

**Aan:** Sandra Geerts  
**Van:** Marc Vierboom – Andreas de Heij  
**Betreft:** Verschillenanalyse Zwembad Zetten (Doelgroepenbad 16 x 10 meter)  
**Datum:** 5 oktober 2023

In 2019 is op basis van een m<sup>2</sup> 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.

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 2019 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                    | %     |
| <b>STRUCTUREEL   Maandcijfers &amp; Prognosecijfers</b> |               |           |                  |       |                            |       |                            |       |
| <b>Peildatum 1</b>                                      | January 2019  |           | 95,04            |       | 96,43                      |       | 96,05                      |       |
| <b>Peildatum 2</b>                                      | July 2023     | voorlopig | 110,0            | 15,7% | 124,8                      | 29,4% | 118,7                      | 23,6% |
| <b>Peildatum 3</b>                                      |               |           |                  |       |                            |       |                            |       |

Indien we de eerdere stichtingskosten (698 m<sup>2</sup> BVO voor € 3.779.804, excl. BTW) indexeren, komen we (juli 2023) uit op een totaal stichtingskosten **van € 4.671.838 (excl. BTW)**, zijnde € 5.774.392 inclusief 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 698 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO). Het, in participatie, uitgewerkte programma dat aan de wettelijke en gemeentelijke eisen voldoet komt op 1.194 m<sup>2</sup> BVO. Een stijging van ruim 71%.

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

|                                      | Doelgroepenbad<br>2021   | Doelgroepenbad<br>2023     |
|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Entréehal/-gebied                    | 32 m <sup>2</sup>        | 68 m <sup>2</sup>          |
| Bassin+nevenruimtes                  | 372 m <sup>2</sup>       | 375 m <sup>2</sup>         |
| Kleedruimten                         | 78 m <sup>2</sup>        | 122 m <sup>2</sup>         |
| Personeelsruimten                    | 0 m <sup>2</sup>         | 63 m <sup>2</sup>          |
| Horeca                               | 0 m <sup>2</sup>         | 105 m <sup>2</sup>         |
| Bergruimtes algemeen                 | 0 m <sup>2</sup>         | 15 m <sup>2</sup>          |
| Technische ruimtes/buffers           | 100 m <sup>2</sup>       | 305 m <sup>2</sup>         |
| <b>Netto Vloer Oppervlakte (NVO)</b> | <b>745 m<sup>2</sup></b> | <b>1.038 m<sup>2</sup></b> |
| Verkeersruimte                       | 58 m <sup>2</sup>        | 83 m <sup>2</sup>          |
| Ontwerpverlies                       | 17 m <sup>2</sup>        | 31 m <sup>2</sup>          |
| Constructie oppervlakte              | 41 m <sup>2</sup>        | 42 m <sup>2</sup>          |
| <b>Bruto Vloer Oppervlakte (BVO)</b> | <b>698 m<sup>2</sup></b> | <b>1.194 m<sup>2</sup></b> |

### Entreehal/entreegebied

Eerder werd uitgegaan van een doelgroepenbad zonder horeca en zonder algemene functie. Het entreegebied vormt dan alleen een corridor tussen buitenruimte en de kleedruimtes. Het entreegebied was opgebouwd uit een tochtportaal van 3 x 2 meter (6 m<sup>2</sup>), een ontvangstruimte met receptiebalie/kassa van 20 m<sup>2</sup> en een werkkast van 6 m<sup>2</sup> t.b.v. schoonmaak materialen.

Als gevolg van participatie (2023) wordt uitgegaan van een doelgroepenbad 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). 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 m<sup>2</sup>, een ruimte voor kassa/receptie van 20 m<sup>2</sup>, een toiletgroep van 12 m<sup>2</sup> (inclusief minder validen toilet), een bergruimte algemeen, een werkkast en een opstelruimte voor buggy's/kinderwagens van elk 5 m<sup>2</sup> (totaal 3 x 5 m<sup>2</sup>). Het entreegebied is hierdoor ruim 113% groter dan in 2021 aangenomen.

### Bassin en nevenruimtes

Eerder was uitgegaan van een 16 x 10 m doelgroepenbad (160 m<sup>2</sup>) met 192 m<sup>2</sup> perronruimte om het bassin en één bergruimte behorende bij de zwemzaal van 20 m<sup>2</sup> groot.

Na de participatie (2023) wordt eveneens uitgegaan van 160 m<sup>2</sup> doelgroepenbassin met daarnaast een hellingbaan van 15 m x 1,3 m (19 m<sup>2</sup>) - deze biedt zelfstandige toegang voor mensen met een beperking of ouderen, maar met 134 m<sup>2</sup> perronruimte om het bassin (lange zijden 2,5 meter en korte zijden 2,0 meter breed, alsmede een opstelruimte voor zwemmers/leskinderen van 15 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> en, in totaal, 40 m<sup>2</sup> bergruimtes.

### Kleedruimtes

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

Na de participatie (2023) wordt uitgegaan van 2 groepskleedruimtes van elk 20 m<sup>2</sup>, een doucheruimte van 15 m<sup>2</sup>, een toiletgroep van 20 m<sup>2</sup>, 6 wisselcabines en 2 gezinscabines (gezamenlijk groot 18 m<sup>2</sup>), een minder validen kleedruimte (8 m<sup>2</sup>), een ruimte voor afsluitbare garderobekasten (9 m<sup>2</sup>) en een werkkast voor opslag en laden van de schrob-/zuigmachine, opslag van schoonmaakmiddelen, etc. (12 m<sup>2</sup>).

### Personeelsruimtes

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

### Horeca

Eerder is geen horecaruimte opgenomen. Na de participatie (2023) is een zaalruimte opgenomen van 75 m<sup>2</sup>, een keuken van 10 m<sup>2</sup> en 20 m<sup>2</sup> bergruimte (droge bergruimte en containerberging).

### Overige ruimten

Eerder is 100 m<sup>2</sup> technische ruimte opgegeven.

Na de participatie en beoordeling is in 2023 is 15 m<sup>2</sup> algemene bergruimte opgenomen, 25 m<sup>2</sup> waterbuffer t.b.v. zwembad, een technische ruimte t.b.v. luchtbehandeling (eerste verdieping/dak) van 70 m<sup>2</sup> en een technische ruimte t.b.v. waterzuivering van 175 m<sup>2</sup> (filterruimte, pompenruimte). Dit is inclusief een omloopgang voor het bassin. De post 'overige ruimten' is daarmee van 100 m<sup>2</sup> naar 285 m<sup>2</sup> (+185%).

### 1.3 Stichtingskosten (nieuw)

Indien we de stichtingskosten bepalen op basis van de aangepaste bruto vloeroppervlakte (1.194 m<sup>2</sup>) worden de stichtingskosten:

|                           |                           |  |                  |                  |  |                  |
|---------------------------|---------------------------|--|------------------|------------------|--|------------------|
| <b>Kosten gemeente</b>    |                           |  |                  |                  |  |                  |
| 100                       | Grondkosten               |  |                  |                  |  |                  |
| 200                       | Projectbegeleiding        |  |                  |                  |  | 300.514          |
| 300                       | Renten                    |  |                  |                  |  | 0                |
| 400                       | Bijkomende kosten         |  |                  |                  |  | 100.615          |
| 500                       | Interieur                 |  |                  |                  |  | 0                |
| <b>Totaal</b>             | <b>Kosten gemeente</b>    |  |                  |                  |  | <b>401.130</b>   |
| <b>Kosten marktpartij</b> |                           |  |                  |                  |  |                  |
| 1100                      | Bouwkosten                |  |                  |                  |  | 2.387.921        |
| 1110                      | Installatiekosten         |  |                  |                  |  | 1.922.746        |
| 1200                      | Honoraria                 |  |                  |                  |  | 238.713          |
| 1300                      | Infra                     |  |                  |                  |  | 0                |
| 1400                      | Bijkomende kosten         |  |                  |                  |  | 32.950           |
| 1500                      | Prijsstijgingen           |  |                  |                  |  | 591.000          |
| 1600                      | Marktwerving              |  |                  |                  |  | 113.199          |
| <b>Totaal</b>             | <b>Kosten marktpartij</b> |  |                  |                  |  | <b>5.286.528</b> |
| <b>ONVOORZIEN</b>         |                           |  |                  |                  |  |                  |
| 2000                      | onvoorzien                |  | 5,00%            | van 100 t/m 1900 |  | 284.000          |
| <b>Totaal</b>             | <b>Stichtingskosten</b>   |  | <b>excl. BTW</b> |                  |  | <b>5.971.658</b> |
|                           | <b>BTW</b>                |  |                  |                  |  | <b>1.254.048</b> |
| <b>Totaal</b>             | <b>Stichtingskosten</b>   |  | <b>incl. BTW</b> |                  |  | <b>7.225.706</b> |

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

Hardinxveld-Giessendam, 5 oktober 2023

Marc Vierboom, Andreas de Heij