

**FINANCIELE HAALBAARHEID ZWEMBAD  
GEMEENTE ALBRANDSWAARD**

Analyse

Datum: 20 januari 2010

© Avec Da Vinci BV  
Auteursrecht voorbehouden  
Kenmerk: 2009.008/BM/0.1-0.3

## INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	3
2.	OUD VERSUS NIEUW ZWEMBAD.....	4
3.	CONCLUSIE.....	7

## BIJLAGE

1. Investeringskosten zwembad 1.400 m2 BVO
2. Meerjarenoverzicht onderhoudskosten
3. Onderhoudskosten tot en met 2012, bij beëindigen overeenkomst NRIJ, Bremen Bouwadviseurs d.d. 15 januari 2009
4. Overzicht exploitatie huidige en nieuwe zwembad

## BRONNEN

1. Exploitatie analyse zwembad Albrandswaard, Synarchis BV, 11 mei 2009 (benchmark)
2. Haalbaarheidsonderzoek zwembad Albrandswaard, Synarchis BV, d.d. 29 oktober 2009;
3. Onderhoudsplan 2010 – 2019, Bremen Bouwadviseurs, d.d. 27 oktober 2009;  
Onderhoudsplan 2020 – 2029, Bremen Bouwadviseurs, d.d. 27 oktober 2009;



## 1. INLEIDING

In het collegewerkprogramma 2009 - 2010 heeft de Gemeente Albrandswaard aangegeven dat in 2009 wordt gestart met een toekomstverkenning over het zwembad in Albrandswaard. In het projectplan is als doelstelling opgenomen dat inzicht gegeven moet worden in de financiële consequenties van het handhaven van het huidige zwembad en van het realiseren van een nieuw vergelijkbaar zwembad. Deze analyse geeft dit inzicht.

De gemeente Albrandswaard is vanaf 2007 verantwoordelijk voor de exploitatie van het zwembad in Poortugaal. Het gebouw is voor een symbolisch bedrag van 1 euro van het Natuur – en Recreatieschap IJsselmonde overgenomen. Daarnaast betaalt de gemeente een administratieve compensatie van 100 euro per jaar. Er is dus geen sprake van verdere compensatie in de waarde van de opstallen of de resterende boekwaarde.

De overeenkomst met de NRIJ loopt tot en met juni 2013. Als de gemeente vanaf juli 2013 het zwembad verder in stand wenst te houden dan zal er een (erfpacht)overeenkomst voor het gebruik van het zwembad moeten worden overeengekomen. Bij instandhouding van het zwembad ook op de lange termijn dient er door de gemeente Albrandswaard de komende jaren grondig in het onderhoud te worden geïnvesteerd. De gemeente Albrandswaard staat dan ook voor de vraag om - in samenspraak met de NRIJ - het huidige zwembad aan de eisen van de huidige tijd aan te passen of te investeren in een nieuw zwembad (elders) in de gemeente.

Voor deze analyse is gebruik gemaakt van het overzicht van de onderhoudskosten dat op 27 oktober jl. is opgesteld door Bremen bouwadviseurs alsmede van het overzicht van de onderhoudskosten bij instandhouding tot en met 2012 (d.d. 15 januari 2009). Daarnaast is gebruik gemaakt van het benchmark onderzoek en de exploitatieonderzoeken van adviesbureau Synarchis.



## 2. OUD VERSUS NIEUW ZWEMBAD

### 2.1 Kosten renovatie / onderhoud huidige zwembad

Het zwembad dateert uit 1977 en verkeert qua onderhoud gemiddeld genomen in een matige conditie. Op hele korte termijn (zie 2010) adviseert het onderhoudsadviesbureau om fors te investeren in het zwembad. Onder andere dienen de houten kozijnen vervangen te worden, alsmede de dakbedekking en de luchtbehandelinginstallatie. Dit betekent dat er op zeer korte termijn circa 940.000 euro excl. BTW geïnvesteerd dient te worden. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de belangrijkste onderhoudsactiviteiten op korte termijn alsmede het overzicht van de onderhoudskosten voor de komende 20 jaar. Over een periode van 20 jaar genomen resulteert dit in een exploitatietekort van 160.000 euro per jaar, prijspeil 2009 (zie ook bijlage 4). In deze situatie zal de gemeente vanaf juli 2013 een nieuwe overeenkomst aan dienen te gaan met het Natuur- en Recreatieschap IJsselmonde. Hierbij wordt gedacht aan een erfpachtconstructie tegen een symbolisch canon.

### 2.2 Onderhoudskosten bij beëindiging overeenkomst NRIJ

Indien besloten wordt om de overeenkomst met het NRIJ per 1 juli 2013 niet te verlengen dan worden tot deze tijd alleen de hoogst noodzakelijke onderhoudsactiviteiten uitgevoerd zodat het zwembad gedurende deze termijn voldoet aan de vigerende wet- en regelgeving. Bureau Bremen heeft de hoogst noodzakelijke activiteiten geïnventariseerd (zie bijlage 3) voor de jaren 2010, 2011 en 2012. Dit betreffen dus de activiteiten welke niet nog langer kunnen worden uitgesteld. Hieruit blijkt dat in 2010 circa € 75.000 excl. BTW dient te worden geïnvesteerd, in 2011 circa € 18.000 excl. BTW en in 2012 circa € 15.000 excl. BTW. De totale onderhoudskosten tot en met 2012 komen hiermee op circa € 107.000 excl. BTW.

### 2.3 Programma van eisen nieuw zwembad

Voor de nieuwbouw van het zwembad heeft Synarchis (zie rapport exploitatie analyse zwembad) een programma van eisen opgesteld. Hierbij is n.a.v. een knelpuntenonderzoek een aantal extra voorzieningen opgenomen dat in de huidige accommodatie niet aanwezig is maar wel voor een upgrade van de voorziening zorgt. Hierbij moet gedacht worden aan:

- Ruimere kantoormilieu voor bedrijfsleider en administratie;
- Extra bergruimten;
- Doelmatiger inrichting zwembad i.v.m. opruim- en schoonmaakactiviteiten;
- Extra zwembaan i.v.m. gebruik en verbetering toezicht en communicatie bij begeleidende activiteiten;
- Beweegbare bodem.



Bij acceptatie van deze upgrade met voorzieningen neemt de oppervlakte toe van 1.400 m<sup>2</sup> BVO naar 1.800 m<sup>2</sup> BVO. Om de vergelijking oud / nieuw zuiver te houden is in de vergelijking ook de variant meegenomen van nieuwbouw van het huidige zwembad met een omvang van 1.400 m<sup>2</sup> BVO.

#### **2.4 Investeringskosten nieuw zwembad**

Er wordt van uitgegaan dat de kosten voor sloop alsmede het vervallen van de boekwaarde van het huidige zwembad niet voor rekening van de gemeente zijn omdat het zwembad in bruikleen is van de NRIJ. Daarnaast dient er bij nieuwbouw mogelijk een nieuwe locatie te worden verworven en / of bouwrijp te worden gemaakt, ook deze kosten zijn niet in onderstaande berekening meegenomen. Indien er grond moet worden verworven dan zijn hier vaak hoge kosten aan verbonden maar daarentegen behoudt grond wel zijn waarde.

De investeringskosten van een nieuw zwembad van 1.800 m<sup>2</sup> BVO bedragen circa 5,7 miljoen euro en de kosten van een nieuw zwembad van 1.400 m<sup>2</sup> circa 5 miljoen euro. Alle bedragen zijn exclusief BTW (zie bijlage 1).

#### **2.5 Exploitatie huidige zwembad versus nieuwbouw zwembad**

Synarchis heeft de exploitatie van het oude en het nieuwe zwembad met elkaar vergeleken (zie ook bijlage 4, exploitatie kosten huidige begroting en nieuwe begroting, Synarchis).

In de onderstaande tabel wordt een samenvatting gegeven van de exploitatie van het huidige zwembad versus de exploitatie van een nieuw te realiseren zwembad (van 1800 versus 1400 m<sup>2</sup> BVO).

Synarchis heeft de exploitatie van een nieuw zwembad met een omvang van 1.400 m<sup>2</sup> BVO niet doorgerekend. Op basis van de beschikbare gegevens is hier in deze analyse een inschatting van gemaakt (zie bijlage 4).

<b>Zwembad</b>	in stand houden	nieuwbouw optimaal	nieuwbouw huidige omvang
bedragen excl. BTW			
Prijspeil 2009			
<b>Uitgangspunten</b>			
m2 BVO	1.400	1.800	1.400
Investeringskosten	n.v.t.	5.700.000	5.000.000
Kosten slopen bouwrijp maken	n.t.v.	excl.	excl.
Verwerven nieuwe locatie	erfpacht 2012	excl.	excl.
Onderhoudskosten	korte termijn fors	onderhoudsarm	onderhoudsarm
<b>Jaarlijkse lasten</b>			
Jaarlijkse kapitaalslasten	n.v.t.	400.000	355.000*
Jaarlijkse kosten onderhoud	160.000	93.000	72.333*
Jaarlijkse kosten exploitatie	161.500	109.500	128.875*
<b>Totale jaarlijkse lasten</b>	<b>321.500</b>	<b>602.500</b>	<b>556.208</b>

\*inschatting o.b.v. uitgangspunten zie bijlage 4

Onder de jaarlijkse kosten voor de exploitatie wordt het verschil verstaan van de jaarlijkse inkomsten uit omzet van zwemmen en horeca en de kosten van personeel, huisvesting (inclusief onderhoud) en de algemene kosten. Hierbij is voor onderhoud gerekend met het gemiddelde bedrag over de komende 20 jaar.

Hieruit blijkt dat het realiseren van een nieuw zwembad met een grotere capaciteit, flexibiliteit en multifunctionaliteit de omzet uit zwemactiviteiten en horeca doet stijgen met ca 10%. Tevens kan door nieuwbouw het energieverbruik met ca 25% omlaag. Hierdoor gaat de gemeentelijke bijdrage met circa €50.000 omlaag. Rekening houdend met de onderhoudsprognose voor de oudbouw en de verwachte onderhoudskosten bij de nieuwbouw resulteert dit in circa €67.000 minder lasten per jaar. De kapitaalslasten door de investering nemen daarbij toe met circa €400.000 per jaar, ofwel de jaarlijkse lasten nemen met circa €280.000 toe. Bij de nieuwbouw van de huidige omvang wordt ingeschat dat de jaarlijkse lasten met circa €235.000 toenemen.



### 3. CONCLUSIE

Resumé zijn de jaarlijkse exploitatiekosten bij in stand houden van het huidige zwembad circa € 321.500 excl. BTW. Hierbij komt vanaf 2012 de jaarlijkse erfpachtcanon. Bij nieuwbouw van 1.800 m<sup>2</sup> zijn de exploitatiekosten en de kapitaalslasten in totaal circa € 602.500 excl. BTW per jaar en bij nieuwbouw van 1.400 m<sup>2</sup> circa € 560.000 excl. BTW per jaar.

**BIJLAGE 1    INVESTERINGSKOSTEN 1400 versus 1800 m2 BVO**

Op basis van het rapport van Synarchis b.v. d.d. 29 oktober 2009

	<b>1800 m2 BVO</b>	<b>per m2 BVO</b>	<b>1400 m2 BVO</b>	<b>per m2 BVO</b>
Sloopkosten huidige accommodatie	n.t.b.		n.t.b.	
Bouwrijp maken (nieuwe) locatie	n.t.b.		n.t.b.	
Bouwkundige kosten	2.596.000	1.442	2.300.000	1.643
Technische installaties	1.075.000	597	950.000	679
vaste inrichting	376.000	209	325.000	232
Terreininrichting	180.000	100	140.000	100
Coördinatiekosten	65.000	36	50.556	36
	<b>4.292.000</b>	<b>2.384</b>	<b>3.765.556</b>	<b>2.690</b>
Losse inrichting	106.000		106.000	
Honoraria	802.000		700.000	
Bijkomende kosten	188.000		150.000	
Onvoorzien (5%)	300.000		250.000	
<b>Investeringskosten pp 2009</b>				
<b>Bedragen excl. BTW</b>	<b>5.688.000</b>		<b>4.971.556</b>	



**BIJLAGE 2 Meerjaren onderhoudskosten**

Bron: Rapportage onderhoudsplan 2010 - 2029, Bremen bouwadviseurs, d.d. 27 oktober 2009

Op korte termijn dienen o.a. de volgende renovatie / onderhoudsactiviteiten plaats te vinden:

- Vervangen bestaande houten kozijnen door kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Vervangen dakbedekking;
- Vervangen van de luchtbehandelinginstallatie;
- Aanbrengen van een Chlorinsitu III of IV;

Bijgaand een samenvatting van de geraamde onderhoudskosten over de komende 20 jaar:

jaar	kosten excl. BTW
2010	934.747
2011	44.432
2012	78.494
2013	72.691
2014	51.609
2015	349.940
2016	48.053
2017	41.432
2018	121.909
2019	71.041
2020	836.350
2021	44.132
2022	49.394
2023	61.490
2024	55.559
2025	86.168
2026	51.952
2027	44.132
2028	71.609
2029	75.940
	<b>3.191.074</b>



GEMEENTE ALBRANDSWAARD  
HAALBAARHEIDSTUDIE ZWEMBAD

**BIJLAGE 3 Onderhoudskosten tot en met 2012, bij beëindiging overeenkomst NRIJ**

Bremen Bouwadviseurs, d.d. 15 januari 2010



#### **BIJLAGE 4    Overzicht exploitatie huidige en nieuwe zwembad**

Op basis van rapport van Synarchis b.v. d.d. 29 oktober 2009, bladzijde 10

In het onderzoek van Synarchis is uitgegaan van de nieuwbouw van een zwembad van 1.800 m<sup>2</sup> BVO. In bijgaande tabel is tevens een globale inschatting gemaakt van de exploitatiekosten van een gebouw welke overeenkomt met de huidige omvang van 1.400 m<sup>2</sup> BVO. Hierbij zijn door Avec Da Vinci de volgende uitgangspunten gehanteerd te weten:

1. Omzet door verhuur aan verenigingen, Kikkersprong en schoolzwemmen wordt bij een nieuw zwembad van dezelfde omvang niet groter;
2. Door Synarchis wordt ingeschat dat bij een nieuw en groter zwembad de omzet door overige bezoekers gemiddeld met € 10.000 per jaar stijgt, ofwel een omzet stijging van € 90.000 naar € 100.000 per jaar. Bij een nieuwbouw van 1.400 m<sup>2</sup> BVO wordt ingeschat dat deze omzet met 25% stijgt t.o.v. de grotere variant ofwel met € 2.500 per jaar.
3. Voor de horeca omzet wordt van hetzelfde principe uitgegaan ofwel de huidige omzet per jaar van € 2.500 en de verwachte omzet bij nieuwbouw van 1.800 m<sup>2</sup> BVO van € 3.000 stijgt bij de nieuwbouw van 1.400 m<sup>2</sup> BVO. gemiddeld met 25% naar 2.625 euro per jaar
4. Voor de kosten voor energie, water, heffingen en belastingen wordt uitgegaan dat er door het realiseren van 1.400 m<sup>2</sup> BVO er een besparing volgt van ca 5.000 euro per jaar ten opzichte van deze lasten bij een gebouw van 1.800 m<sup>2</sup> BVO.
5. Voor de kosten voor het onderhoud wordt uitgegaan van het aantal m<sup>2</sup> BVO

#### **Toelichting omzet**

Het huidige zwembad wordt jaarlijks door circa 80.000 mensen bezocht, verdeeld over:

- 9.000 recreatieve zwemmers
- 11.000 deelnemers aan doelgroepactiviteiten
- 5.000 deelnemers aan doelgroepactiviteiten
- 12.500 leerlingen schoolzwemmen
- 31.500 deelnemers aan instructie zwemmen via zwemschool kikkersprong;
- 10.000 deelnemers aan activiteiten georganiseerd door verenigingen en groepen

Zwembad Albrandswaard	Huidige begroting 2009	Nieuwbouw pp 2009	raming 1400 m2 BVO
Omzet verhuur vereniging en en groepen	€ 27.000	€ 35.000	€ 27.000
Omzet verhuur Kikkersprong	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000
Omzet schoolzwemmen	€ 57.000	€ 65.000	€ 57.000
Omzet bezoekers	€ 90.000	€ 100.000	€ 92.500
<b>Omzet zwemmen</b>	274.000	300.000	276.500
Omzet -/- kostprijs overig	5.500	6.000	5.500
Omzet horeca	€ 7.000	€ 8.000	€ 7.500
Kostprijs horeca	€ 4.500	€ 5.000	€ 4.750
<b>Bruto-marge horeca</b>	2.500	3.000	2.625
Inhuur managementbegeleiding	€ 18.500	€ 18.500	€ 18.500
Inhuur personeel zwembad	€ 230.000	€ 230.000	€ 230.000
Inhuur onderhoudsmedewerker	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000
Cursussen en opleidingen	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000
Overige personeelskosten	€ 500	€ 500	€ 500
<b>Personeelskosten</b>	-282.000	-282.000	-282.000
Energie, water, heffingen en belastingen	€ 125.000	€ 100.000	€ 95.000
Hygiene	€ 8.500	€ 7.500	€ 7.500
Ongediertenbestrijding	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500
Beveiliging / alarm	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000
Achtergrondmuziek	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500
Overige huisvestingskosten	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000
<b>Huisvestingskosten</b>	-142.500	-116.500	-111.500
Verzekeringen	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500
Telefoonkosten	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Kleine aanschaffingen	€ 500	€ 500	€ 500
Overige algemene kosten	€ 9.000	€ 10.000	€ 10.000
<b>Algemene kosten</b>	-19.000	-20.000	-20.000
Resultaat exploitatie / gemeentelijke bijdrage	-161.500	-109.500	-128.875
Kapitaalslasten onderhoud en vervanging	-160.000	-93.000	-72.333
Kapitaalslasten annuïtair nieuwbouw		-400.000	-355.000
<b>Totaal</b>	<b>-321.500</b>	<b>-602.500</b>	<b>-556.208</b>

\*op basis van voorgenoemde uitgangspunten