

Memo Investeringskostenraming en exploitatiebegroting 25 meter Trainingsbad Zetten

Aan : Raadsleden gemeente Overbetuwe
Van : Het college van burgemeester en wethouders
Ons kenmerk : 2023-058596
Datum : 12 oktober 2023

Aanleiding

Naar aanleiding van uw besluit op 5 oktober 2021, verwoord in raadsvoorstel 'Nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum te Elst' beslispunt 3 ([21RV000056](#)) en raadsbesluit ([21RB000072](#)) betreffende de nieuwbouw van een zwembadfaciliteit te Zetten, is voorkeursscenario 25 meter Trainingsbad uitgewerkt in een Functioneel Programma van Eisen.

De rapportage Functioneel Programma van Eisen 25 meter Trainingsbad Zetten voldoet aan de onderzoekopzet zoals geformuleerd in het raadsvoorstel en -besluit van 2021 ([21RV000056](#) en [21RB000072](#)) en de projectopdracht van 23 augustus 2022 ([2022-035511](#)). De rapportage dient als uitgangspunt voor het vervolgproces, zijnde de aanbesteding in de Technisch Programma van Eisen en de ontwerp- en realisatiefase. In de rapportage 'Functioneel Programma van Eisen Zwembad Zetten' zijn de functionele producteisen omschreven waaraan het Werk in de eindsituatie dient te voldoen. De in het Programma van Eisen omschreven onderdelen dienen gelezen te worden als minimum eisen behorende tot het werk van opdrachtnemer.

Uitgangspunt eigenaarschap en exploitatie

Ten behoeve van de uitwerking van de exploitatiebegroting dienen een aantal uitgangspunten bepaald te worden:

- Nieuwbouw van het voorkeursscenario 25 meter Trainingsbad zal plaatsvinden naast het huidige zwembad in Zetten op hetzelfde perceel;
- De Ezzy's Zetten B.V. heeft al in 2019 aangegeven niet te willen investeren in de bouw van een 25-m Trainingsbad;
- De exploitatie van het huidige zwembad zal kunnen doorgaan tijdens de bouwperiode;
- Er zijn geen tussenmodellen qua financiering mogelijk, met als gevolg dat de Gemeente de investering voor het volledige 25 meter Trainingsbad zal moeten financieren;
 - Met zowel Synarchis adviseurs, Steenhuijs Grondzaken taxateurs en Nysingh advocaten en Ezzy's Zetten B.V. zijn verschillende financieringsmodellen geanalyseerd en besproken. Alle tussenmodellen vallen af omwille van staatssteun en/of aanbestedingsrisico.
- De Gemeente zal eigenaar worden van het 25 meter Trainingsbad;
- De Gemeente zal hiervoor zowel het ontwerp en de bouw (Design&Build) als de exploitatie aanbesteden. Anders dan bij locatie MFSC te Elst, zal hier de exploitatie in de markt gezet worden.

Deel 1: Programma van Eisen 25 meter Trainingsbad zwemfaciliteit Zetten

In de rapportage 'Programma van Eisen 25 meter Trainingsbad Zetten' is het voorkeursscenario 25 meter Trainingsbad als volgt uitgewerkt:

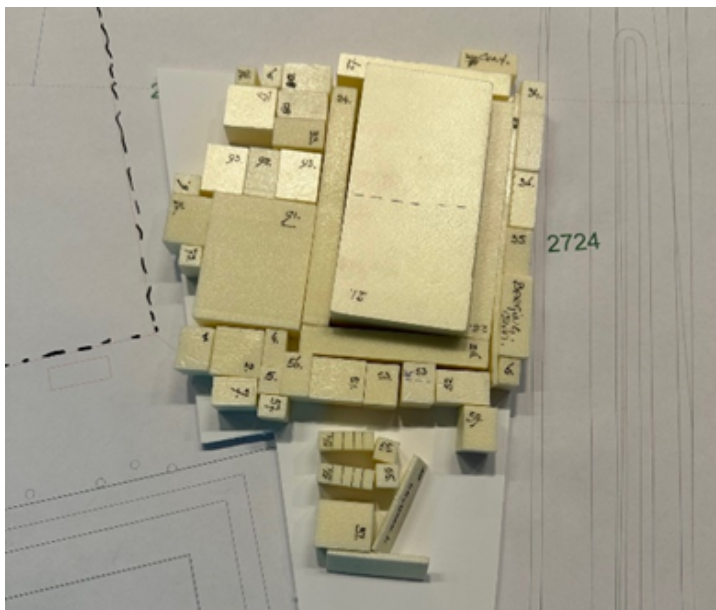
- 25 m trainingsbad van 5 banen van 25 m x 12,5 m x 2,0 m;
- Beweegbare bodem in het trainingsbad van 10x12,5 + klep
- Gecombineerde badmeesterspost en EHBO post, bergingen, kleedkamers, doucheruimten, toiletten, wisselcabines (6 stuks), gezinscabines (2 stuks), mindervaliden kleedkamer (1 stuk), make up ruimte, gaderobekasten en bergruimte.
- Beperkte horecagelegenheid gecombineerd met verenigingsruimte en toeschouwersruimte;
- Sporttechnische inrichting

Dit resulteert in een totaal aantal bruto vloeroppervlakte (bvo) van **1.460 m2 bvo**.

Bezoek en exploitatie

Bij deze uitgangspunten wordt het bezoek aan het trainingsbad, in lijn met de huidige bezoekersaantallen van zwembad De Ezzy's Zetten als volgt begroot:

Bezoekersraming trainingsbad Zetten	
Recreatief zwemmen	15.000
Doelgroepen	10.000
Instructiezwemmen	22.000
Verenigingen/scholen	19.000
Totaal:	66.000



Figuur: 3D-relatieschema 25-m Trainingsbad

Deel 2: Investeringskostenraming 25 meter Trainingsbad Zetten

De investeringsraming is gebaseerd op de stichtingskosten zoals opgenomen in bijlage 'Stichtingskostenraming 25 meter Trainingsbad Zetten' opgesteld door Synarchis en gebaseerd op de rapportage 'Functioneel Programma van Eisen 25 meter Trainingsbad Zetten'.

Ten behoeve van de bepaling van de grondkosten heeft Steenhuijs Grondzaken de marktwaarde vastgesteld in de rapportage 'Taxatie marktwaarde zwembad Leigraafseweg 8, Zetten'. Hierin zijn tevens de sloopkosten verwerkt zoals opgegeven in de 'Notitie sloopkosten Zwembad Zetten'.

De totale investeringskosten bedragen **€ 7.385.000** incl. grond en excl. BTW



opdrachtgever: Synarchis
projectnaam: Zwembad Zetten
plaats: Gemeente Overbetuwe
projectfase: Haalbaarheid Trainingsbad (25x12,5)
versie: 5
datum: 11-sep-23
opgesteld door: Marc Vierboom

Stichtingskosten

			excl. BTW
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

Figuur: Stichtingskostenraming 25 meter Trainingsbad Zetten

Deel 3: Exploitatiebegroting 25 meter Trainingsbad Zetten

Op basis van het Programma van Eisen en de bovenstaande investeringsraming van 2023 is de exploitatiebegroting voor het 25 meter Trainingsbad in Zetten opgesteld.

Tevens is opgenomen welke uitgangspunten zijn gehanteerd, zie hiervoor de toelichtingen.

<i>Tabel: Exploitatiebegroting nieuwbouw van een 25 meter Trainingsbad te Zetten</i>	
	Exploitatiebegroting
OMSCHRIJVING	25 meter
	Trainingsbad
Baten	
Recreatief zwemmen	55.000
Doelgroepen	60.000
Instructiezwemmen	262.000
Verenigingen/scholen	31.000
Overige baten	5.000
Totale baten	413.000
Lasten	
Personeel/Management	380.000
Verbruikskosten	123.000
Dagelijks onderhoud	56.000
Voorziening groot onderhoud	77.000
Diverse kosten	83.000
Totale lasten	719.000
Exploitatieresultaat excl Kapitaallasten (nadelig)	-306.000
Kapitaallasten	-247.000
Exploitatieresultaat incl Kapitaallasten (nadelig)	-553.000
Dekkingsmogelijkheid:	
Vrijvallende exploitatiebijdrage	230.000
Hogere structurele exploitatielasten	-323.000

Figuur: Exploitatiebegroting 25 meter Trainingsbad Zetten

Toelichting en / of opmerkingen:

- Het prijsniveau is 2023, alle bedragen zijn waar van toepassing inclusief Btw en afgerond op 1000-tallen.
- Uitgangspunt bij realisatie van een nieuw 25 meter Trainingsbad is, dat de exploitatie door een marktpartij wordt uitgevoerd. Er zijn marktpartijen die door de belastingdienst als winstbeogend zijn aangemerkt. Hierdoor is het mogelijk een Btw belaste exploitatie te voeren. Het voordeel hiervan is dat de Btw op de investerings- en exploitatiekosten kan worden verrekend. Er kan dan geen gebruik meer worden gemaakt van de SPUK-regeling. De SPUK regeling is in het leven geroepen om het kostenverhogend effect van het feit dat de Btw niet meer kan worden verrekend te compenseren. Van dit kostenverhogende effect is bij een Btw belaste exploitatie geen sprake meer.

- In de exploitatiebegroting is de vrijvallende exploitatiebijdrage Sportaccommodaties voor Zwembad Ezzy's Zetten (voorheen 'De Leygraaf') als dekkingsmogelijkheid opgenomen, deze is in de programmabegroting 2024 opgenomen met een exploitatiebijdrage van jaarlijks € 230.000 en staat hiermee t/m 2027 in de meerjarenbegroting opgenomen.
- 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;
- Voor instructiezwemmen en doelgroepactiviteiten is uitgegaan van de eerder gehanteerde en nu geïndexeerde tarieven (lees: gemiddelde inkomsten per bezoeker) die wij als marktconform beoordelen (€ 13,- voor instructiezwemmen en € 6,50 voor doelgroepactiviteiten). Voor banenzwemmen en overig bezoek zijn als gemiddelde inkomsten per bezoeker respectievelijk € 4,00 en € 5,50 gehanteerd;
- De overige inkomsten bestaan uit een vergoeding voor het afzwemmen en de verkoop van materialen;
- De inkomsten van de horeca zijn niet opgenomen. Gezien de aard en omvang van de horecavoorziening is, op basis van referentieprojecten, het uitgangspunt gerechtvaardigd dat de omzet gelijk is aan de som van de personeels- en inkoopkosten. Ook deze kostenposten zijn niet opgenomen in de exploitatiebegroting;
- De personeelslasten zijn berekend op basis van:
 - Gemiddelde personeelskosten per formatieplaats € 45.000,-.
 - Schoonmaak: € 40.000,-.
 - Receptie/planning: € 30.000,-
 - Management € 65.000,-.
- Uitgangspunt is dat 50% van de personeelskosten inhuur betreft. Bij dit gedeelte is sprake van aftrek van Btw;
- Uitgangspunt is dat het rendement (winst) of de fee voor de exploitant onderdeel uitmaakt van de hiervoor genoemde managementvergoeding;
- De verbruiken zijn gebaseerd op referentieprojecten met een relatief hoge gemiddelde watertemperatuur en een accommodatie met een gemiddeld duurzaamheidsniveau (bouwbesluit). Uitgegaan is van een jaarlijks verbruik van 300.000 kWh. Voor de tarieven is aansluiting gezocht bij de tarieven die op hetzelfde moment zijn gehanteerd bij het MFSC in Elst: € 0,40 normaal (piek) tarief per kWh en € 0,30 dal (off peak) tarief per kWh. Ook is rekening gehouden met 3 verschillende soorten schijven voor de energiebelasting. Voor water is gerekend met een tarief van € 0,64 per kubieke meter.
- Op aangeven van de gemeente is voor de onderhoudskosten een bedrag geraamd dat gelijk is aan 2,5% van de bouwkosten. De gemeente heeft aangegeven dat 58% van dit bedrag wordt gedoteerd in een voorziening voor groot onderhoud en 42% van dit bedrag in de begroting wordt opgenomen als post voor dagelijks onderhoud. Vanwege het feit dat de volledige investeringssom in 40 jaar wordt afgeschreven dienen vervangingsinvesteringen plaats te vinden uit de onderhoudsvoorziening.
- Onder de diverse kosten vallen onder meer inkoop/afschrijving materialen/inventaris, belastingen en verzekeringen, marketing en promotie, kantoorkosten, chemicaliën, administratie en overige kosten.
- De kapitaallasten bedragen € 247.000,- bij investeringskosten van € 7.385.000,-, exclusief Btw;

- Voor de berekening van de kapitaallasten wordt op aanwijzing van de gemeente uitgegaan van:
 - Calculatie op basis van annuïteiten.
 - Afschrijvingstermijn volledige investering in 40 jaar (losse inventaris opgenomen in exploitatie).
 - Rentepercentage: 1,5%.

Conclusie 25 meter Trainingsbad

Geconcludeerd kan worden dat op basis van de hiervoor aangeduide uitgangspunten voor de nieuwbouw van een 25 meter Trainingsbad een nadelig exploitatieresultaat van € 553.000 bedraagt. In de exploitatiebegroting is de vrijvallende exploitatiebijdrage Sportaccommodaties voor Zwembad Ezzy's Zetten (voorheen 'De Leygraaf') als dekkingsmogelijkheid opgenomen. Resteert een nadelig exploitatieresultaat van € 323.000. Gelet op de verwachte bouwperiode zullen de exploitatielasten pas vanaf 2028 in de begroting opgenomen behoeven te worden.

Het geraamde nadelig exploitatieresultaat van € 323.000 zal worden opgenomen in de Kadernota 2025 ten behoeve van de jaarschijf 2028.