

Aan: Sandra Geerts
Van: Marc Vierboom
Betreft: Verschillenanalyse Zwembad Zetten (Trainingsbad 25 x 12,5 meter)
Datum: 16 oktober 2023

In 2019 is op basis van een m² opgave een zeer eenvoudig zwembad met bassin, twee (groeps)kleedruimtes en een toegang een verkennende investeringskostenraming vervaardigd. In 2021 heeft deze raming een update gehad op de toen actuele prijzen. Tevens is een variant vervaardigd met alleen meer water in de vorm van een trainingsbad (25 x 12,5 meter). Er was geen sprake van een verenigingsbad, noch van mogelijkheden om zwemles (of doelgroepen gebruik) te aanschouwen.

In 2023 is deze variant, met behulp van een participatie traject nader uitgewerkt zodat het voldoet aan de wettelijke en gemeentelijke eisen. De nadere uitwerking geeft beduidend hogere investeringskosten weer. Deze hogere kosten zijn het gevolg van een duidelijk groter ruimtelijk programma en gestegen bouwkosten in de periode 2021 – 2023.

Deze notitie tracht inzage te geven in de verschillen en de herkomst of oorzaak van de verschillen.

1.1 Prijsstijgingen

Het indexcijfer 'Bouw-Nieuwbouw' in 2019 bedroeg 96,05. Inmiddels (juli 2023) is het indexcijfer 118,7. Ten opzichte van de Een stijging van 23,6%. Onderstaande uitdraai van BDB geeft de indexcijfers.

INDEXCIJFERS

		Totaal arbeid		Totaal materiaal		Totaal aanneemsom excl btw		Totaal aanneemsom incl btw	
		cijfers	%	cijfers	%	cijfers	%	cijfers	%
STRUCTUREEL Maandcijfers & Prognosecijfers									
Peildatum 1	January 2019	95,04		96,43		96,05		96,05	
Peildatum 2	July 2023	voorlopig		110,0	15,7%	124,8	29,4%	118,7	23,6%
Peildatum 3									

Indien we de eerdere stichtingskosten (894 m² BVO voor € 4.485.803, excl. BTW) indexeren, komen we (juli 2023) uit op een totaal stichtingskosten van € 5.544.453 (excl. BTW).

In de nieuwe stichtingskostenopzet is in de eerste plaats gerekend met prijspeil 1 juli 2023. Daarnaast is gerekend met de stichtingskosten einde bouw. Hierin zijn tevens opgenomen de verwachte prijsstijgingen gedurende de periode vanaf 1 juli 2023 tot start bouw.

1.2 Ruimtelijk Programma

Het eerder in de ramingen van 2019 en 2021 opgegeven ruimtelijk programma behelsde 984 m² bruto vloer oppervlakte (BVO). Het in participatie uitgewerkte programma dat aan de wettelijke en gemeentelijke eisen voldoet komt op 1.460 m² BVO. Een stijging van ruim 48%.

Onderstaande tabel geeft de (netto oppervlakte) verschillen van beide scenario's weer. Onder de tabel wordt een toelichting per hoofdgroep gegeven.

	Trainingsbad 2021	Trainingsbad 2023
Entréehal/-gebied	42 m ²	55 m ²
Bassin+nevenruimtes	525 m ²	550 m ²
Kleedruimten	78 m ²	123 m ²
Personeelsruimten	0 m ²	63 m ²
Horeca	0 m ²	150 m ²
Bergruimtes algemeen	0 m ²	9 m ²
Technische ruimtes/buffers	100 m ²	320 m ²
Netto Vloer Oppervlakte (NVO)	745 m²	1.270 m²
Verkeersruimte	75 m ²	102 m ²
Ontwerpverlies	22 m ²	38 m ²
Constructie oppervlakte	52 m ²	51 m ²
Bruto Vloer Oppervlakte (BVO)	894 m²	1.460 m²

Entreehal/entreegebied

Eerder werd uitgegaan van een trainingsbad zonder horeca, zonder algemene functies en zonder tribunefunctie (vanuit horeca). Het entreegebied vormt dan alleen een corridor tussen buitenruimte en de kleedruimtes. Het entreegebied was opgebouwd uit een tochtportal van 3 x 2 meter (6 m²), een ontvangstruimte met receptiebalie/kassa van 30 m² en een werkkast van 6 m² t.b.v. schoonmaak materialen.

Na de participatie (2023) wordt uitgegaan van een trainingsbad mét horeca, waar meerdere bezoekersstromen komen en bijvoorbeeld ouders van zwemleskinderen wachten. Door deze algemene functies dienen in het entreegebied toiletten aanwezig te zijn (wettelijke eis huidige wetgeving). Tevens is de receptie voorzien van een back-office, waar bijvoorbeeld geld geteld kan worden, overleg kan plaatsvinden, etc. Het tochtportaal is groter uitgevoerd, zodat het schoonloop gebied groter wordt, teneinde de schoonmaakkosten te beperken. Ook grotere bezoekersgroepen kunnen eenvoudiger toegang verkrijgen door het grotere tochtportaal. Er is gerekend met een tochtportaal van 6 m², een ruimte voor kassa/receptie van 20 m², een toiletgroep van 19 m² (inclusief minder validen toilet), een bergruimte algemeen, een werkkast en een opstelruimte voor buggy's/kinderwagens van elk 5 m² (totaal 3 x 5 m²). Het entreegebied is hierdoor ruim 25% groter dan in 2021 aangenomen.

Bassin en nevenruimtes

Eerder was uitgegaan van een 25 x 12,5 m trainingsbad (312,5 m²) met 183 m² perronruimte om het bassin en één bergruimte behorende bij de zwemzaal van 30 m² groot.

Na de participatie (2023) wordt eveneens uitgegaan van 312,5 m² trainingsbassin, maar met 189 m² perronruimte om het bassin (drie zijden 2,0 meter en één zijde 2,5 meter breed, alsmede een opstelruimte voor zwemmers/leskinderen van 15 m² (een breedte van 0,50 meter over de volledige lengte van het bassin, inclusief twee kop perrons). Daarnaast is een Badmeesterspost/EHBO-ruimte opgenomen van 12 m² en, in totaal, 31 m² bergruimtes: één bergruimte ten behoeve van de exploitatie (les- en zwemmateriaal, 20 m²) en één bergruimte voor de verenigingen (11 m²). Daarnaast is een corridor opgenomen (4 m²) om de duikvereniging directe toegang te bieden vanaf buiten, zodat duikmaterieel vanuit auto's direct in de zwemzaal geplaatst kan worden zonder de zwemzaal direct te bevuilen. Tenslotte is een (kinder)toilet opgenomen direct grenzend aan de zwemzaal (1,5 m²).

Kleedruimtes

Eerder was uitgegaan van 2 groepskleedruimtes van elk 20 m², een doucheruimte van 8 m², 12 m² toiletgroep, een minder validen kleedruimte van 8 m² en een ruimte voor afsluitbare garderobekasten (10 m²). Er is geen rekening gehouden met individuele of gezinscabines.

Na de participatie (2023) wordt uitgegaan van 2 groepskleedruimtes van elk 20 m², een doucheruimte van 16 m², een toiletgroep van 20 m², 6 wisselcabines en 2 gezinscabines (gezaamenlijk groot 18 m²), een minder validen kleedruimte (8 m²), een ruimte voor afsluitbare garderobekasten (9 m²) en een werkkast voor opslag en laden van de schrob-/zuigmachine, opslag van schoonmaakmiddelen, etc. (12 m²).

Personeelsruimtes

Eerder zijn geen personeelsruimtes opgenomen. Na de participatie (2023) wordt uitgegaan van een kantoorruimte voor management/beheer/teamleiders, etc. van 18 m², een ruimte van 4 m² (printer, kluis, opslag kantoorartikelen, etc.), een ruimte voor een wasmachine/droger (werkkleding personeel) van 4 m², een personeelsruimte met pantry (15 m²), kleedruimtes voor personeel (20 m²) en toiletten personeel (2 m²).

Horeca

Eerder is geen horecaruimte opgenomen. Na de participatie (2023) is een zaalruimte opgenomen van 75 m² en een af te scheiden deel van 25 m² voor vergaderingen verenigingen, instructie duikclub, etc. (totaal 100 m²), een keuken van 10 m² en 40 m² bergruimte (droge bergruimte, koel- en vriesruimte, containerberging).

Overige ruimten

Eerder is 100 m² technische ruimte opgegeven.

Na de participatie en beoordeling is in 2023 is 9 m² algemene bergruimte opgenomen, 50 m² waterbuffer t.b.v. zwembad, een technische ruimte t.b.v. luchtbehandeling (eerste verdieping/dak) van 70 m² en een technische ruimte t.b.v. waterzuivering van 200 m² (filtreruimte, pompenruimte). Dit is inclusief een omloopgang voor het bassin.

1.3 Stichtingskosten (nieuw)

Indien we de stichtingskosten bepalen op basis van de aangepaste bruto vloeroppervlakte (1.460 m²) worden de stichtingskosten:

Kosten gemeente						
100	Grondkosten					1
200	Projectbegeleiding					371.443
300	Renten					0
400	Bijkomende kosten					106.695
500	Interieur					0
Totaal	Kosten gemeente					478.139
Kosten marktpartij						
1100	Bouwkosten					2.920.512
1110	Installatiekosten					2.390.359
1200	Honoraria					291.954
1300	Infra					0
1400	Bijkomende kosten					40.299
1500	Prijsstijgingen					766.000
1600	Marktwerving					145.824
Totaal	Kosten marktpartij					6.554.949
ONVOORZIEN						
2000	onvoorzien		5,00%	van 100 t/m 1900		352.000
Totaal	Stichtingskosten		excl. BTW			7.385.088
	BTW					1.550.868
Totaal	Stichtingskosten		incl. BTW			8.935.956

In deze stichtingskosten is uitgegaan van een 'Design and Build' contract met UAV-GC 2005 voorwaarden. Er is niet gerekend met bouwrente of losse inventaris (inrichting). Verder is geen inrichting openbare ruimte opgenomen.

Hardinxveld-Giessendam, 16 oktober 2023

Marc Vierboom