 37.775,00 per fte	€ 963.262,50	
energie en water					€ 252.443,40	- milieubarometer
schoonmaak		€ 16,00	per m2 bvo		€ 113.968,00	
onderhoud	inclusief vervanging	3,00%	gemiddeld per jaar van de bouwkosten	€ 18.414.000,00	€ 552.420,00	- bouwkosten (incl. prijsstijging)
inkoop horeca (inclusief horecapersoneel)		75%	van de omzet van de horeca		€ 327.000,00	
belastingen		2,33%	van de opbrengst		€ 53.043,14	
verzekeringen		0,77%	van de opbrengst		€ 14.700,00	
administratiekosten (exclusief administratief personeel)		5,00%	van de opbrengst		€ 113.826,48	
management fee		2,00%	van de opbrengst		€ 45.530,59	
risico fee		2,00%	van de opbrengst		€ 45.530,59	
overige kosten		3,00%	van de opbrengst		€ 68.295,89	
Kosten per jaar					€ 2.550.020,58	

Exploitatieresultaat exclusief kapitaallasten	-€ 273.491,08
Exploitatieresultaat inclusief kapitaallasten	-€ 1.581.908,50