NOTITIE

Aan: Gemeente Overbetuwe – Sandra Geerts
Van: Synarchis - Sander Fooij en Danny Floren
Betreft: Quick-scan – Verkenning tot behoud zwemfaciliteit in Zetten
Datum: 23 juli 2019

Inleiding

Op dit moment speelt gemeentebreed de discussie over het toekomstige aanbod van zwemwater. De gemeente is voornemens om in Elst een nieuw zwembad te realiseren als onderdeel van een nieuw sportcentrum ter vervanging van het bestaande zwembad De Helster. Daarnaast wordt per 1 januari 2023 het eigendom van zwembad De Leygraaf in Zetten voor een symbolisch bedrag overgedragen aan de huidige exploitant De Drie Essen en wordt de subsidierelatie met deze exploitant beëindigd.

De gemeente wenst nu door middel van een quick-scan te verkennen wat de mogelijkheden en (financiële) consequenties zijn om in de toekomst een zwemfaciliteit te behouden in Zetten. Hiertoe worden de volgende scenario's globaal verkend:

- Realisatie van een nieuw in omvang beperkt instructiebad (hoofdstuk 1).
- Realisatie van een nieuw 25 meter wedstrijdbad (hoofdstuk 2).
- Instandhouding van het bestaande zwembad De Leygraaf (hoofdstuk 3).

Deze quick-scan biedt een eerste indicatief inzicht in deze scenario's. Indien deze quick-scan leidt tot verdere ontwikkeling van een bepaald scenario dan dient uiteraard op alle onderdelen verdere uitwerking plaats te vinden. Deze notitie wordt afgesloten met een vergelijkend overzicht van de financiële consequenties van de drie scenario's.

Scenario 1: Realisatie van een nieuw in omvang beperkt instructiebad

Uitgangspunt bij dit scenario is dat het huidige zwembad De Leygraaf haar deuren sluit. Het instructiebad betreft geen volwaardige vervanging van het bestaande zwembad in Zetten. Voor de verenigingen die momenteel gebruik maken van De Leygraaf heeft een instructiebad geen waarde en zij zullen er dan ook geen gebruik van gaan maken. Ook is een instructiebad niet of slechts in zeer beperkte mate geschikt voor recreatief zwemmen of banenzwemmen. Een instructiebad is met name geschikt als zwemfaciliteit voor zwemlessen. Daarnaast kunnen activiteiten voor doelgroepen plaats vinden, met name voor ouderen en baby's/peuters.

Voor instructiebaden zijn verschillende afmetingen mogelijk. Indien wij als uitgangspunt nemen dat het mogelijk dient te zijn de huidige bezoekers aan zwemlessen in De Leygraaf ook in de nieuwe situatie een plek te bieden is een afmeting van het bassin van 16 x 10 meter met een volledig beweegbare bodem en een gemiddelde zwemwatertemperatuur van 30 graden passend[1]. Er kunnen dan 2 groepen van 12 kinderen op een goede wijze gelijktijdig zwemles hebben. Bij de huidige programmering in De Leygraaf van 20,5 uur leszwemmen per week (gedurende 46 weken), zwemlessen van 1 uur en gelijktijdig gebruik door 24 kinderen (2 groepen) bedraagt de capaciteit ruim 22.000 bezoekers. Dit is het huidige aantal leskinderen in De Leygraaf. Verder resteert op andere tijdstippen voldoende ruimte voor activiteiten voor doelgroepen (met name senioren, mensen met een beperking, ouder-kind en sportief/ontspannend) en eventueel overig aanbod. Er is niet voorzien in een horecavoorziening in het zwembad. Ouders van kinderen kunnen eventueel wel wachten in de centrale hal waar wat meubilair geplaatst kan worden en bijvoorbeeld een koffie- en snoepautomaat. Wij verwachten, vanwege de aard en omvang van het gebruik van het instructiebad, dat dit geen substantieel positief effect zal hebben op de exploitatie van het zwembad.

In de volgende tabel is de gecomprimeerde ruimtestaat voor een instructiebad weergegeven.

[1] Een afwijkende afmeting is mogelijk (bijvoorbeeld 15 x 10 meter). Dit zal een beperkt effect hebben op de investeringskosten, kapitaallasten en exploitatiekosten.

Ruimtestaat instructiebad Zetten	Totaal m2 NVO
Entree/centrale hal	32
Binnenbad	352
Bergingen	20
Kleed- en doucheruimten	78
Overige ruimten	100
Totaal Netto Vloer Oppervlak	**582**
Verkeersruimten	58
Ontwerpverlies	17
Oppervlak constructies	41
Totaal Bruto Vloer Oppervlak (BVO)	**698**

Investering

Op basis van de zwembadconfiguratie zoals hiervoor beschreven worden de investeringskosten voor realisatie van een instructiebad geraamd op € 4.159.000,- inclusief Btw. De investeringskostenraming wordt als volgt onderbouwd:

Investeringskostenraming instructiebad Zetten	
Kosten opdrachtgever	
Grondkosten	€ 0
Honoraria gemeente	€ 101.000
Bijkomende kosten	€ 77.000
Prijsstijgingen	€ 9.000
Totaal opdrachtgever:	**€ 187.000**
Kosten marktpartij	
Bouwkosten	€ 2.820.000
Honoraria marktpartij	€ 113.000
Prijsstijgingen	€ 162.000
Totaal marktpartij:	**€ 3.095.000**
Onvoorzien	€ 155.000
Stichtingskosten exclusief Btw	**€ 3.437.000**
Btw	€ 722.000
Stichtingskosten inclusief Btw	**€ 4.159.000**

Indien de exploitatie van het zwembad als winst-beogend wordt aangemerkt kunnen gemeente en exploitant opteren voor Btw-belaste verhuur waarmee voor de gemeente recht op aftrek van de Btw op de investeringskosten en kosten voor het eigenaarsonderhoud ontstaat. Indien dit niet het geval is kan de gemeente in ieder geval tot en met 2023 gebruik maken van de SPUK Sport waarmee een uitkering kan worden verkregen die het kostenverhogende effect van de Btw geheel of gedeeltelijk compenseert. Op het moment van uitvoering van deze quick-scan is nog niet duidelijk of exploitaties zoals hier voorgesteld voor het nieuwe instructiebad als winst-beogend zullen worden aangemerkt. De verwachting is dat hier in de tweede helft van 2019 meer duidelijk over ontstaat.

Bezoek en exploitatie

De exploitatiebegroting is zeer afhankelijk van de wijze waarop de exploitatie wordt ingericht (business model). Zoals eerder aangegeven wordt er in ieder geval vanuit gegaan dat de exploitatie plaats vindt door een marktpartij (al dan niet de huidige exploitant van De Leygraaf). Gezien het karakter van de zwemfaciliteit en het verwachte gefragmenteerde openstellingsrooster (het zwembad is uitsluitend open op momenten dat activiteiten plaats vinden) wordt uitgegaan van een zogenaamd deeltijdmodel. Dit betekent dat de exploitant zoveel als mogelijk personeel per uur in zal huren en direct inzet op een zwemles- of doelgroep-activiteit. Ook is sprake van uitbesteding van bijvoorbeeld schoonmaak en onderhoud. Het zwembad beschikt over een beperkte centrale organisatie voor management en beheer. Verder is uitgangspunt dat sprake is van een hoogwaardige zwemlesformule, kwalitatief goed personeel en een effectieve marketing om ook bezoek van

buiten de dorpsgrenzen te bewerkstelligen. Indien dit in onvoldoende mate wordt gerealiseerd zal het bezoek aan het zwembad lager zijn dan begroot en zal dit tevens een negatief effect hebben op het exploitatieresultaat. Bij deze uitgangspunten wordt het bezoek aan het zwembad als volgt begroot:

Bezoekersraming instructiebad Zetten	
Recreatief zwemmen	0
Banenzwemmen/sportief	2.500
Doelgroepen	10.000
Instructiezwemmen	22.000
Verenigingen	0
Overig	2.500
Totaal:	**37.000**

Zoals eerder aangegeven is sprake van een gelijk aantal leszwemkinderen als in de huidige situatie in De Leygraaf het geval is. De capaciteit is hiervoor voldoende. De verwachte demografische ontwikkelingen geven aanleiding om een lichte daling te verwachten die ons inzien gecompenseerd kan worden door de aantrekkelijkheid van de nieuwe zwemfaciliteit, juist voor leszwemmen. Het aantal bezoekers aan de verschillende doelgroepen (baby's, peuters, senioren, mensen met een beperking, sportieve activiteiten) ramen wij gelijk aan de huidige aantallen, een nieuw instructiebad met beweegbare bodem leent zich goed voor dergelijke activiteiten. Ondanks het feit dat het zwembad hier slechts in beperkte mate geschikt voor is achten wij het realistisch om zowel voor banenzwemmen (lees: sportief zwemmen voor senioren) als voor overige activiteiten (bijvoorbeeld feestjes) een bescheiden aantal bezoekers te ramen. Wij verwachten verder geen aanbod voor en gebruik door recreatieve bezoekers en ook verenigingen zullen naar verwachting geen gebruik maken van het nieuwe instructiebad.

Bij de hiervoor genoemde uitgangspunten, de hiervoor beschreven configuratie en het geraamde gebruik is de volgende exploitatiebegroting opgesteld:

Exploitatiebegroting instructiebad Zetten	
Baten	
Banenzwemmen en overig	€ 21.000
Doelgroepen	€ 60.000
Instructiezwemmen	€ 261.000
Overige baten	€ 5.000
Totaal baten:	**€ 347.000**
Lasten	
Personeel/management	€ 193.000
Verbruikskosten	€ 45.000
Onderhoud	€ 85.000
Diverse kosten	€ 80.000
Totaal lasten:	**€ 403.000**
Exploitatieresultaat excl. Kapitaallasten	**€ -56.000**
Kapitaallasten	€ 206.000
Exploitatieresultaat incl. Kapitaallasten	**€ -262.000**

Wij gaan er zoals hiervoor al is aangegeven in eerste instantie vanuit dat de exploitatie als niet-winstbeogend wordt aangemerkt en hiermee vrijgesteld is van Btw (alle bedragen in de begroting zijn waar van toepassing inclusief Btw). In dit geval kan de exploitant uitsluitend voor de investeringskosten en onderhoudskosten[2] gebruik maken van de subsidieregeling Beheer en Onderhoud Sportaccommodaties (BOSA). Indien de gemeente eigenaar wordt van de accommodatie dan is de verantwoordelijkheid van de exploitant op dit gebied, en hiermee de mogelijkheid om voor een subsidie in aanmerking te komen, echter beperkt. Indien de

[2] Exploitatiekosten zoals verbruikskosten, schoonmaak en inhuur personeel komen niet voor subsidie vanuit de BOSA in aanmerking.

exploitatie wel als winst-beogend zou worden aangemerkt voert de exploitant een met Btw belaste exploitatie waarmee alle bedragen in bovenstaande begroting exclusief Btw kunnen worden opgevoerd. Dit heeft een nadelig effect op de baten maar een voordelig effect op de lasten (het effect is per saldo poistief).

Toelichting op de exploitatiebegroting:

- Het prijsniveau is 2019, alle bedragen zijn waar van toepassing inclusief Btw en afgerond op 1000-tallen.
- Er is sprake van exploitatie door een marktpartij.
- De verwachte demografische ontwikkelingen en landelijke trends en ontwikkelingen in de zwembadbranche rechtvaardigen het uitgangspunt dat deze begroting voor een langere periode realiteitswaarde zal hebben.
- Wij zijn voor instructiezwemmen en doelgroep-activiteiten uitgegaan van de bestaande gemiddelde tarieven (lees: gemiddelde inkomsten per bezoeker) bij zwembad De Leygraaf die wij als marktconform beoordelen (€ 11,85 voor instructiezwemmen en € 6,- voor doelgroep-activiteiten). Voor banenzwemmen en overig bezoek hanteren wij als gemiddelde inkomsten per bezoeker respectievelijk € 3,50 en € 5,-.
- De overige inkomsten bestaan uit een vergoeding voor het afzwemmen en de verkoop van materialen.
- De personeelslasten zijn berekend op basis van:
    - Gemiddelde personeelskosten van € 25,- per uur voor instructeur zwemles of doelgroep-activiteit.
    - Personeelskosten overig aanbod in zwemzaal: € 15.000,-.
    - Schoonmaak: € 25.000,-.
    - Receptie/planning: € 25.000,-..
    - Management € 50.000,- (winstmarge/fee).
- Uitgangspunt is dat het rendement (winst) of de fee voor de exploitant onderdeel uitmaakt van de hiervoor genoemde managementvergoeding,
- De verbruikskosten zijn gebaseerd op referentieprojecten met een relatief hoge gemiddelde watertemperatuur en een accommodatie met een gemiddeld duurzaamheidsniveau (bouwbesluit).
- De onderhoudskosten zijn geraamd op 2,5% van de bouwkosten waarbij wordt uitgegaan van dekking van vervangingsinvestering uit de kapitaallasten. Het betreft de gemiddelde jaarlijkse dotatie om de accommodatie 40 jaar in stand te houden.
- Onder de diverse kosten vallen onder meer inkoop/afschrijving materialen/inventaris, belastingen en verzekeringen, marketing en promotie, kantoorkosten, chemicaliën, administratie en overige kosten.
- Voor de berekening van de kapitaallasten wordt op aanwijzing van de gemeente uitgegaan van:
    - Calculatie op basis van annuïteiten.
    - Afschrijvingstermijnen bouw- infrastructuur- en overige kosten: 40 jaar; installaties en vaste inrichting: 15 jaar; (losse inventaris opgenomen in exploitatie).
    - Rentepercentage: 2%.

Op basis van de hiervoor gepresenteerde begroting kunnen de jaarlijkse kosten die verbonden zijn aan de realisatie en exploitatie van een instructiebad in Zetten worden vastgesteld. Geconcludeerd kan worden dat het ook exclusief kapitaallasten/huur niet mogelijk lijkt om een winstgevende exploitatie te realiseren indien sprake is van een vaste jaarlijkse dotatie in een onderhoudsvoorziening.

Niet uit te sluiten is overigens dat een ondernemer toch kansen ziet om een beter exploitatieresultaat te bewerkstelligen. Juist bij instructiebaden is de invloed van de ondernemer op de exploitatie groot. Deze invloed kan zich met name vertalen in lagere personeelskosten (zelfwerkzaamheid door de ondernemer) of hogere inkomsten door het verkrijgen van een bovengemiddelde marktpositie. Ook kunnen de jaarlasten nog worden gereduceerd door gebruik te maken van één van de subsidieregelingen die in het leven zijn geroepen om het nadelige effect van de verruiming van de Btw-vrijstelling te compenseren (SPUK of BOSA). Een en ander laat onverlet dat een gemeentelijke financiële bemoeienis bij de realisatie van een instructiebad in Zetten een absolute voorwaarde is.

Scenario 2: Realisatie van een nieuw 25-meter wedstrijdbad

In voorgaand scenario 1 is globaal inzichtelijk gemaakt wat het verwachte gebruik en de financiële consequenties zijn van realisatie en exploitatie van een nieuw zwembad van beperkte omvang (een zogenaamd instructiebad van 16x10 meter) in Zetten. In dit scenario 2 wordt een indicatieve inschatting gemaakt van de financiële consequenties van realisatie van een groter zwembad in Zetten. Dit betreft een zwembad zijn waar ook verenigingen gebruik van kunnen maken en dat meer mogelijkheden biedt voor banenzwemmen en recreatief zwemmen. We beperken ons tot een globale financiële inschatting, indien dit plan realiteitswaarde krijgt zal een verdere analyse naar het verwachte gebruik en andere inhoudelijke aspecten plaats dienen te vinden. Uitgangspunt is ook bij scenario 2 dat het huidige zwembad De Leygraaf haar deuren sluit.

Uitgangspunt is een zwembad met de volgende karakteristieken:

- Een 6-baans wedstrijdbassin met een afmeting van 25x15,4 meter.
- Totale BVO bedraagt 1095 m².
- Een diepte over het gehele bassin van 2 meter.
- Een beweegbare bodem over de helft van het bassinoppervlak waarmee een diepte van 0 tot 2 meter kan worden gerealiseerd.
- Alle bijbehorende nevenruimten (summiere horecavoorziening).

In de volgende tabel is de gecomprimeerde ruimtestaat voor een wedstrijdbad weergegeven.

Ruimtestaat wedstrijdbad Zetten	**Totaal m2 NVO**
Entree/centrale hal	42
Binnenbad	663
Bergingen	30
Kleed- en doucheruimten	78
Overige ruimten	100
Totaal Netto Vloer Oppervlak	**913**
Verkeersruimten	91
Ontwerpverlies	27
Oppervlak constructies	64
Totaal Bruto Vloer Oppervlak (BVO)	**1095**

Investering

Op basis van de zwembadconfiguratie zoals hiervoor beschreven worden de investeringskosten voor realisatie van een wedstrijdbad geraamd op € 5.499.000,- inclusief Btw. De investeringskostenraming wordt als volgt onderbouwd:

Investeringskostenraming wedstrijdbad Zetten	
Kosten opdrachtgever	
Grondkosten	€ 0
Honoraria gemeente	€ 133.000
Bijkomende kosten	€ 107.000
Prijsstijgingen	€ 13.000
Totaal opdrachtgever:	**€ 253.000**
Kosten marktpartij	
Bouwkosten	€ 3.715.000
Honoraria marktpartij	€ 160.000
Prijsstijgingen	€ 213.000
Totaal marktpartij:	**€ 4.088.000**
Onvoorzien	€ 204.000
Stichtingskosten exclusief Btw	**€ 4.545.000**
Btw	€ 954.000
Stichtingskosten inclusief Btw	**€ 5.499.000**

Bij deze uitgangspunten wordt het bezoek aan het wedstrijdbad, in lijn met de huidige bezoekersaantallen van de Leygraaf als volgt begroot:

Bezoekersraming wedstrijdbad Zetten	
Recreatief zwemmen	17.000
Doelgroepen	10.000
Instructiezwemmen	22.000
Verenigingen/scholen	19.000
Totaal:	**68.000**

In onderstaande tabel is een indicatieve raming van de jaarlast voor een wedstrijdbad weergegeven. Alle aannames, uitgangspunten en overwegingen zijn gelijk aan hetgeen is weergegeven bij scenario 1.

Exploitatiebegroting wedstrijdbad Zetten	
Baten	
Recreatief zwemmen	€ 59.500
Doelgroepen	€ 60.000
Instructiezwemmen	€ 261.000
Verenigingen/scholen	€ 30.000
Overige baten	€ 5.000
Totaal baten:	**€ 415.500**
Lasten	
Personeel/management	€ 400.000
Verbruikskosten	€ 75.000
Onderhoud	€ 112.000
Diverse kosten	€ 90.000
Totaal lasten:	**€ 677.000**
Exploitatieresultaat excl. Kapitaallasten	**€ -262.000**
Kapitaallasten	€ 273.000
Exploitatieresultaat incl. Kapitaallasten	**€ -535.000**

Scenario 3: Instandhouding huidige zwembad De Leygraaf

De gemeente Overbetuwe heeft Synarchis gevraagd inzicht te verschaffen in de staat van onderhoud van Zwembad de Drie Essen te Zetten en de met de instandhouding samenhangende kosten. Hierbij is gekeken naar de instandhouding op korte termijn en lange termijn. Het zwembad bestaat uit een wedstrijdbad, instructiebad met bijbehorende nevenruimten zoals horeca en entree, kleedwasruimten, personeelsruimte en installatieruimten.

De schouw van het zwembad is uitgevoerd door middel van een visuele inspectie. Er heeft geen destructief onderzoek plaatsgevonden. Tijdens de inspectie is de bouwkundige en installatietechnische staat van onderhoud van het gebouw globaal beoordeeld. Onderdelen zoals brandveiligheid en de aanwezigheid van eventueel asbest zijn in dit onderzoek niet beoordeeld.

Tijdens de rondgang is geconstateerd dat het gebouw, ondanks de leeftijd, in een bouwkundig in redelijk tot goede staat van onderhoud verkeerd. Enkele in het oog springende bouwkundige gebreken zijn:

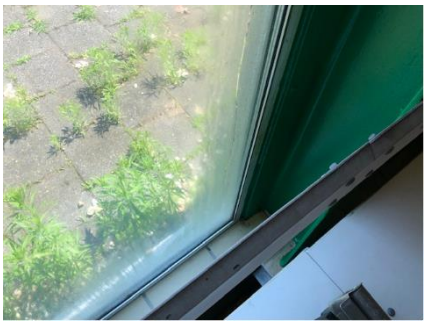
- Beperkte scheuren in het tegelwerk in de gevel. Deze scheuren duiden op een kleine verzakking. Naar verwachting betreft het hier beperkte schade aan de fundering door verzakking. Nader constructief onderzoek is nodig om de exacte oorzaak van de schade vast te stellen;




- Vloer-, wand- en plafondafwerkingen zijn sterk verouderd. Met name bij het tegelwerk van de bassins is dit goed zichtbaar;



- Kozijnen, ramen en deuren zijn sterk verouderd en vertonen slijtage en schade;

- De dakbedekking heeft het einde van de technische levensduur bereikt. Deze vertoond veel craquelé en blaasvorming.




- Het gebouw is slecht geïsoleerd. Zowel bij de gevels, vloeren en daken er zijn nauwelijks isolatie toegepast om warmteverlies tegen te gaan.

De gebouwinstallatie is zowel elektrotechnisch als werktuigbouwkundig sterk verouderd. De voorbije jaren is enkel het noodzakelijke onderhoud gepleegd. Preventief en vervangingsonderhoud is uitgesteld in afwachting van de toekomstplannen voor het zwembad.

De werking van de verschillende installatieonderdelen is bij de inspectie niet gecontroleerd, het is echter gezien de leeftijd van de installatie onvermijdelijk dat op termijn belangrijke installatieonderdelen zoals verwarmingsketels, luchtbehandelingskasten enz. moeten worden vervangen. Daarbij spreekt het voor zich dat de verouderde installaties niet meer voldoen aan de huidige eisen ten aanzien van duurzaamheid en energieverbruik.




Hieronder is kort weergeven wat er nodig is om het zwembad voor de korte-, midden- en lange termijn in stand te houden.

Korte termijn (3 tot 5 jaar)
Voor een termijn van 3 tot maximaal 5 jaar is het naar verwachting mogelijk het gebouw zonder grote investeringen (continueren huidige onderhoud) in stand te houden. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kans op storingen en calamiteiten steeds groter wordt. Denk hierbij aan het uitvallen van de verwarmingsketels, pompen, elektra-installaties, etc.. Bij ernstige storingen kan dit tot gevolg hebben dat het zwembad tijdelijk gesloten moet worden om reparaties te kunnen uitvoeren. Omdat het hier correctieve onderhoudswerkzaamheden betreft is het niet mogelijk de kosten hiervoor in te schatten.

Middenlange termijn (5 tot 15 Jaar)
Bij een verlenging van de levensduur met 5 tot 15 jaar is een uitgebreide renovatie noodzakelijk. Deze renovatie is vergelijkbaar met de renovatie zoals hieronder beschreven onder lange termijn. Omdat deze renovatie een aanzienlijke investering vergt is dit voor deze middellange termijn niet rendabel.

Lange termijn (15 tot 20 Jaar)
Indien de levensduur van het gebouw voor een langere termijn wordt verlengd is een uitgebreide renovatie noodzakelijk. Hierbij dienen de gevels en daken worden geïsoleerd, kozijnen, vloer-, wand en plafondafwerkingen en de vaste inrichting worden vervangen. Tevens dient de complete gebouwinstallatie en zwemwaterbehandeling te worden vernieuwd. Deze renovatie zal een aanzienlijke investering vergen van circa € 2.000.000,- euro (exclusief Btw). In onderstaande tabel zijn de kosten weergeven voor een renovatie voor het zwembad. De raming geeft een indicatief beeld van de te verwachten investeringskosten en is gebaseerd op kostenkengetallen.

Kosten renovatie	
Onderdeel	**Kosten**
Bouwkundig	€ 591.500
W-installatie	€ 247.000
Waterbehandeling	€ 300.000
E-installatie	€ 195.000
Inrichting vast	€ 143.000
Subtotaal	**€ 1.476.500**
Asbest sanering/ sloopkosten	excl.
Werkzaamheden terrein	excl.
Losse inrichting	excl.
Subtotaal	**€ 1.476.500**
Voorbereidingskosten	€ 14.765
Bijkomende kosten en staartkosten	€ 295.300
Rentkosten	excl.
Prijsstijgingen	excl.
Onvoorzien	€ 178.657
TOTAAL (exclusief Btw)	**€ 1.965.000**
Btw	€ 412.650
TOTAAL (inclusief Btw)	**€ 2.852.000**

Verder gelden de volgende uitgangspunten bij het bepalen van de jaarlast:

- De kapitaallasten bedragen op basis van annuïteiten, een rentepercentage van 2% en volledige afschrijving in 20 jaar ongeveer € 175.000,-.
- Om de accommodatie in stand te houden gedurende een periode van 20 jaar is na renovatie een jaarlijkse dotatie in het onderhoudsfonds van globaal geraamd ongeveer € 125.000,- noodzakelijk.
- De huidige exploitant geeft aan dat zij ongeveer dezelfde subsidie nodig zal hebben als in de huidige situatie zijnde € 240.000,-. Het feit dat een aparte onderhoudsvoorziening wordt getroffen kan een licht positief effect hebben op de exploitatie, de Btw wijziging en indexeringen een negatief effect. Per saldo wordt uitgegaan van continuering van het exploitatietekort van € 240.000,-.

In totaal bedraagt de jaarlast voor het renovatiescenario derhalve ongeveer € 540.000,-.

Samenvatting:

In onderstaande tabel wordt de jaarlast van de drie in deze quick scan gepresenteerde scenarios's met elkaar vergeleken.

Jaarlast 3 scenario's vergeleken			
	Scenario 1	**Scenario 2**	**Scenario 3**
Kapitaallasten	€ 206.000	€ 273.000	€ 175.000
Exploitatietekort	-€ 29.000	€ 150.000	€ 240.000
Onderhoud	€ 85.000	€ 112.000	€ 125.000
Jaarlast	**€ 262.000**	**€ 535.000**	**€ 540.000**

Ten slotte dient te worden opgemerkt dat voor scenario 1 en 2 de levensduur van de nieuwe accommodatie is bepaald op 40 jaar terwijl de resterende levensduur van scenario 3 nog 20 jaar bedraagt.