

VOORSTEL

Opsteller

Beumers, Richard

Team

Ruimtelijk Beleid en Projecten

Vergadering van

6 juli 2021

Kenmerk

Z/21/017248 / D/21/027512

Portefeuillehouder

Bob Duindam

Vertrouwelijkheid

Vertrouwelijk

Onderwerp

Intentieovereenkomst SBZO Gemeente Oudewater
vragen van het CDA

Beantwoording van de vragen

Op 11 juni heeft de fractie van het CDA vragen gesteld inzake de Raadsinformatiebrief en de bijbehorende geheime intentieovereenkomst.

Vragen mbt Intentieovereenkomst algemeen

1. Wat is het proces en planning waarin de gemeenteraad verder wordt betrokken alvorens tot expliciete besluitvorming over het zwembad wordt overgegaan?

Antw: In dit voorjaarsoverleg (raad 15 juli 2021) heeft het college de ambitie om het zwembad te realiseren, als onderdeel van het sportcluster Tappersheul, aangegeven. Bij goedkeuring van de voorjaarsnota volgt inhoudelijke en financiële behandeling van de zwembad plannen met de Begrotingsraad dit najaar.

2. In de RIB is opgenomen onder Inleiding dat: *Op 16 juni 2020 bent u geïnformeerd over de laatste stand van zaken met betrekking tot de mogelijke realisatie van het nieuwe zwembad. Er zijn sindsdien nadere onderzoeken gedaan. Welke externe adviezen heeft de gemeente naast de eigen onderzoeken ingewonnen om een toets te vragen over het voorstel van SBZO? Te denken valt onder andere aan juridische, bouwkundige en financiële adviezen. Zo ja, dan ontvangen wij graag bij beantwoording van deze vragen een overzicht met de daadwerkelijk uitgebrachte adviezen. Zo nee, wat zijn de overwegingen van het college geweest om de, hierboven genoemde typen externe adviezen *niet* te vragen?*

Antw: Er is een second opinion op de exploitatie en stichtingskosten door het bureau Treem. Het door Treem opgeleverde rapport is bijgevoegd.

3. In de geheime bijlage, in de intentieovereenkomst (hierna IO) onder artikel 10 wordt gesproken over een 21-tal bijlagen welke integraal onderdeel zijn van de IO. In dit gehele document ontbreekt een nummering van de bijlagen. Graag de bijlagen alsnog nummeren om verwarring te voorkomen.

Antw: Deze bijlagen zijn toegevoegd.

4. In de geheime bijlagen, wordt onder nummer 13 een bijlage genoemd opgesteld door Gothelpadvies iov gemeente, met als onderwerp *Quick scan investering en exploitatiebegroting zwembad Oudewater*. Deze bijlage lijkt te ontbreken. Graag alsnog toevoegen aan de stukken.

Antw: Deze bijlagen zijn toegevoegd.

5. In de geheime bijlagen, wordt onder nummer 14 een bijlage genoemd opgesteld door SBZO, met als onderwerp *Reactie Quick scan investering en exploitatiebegroting zwembad Oudewater*. Deze bijlage lijkt te ontbreken. Graag alsnog toevoegen aan de stukken.

Antw: Deze bijlagen zijn toegevoegd.

6. Op de laatste pagina van de IO zelf (helaas ongenummerd) wordt daar een vijftal bijlagen genoemd. Hoe verhoudt dit zich tot de eerder genoemde 21 bijlagen welke in artikel 10 van de IO? Graag ontvangen wij ook deze bijlagen.

Antw: Deze zijn toegevoegd.

7. overweging G: de gemeente gaat garant staan voor een lening van 2,5 miljoen euro gedurende 50 jaar. Dat is een ongebruikelijk (en ongewenste) lange termijn. De gemeente hanteert zelf als langste afschrijvingstermijnen 40 jaar. Is dat dan ook niet als maximum op zijn plaats?

Antw: Nee, er zal een voorstel worden gedaan voor een afschrijvingstermijn voor het zwembad van 50 jaar. Over die termijn is financiering nodig. Een overzicht over de ontwikkeling van de financieringsbehoefte wordt uitgewerkt en zal bij de besluitvorming inzichtelijk gemaakt worden.

8. H: de exploitatie geldt voor 20 jaar. Betekent dat de overeenkomst er ook in gaat voorzien wat er daarna, mocht de exploitatie dan gestaakt worden, met het gebouw en de leningen gebeurt? Het gebouw blijft immers in eigendom van de stichting, maar heeft echter geen waarde meer in die situatie. Het gebouw en de exploitatie is alleen mogelijk via de nu gekozen constructie, maar zal niet door een ander worden over genomen. Bovendien is een zwembad na 20 jaar "op" en aan grondige investeringen toe.

Antw: De gemeente behoudt de grond en heeft een preferente positie in de overeenkomst over de toekomst van het zwembad, mocht deze na 20 jaar stoppen. Het feit dat we nu een horizon van 20 jaar hanteren betekent niet dat het dan stopt. Uw stellingen over het "op" zijn van het zwembad laten we aan u (geen vraag).

9. Het uitgangspunt van SBZO dat de bouw niet aanbesteed hoeft te worden moet wat ons betreft terdege juridisch getoetst worden op aanbestedingsregels. Is er in dit project sprake van een overheidsopdracht met een Europese aanbestedingsplicht? Is dit (juridisch) getoetst?

Antw: Er is door de hoogte van de bouwsom en hoe beperkte inhoudelijke betrokkenheid van de gemeente, maar vooral als gevolg van het burgerinitiatief geen noodzaak voor Europese aanbesteding.

10. J; wat regelt deze overeenkomst nu aanvullend dan reeds is afgesproken? zie tevens art. 2.

Antw: Deze intentieovereenkomst regelt de kaders waarbinnen SBZO en gemeente Oudewater tot overeenstemming komen over de realisatie van hun nieuwe zwembad.

11. art. 4, lid 2: omvat dit nu alles wat ook in de motie werd gevraagd?

Antw: Ja, echter er volgt een bindende realisatieovereenkomst.

12. art. 4, lid 5, onder b: wat wordt bedoeld/wat is de onderbouwing voor 20.000 euro extra gemeentelijke bijdrage "op basis van maatschappelijke kosten en baten"? Welke maatschappelijke kosten baten, hoe zijn deze bepaald?

Antw: de maatschappelijke kosten en baten analyse is op verzoek van SBZO gemaakt door Michiel De Nooij en bedraagt een veelvoud van deze € 20.000. Om de maatschappelijke baten te verzilveren werkt de gemeente prestatieafspraken uit tussen zwembad en De Wulverhorst waarmee WMO kosten vermeden gaan worden.

Vragen over enkele bijlagen

1. In de bijlagen is een aantal vragen opgenomen van de gemeenten met daarbij de beantwoording van SBZO. Wat mist, is de reactie van de gemeente op de beantwoording van SBZO. Ook is bijvoorbeeld een aantal keer bij het onderdeel mbt bouwkosten 'zie uitleg staatkosten aannemer' opgenomen. Hoe heeft de gemeente al deze antwoorden beoordeeld?

Antw: Dit is voorgelegd aan Treem tbv de second opinion.

2. De meeste berekeningen en onderbouwingen zijn niet heel recent (2019-2020). In het overzicht van bouwkosten is onderin opgenomen wat de totale kosten zijn: *Totaal A t/m D (bouw- en installatiekosten, vaste inrichtingen en bijkomende kosten) afgerond excl. BTW 4.989.604; budget beschikbaar afgerond 5.000.000*. Hoe verhouden de soms op detailniveau genoemde bedragen in dit overzicht zich tot de huidige, enorm gestegen bouw- en grondstofprijzen en indexatie? Wat is de bandbreedte waarmee rekening wordt gehouden?

Antw: Dit maakt onderdeel uit van het rapport van Treem.

3. SBZO geeft regelmatig aan dat er conservatief is geraamd. Voor wiens rekening en risico zijn prijsstijgingen zowel vooraf besluitvorming als bij daadwerkelijke bouw?

Antw: In beide fasen ligt dit risico bij SBZO. Vanzelfsprekend maakt de gemeente een inschatting van het optreden van dit risico en beoordeelt de gemeente of voor dit risico afdoende mitigatie is gevonden.

4. In de toelichting van de bijlage 'vragen stichtingskosten nieuw zwembad' van 29 oktober 2020. Wat is er gebeurd ná de opmerkingen van SBZO? Of wordt daar ook nog verder over gepraat? Zo staat bijvoorbeeld mbt precario/leges bouwrente en financieringskosten vermeld; "deze zijn voor rekening van de gemeente en niet door SBZO begroot". Is dit wel correct? Zo ja, welke kosten komen dan (inclusief bedragen) allemaal voor rekening van de gemeente?

Antw: Een aantal kosten heeft de gemeente al voor haar rekening genomen (bijvoorbeeld de beoordeling van dit initiatief tot op heden) en zal zij ook in de toekomst doen. Deze kosten worden inzichtelijk gemaakt bij de begrotingsbehandeling als het volledige investeringspakket ter beoordeling wordt voorgelegd.

5. Het zwembad wordt niet energieneutraal, valt te lezen in beantwoording. Wat betekent dit concreet, ook voor aanboren van andere bronnen? Aansluiting op gasnet? Alleen elektrische energie vanuit stroomnet en niet van zon/wind?

Antw. Het plan moet voldoen aan het wettelijke uitgangspunt van gasloos. Zie ook de bijlage 15.

6. wat moet er gebeuren om het zwembad wel energieneutraal te maken en wat kost dat extra?

Antw. We zullen deze vraag aan SBZO voorleggen.

7. Graag ontvangen wij de energieberekening van Hellebrekers. Er wordt door gemeente om inzage gevraagd maar daar wordt geen antwoord opgegeven. Ook wordt de vraag niet beantwoord of ze hier risicodragende afspraken over willen maken. Hoe heeft de gemeente dit beoordeeld?

Antw. De berekening zal opgevraagd worden bij SBZO.

8. Wie draagt het risico als het exploitatietekort van 175.000,-/jaar tegenvalt, ook na 10 jaar?

Antw. Dit maakt onderdeel uit van de realisatieovereenkomst.

9. Is er een risicoanalyse gemaakt van de stichtingskosten? Op welke wijze zijn deze risico's verdeeld tussen SBZO en gemeente? Op welke wijze wordt voorzien in beheersing van de risico's?

Antw. Hiervoor is de second opinion gehouden door Treem. En zie antwoord op vraag 4.

10. In de beantwoording van vragen van de gemeente is één van de antwoorden: 'We bouwen een zo duurzaam mogelijk zwembad binnen de gestelde kaders waarvan 5 miljoen euro excl Btw er 1 van is.'. Wie heeft deze kaders gesteld en hoe luidt het gehele pakket aan kaders?

Antw. SBZO. Het is immers hun initiatief.

11. Grond; in de eerdere RIB van 16 juni 2020 is als antwoord op gegeven op de status mbt grond onder en rondom het zwembad:

Het uitgangspunt van het college is dat de grond eigendom blijft van de gemeente en wordt verpacht aan de beherende stichting. De gemeente houdt daarmee zeggenschap over het gebruik van de grond. De canon leidt tot structurele inkomsten voor de gemeente. De geprognoseerde verkoopopbrengst voor de grond zitten nu in de grondexploitatie van Tappersheul III. De gemeente zal deze moeten compenseren en op de balans nemen.

Nu lezen wij in de vragenlijst van de gemeente aan SBZO:

Wat is als uitgangspunt aangehouden voor de levering van het terrein door de gemeente? In welke staat wordt de grond aangekocht? Is dit met of zonder voorbelasting? In de grond volledig bouwrijp of moeten jullie als ontwikkelende organisatie hiervoor nog aanvullende kosten maken? Zo ja, zijn deze meegenomen in de ramingen?

Welke omstandigheden hebben ervoor gezorgd dat het uitgangspunt van het college is gewijzigd? Is het wenselijk dat de grond daadwerkelijk wordt verkocht aan de stichting? Wat is het bedrag dat daarvoor in de begroting van SBZO is opgenomen? Er wordt door SBZO in de beantwoording gesteld dat er geen afspraken zijn gemaakt, het zou kunnen dat het hierbij gaat om of aankoop grond of de aanvullende kosten. Wanneer worden er door de gemeente met SBZO dan afspraken gemaakt over de grond?

Antw. Het uitgangspunt van het college is niet veranderd zoals ook te lezen valt in de intentieovereenkomst bij het

onderdeel In aanmerking nemende punt I. De grond wordt niet verkocht aan SBZO.

12. Financiering; in de eerdere RIB van 16 juni 2020 is als antwoord op gegeven op de Investeringskosten en financiering nieuwbouw zwembad en omliggende infra dat: *In het plan van SBZO wordt uitgegaan van realisatiekosten van € 5.000.000. Deze raming is door een externe partij, in opdracht van SBZO, bevestigd. Het college heeft na toetsing van de documentatie van SBZO geconstateerd dat enkele posten ontbreken, met een maximale correctie van € 500.000. Dit is nog onderwerp van onderzoek.*

Wat zijn de uitkomsten van dat onderzoek? Het lijkt er namelijk op dat de 5 miljoen euro overal nog terugkomt, zoals ook de RIB van 11 juni.

Antw. Dat is correct. Zie het rapport van Treem.

13. Naar aanleiding van het bovenstaande is tevens beantwoord dat: *Het college heeft echter geconstateerd dat de financiële situatie van de gemeente Oudewater een klassieke overheidsfinanciering niet geheel toelaat en dat er naar een alternatief scenario moet worden gezocht.* In de bijlage is een Subsidie- en fondscanscan opgenomen. In hoeverre is bijvoorbeeld al het Sportfonds aangeschreven? Of wordt het toch de klassieke overheidsfinanciering?

Antw: Er is geen ruimte voor klassieke gemeentelijke financiering. En verder is de wijze van financiering nog onderwerp van studie waarvan de uitwerking wordt voorgelegd bij de begrotingsbehandeling.

14. In de RIB van 16 juni 2020 wordt weergegeven onder thema Uitwerking exploitatie: *SBZO stelt het nieuwe binnen- en buitenbad exploiteren voor een bedrag dat gelijk is aan het bedrag dat zij nu krijgen voor de exploitatie van het huidige buitenbad. Dit heeft onder andere te maken met duurzaamheidsmaatregelen. Hierdoor wordt er minder energie verbruikt. Verder zijn de onderhoudskosten voor een nieuw pand de eerste jaren laag. De exploitatieberekeningen, inclusief extra omzet, zijn reëel. De afschrijving van het gebouw is correct en reëel opgenomen. Waarin (nog) iet voorzien is, is de erfpacht op de grond (zie 1) en de jaarlijkse financieringslasten. Zijn deze aspecten nu wél voldoende in beeld en reëel opgenomen? Zo ja, waar is dit dan zichtbaar?*

Antw: de lasten van de erfpacht bedragen circa € 5000 per jaar. Dit is onderdeel van de exploitatiekosten.

15. Risico's kunnen zich voordoen bij de bouw van een zwembad of ook bij de exploitatie van een zwembad. Deels is hierin waarschijnlijk voorzien door een post onvoorzien te nemen vwb bouwkosten. Wie is eigenaar van de risico's en verantwoordelijk voor beheersing en sturing hierop? Wie staat financieel garant indien zich toch grote risico's voordoen? Wie staat garant als er onvoorzien omstandigheden zich voordoen die niet in een risicoparagraaf zijn vastgelegd?

Antw. Eigenaar van de risico's en verantwoordelijk voor de beheersing is SBZO. De nadere uitwerking komt in de realisatieovereenkomst.

16. Is er een concrete uitwerking van inmiddels financiering bekend? Zo nee, wanneer dient dat dan volgens de procedure bekend te zijn? In de email van 19 mei 2020 wordt namelijk voorgesteld door SBZO dat de gemeente een subsidie verstrekt van 5 miljoen euro voor het aanleggen van een sociaal maatschappelijke voorziening. Hoe verhoudt zich dat nu met een bijdrage van 2,5 miljoen euro? Wat is de waarde van deze email als bijlage bij de ondertekende intentieovereenkomst?

Antw: De e-mail bevat de opvatting van SBZO. Daar hebben wij als college op aangegeven dat dat niet tot de mogelijkheden behoort. De grens voor de gemeente is 2,5 miljoen. Op basis van dit in de intentieovereenkomst afgesproken kader volgt nu uitwerking.

Bijlagen

- Bijlagen 2,6,7,11,13,14,16 behorend bij intentieovereenkomst SBZO- Gemeente Oudewater (geheim) (d/21/027515)
 - Rapport Second Opinion bureau Treem (d/21/027517)
-

Bijlage 2

Voorstel presentatie 'nieuw zwembad'

Presidium 3 december 2019

Inleiding

Door de gemeenteraad is op 14 november jl. het beeldkwaliteitsplan Tappersheul III vastgesteld. In de stedenbouwkundige visie is ook een zoeklocatie opgenomen voor een nieuw zwembad en een nieuwe skeelerbaan ter vervanging van het huidige accommodaties op Statenland. Dit indien en voor zover woningbouw op Statenland haalbaar kan worden gemaakt.

De Stichting beheer zwembad Oudewater (SBVO) heeft in 2013 haar handen in elkaar geslagen en zijn letterlijk in het diepe gesprongen. Het toenmalige exploitatiebudget werd gehalveerd en zij werden geacht met dezelfde openingstijden in een sterk verouderd bad toch exploitabel te houden. En dat is hun met hulp van vele vrijwilligers gelukt. Met deze ervaring en de actuele mogelijkheden op technisch en duurzaam gebied, zijn zij er inmiddels nog meer van overtuigd, dat een 12 maanden zwembad(met zowel een buiten als binnenbad) gerealiseerd kan worden door de gemeenteraad gestelde financiële kaders.

Hieronder treft u een voorstel voor een presentatie tijdens het Forum Ruimte op 3 december 2019.

Doel presentatie

Tijdens de presentatie worden de volgende aandachtspunten besproken:

- Terugblik historie SBZO inclusief verdienste voor de gemeente Oudewater
- Bouwplan
- Globale kostenraming en exploitatie
- Toelichting maatschappelijke kosten baten analyse (MKBA)
-

Genodigden

1. Slangen & Koenders architecten
2. Michiel de Nooij, landelijk expert MKBA

Bijlage 6

Concept exploitatiebegroting binnen/buitenbad

uitgangspunt is binnenzwembad met beweegbare bodem, 25/18 meter en een buitenbad vergelijkbaar met huidige buitenbad plus spraypark voor allerkleinsten.

Kosten

Energiekosten	€ 75.000
A voorziening groot onderhoud	€ 176.000
Onderhoudskosten klein	€ 40.000
B personeelskosten	€ 145.000
algemene kosten	€ 40.000
Kosten totaal	€ 476.000

energiekosten op basis van opgave Hellebrekers (buitenwater 22gr, binnen 27/28)
 sbzo eigenaar bad, jaarlijkse reservering continuïteit/vervanging
 ervaring huidig buitenbad plus onderhoud installaties binnenbad
 geen receptionist, 4 fte vast, € 2100,- bruto per maand
 ervaring huidig buitenbad

plus sundisks/afdekzeil voor buitenbad

opbrengsten

1 Recreatief zomer	€ 80.000
2 Recreatief winter (vast)	€ 30.000
3 recreatief winter (los)	€ 12.800
4 OZV zwemvereniging	€ 36.000
5 zwemles	€ 70.000
6 doelgroepen	€ 27.000
7 overige verhuur	€ 19.250
8 Netto opbrengst horeca	€ 26.000
Opbrengsten totaal	€ 301.050

basis voorgaande seizoenen in huidige buitenbad, 12,%% hoger want aantrekkelijker
 200 mensen, 20 per maand, 7,5 maanden
 100 / week/ x € 4,- x 32
 huidige behoefte OZV plus 20%
 (120 kinderen x 2 x € 9,0 x 30) plus (15 kinderen x € 7,0 x 50 weken)
 6 uur/week/€ 6-/15 deelnemers X 50 weken
 5 uur doordeweekse avond x € 120,- x 32 weken
 € 500,- marge /week

Exploitatie tekort € 174.950-

algemene kosten

reclame	€ 7.000
automatisering	€ 2.000
Contributies/abonnementen	€ 2.000
administratiekosten	€ 2.500
activiteiten	€ 7.000
kantoorbenodigdheden	€ 2.000
Gereedschapskosten	€ 2.000
Bestuurskosten	€ 3.000
onvoorzien	€ 12.500
	€ 40.000

toelichting

A bouwkosten nieuw bad		# jaar afschrijving		
Bouwkundige werken	€ 2.174.000	40	€ 54.350	
Inrichting	€ 426.000	23	€ 18.522	beweegbare bodem 25 jaar, rest in 20 jaar
technische installaties	€ 1.675.000	20	€ 83.750	
Architect/Engineering	€ 300.000	30	€ 10.000	
Onvoorzien	€ 280.000	30	€ 9.333	
			€ 175.955	

B Horeca functie dient gecombineerd te kunnen worden met licht administratief werk, toegangscontrole vindt automatisch plaats, sleutelverhuur aan OZV,

kosten personeel huidige buitenbad plus 4 fte's gedurende 8 maanden ad 2100,- bruto /mnd >

personeelskosten	maand	kosten		totaal	uren
	wrklasten	p/uur			
1 badmanager	3500	21,54	€	42.000	1687,5
1 ass badmanager	3000	18,46	€	36.000	1687,5
1 medewerker	2200	13,54	€	26.400	1687,5
3 parttime 15 uur	780	12,00	€	28.080	2025
4 vak krachten 20 uur	900	10,38	€	12.462	1200
			€	144.942	

openingstijden 3300 uur per jaar

bezetting minimaal 2
 gemiddeld 2,5
 Benodigd uren 8250

- 1 12,5% meer dan huidige buitenbad
 want het buitenzwembad in nieuw buitengebied met "spraypark" en bv glijbaan duidelijk aantrekkelijker voor jeugd/jonge families dan oude situatie
- 2 200 vaste banentrekkers gebaseerd op de vaste ochtendzwemmers die we nu ook in het buitenbad aan trekken.
 tarief is € 20,- per maand voor onbeperkt zwemmen < € 5,- / week is aantrekkelijk tarief voor klanten
- 3 is voorzichtige schatting > 100 bezoekers per week a € 4,-
- 4 OZV betaalt nu ~€ 30.000,- per seizoen > bij zwembad in Oudewater is het realistisch te verwachten dat ledenaantal/behoefte badwater groeit met 20%
- 5 In oudewater worden jaarlijks ~100 kinderen geboren > uitgangspunt is dat al deze kinderen in Oudewater op zwemles gaan en er vanuit omliggende dorpen nog eens 20 kinderen naar Oudewater komen. Voorts denken we dat 15 kinderen na diploma doorgaan met vervolgdiplooma (survival, snorkel etc..)
 Behalen van diploma duurt gemiddeld 60 lessen tegen een marktconform tarief van €9,- /les, de vervolgdiploomas ad € 7,- / les gedurende 50 weken >
 (120 kinderen x 2 x € 9,0 x 30) plus (15 kinderen x € 7,0 x 50 weken)
- 6 Denk aan aquajoggen, techniekzwemmen, zwangerschapszwemmen > 6 groepen /week, gemiddeld 15 personen /groep, marktconform tarief ad€ 6,- /les ,
- 7 schatting 5 uur verhuurd aan andere groepen op doordeweekse avonden; denk aan triathlon, brandweer, duik, en andere zwemverenigingen die nu tekort hebben aan schaarsbadwater, danwel op zeer ongunstige tijden huren (tot soms 22.30 a 23.00 uur) € 120,- /uur is marktconform

Bijlage 7

<https://droogzwemmen.nl>



Stichting Beheer Zwembad Oudewater

Presentatie aan
Forum 3-12-2019



Stichting Beheer Zwembad Oudewater



Waarom dit burgerinitiatief?

- ‘Ons Statenbad’ is nu 50 jaar oud en versleten.
- Miljoenen zijn nodig voor enigszins duurzaam herstel.
- Herstel betekent dat dit buitenbad (sociale) woningbouw blokkeert.
- Het combineren van een binnen- en buitenbad.
 - bespaart veel (exploitatie)kosten.
 - en brengt veel op aan maatschappelijke baten als gezondheid, veiligheid en leefbaarheid.
- 12 maanden binnen- en buitenzwemmen kán voor de huidige prijs van 5 maanden buitenzwemmen.



Externe partijen onderbouwen ons plan

Slangen + Koenis Architecten

34 jaar ervaring als architect en totaal engineer, gespecialiseerd in zwem- en sportaccommodaties

Hellebrekers

45 jaar ervaring als installatie-specialist binnen- en buitenbad, heeft 25% marktaandeel

Michiel de Nooij

Landelijk expert op gebied maatschappelijke kosten-batenanalyse, regulering, sport en economie

Referenties projecten Slangen + Koenis



Hellebrekers is specialist in totaaloplossingen voor proces- en gebouwinstallaties

230

gedreven vakmensen verdeeld
over twee business units

5

vestigingen in Nederland en
België

25%

marktaandeel onderhoud en
technisch beheer openbare
zwembaden Nederland

34

soorten A-merk producten van
door ons geautomatiseerde
productielijnen

Michiel de Nooij

Economisch Onderzoek en Advies

Expert op gebied van maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA), regulering, sport en economie, en energie en economie.

Eerdere onderzoeken zijn onder meer...

Sporthuis Abcoude; maatschappelijke kosten-batenanalyse

Dam tot Damloop; maatschappelijke en economische waarde

Olympische spelen; maatschappelijke kosten-batenanalyse

WK voetbal Nederland; maatschappelijke kosten-batenanalyse



Wat is doelstelling van SBZO:

- 12 maanden zwemmen realiseren
- Aantoonbaar betrouwbare en deskundige partner zijn
- Zwembadfaciliteiten duurzaam continueren
 - recreatief, zwemles, waterpolo, doelgroepen
- Positief beïnvloeden van
 - leefbaarheid, gezondheid, sociale omgeving

Zwemmen is gezond

Wat heeft SBZO gerealiseerd?

- Exploitatie gedurende 7 jaar volledig conform overeenkomst met de gemeente
- Besparing voor Oudewater > € 100.000,-- per jaar
- Bezoekersaantal van 21.000 in 2013 naar 43.000 in 2019
- Achterstallig onderhoud waar mogelijk uitgevoerd
- Dreigende debacles i.v.m. leeftijd bad, in eigen beheer voorkomen
- Sterk verbeterde uitstraling bad door
 - enthousiast, betrokken en goed opgeleid team
 - deskundig bestuur
 - actief technisch beheer en groenbeheer
- Grootste sportactiviteit in Oudewater met
 - > 900 abbonementhouders en > 2000 actieve zwemmers



Nieuwjaars duik



doelgroep zwemmen

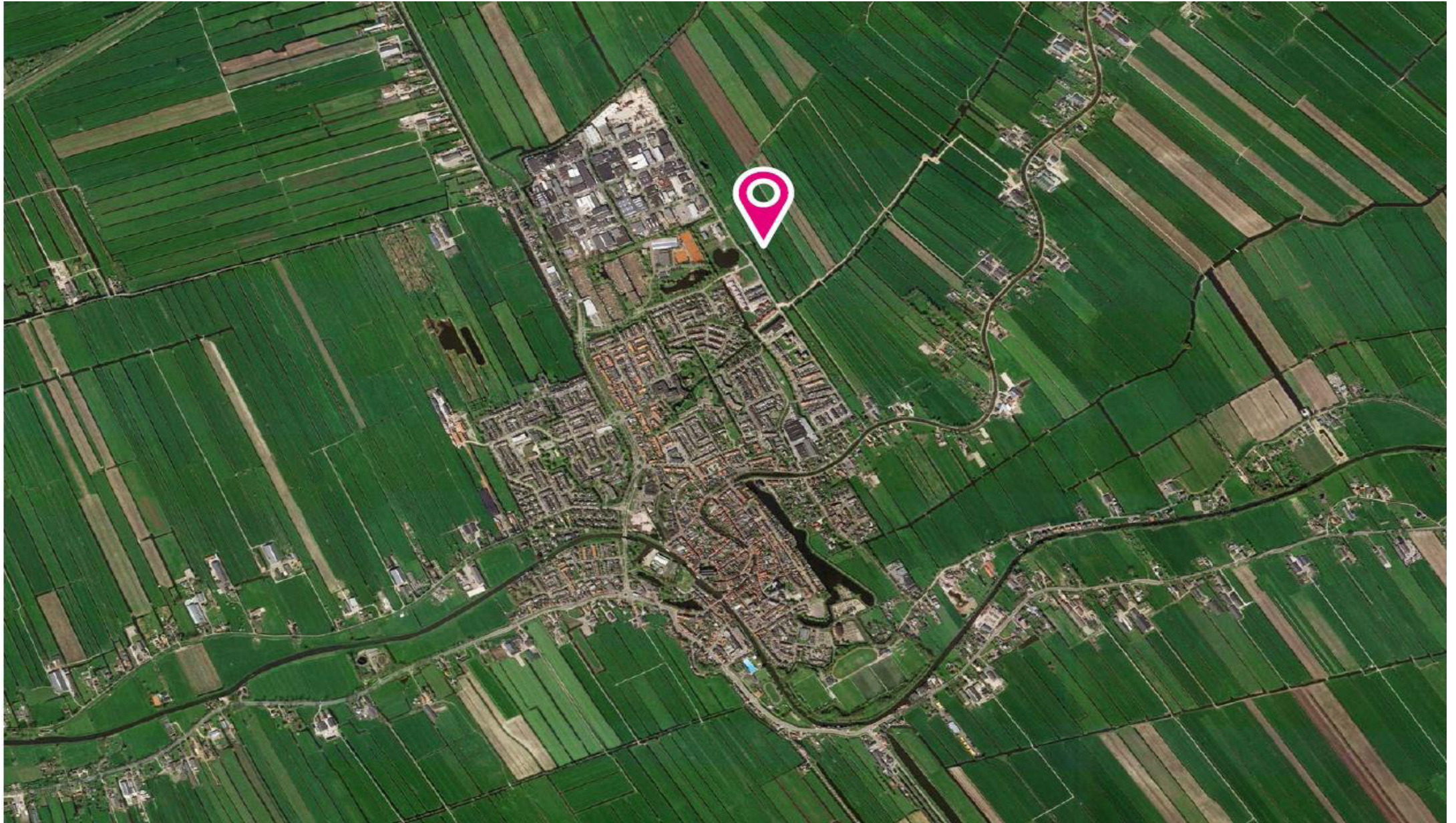


suppolo



zwemvierdaagse

De door de gemeenteraad in 2017 besloten nieuwe locatie zwembad



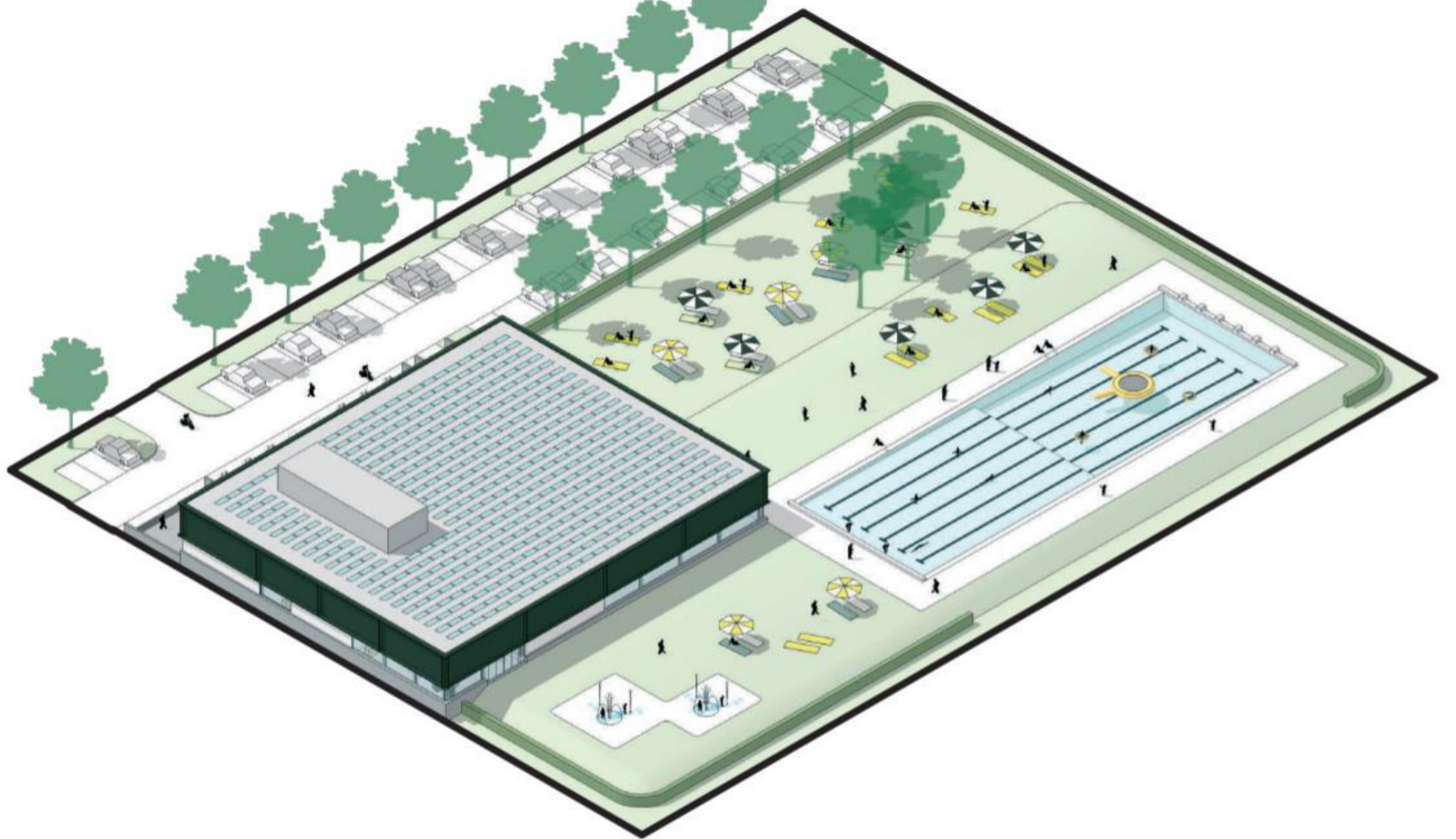


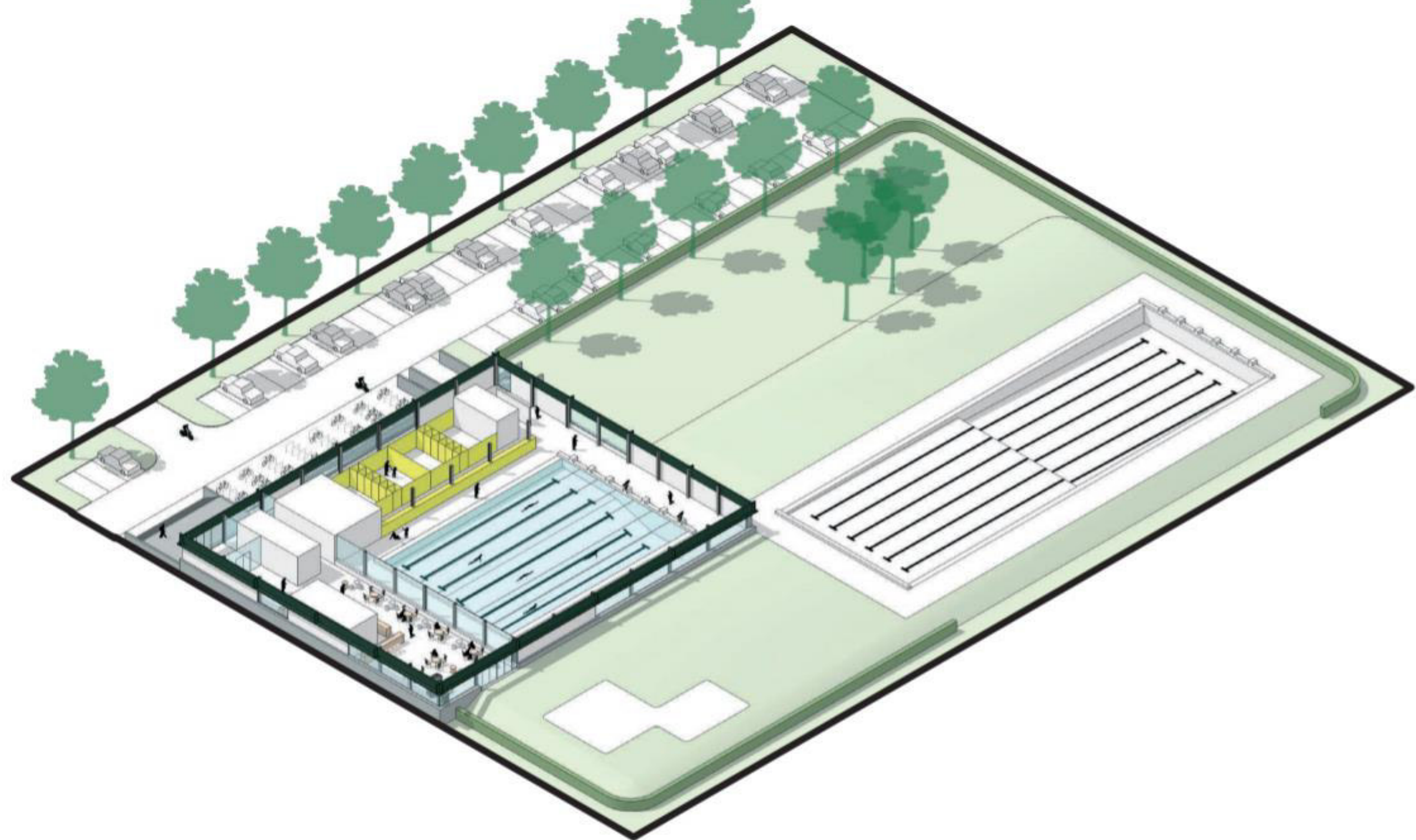
Hoe ziet “ons bad” eruit:

- Aantrekkelijk, sober, duurzaam en functioneel op Oudewaterse maat
- Het buitenbad is gelijk aan het huidige: 50 bij 17 meter
- Het binnenbad meet 25 bij 17,5 meter en heeft een deels in hoogte verstelbare bodem
- Een groot speelveld en zonneweide met spraypark voor jonge families
- Zwembad en zonneweide mooi geïntegreerd in omliggende natuur
- Horecagelegenheid
- Het bad is uitgerust met de nieuwste energiebesparende oplossingen
- Er is voldoende parkeerplaats voor fiets, auto en minder-validen auto's
- De horecagelegenheid kan bouwkundig aansluiten op een sporthal en/of skeelerbaan
- SBZO realiseert de exploitatie voor minimaal 10 jaar.

Dit willen we gaan bouwen: “Ons Bad”

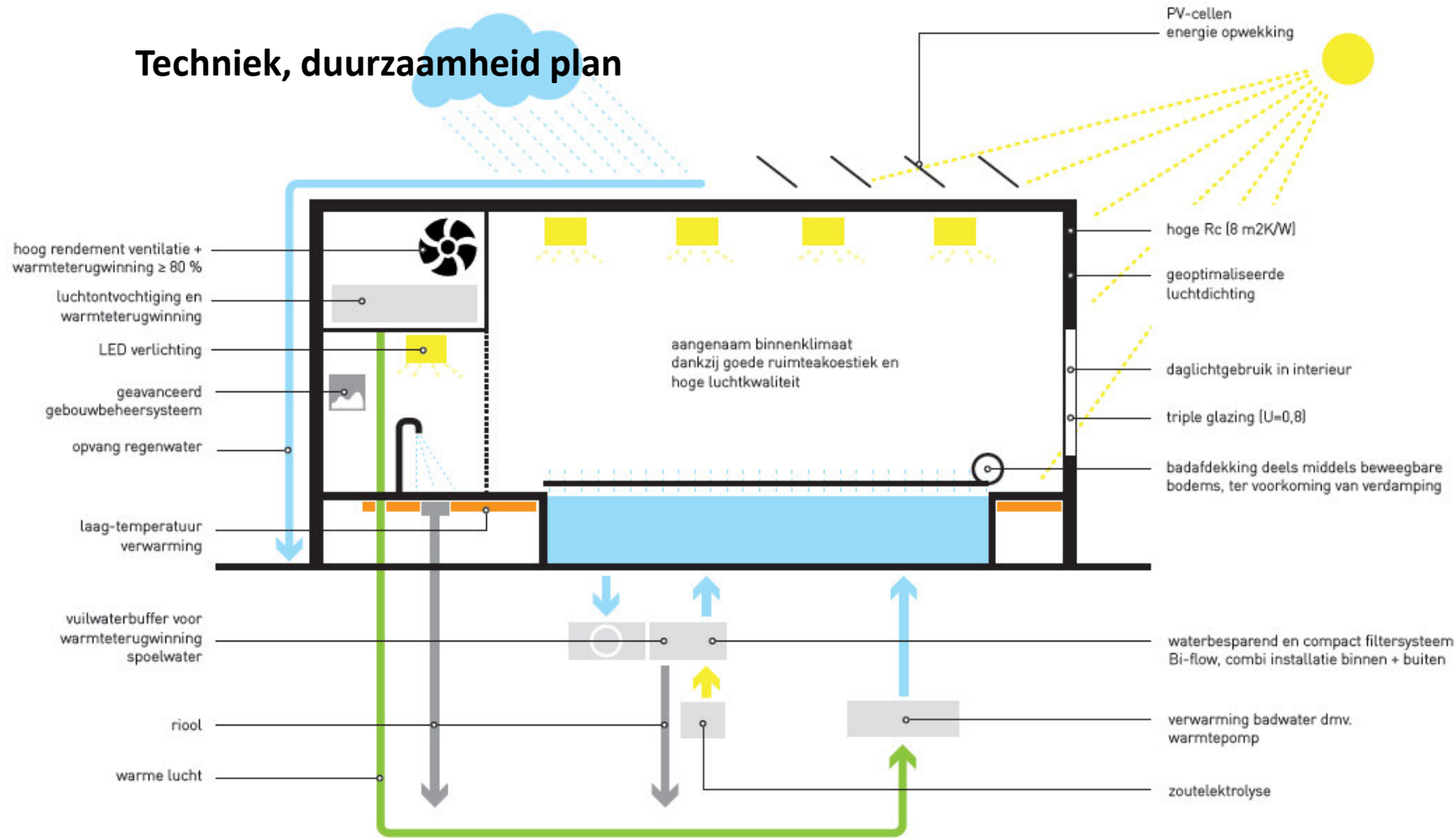








Techniek, duurzaamheid plan



Vele duurzame toepassingen, onder andere:

Voor waterkwaliteit geen chloor maar zoutelektrolyse

Zonnepanelen en zonnecollectoren

Warmtepompen

Warmte terugwinning

Led verlichting



SPORTCOMPLEX DEN BUTTER, GILZE EN RIJEN

Voorbeeld waarbij net als bij ons rekening is gehouden met een aanpalende sporthal



SBZO streeft met “ons bad” naar.....

- Sterke toename zwemles door les gedurende zomer en winter
- Mogelijkheid vrij en recreatief (o.a. baantjes) zwemmen over de hele dag
- Nieuwe kans voor school(les)zwemmen als “natte gymnastiek””
- Samenwerking met naschoolse opvang Yellow Bellies
- Revalidatie en fitness programma’s met aangepaste temperatuur
- Programma’s voor instandhouding zwemtechniek na behalen diploma’s
- Faciliteren doelgroepen als: aquafitness, zwemtechniek, trim- en conditie zwemmen
- Faciliteren van moeder met baby- en moeder met kleuter zwemmen
- Toename aantal abonnementhouders
- Verdere groei zwemvereniging OZV
- Verdere ontwikkeling Suppolo

Zwemmen is gezond



Stichting Beheer Zwembad Oudewater

Waarom is dit financieel haalbaar terwijl er veel “probleem baden” zijn in Nederland?

- SBZO bespaart jaarlijks minimaal € 100.000,- aan exploitatiekosten
- SBZO doet het beheer vrijwillig
- SBZO werkt samen met OZV, ook t.a.v. het inschakelen van vrijwilligers
- SBZO maakt dit al 7 jaar waar

- Ons bad is sober en functioneel, geschikt voor alle doelgroepen
- Ons bad krijgt geen whirlpools, knuffelmuren o.i.d.
- Ons bad wordt volledig voorzien van de nieuwste duurzame techniek
- Ons bad is slim door het combineren van functies als
 - horeca/receptie
 - schoonmaak/toezichthouder

Zwemmen is gezond

Calculatie kosten bouwplan "Ons Bad" op basis van begroting door Slangen + Koenis architecten

	€
Bouwkundig werk	2.174.000
Technische Installaties	1.675.000
Inrichting	426.000
	<hr/>
	4.275.000
Infrastructuur	145.000
Architect/Engineeringskosten	300.000
Onvoorzien	270.000
Afronding	10.000
	<hr/>
	5.000.000



Stichting Beheer Zwembad Oudewater

Exploitatiebegroting

Een binnen- en een buitenbad hebben een grote overlap wat betreft benodigde voorzieningen; denk aan waterzuivering, verwarming, kleedkamers, horeca, parkeerplaatsen enzovoorts. De jaarlijkse (afschrijvings-) kosten die daaruit volgen zijn vast, zowel voor een binnen- als buitenbad. **Deze jaarlijkse vaste kosten bedragen € 195.500,-.**

Daar bovenop komen nog variabele kosten/opbrengsten zoals in de tabel weergegeven:

			saldo combi	
variabele kosten	buitenbad	binnenbad	binnen/buiten	
energie	€ 12.500	€ 57.500	€ 70.000	
personeel	€ 65.000	€ 65.000	€ 130.000	
onderhoud	€ 10.000	€ 70.200	€ 80.200	
totaal	€ 87.500	€ 192.700	€ 280.200	
inkomsten	buitenbad	binnenbad		
kaartjes, abonnementen	€ 80.000	€ 42.800	€ 122.800	
horeca	€ 6.000	€ 20.000	€ 26.000	
OZV		€ 36.000	€ 36.000	
Doelgroepen/overig		€ 46.250	€ 46.250	
Zwemles		€ 70.000	€ 70.000	
totaal	€ 86.000	€ 215.050	€ 301.050	
Saldo overschot/tekort	€ -1.500	€ 22.350	€ 20.850	

Gezamenlijk kost deze combinatie binnen en buitenbad dan jaarlijks

€ 174.700,-
(= €195.500 -/- €20.850)

Dit is in lijn met de kosten voor het huidige buitenbad

Is de combinatie van een binnen- en buitenbad goed voor Oudewater's welzijn?

Ja. En dit wordt aangetoond mbv een **Maatschappelijke Kosten- en BatenAnalyse**, MKBA

- Een MKBA rekent de effecten van beleid op b.v. gezondheid en tijdswinst om in euro's
- Een MKBA maakt een vergelijking van de maatschappelijke kosten en baten mogelijk.
- Onze MKBA is gebaseerd op
 - overheidsrichtlijnen, met name Romijn & Renes (2013)
 - meer dan 15 jaar ervaring met MKBA's



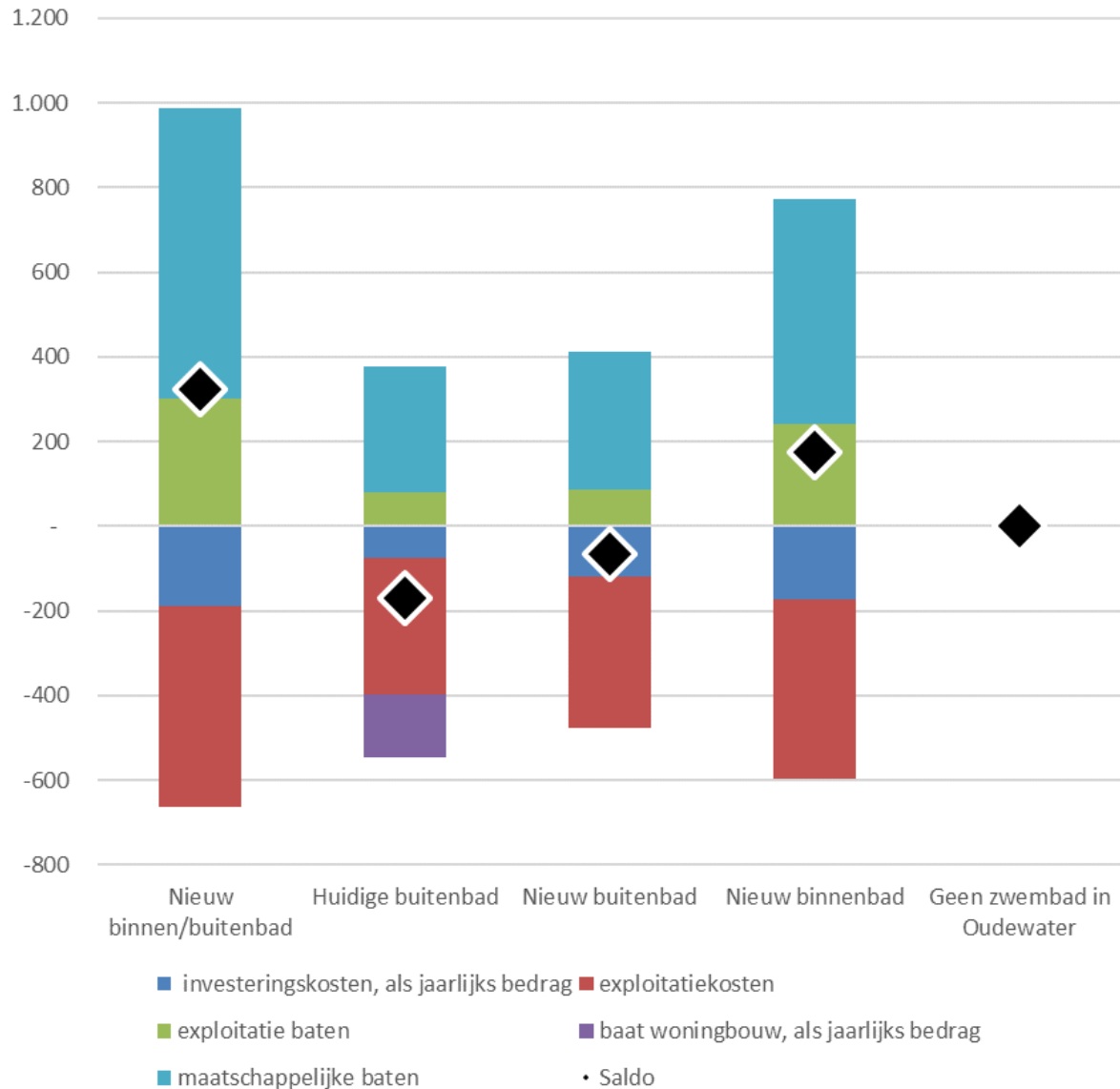
Stichting Beheer Zwembad Oudewater

Concrete aanpak

- 5 alternatieven zijn onderzocht:
 - Een nieuw binnen/buitenbad zoals SBZO wil
 - Door met het huidige bad (na wegwerken achterstallig onderhoud)
 - Een nieuw buitenbad
 - Een nieuw binnenbad
 - Geen zwembad in Oudewater.
- Investerings- en exploitatiekosten en inkomsten, bezoekersaantallen op jaarbasis ingeschat.
- Elk zwembad kent een exploitatietekort: potentiële taak overheid
- Maatschappelijke baten voor de inwoners van Oudewater
 - Minder reiskosten en minder reistijd
 - Échte keuzes in sportmogelijkheden
 - Meer bewegen en daardoor meer gezondheid en welzijn

Kosten en baten per alternatief (x 1000 Euro)

	Nieuw binnen /buitenbad	Huidige buitenbad	Nieuw buitenbad	Nieuw binnenbad	Geen zwembad in Oudewater
Exploitatie kosten totaal (a)	-476	-323	-358	-426	0
<u>Exploitatie opbrengsten totaal (b)</u>	<u>301</u>	<u>82</u>	<u>86</u>	<u>243</u>	<u>0</u>
Exploitatiesaldo (a+b)	-175	-241	-272	-183	0
Investeringskosten als jaarlijks bedrag	-187	-75	-118	-172	0
Minder reiskosten (c)	176	55	55	167	0
Minder reistijd (d)	170	53	53	161	0
Reiskosten en reistijd rule of half (e)	240	134	155	141	0
<u>Gezondheidswinst per jaar (laag) (f)</u>	<u>100</u>	<u>54</u>	<u>62</u>	<u>62</u>	<u>0</u>
Maatschappelijke baten (c+d+e+f)	686	297	326	531	0
mogelijkheid tot woningbouw, als jaarlijks bedrag	0	-150	0	0	0
Saldo: Totaal baten - kosten	325	-169	-64	176	0



Conclusie

- Nieuw binnen/buitenbad is de beste keuze voor het welzijn in Oudewater!
- Duidelijk meer maatschappelijke baten dan kosten.
- Scoort beter dan de andere alternatieven.

Social media, Oudewater leeft mee

- 
- Openingstijden
 - Zwemlessen
 - Abonnementen
 - Nieuw in zwembad
 - Over ons
 - Vrijwilligers
 - Verenigingen
 - Activiteiten
 - Nieuws
 - Contact



Alle

	Maandag	Dinsdag	Woensdag	Donderdag
06:00	vroege vogels	vroege vogels	vroege vogels	vroege vogels
07:00	06:45 - 08:00	06:45 - 08:00	06:45 - 08:00	06:45 - 08:00
08:00	Banenzwemmen	Banenzwemmen	Banenzwemmen	Banenzwemmen
09:00	08:00 - 11:00	08:00 - 11:00	08:00 - 11:00	08:00 - 11:00
10:00				
11:00				
12:00				

Bekijk hier onze nieuwsberichten

ZWEMBAD VANAF 14.00 UUR GEOPEND
Deze week is het zonglich warm. Omdat we vroeger vroeger daarom een uur vroeger sluiten gaan wij a.s. donderdag en vrijdag al om 14.00 uur open!

POOL Party 21 JUNI MIDSUMMER NIGHT
Kom jij ook op vrijdag 21 Juni van 21.00 - 24.00 uur 1800m de Midsummer Night pool Party zwemmen op de muziek van een DJ?

ZWEMBAD VANAF 14.00 UUR GEOPEND
Deze week is het zonglich warm. Omdat we vroeger vroeger daarom een uur vroeger sluiten gaan wij a.s. donderdag en vrijdag al om 14.00 uur open!

Zwembad van 14.00 uur geopend
Deze week is het zonglich warm. Omdat we vroeger vroeger daarom een uur vroeger sluiten gaan wij a.s. donderdag en vrijdag al om 14.00 uur open!

Zwembad van 14.00 uur geopend
Deze week is het zonglich warm. Omdat we vroeger vroeger daarom een uur vroeger sluiten gaan wij a.s. donderdag en vrijdag al om 14.00 uur open!

Meer dan 2134 huishoudens steunen ons > 50% van Oudewater



Social media bericht bij: 'onweer'



Social media bericht bij: 'regen'



Social media bericht bij: 'storm'



Social media bericht bij: 'sneeuw'



Stichting Beheer Zwembad Oudewater

Samenvatting

- Het nieuwe zwembad sluit goed aan op de Nota gezondheidsbeleid Oudewater 2018-2021, en het strategisch economisch plan gemeente Oudewater
- 12 maanden zwemmen mogelijk tegen dezelfde exploitatiekosten als nu 4,5 maand in het huidige buitenbad
- Bouwkosten zijn doorgerekend door externe experts Architect Slangen en Koenis, alsmede Hellebrekers
- De energiekosten per bezoeker worden meer dan gehalveerd
- Onze plannen worden gesteund door vele maatschappelijke Oudewaterse partijen zoals Wulverhorst, Mariaschool, Gezondheidscentrum Oudewater en PH Oudewater
- Zwemvereniging OZV ondersteunt het nieuwe zwembad en zorgt voor vrijwilligerswerk.
- Maatschappelijke opbrengst is duidelijk hoger dan de jaarlijkse bijdrage van de gemeente.
- € 1,00 investering levert € 1,90 op, zie rapport Michiel de Nooij.
- SBZO garandeert 10 jaar het beheer en exploitatie van het nieuwe zwembad en zorgt voor opvolging van het bestuur.

Te mooi om waar te zijn?

- Het is realiteit en nu echt onderbouwd mogelijk !!
- SBZO als uw “sociaal maatschappelijk” kapitaal wil bouwen.
- Dank bij voorbaat voor uw vertrouwen en straks positieve besluitvorming.

Bijlage 11

Opgave Infra d.d. 2020-05-03
Ontvangen van SBZO

In bijlage de presentatie van 12-11-2020 van Slangen en Koenders die wij hebben verfijnd i.o. met team tot raadspresentatie met lay-out SBZO.

In deze presentatie de schetstekeningen met afmetingen en daarnaast ook materiaalkeuze voor uitstraling het gebouw.

Tevens de opgave hou de infrastructuur eruit komt te zien.

Hieronder zal ik e.e.a. aan kerngetallen benoemen:

- Het gebouw (in schets) wordt ca. 44 x 36 excl. hellingbaan en entree en buitenperrons.
- De parkeerplaats voorziet in 54 normale parkeervakken en 2 invalide parkeervakken.
- De fietsenstalling kan 240 fietsen herbergen.

Extra info. T.o.v. de infrastructuur opbouw:

- De infrastructuur wordt opgebouwd op een puinbed van menggranulaat op zogenoemd wegendoek (pakket totaal 35cm vast).
- Daarop komt 5-10 cm straatzand met als afwerking BKK 8cm.
- Alle bestrating zal grijs BKK zijn met belijning van witte BKK voor de vakverdeling.
- Opsluitbanden zullen het geheel bij mekaar houden met grond uit het project. Groen en aanverwanten:
- Gras wordt ingezaaid met nog door bestuur nader te bepalen graszaad.
- Bomen, struiken en planten dienen nog worden afgestemd binnen het bestuur.
- Voor voornoemde hebben we aan materiaal en arbeid een post opgenomen van 25K excl. btw.

Uitgangspunt bij de infra en overige grondwerk is dat we werken met gesloten grondbalans en alleen zand aanvoeren voor onder het straatwerk en te bouwen objecten/gebouw.

Bijlage 13

Quick scan Investeringsbegroting & Exploitatiebegroting nieuw zwembad Oudewater (let op: grove scan één dagdeel)

Quick scan Investeringsbegroting

Fiscaliteit

De investeringsraming is exclusief BTW. Tegenover de BTW-kosten staat de landelijke BOSA-subsidieregeling. Deze is voor een stichting die in een nieuwe accommodatie investeert iets gunstiger dan de oude regeling (BTW-Sportbesluit). Naast 20% subsidie op reguliere investeringen wordt 30% subsidie verstrekt op aantal specifieke investeringen op het gebied van duurzaamheid en circulariteit.

Prijspeil raming Slangen+Koenis

Wat is prijspeil? Afgelopen 2- 3 jaar zijn prijzen fors toegenomen. Iedere 5% prijsverhoging betekent € 250.000 extra financiering.

Inrichting binnenbad niet volledig geraamd

Inrichting horeca/ entree ontbreken.

Inrichting buitenruimte niet volledig geraamd

In de investeringskostenraming ontbreekt (deels) de inrichting van de buitenruimte. Rond de ligweide zal een hekwerk geplaatst moeten worden. De ligweide zelf zal ook ingericht moeten worden. Niet alles van het bestaande buitenbad is herbruikbaar. Ook het (ver)plaatsen brengt kosten met zich mee.

Ook de overige kosten voor buitenruimte lijken sober geraamd. Om dit beter te kunnen toetsen is een ruimtestaat/ goede plattegrond van de buitenruimte incl. parkeren nodig.

Staartkosten aannemer

De kosten voor AK, ABK, W&R, car etc zijn summier begroot. Heeft Slangen+Koenis hier bij de presentatie van de cijfers een toelichting op gegeven?

Staartkosten naast aannemer

De staartkosten bedragen normaliter 30% - 35% van de bouwkosten. Zie onderstaande tabel.

* Bijkomende kosten - uitgesplitst (indicatief)	% van bouwkosten
Procesmanagement	3,0%
Architect	8,0%
Constructeur	1,0%
Installatie-adviseur	1,0%
Bouwfysica	0,4%
Adviseur infrastructuur	0,5%
Aanvullende onderzoeken (w.o. sonderingen)/ schone gro	0,8%
Bouwtoezicht	1,0%
Heffingen + verzekeringen	0,3%
Nuts- en riool-aansluitingen	2,0%
Precario/ leges	2,0%
Bouwrente en financieringskosten	0,5%
Aanloopkosten	0,5%
Prijsstijgingen tijdens bouw	1,5%
Onvoorzien	10,0%
	32,5%

Afhankelijk van de organisatiekracht van de stichting kan mogelijk wat efficiency worden behaald, maar de huidige raming gaat uit van 16,7% en is te laag.

Quick scan Exploitatieraming

Fiscaliteit

In raming staat niet aangegeven of de kosten in- of exclusief BTW zijn. De stichting kan sinds 2019 geen BTW (meer) verrekenen, maar kan wel gebruik maken van de BOSA-subsidieregeling voor een aantal kostensoorten dus dat is het uitgangspunt voor de toetsing.

Meerjarenraming

Het is gebruikelijk om met een meerjarenraming te werken met verschillende indexen (personeel/ energie kennen aangepaste indexering), aanloopkosten eerste exploitatiejaar, demografische ontwikkelingen (invloed op zwemlessen/ schoolzwemmen), info marktanalyse. Deze voorliggende begroting is veel te summier om een grote investeringsbeslissing op te kunnen baseren.

Energiekosten

Dit raakt het energieconcept. Hier is geen specifieke info over verstrekt, maar kijkende naar de investeringskostencijfers lijkt geen rekening gehouden met bovenwettelijke energiebesparende maatregelen. De energiekosten zijn geraamd op € 75.000. De BTW op energiekosten is niet meer verrekenbaar. Exclusief BTW (21% op gas/ elektra, 6% op water) zijn de netto energiekosten zodoende geraamd op € 63.000¹. Een post van € 63.000 laag voor een combi-bad met 450 m2 overdekt en 933 m2 openlucht zwemwater. De vraag is of in opgave van Hellebrekers het BTW-aspect goed is verwerkt. Is het binnenbad volledig dicht als het buitenbad open is?

Voorziening groot onderhoud

De voorziening groot onderhoud bedraagt ca. 4,5% van de kale bouwkosten excl. BTW. Uitgaande van 2% reservering voor groot onderhoud en 2,5% reservering voor toekomstige vervanging is dit bedrag realistisch. Kijkende naar soortgelijke exploitaties elders valt op dat ook lijkt te worden gereserveerd voor toekomstige vervanging (dit staat bij de opmerkingen bij de raming). Dit gebeurt elders lang niet altijd. De BTW op onderhouds- en vervangingskosten is niet verrekenbaar, maar deze kosten komen wel in aanmerking voor 20% subsidie bij de landelijke BOSA-regeling. In de beoordeling is er voorlopig vanuit gegaan dat dit subsidie-effect is verwerkt in de begroting.

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud is met € 40.000 geraamd op circa 1% van de kale bouwkosten excl. BTW. Dit is kijkende naar referentie-exploitaties erg laag (te laag). De huidige onderhoudskosten van alleen het buitenbad zijn voor 2019 ook begroot op € 40.000. In hoeverre is in de toekomst sprake van (extra) vrijwilligersinzet en sponsoring? De BTW op onderhoudskosten is niet verrekenbaar, maar deze kosten komen wel in aanmerking voor 20% subsidie bij de landelijke BOSA-regeling. In de beoordeling is er voorlopig vanuit gegaan dat dit subsidie-effect is verwerkt in de begroting.

Personeelskosten

De personeelskosten per fte zijn geraamd op € 36.250. Dit is lager dan gemiddeld kijkende naar soortgelijke baden (€ 40.000). In soortgelijke baden is er ook een (deeltijd) manager die de accommodatie aanstuurt. De vraag is of het vrijwilligersbestand van SBZO ook op langere termijn managementtaken kan invullen.

De personeelskosten liggen op 25% van de uitgaven (ex financieringslasten) rekening houdende met nog een aantal ontbrekende kostenposten (ex financieringslasten). Dit is laag. Gemiddelde liggen de personeelskosten bij zwembaden in Nederland op circa 50-55%.

Wel moet worden opgemerkt dat bij (overdekte) verenigingsbaden volgens het KNZB-25x21concept de betaalde personeelsinzet naar verhouding ook laag is. Dit heeft te maken met het exploitatieconcept waarbij een ondersteunende personele functies tot een minimum worden beperkt en de exploitatie deels draait op vrijwilligers. Dit loopt soms goed, maar lang niet altijd. Een aantal jaar na openstelling (wanneer het nieuwe er van af is) is regelmatig sprake van een vrijwilligerstekort.

¹ De huidige energiekosten van het buitenbad met weliswaar fors verouderde installaties (incl. BTW) liggen op € 105.000 (begroting 2019).

Algemene/ overige kosten

Deze kosten heeft de stichting gebaseerd op hun huidige buitenbad-exploitatie. Een aantal belangrijke kostensoorten ontbreken:

- √ belastingen (eigenaarsdeel en gebruikersdeel)
- √ verzekeringen (eigenaarsdeel en gebruikersdeel)
- √ inhuur personeel piekmomenten/ ziekteverzuim
- √ inkoop zoutlelectro
- √ afschrijvingen inventaris (mogelijk zit dit bij 'voorziening groot onderhoud' die ruim is geraamd)
- √ inhuur hovenier/ huur materieel onderhoud buitenterreinen
- √ aanschaf schoonmaakmiddelen
- √ kosten accountant

Kapitaallasten

De kapitaallasten zijn niet geraamd. Mogelijk dient de volledige aanvangsinvestering te worden gedekt uit grondopbrengsten of algemene reserves van de gemeente? Zo niet, dan dient deze post terug te komen in de begroting.

Inkomsten recreatief zomer

Dit is de hoogst geraamde inkomstenpost. Deze inkomsten zijn echter sterk weerafhankelijk. De stichting zal een goede exploitatiereserve moeten hebben om jaarlijkse fluctuaties in het buitenseizoen op te kunnen vangen.

Inkomsten recreatief winter/ lezswemmen/ doelgroepenzwemmen/ overige verhuur

Dit kan zonder marktanalyse niet goed worden beoordeeld. Kijkende naar referentiebaden liggen de inkomsten uit doelgroepzwemmen relatief hoog en lezswemmen relatief laag. Er is geen rekening gehouden met schoolzwemmen.

Inkomsten OZV zwemvereniging

Dit raakt de organisatiekracht en toekomstverwachting van deze zwemvereniging. Een nieuwe accommodatie geeft normaliter een positieve impuls aan het verenigingsleven.

Quick scan Investeringsbegroting & Exploitatiebegroting Nieuw zwembad Oudewater (let op: grove scan één dagdeel)

Quick scan Investeringsbegroting

Fiscaliteit

De investeringsraming is exclusief BTW. Tegenover de btw-kosten staat de landelijke BOSA-subsidieregeling. Deze is voor een stichting die in een nieuwe accommodatie investeert iets gunstiger dan de oude regeling (BTW-Sportbesluit). Naast 20% subsidie op reguliere investeringen wordt 30% subsidie verstrekt op aantal specifieke investeringen op het gebied van duurzaamheid en circulariteit.

Prijspeil raming Slangen+Koenis

Wat is prijspeil? Afgelopen 2- 3 jaar zijn prijzen fors toegenomen. Iedere 5% prijsverhoging betekent € 250.000 extra financiering.

Prijspeil 2021 is als basis gebruikt. M.a.w. de begroting staat als een huis tot en met 2021. Iedere daling van 5% is een besparing € 250.000 en dan ook een besparing op de financiering.

Inrichting binnenbad niet volledig geraamd

Inrichting horeca/ entree ontbreken.

Er is totaal 20m¹ aan balie en barmeubel begroot voor receptie en koffiebar (10 duizend euro excl. opslagen en excl. btw). Onzes inziens is dit vooralsnog voldoende voor de basis functionaliteit waar het aan dient te voldoen. Overige inrichting valt niet onder de basis inrichting waar wij in begroting rekening dienen te houden. Daarnaast wordt de inrichting gemaakt door vrijwilligers en zelfwerkzaamheid, waar natuurlijk de zwemvereniging OZV een groot aandeel heeft, gelijk bij alle andere verenigingen.

Inrichting buitenruimte niet volledig geraamd

In de investeringskostenraming ontbreekt (deels) de inrichting van de buitenruimte. Rond de ligweide zal een hekwerk geplaatst moeten worden. De ligweide zelf zal ook ingericht moeten worden. Niet alles van het bestaande buitenbad is herbruikbaar. Ook het (ver)plaatsen brengt kosten met zich mee.

In de post infrastructuur staat niet alles gedefinieerd benoemt maar uiteraard zit er erfafscheiding meegenomen in de dekking garantie die van den Hadelkamp Oudewater BV heeft afgegeven aan de stichting. Hekwerk aan lijnbaan en Tappersheul zijde.

De gehele inrichting is gebaseerd op basis functionaliteiten met waar mogelijk hergebruik van materieel en materialen uit/van de huidige locatie. Overig vallen buiten begroting. Het verharde perron rondom buitenbad is wel begroot, en afscheidingen middels groen, lage beplanting, ingevuld.

Verplaatsen brengt geen kosten met zich mee.

Als onderligger van de begroting is de gepresenteerde plattegrond m.u.v. het spraypark.

Kortom er is volledige dekking voor de basis functionaliteiten!

Dat het sober geraamd is dan ook correct opgemerkt.

Ook de overige kosten voor buitenruimte lijken sober geraamd. Om dit beter te kunnen toetsen is een ruimtestaat/ goede plattegrond van de buitenruimte incl. parkeren nodig.

Hier is reeds een prijsafspraken voor gemaakt. De prijsstelling is goed, immers in onze gemeenschap hebben we een van de grootste steenhandelaren van de regio.

Staartkosten aannemer

De kosten voor AK, ABK, W&R, car etc zijn summier begroot. Heeft Slangen+Koenis hier bij de presentatie van de cijfers een toelichting op gegeven?

Wij hebben deze kosten/opslagen met SL&Ko afgestemd. Wij als stichting zijn nauw betrokken als bouwheer. Daarnaast zijn diverse bedragen al afgerond zodat het risico minder aanwezig is dan bijvoorbeeld bij een nog te voeren aanbesteding.

Staartkosten naast aannemer

De staartkosten bedragen normaliter 30% - 35% van de bouwkosten. Zie onderstaande tabel.

* Bijkomende kosten - uitgesplitst (indicatief)	% van bouwkosten
Procesmanagement	3,0%
Architect	8,0%
Constructeur	1,0%
Installatie-adviseur	1,0%
Bouwfysica	0,4%
Adviseur infrastructuur	0,5%
Aanvullende onderzoeken (w.o. sonderingen)/ schone gro	0,8%
Bouwtoezicht	1,0%
Heffingen + verzekeringen	0,3%
Nuts- en riool-aansluitingen	2,0%
Precario/ leges	2,0%
Bouwrente en financieringskosten	0,5%
Aanloopkosten	0,5%
Prijsstijgingen tijdens bouw	1,5%
Onvoorzien	10,0%
	32,5%

Afhankelijk van de organisatiekracht van de stichting kan mogelijk wat efficiency worden behaald, maar de huidige raming gaat uit van 16,7% en is te laag.

In de opstelling wordt opgenomen 2% Precario/Leges en bouwrente en financieringskosten 0,5%, waarbij wij uitdrukkelijk hebben aangegeven dat wij die niet voor onze rekening nemen. Indien we gaan bouwen zullen prijsstijgingen tijdens bouw uitgesloten worden.

Eventuele prijsstijgingen/dalingen tot bouw kunnen wij niet voorspellen. Maar grotendeels zijn er al afspraken gemaakt en naar onze mening representatief.

Daarnaast kunnen we een opsomming maken, waarbij onderdelen op 0,3% worden gecalculeerd en dan eindigen we met een onvoorzien van 10% (zijnde 50% van de specificatie) Op uw vraag zouden we dit verder kunnen onderbouwen maar naar onze mening actueel niet opportuun.

Quick scan Exploitatieraming

Fiscaliteit

In raming staat niet aangegeven of de kosten in- of exclusief BTW zijn. De stichting kan sinds 2019 geen BTW (meer) verrekenen, maar kan wel gebruik maken van de BOSA-subsidieregeling voor een aantal kostensoorten dus dat is het uitgangspunt voor de toetsing.

Onderin de begroting staat expliciet dat de begroting excl. BTW is!

Meerjarenraming

Het is gebruikelijk om met een meerjarenraming te werken met verschillende indexen (personeel/ energie kennen aangepaste indexering), aanloopkosten eerste exploitatiejaar, demografische ontwikkelingen (invloed op zwemlessen/ schoolzwemmen), info marktanalyse. Deze voorliggende begroting is veel te summier om een grote investeringsbeslissing op te kunnen baseren.

De exploitatiebegroting is gebaseerd op onze ervaring in het buitenbad van de afgelopen 7 jaar, is zeer conservatief waardoor het neerwaarts risico beperkt is: Door gebruik te maken van duurzame energie zijn deze kosten (veel) minder gevoelig voor prijsveranderingen in bv de gasprijs.

Energiekosten worden zodoende veel beter voorspelbaar voor de toekomst en zijn niet meer van invloed op de begroting zoals in het verleden. Qua demografie verwachten wij geen veranderingen in Oudewater, is ook het meest realistische scenario. We gaan niet uit van schoolzwemmen, mocht dat wel gaan plaatsvinden dan is dat up side. Wij verwachten dat stijgende personeelskosten opgevangen kunnen worden met een vergelijkbare indexering van de tarieven.

Daar de opbrengst summier zijn begroot en er relatief veel vaste kosten zijn, is een up side van de omzet een verbetering van het resultaat.

Energiekosten

Dit raakt het energieconcept. Hier is geen specifieke info over verstrekt, maar kijkende naar de investeringskostencijfers lijkt geen rekening gehouden met bovenwettelijke energiebesparende maatregelen. De energiekosten zijn geraamd op € 75.000. De BTW op energiekosten is niet meer verrekenbaar. Exclusief BTW (21% op gas/ elektra, 6% op water) zijn de netto energiekosten zodoende geraamd op € 63.000¹. Een post van € 63.000 laag voor een combi-bad met 450 m2 overdekt en 933 m2 openlucht zwemwater. De vraag is of in opgave van Hellebrekers het btw-aspect goed is verwerkt. Is het binnenbad volledig dicht als het buitenbad open is?

Het binnenbad is volledig dicht gedurende het zomerseizoen, meerdere keren door ons aangegeven, we zwemmen of buiten, of binnen. Kosten energie buitenbad gebaseerd op kosten huidig buitenbad (zelfde omvang als nieuwe bad), kosten energie binnenbad winterseizoen (7 maanden) gebaseerd op berekening Hellebekers.

Voorziening groot onderhoud

De voorziening groot onderhoud bedraagt ca. 4,5% van de kale bouwkosten excl. BTW. Uitgaande van 2% reservering voor groot onderhoud en 2,5% reservering voor toekomstige vervanging is dit bedrag realistisch. Kijkende naar soortgelijke exploitaties elders valt op dat ook lijkt te worden gereserveerd voor toekomstige vervanging (dit staat bij de opmerkingen bij de raming). Dit gebeurt elders lang niet altijd. De BTW op onderhouds- en vervangingskosten is niet verrekenbaar, maar deze kosten komen wel in aanmerking voor 20% subsidie bij de landelijke BOSA-regeling. In de beoordeling is er voorlopig vanuit gegaan dat dit subsidie-effect is verwerkt in de begroting.

Is duidelijk de grootste jaarlijkse kostenpost ad € 179000,-, ook hier zeer conservatief begroot. In onze exploitatie willen wij continuïteit waarborgen. Het huidige bestuur wil een solide organisatie en financiële situatie neerzetten. Hiermee realiseren we ook dat we na de minimale toegezegde bestuursperiode van 10 jaar onze opvolgers met een degelijk Beheer verder kunnen besturen.

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud is met € 40.000 geraamd op circa 1% van de kale bouwkosten excl. BTW. Dit is kijkende naar referentie-exploitaties erg laag (te laag). De huidige onderhoudskosten van alleen het buitenbad zijn voor 2019 ook begroot op € 40.000. In hoeverre is in de toekomst sprake van (extra) vrijwilligersinzet en sponsoring? De BTW op onderhoudskosten is niet verrekenbaar, maar deze kosten komen wel in aanmerking voor 20% subsidie bij de landelijke BOSA-regeling. In de beoordeling is er voorlopig vanuit gegaan dat dit subsidie-effect is verwerkt in de begroting.

Huidige onderhoudskosten buitenbad bedragen € 40.000, - maar dit is een bad van 50 jaar oud met veel achterstallig onderhoud. Met inzet van vrijwilligers (o.a. groen onderhoud en buitenterrein) zal dit bedrag in de nieuwe situatie gelijk blijven. Het voorgestelde zwembad is niet te vergelijken met referentie-exploitaties immers dit wordt opgezet door de ondernemers van Oudewater voor de bevolking van Oudewater.

Personeelskosten

De personeelskosten per fte zijn geraamd op € 36.250. Dit is lager dan gemiddeld kijkende naar soortgelijke baden (€ 40.000). In soortgelijke baden is er ook een (deeltijd) manager die de accommodatie aanstuurt. De vraag is of het vrijwilligersbestand van SBZO ook op langere termijn managementtaken kan invullen.

¹ De huidige energiekosten van het buitenbad met weliswaar fors verouderde installaties (incl. BTW) liggen op € 105.000 (begroting 2019). (Onjuist)

De personeelskosten liggen op 25% van de uitgaven (ex financieringslasten) rekening houdende met nog een aantal ontbrekende kostenposten (ex financieringslasten). Dit is laag. Gemiddelde liggen de personeelskosten bij zwembaden in Nederland op circa 50-55%.

Wel moet worden opgemerkt dat bij (overdekte) verenigingsbaden volgens het KNZB-25x21concept de betaalde personeelsinzet naar verhouding ook laag is. Dit heeft te maken met het exploitatieconcept waarbij een ondersteunende personele functies tot een minimum worden beperkt en de exploitatie deels draait op vrijwilligers. Dit loopt soms goed, maar lang niet altijd. Een aantal jaar na openstelling (wanneer het nieuwe ervan af is) is regelmatig sprake van een vrijwilligerstekort.

Personeelskosten zijn gebaseerd op de realiteit van de afgelopen 7 jaar in Oudewater. Wij besparen Oudewater een forse management fee zoals het geval is bij veel zwembaden waar het beheer is uitbesteed aan een commerciële partij. SBZO heeft toegezegd het beheer van het nieuwe bad op zich te nemen en blijft net als de afgelopen 7 jaar een deel van het management uitvoeren. Kerntaken in het zwembad worden uitgevoerd door betaalde krachten en niet door vrijwilligers. Met als extra voordeel dat het management niet teveel belast wordt, waarbij tegelijkertijd de dagelijkse continuïteit geborgd wordt.

Algemene/ overige kosten

Deze kosten heeft de stichting gebaseerd op hun huidige buitenbad-exploitatie. Een aantal belangrijke kostensoorten ontbreken:

- √ Belastingen (eigenaarsdeel en gebruikersdeel)
- √ (Klopt, pas sedert 2020 worden aanvullende aanslagen opgelegd/ we mogen ervan uitgaan dat hier een vestzak/broekzak principe geldt.)
- √ Verzekeringen (eigenaarsdeel en gebruikersdeel) (valt onder algemene kosten)
- √ Inhuur personeel piekmomenten/ ziekteverzuim
- √ (Zit in personeelskosten, piekmomenten zijn alleen in de zomer)
- √ Inkoop zout Electro (grondstof is zout, kosten daarvan minimaal)
- √ Afschrijvingen inventaris (mogelijk zit dit bij 'voorziening groot onderhoud' die ruim is geraamd)
- √ (In voorziening groot onderhoud)
- √ Inhuur hovenier/ huur materieel onderhoud buitenterreinen
- √ (Machines al in bezit, onderhoud door vrijwilligers)
- √ Aanschaf schoonmaakmiddelen (valt onder algemene kosten)
- √ Kosten accountant (valt onder algemene kosten)

Kapitaallasten

De kapitaallasten zijn niet geraamd. Mogelijk dient de volledige aanvangsinvestering te worden gedekt uit grondopbrengsten of algemene reserves van de gemeente? Zo niet, dan dient deze post terug te komen in de begroting.

Zoals bekend is ons toegezegd dat wij geen financieringslasten hebben. Dit is ook ons uitgangspunt.

Inkomsten recreatief zomer

Dit is de hoogst geraamde inkomstenpost. Deze inkomsten zijn echter sterk weerafhankelijk. De stichting zal een goede exploitatiereserve moeten hebben om jaarlijkse fluctuaties in het buitenseizoen op te kunnen vangen. Gebaseerd op feiten afgelopen 7 jaar.

Inkomsten recreatief winter/ lezswemmen/ doelgroepenzwemmen/ overige verhuur

Dit kan zonder marktanalyse niet goed worden beoordeeld. Kijkende naar referentiebaden liggen de inkomsten uit doelgroep zwemmen relatief hoog en lezswemmen relatief laag. Er is geen rekening gehouden met schoolzwemmen.

Hier erg conservatief begroot, hier vooral up side (ook bv recreatief in de winter) Huidige ervaring is dat er GEEN badwater te huur is op doordeweekse avonden in de regio van Oudewater. Deze schaarste is al meer dan 10 jaar aanwezig. Onze inkomsten horeca zijn ook heel conservatief begroot. Alle extra opbrengsten zal tot een sterke verbetering van de exploitatiebegroting opleveren. Immers merendeel van de kosten zijn vast. Verder is er ook geen rekening gehouden met sponsoring middels bijvoorbeeld reclameborden. We willen onafhankelijk blijven en vandaar dat we deze nog niet opgenomen hebben. Maar zoals te zien zijn er nog voldoende kansen, maar er zal zeker ook een bedreiging op ons afkomen. Het huidig bestuur heeft bewezen dit aan te kunnen. Wat niemand van de commerciële partijen kon, hebben wij inmiddels 7 jaar bewezen.

Inkomsten OZV-zwemvereniging

Dit raakt de organisatiekracht en toekomstverwachting van deze zwemvereniging. Een nieuwe accommodatie geeft normaliter een positieve impuls aan het verenigingsleven.

Klopt, en dus ook sober en conservatief meegenomen. Dus kansen op omzetverhogingen en aantrekkingskracht van het nieuwe zwembad.

Bijlage 16

Van: penningmeester@sbzo.nl <penningmeester@sbzo.nl>

Verzonden: Thursday, September 24, 2020 8:10:54 PM

Aan: Bos, Carolien <bos.c@woerden.nl>

CC: 'Hans Schoonderwoerd' <jcms@kpnplanet.nl>; 'Philip van den Hadelkamp' <Philip@umia.nl>; Pim van Baaren <wavanbaaren@gmail.com>

Onderwerp: Voorstel financiering

Beste Carolien,

Zoals vanmiddag afgesproken het volgende:

Ter financiering van het zwembad gaan wij uit van de navolgende financieringsopzet:

Investeringsbegroting overeenkomstig eerdere plannen € 5.000.000 excl btw.

- We gaan er van uit dat de BOSA-regeling de btw vergoed.

Financiering.

- Verplaatsingsvergoeding van Statenland naar nieuwe locatie door de gemeente te betalen € 2.500.000 aan de stichting.
- Resteert financiering Stichting van € 2.500.000 bij de Bank Nederlandse Gemeente
- Navraag bij de Bank Nederlandse Gemeente bij borgstelling door de Gemeente Oudewater geldt er een rentepercentage van 1,3% (excl toeslagen gemeente Oudewater)
- Bij een aflossingsverplichting in 50 jaar en 50 jaar rentevast periode bedraagt het Annuiteitbedrag per jaar € 68.311,34.

Het jaarlijkse bedrag van afgerond € 68.500 per jaar kan als volgt betaald worden.

De huidige jaarlijkse bijdrage door de gemeente voor het zwembad bedraagt € 199.000, hetgeen opgebouwd is uit enerzijds exploitatiebijdrage, onderhoudsbijdrage en niet compensabele btw .

1. Uitgangspunt exploitatiebijdrage SBZO-plan jaarlijks geïndexeerd € 175.000, indien dit bedrag op € 199.000 wordt gesteld, bedraagt de meeropbrengst per jaar ten opzichte van SBZO-plan € 24.000
2. Indien de afschrijvingsduur van het zwembad gedeeltelijk langer wordt, kan een bedrag van € 25.000 uit de lopende exploitatiebegroting gehaald worden.
3. Resteert een bedrag van € 19.500, welk bedrag in het kader van de Maatschappelijke baten analyse uit het WMO-budget gehaald zou kunnen worden.

Ik vertrouw er op een en ander goed verwoord te hebben. Daarnaast is het wenselijk dat de rente gefixeerd gaat worden. Immers elke 0,1% renteverhoging geeft een extra jaarlast van € 1.530.

Met vriendelijke groet,

Peter de Wit

Penningmeester SBZO

2nd opinion
zwembadplan Oudewater

datum

21 mei 2021

geschreven door

Treem

opdrachtgever

Gemeente Oudewater

aantal pagina's

36

versie / status

1.0 / definitief

ons kenmerk

n2020.158.001



inhoudsopgave

1	inleiding	3
2	kwalitatieve beschouwing	6
3	financiële beschouwing: investeringsraming	12
4	financiële beschouwing: exploitatiebegroting	16
5	conclusies / aanbevelingen (samenvatting)	28
	colofon.....	34
	bijlagen.....	35

1 inleiding

1.1 aanleiding

1.2 doel van deze scan

1.3 opzet onderzoek

1.4 leeswijzer

1 inleiding

1.1 aanleiding

In de gemeente Oudewater ligt Zwembad 'Ons Statenbad', dit is een 6-baans 50 meter openluchtbad, dat opgedeeld kan worden in twee delen. Het zwembad wordt in de zomerperiode gebruikt voor verschillende activiteiten, zoals banenzwemmen, recreatief zwemmen, zwemles en doelgroepactiviteiten. Daarnaast maakt een zwem- en waterpolovereniging gebruik van de accommodatie. De exploitatie en het beheer van de accommodatie wordt uitgevoerd door Stichting Beheer Zwembad Oudewater (SBZO), een burgerinitiatief waar vele vrijwilligers bij betrokken zijn. Het zwembad vervult dan ook een belangrijke maatschappelijke functie voor Oudewater en omgeving.

Het zwembad is inmiddels ruim 50 jaar oud en aan vervanging toe. SBZO heeft als doel om op een nieuwe locatie in Oudewater een nieuwe zwemvoorziening te gaan realiseren, met een binnen- en buitenzwembad. Zo wordt het mogelijk om in de gemeente Oudewater 12 maanden per jaar te kunnen zwemmen. De stichting heeft daarvoor, samen met externe partijen, een plan opgesteld waarin diverse onderdelen zijn uitgewerkt, zoals: de inpassing op locatie, de benodigde investering, een exploitatiebegroting en een maatschappelijke kosten-baten analyse.

Voordat de gemeente Oudewater een besluit neemt over dit zwembadplan, wil de gemeente hierop graag een second opinion. De gemeente heeft Treem gevraagd om deze scan uit te voeren.

1.2 doel van deze scan

Deze scan heeft het karakter van een beoordeling op hoofdlijnen. Dat wil zeggen dat het zwembadplan op hoofdlijnen wordt beoordeeld, maar het is niet de insteek van deze second opinion om opnieuw uitgangspunten te formuleren, berekeningen te maken of een marktonderzoek uit te voeren en daarmee het zwembadplan van SBZO verder te optimaliseren.

Het plan geeft richting aan de toekomstige exploitatie van een binnen- en buitenzwembad in de gemeente Oudewater. In de praktijk is het succes niet alleen maar afhankelijk van de papieren haalbaarheid, maar juist ook van de werkelijke 'ondernemersdrive' van de stichting.

De second opinion is opgesteld op basis van de aan ons verstrekte gegevens. Door middel van deze second opinion wordt getracht om aandachtspunten / risico's te benoemen, waar bij uitvoering van het plan rekening mee gehouden kan worden. Benoemd moet worden dat de doorlooptijd van deze second opinion beperkt was. Het zou zo kunnen zijn dat niet alle details van het plan bij ons beschikbaar waren.

De verantwoordelijkheid voor de realisatie van het zwembadplan en de daarin geprognosticeerde resultaten ligt te allen tijde volledig bij SBZO.

1.3 opzet onderzoek

Ten behoeve van de uitvoering van deze scan is gekozen voor een aanpak waarbij het plan is beoordeeld en waarbij aanvullende documenten en informatiebronnen zijn gebruikt. Het gaat daarbij onder meer om de volgende aan ons verstrekte documenten door SBZO:

- zwembadplan SBZO presentatie raad, d.d. 3 december 2019;
- toelichting Plan nieuw zwembad Oudewater;
- raming bouwkosten binnen- en buitenbad;
- jaarrekeningen 2018, 2019 en 2020 van de huidige situatie van het buitenbad
- de exploitatie- en meerjarenbegrotingen voor de toekomstige situatie van het beoogde binnen- en buitenbad.

De volledige lijst met verstrekte informatie is in de bijlage opgenomen.

Daarnaast heeft een kennismakingsgesprek plaatsgevonden met een deel van het bestuur van SBZO (via MS Teams). Enerzijds om een toelichting te geven op onze werkzaamheden voor deze second opinion en anderzijds om aanvullende achtergrondinformatie te verzamelen over de visie op de toekomstige exploitatie van het gecombineerde binnen- en buitenbad. Tevens heeft er een startgesprek plaatsgevonden met de ambtelijke opdrachtgever.

Naar aanleiding van deze twee gesprekken en de analyse van de beschikbaar gestelde documenten, hebben we een vragenlijst uitgewerkt die door SBZO beantwoord is. Hierover werd tussentijds telefonisch overleg gevoerd met SBZO en om verheldering gevraagd.

Naar aanleiding van de beantwoording van de vragen heeft er een tweede gesprek plaatsgevonden met het bestuur van SBZO om de vragenlijst en de beantwoording daarvan te bespreken en een verdiepingsslag te geven, waarbij zowel op de investeringsraming als de exploitatiebegroting is ingegaan. Bij dit gesprek was ook de heer Koenis, van Slangen en Koenis architecten, als adviseur van SBZO aanwezig.

Op basis van deze input hebben we deze second opinion nader uitgewerkt.

1.4 leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt een kwalitatieve beschouwing gegeven op het zwembadplan van SBZO. In hoofdstuk drie staat de opgestelde investeringsraming centraal en in het vierde hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatiebegroting. In hoofdstuk vijf worden de conclusies en aanbevelingen beschreven.

2 kwalitatieve beschouwing

2.1 algemene indruk

2.2 beoogde accommodatie en gebruik

2.3 behoud sportinfrastructuur

2 kwalitatieve beschouwing

2.1 algemene indruk

Stichting Beheer Zwembad Oudewater (SBZO) is in 2012 opgericht op initiatief van enkele leden van de Oudewaterse zwemvereniging OZV. Aanleiding was de onzekerheid destijds over het voortbestaan van het buitenbad. De stichting is inmiddels sinds 2013 verantwoordelijk voor het beheer en exploitatie van het huidige buitenzwembad. SBZO heeft dit, zoals wij op basis van de aan ons beschikbaar gestelde documenten en informatie kunnen beoordelen, erg goed gedaan. In de afgelopen jaren heeft de stichting een behoorlijke toename van het bezoekaantal weten te realiseren. Het is de stichting daarnaast gelukt om een behoorlijke financiële besparing voor de gemeenschap te realiseren. SBZO is daarmee als burgerinitiatief, in onze ogen, een aantoonbaar betrouwbare partner voor de gemeente Oudewater.

SBZO heeft met het beoogde gecombineerde binnen- en buitenzwembad zeer relevante doelstellingen voor de gemeenschap van Oudewater, zoals:

- jaarrond kunnen zwemmen;
- faciliteren van diverse doelgroepen;
- zwemmen als activiteit positief voor leefbaarheid, gezondheid en sociale omgeving.

Met deze doelstellingen speelt SBZO in op actuele trends en ontwikkelingen in de sport- en vrijetijdssector.

Het zwembadplan is opgesteld in samenwerking met gerenommeerde zwembad specialistische partijen zoals 'Slangen + Koenis architecten' en 'Hellebrekers'. Beide organisaties hebben jarenlange ervaring op het gebied van zwembadaccommodaties. Daarnaast heeft SBZO een Maatschappelijke Kosten- en BatenAnalyse laten uitvoeren door een extern adviseur. We vinden het positief dat SBZO al in een vroeg stadium externe specialisten heeft betrokken bij de ontwikkeling van het zwembadplan.

Hoewel SBZO diverse documenten heeft aangeleverd, ontbreekt het wat ons betreft eigenlijk aan een integraal (bedrijfs)plan. De gedeelde documenten behandelen allemaal enkele onderdelen. Er is een investeringsraming, een exploitatiebegroting, meerjarenbegroting en een presentatie. Maar er is dus geen compleet (bedrijfs)plan geschreven waarin de visie op en uitgebreide onderbouwing van de toekomstige situatie is beschreven. Een onderdeel van zo'n bedrijfsplan had ook een risico-paragraaf kunnen zijn, waarin potentiële risico's staan benoemd en waarbij met concrete beheersmaatregelen inzicht wordt gegeven hoe met risico's kan worden omgegaan. Hoewel het bestuur van SBZO in de gesprekken adequaat heeft aangegeven hoe wordt omgegaan met risico's, is zo'n risicoparagraaf niet opgesteld.

Verder bleef de uitwerking op een aantal onderdelen in eerste instantie globaal van aard. Inzicht in de benoemde zelfwerkzaamheid was bij de start van deze second opinion niet gedeeld. Voor wat betreft de exploitatie ontbraken details over de precieze bezetting, tarifiering per activiteit en

personele inzet. Naar aanleiding van onze vragen kon SBZO dit overigens wel direct aanleveren. Zo hebben we bijvoorbeeld de oorspronkelijke investeringsraming (een elementenraming) die door Slangen+Koenis architecten opgesteld is, kunnen vergelijken met het door SBZO opgestelde investeringsplan. In het plan van SBZO is op een aantal posten zelfwerkzaamheid voorzien.

SBZO heeft eind 2019 een presentatie aan de gemeenteraad gegeven. De genoemde bedragen, met name ten behoeve van de investeringsraming, worden nog steeds gehanteerd. De investeringsraming uit 2019 is sindsdien niet geactualiseerd, waardoor dat een aandachtspunt betreft in relatie tot de stijging van de bouwpreizen.

Tevens moet benoemd worden dat het karakter van een buitenzwembad wezenlijk anders is dan van een gecombineerd binnen- en buitenbad. Een buitenzwembad kent een piektijd van circa 4 maanden per jaar. De organisatie, met een hoog vrijwillig karakter, is ingericht om in de zomerperiode het zwembad te exploiteren. Een gecombineerd binnen- en buitenbad zal 12 maanden per jaar aangestuurd moeten worden. Dat zal een grotere 'druk' op het bestuur van de stichting betekenen. Overigens heeft de stichting al een manager in vaste dienst die jaarrond ook het management voor het binnenzwembad zal uitvoeren.

Positief is dat SBZO heeft aangegeven de verantwoordelijkheid van de exploitatie ten minste de eerste 10 jaar te willen uitvoeren en uitdrukkelijk de intentie heeft om het na die periode te verlengen, dan wel voor een nieuw ingewerkte bestuur opvolging gezorgd heeft.

We hebben gemerkt dat SBZO oplossingsgericht is. Voor ieder probleem vindt men een oplossing. Ze doen het als bestuur zelf of ze regelen het vanuit hun eigen netwerk. Binnen het bestuur zitten veel ondernemers. We kunnen concluderen dat het bestuur van SBZO over veel capaciteiten beschikt, een groot zakelijk netwerk heeft en een 'hands on' mentaliteit heeft.

Het bestuur heeft passie voor het buitenbad getoond en een mooi plan uitgewerkt voor de combinatie van nieuw binnen- en buitenbad voor de Oudewaterse samenleving. We willen hen complimenteren voor wat ze inmiddels heeft weten te bereiken. Door dit burgerinitiatief is een maatschappelijke voorziening in Oudewater behouden gebleven.

2.2 beoogde accommodatie en gebruik

In deze paragraaf worden enkele algemene opmerkingen en aandachtspunten met betrekking tot de beoogde zwemaccommodatie benoemd.

2.2.1 karakter accommodatie

De SBZO heeft een functionele zwemaccommodatie voor ogen, namelijk:

- een 50 x 17 meter buitenbad (gelijk aan afmetingen huidige buitenbad);
- een 25 x 17,5 meter binnenbad (een 7-baans 25 meterbad met beweegbare bodem);
- een groot speelveld, zonneweide en in de toekomst mogelijk een spraypark.

We zijn erg te spreken over het karakter van de accommodatie. Door het functionele karakter van de baden kunnen er diverse doelgroepen er terecht. Daarnaast tonen de schetsontwerpen aan dat is nagedacht over efficiënte invulling van beschikbare ruimten.

Een combinatie van een binnen- en buitenbad is een mooi voorbeeld om sport- en vrijetijdsbesteding te koppelen. Met de beoogde accommodatie kan het huidige activiteiten aanbod in de zomer worden behouden. Daarnaast kan gedurende de winterperiode ingespeeld worden op de aanwezige zwembehoeft van inwoners uit Oudewater (en omgeving).

In Oudewater is de Oudewaterse Zwemvereniging (OZV) actief. De vereniging maakt op dit moment voor de diverse verenigingsactiviteiten gebruik van drie zwemaccommodaties. In de zomerperiode wordt het huidige openluchtbad gebruikt. Aangezien in Oudewater nu geen overdekt zwembad is, wordt in de winterperiode uitgeweken naar zwembaden in Harmelen en Moordrecht. De beoogde realisatie van een overdekt zwembad draagt eraan bij dat OZV een 'thuisaccommodatie' krijgt. Dit zal zonder meer een positief effect hebben op de vereniging.

De keuze van SBZO voor een 7-baans binnenzwembad is enigszins opvallend te noemen. Meer traditionele zwembaden hebben doorgaans een afmeting van 5, 6 of 8 zwembanen. De functionaliteit van een zwembad kan enerzijds worden afgeleid van de activiteiten / sporten die in de accommodatie plaatsvinden en anderzijds het niveau van de activiteiten. Zwembaden kunnen derhalve verschillende afmetingen (lengte, breedte, vrije hoogte) en inrichtingen (bijv. tribunecapaciteit) hebben, afhankelijk van het gebruik. Hoewel een 6-baans zwembad een toegankelijke maat is en aan kan sluiten bij het gebruik in Oudewater (dit zou bovendien een besparing op kunnen leveren in de benodigde investering), kiest de stichting bewust voor een 7-baans zwembad. Enerzijds vanwege de balans tussen beschikbaar binnen- en buitenzwemwater (in verband met het overpompen van het watervolume) en anderzijds vanwege reeds gedane investeringen (zoals een afdekzijl) die vanuit het huidige buitenzwembad meegenomen kunnen worden naar de nieuwe situatie.

2.2.2 dubbelgebruik voorzieningen

Ten behoeve van het binnen- en buitenzwembad wordt uitgegaan van dezelfde kleedruimten, sanitaire voorzieningen en horeca- en verblijfruimte. Hiermee wordt op extra voorzieningen en daarmee extra vierkante meters bespaard. Bovendien maakt deze indeling het mogelijk om een efficiënte personeelsbezetting te hanteren. Het wordt een functioneel zwembad. Er zal bij een verdere planuitwerking wel aandacht moeten zijn voor bijvoorbeeld de looproutes in de overdekte accommodatie met betrekking tot schoonmaak in de zomerperiode.

In de zomerperiode (mei, juni, juli en augustus) is alleen het buitenbad open en wordt het water van het binnenbad naar het buitenbad gepompt. Er wordt in het zwembadplan met één waterbehandelingsinstallatie gewerkt. Hiermee wordt aanzienlijk op investeringskosten bespaard. Dit houdt wel in dat het binnenbad 'leeg' is, wanneer het buitenbad gevuld is en vice versa. Men moet hier constructief en installatietechnisch natuurlijk wel rekening mee houden. We hebben overigens vertrouwen in het opgestelde plan door Slangen+Koenis architecten en Hellebrekers voor wat betreft dit onderdeel.

2.2.3 programmering en bezetting

Voor de programmering geldt dat de vormgeving van de bassins (lengte, breedte, diepte en watertemperatuur) bepalend is voor de functionele mogelijkheden en de programmering van activiteiten.

Het beoogde buitenzwembad is wat betreft afmeting gelijk aan de huidige situatie, namelijk 50 x 17 meter. Dit bassin heeft twee verschillende diepten, zodat het in twee delen gesplitst kan worden. Met het aanwezige wateroppervlak, kan goed ingespeeld worden op recreatief zwemaanbod tijdens de zomerperiode. In de plannen is geen separaat peuter- kleuterbad opgenomen, iets waar over het algemeen bij buitenzwembaden wel in wordt voorzien. De SBZO is voornemens een aanvullend spraypark toe te gaan voegen, dat door middel van sponsoring gerealiseerd moet worden. SBZO heeft de afgelopen acht jaar aangetoond een buitenbad te kunnen beheren en exploiteren. Positief is dan ook te benoemen dat dit voor Oudewaterse gemeenschap behouden blijft.

Voor het 25-meter binnenbad geldt dat het bassin beschikt over een afmeting van 25 x 17,5 meter, een deels verstelbare bodem in de lengterichting en een diepte tot 2,00 meter en een watertemperatuur van 28°C. Hoewel de keuze voor een 7-baans zwembad niet standaard is, is het bassin wat betreft functionaliteit uitermate geschikt voor diverse activiteiten zoals banenzwemmen, zwemsport, doelgroepactiviteiten en zwemles. De afmeting van een 7-baans variant komt mede door de beweegbare bodem die in de lengterichting over 3 banen ligt. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om bijna 200 m² aan ondiep water te realiseren. Dit komt de multifunctionaliteit ten goede.

Een binnenbad vraagt om een andere organisatie dan wanneer men alleen een buitenbad voor vier maanden exploiteert. De exploitatie van het zwembadcomplex is dan jaarrond en dit heeft consequenties voor wat betreft personele inzet en programmering. Een goede bezetting van een gemiddeld binnenbad in Nederland, kent een openstelling tussen de 80 en 100 uur per week. De door SBZO opgestelde programmering voor het binnenbad gaat nu uit van een openstelling van 60 uur per week. We zien in het 25-meterbad met name overdag en op weekenddagen nog ruimte beschikbaar voor verdere optimalisatie van de bezetting. Doordeweeks wordt tussen 09:30 uur en 12:00 uur ruimte gereserveerd voor doelgroepactiviteiten. Dat is relatief veel uur per week, in relatie tot het beoogde aantal groepslessen. Voor zwemles geldt het tegenovergestelde: in de conceptprogrammering lijkt te weinig uur voor zwemles opgenomen te zijn om het gewenste aantal groepen te kunnen faciliteren (zie ook § 4.3). Daarnaast wordt geconstateerd dat in de programmering na 20:00 uur 's avonds in beginsel geen banenzwemmen of doelgroepactiviteiten plaatsvindt. We adviseren om daar wel in te voorzien.

We adviseren om te kijken naar een verdere optimalisatie van de programmering en ten behoeve daarvan ook te kijken naar samenwerkingsmogelijkheden, zoals bijvoorbeeld de verhuur van zwemwater aan fysiotherapiepraktijken of de uitrol van bijvoorbeeld natte gymlessen voor het onderwijs.

Marketing en communicatie gaat een belangrijk aspect worden om de inwoners vanuit Oudewater en omgeving in de periode van september tot en met april de weg naar het binnenbad te laten vinden.

2.3 behoud sportinfrastructuur

Sport vormt een belangrijk onderdeel van de samenleving. Niet alleen vanuit vrijetijdsbesteding, maar ook vanuit een gezonde levensstijl. Meest recente uitdrukking daarvan is de aandacht voor sport bij het opstarten van het openbare leven na de lockdown in verband met de Corona-epidemie.

Dat de pandemie op dit moment effect heeft op diverse zaken is evident. Daarnaast zal ongetwijfeld sprake zijn van consequenties op middellange termijn. Hopelijk staan ons straks geen gezondheidsrisico's meer in de weg en kunnen we weer gaan sporten. Maar hoe staat onze sportinfrastructuur en dan voor? Zijn er nog sportaanbieders om vorm te geven aan het sportieve leven? Het huidige buitenzwembad in Oudewater is 50 jaar en verouderd. Met dit burgerinitiatief voor een nieuw binnen- en buitenzwembad kan een bijdrage worden geleverd aan het in stand houden en zelfs verbeteren van de sportaccommodatie in de gemeente Oudewater.

3 financiële beschouwing: investeringsraming

3.1 investeringsraming

3 financiële beschouwing: investeringsraming

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de investeringsraming zoals SBZO dat heeft opgesteld ten behoeve van de nieuwe zwemaccommodatie.

3.1 investeringsraming

De investeringsraming voor de nieuwe zwemaccommodatie, exclusief btw is als volgt:

onderdelen	investeringsraming, excl. btw
bouwkundige werken	€ 2.160.000
installaties	€ 1.738.000
vaste inrichtingen	€ 528.000
subtotaal bouwkosten	€ 4.426.000
bijkomende kosten	€ 580.000
totaal investeringsraming	€ 5.006.000

In algemene zin geldt dat de investeringsraming van SBZO voor de gewenste accommodatie gespecificeerd is uitgewerkt. De opgestelde bouwkosten- / investeringsraming kent, ten opzichte van de haalbaarheidsfase waarin het project zich bevindt, een relatief hoog detailniveau. Zo zijn bijvoorbeeld al uitgangspunten gekozen ten aanzien van materiaalgebruik en inrichting van de accommodatie. De uitwerking op

‘regelniveau’ geeft aan dat de SBZO veel kennis (aangetrokken) heeft over de bouw- en installatietechnische aspecten van een zwembad. Een totale investeringsraming van circa vijf miljoen euro gaf ons de eerste indruk dat dit te mooi is om waar te kunnen zijn. Echter, naar aanleiding van de gedetailleerde elementenraming die we op regelniveau besproken hebben, kunnen we concluderen dat de investeringsraming van vijf miljoen euro op dit moment realistisch lijkt. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat een aantal onderdelen scherp gebudgetteerd zijn. SBZO heeft nadrukkelijk toegelicht dat de investeringsraming scherp kan worden ingestoken, omdat via de stichting een hoge mate van zelfwerkzaamheid wordt gerealiseerd. Die zelfwerkzaamheid is tweeledig: enerzijds kan de SBZO vanuit haar eigen netwerk bepaalde materialen leveren. Anderzijds wil de SBZO de coördinatie van de bouw grotendeels zelf aansturen en worden de overslagpercentages die doorgaans gebruikelijk zijn, door hen zelf uitgevoerd en gecoördineerd. Zoals ook in hoofdstuk twee is benoemd, heeft het bestuur van SBZO (en haar achterban) veel mensen met een bouwachtergrond.

Ten behoeve van deze second opinion moet benoemd worden dat de investeringsraming eind 2019 is opgesteld. Op het moment van schrijven, zijn we zo'n 1,5 jaar verder. Dat is wat ons betreft per definitie aanleiding om de investeringsraming te herijken. In de opgestelde raming is namelijk geen budget opgenomen voor algemene prijsstijgingen.

Gezien de huidige ontwikkelingen, dient rekening gehouden te worden met een prijsindexatie van 3% tot 4% per jaar. Vanuit dat perspectief geldt dat een snelle gemeentelijke besluitvorming over dit plan gewenst lijkt te zijn. Indien besluitvorming wordt uitgesteld, zal de beoogde start bouw worden vertraagd. Gevolg daarvan is een risico op een hogere benodigde investering. Uitgaande van een investeringsraming van € 5.000.000, kan dat richting realisatie in 2022-2023 oplopen tot een investering van € 5.200.000 - € 5.400.000.

Algemene prijsstijgingen in de bouw hebben – los van onvoorziene omstandigheden – betrekking op de stijging van materialen en arbeid. Voor materialen geldt dat SBZO met de benoemde zelfwerkzaamheid op een aantal substantiële onderdelen de prijzen kan drukken. Ook wat betreft aansturing / coördinatie zal SBZO geen effect van algemene prijsstijgingen ervaren, omdat ze dat zelf willen oppakken. Echter, er zit vanzelfsprekend wel een grens aan hetgeen SBZO aan zelfwerkzaamheid kan voorzien.

Uit het overzicht van de bouwkosten blijkt dat de stichting op diverse onderdelen het lokaal organiserend vermogen wil betrekken, bijvoorbeeld als het gaat om het uitvoeren van grondwerk of tegelwerk. Het bestuur van SBZO heeft veel lokale partners waarmee ze de accommodatie willen realiseren. Tijdens onze 2nd opinion heeft het bestuur ons inmiddels voorzien van e-mails van enkele bedrijven die de prijzen tot en met 2023 willen bevestigen. Het bestuur geeft tevens aan dat zij dit soort garanties voor de overige onderdelen pas kunnen gaan organiseren wanneer er een

definitief besluit vanuit de Gemeenteraad is. Je kunt immers onderhandeling technisch maar een keer een goede offerte opvragen, zo geeft men aan. Desalniettemin adviseren wij om, ter onderbouwing van de zelfwerkzaamheid, de afspraken met lokale partijen vast te leggen in bijvoorbeeld een intentie- of samenwerkingsovereenkomst.

De installatiekosten zijn opgesteld aan de hand van gedetailleerde principeschema's van Hellebrekers. We weten dat de prijzen van installaties de afgelopen periode relatief snel opgelopen zijn. Ten aanzien van dit onderdeel mag worden afgevraagd of de geraamde bedragen nog actueel zijn. Hellebrekers heeft aangegeven dat er zo'n € 100.000,- aan prijsstijgingen doorgevoerd moet worden. Dit wordt door SBZO bevestigd. De stichting geeft aan dat deze prijsstijging in hun ogen lager zal zijn doordat zij ook met lokale installateurs zullen gaan samenwerken en daarmee zou de prijsstijging voor installaties aanzienlijk lager kunnen zijn. We adviseren om deze onderdelen snel met partijen te actualiseren en te zijner tijd definitief vast te leggen.

Ten aanzien van de vaste inrichtingen van de accommodatie maakt SBZO enkele duidelijke keuzes om niet zomaar alle voorzieningen in de accommodatie op te nemen. Zo laat de stichting bijvoorbeeld bewust een elektronisch scorebord achterwege en zijn relatief dure wedstrijdlijnen voor wedstrijdzwemmen niet per se noodzakelijk. Zogenaamde 'trainingslijnen' zijn voldoende voor het beoogd gebruik en vele malen goedkoper.

Enkele waterpolo-inrichtingen wordt door de vereniging zelf door middel van sponsoring voorzien. Deze keuze onderstreept de gedachte van de SBZO om een functionele accommodatie te realiseren.

Ten aanzien van de bijkomende kosten geldt dat dit in de basis, uitgedrukt in percentage van de bouwkosten, aan de lage kant is, wanneer we het beschouwen vanuit 'traditionele bouw'. Deels komt dat doordat de post infrastructuur grotendeels vanuit het lokale organiserende vermogen wordt opgepakt. Hiervoor heeft het lokale bedrijfsleven zich inmiddels geconformeerd aan het beschikbare budget tot en met eind 2023.

Met betrekking tot 'leges' is als uitgangspunt gehanteerd dat dit voor rekening van de gemeente komt. We adviseren om, wanneer het over dit soort expliciete uitgangspunten van de investeringsraming gaat, dit op korte termijn met de gemeente te bespreken en vast te leggen.

Wat verder opvalt is dat diverse bijkomende kosten niet expliciet in de raming zijn opgenomen, zoals financieringskosten, kosten voor grond- en locatieonderzoeken, kosten voor diverse activiteiten tijdens de bouw (1^e paal, hoogste punt etc.) en kosten voor ingebruikname. Ook eventuele aanvullende duurzaamheidsmaatregelen zullen niet vanuit het projectbudget kunnen worden voorzien.

Er is geen budget opgenomen voor procesmanagement rondom de bouw. SBZO wil hier in belangrijke mate zelf verantwoordelijk voor zijn. Begeleiding bij de realisatie van een zwembad, door partijen met zwembad-specifieke kennis is essentieel om een goede accommodatie realiseren. Indien dat onvoldoende geborgd is, zal dat ontegenzeggelijk de kwaliteit van het gebouw beïnvloeden en effect hebben op de exploitatie, bijvoorbeeld door hogere onderhoud- en / of energiekosten.

De opgestelde investeringsraming is exclusief btw. Sinds 1 januari 2019 gelden nieuwe regels met betrekking tot btw-sportvrijstelling. In dit zwembadplan is niet ingegaan op de effecten van de btw. Afhankelijk van wie verantwoordelijk wordt voor de financiering, dient gekeken te worden naar de subsidiemogelijkheden van de SPUK of BOSA die er allebei vanuit de Rijksoverheid zijn. Indien de accommodatie voor 1 januari 2024 gerealiseerd wordt, zien we daarin op dit moment geen risico.

4 financiële beschouwing: exploitatiebegroting

4.1 algemeen

4.2 omzetprognose

4.3 kostenprognose

4.4 exploitatiebegroting

4.5 kapitaallast

4.6 meerjarenbegroting

4 financiële beschouwing

In dit hoofdstuk wordt een financiële beschouwing gegeven van de cijfers zoals verstrekt door SBZO. Daarbij wordt gekeken naar:

- de omzetprognose;
- de kostenprognose;
- de meerjarenbegroting.

4.1 algemeen

Met de beoogde accommodatie wordt het mogelijk om in Oudewater (in plaats van 4 maanden per jaar) 12 maanden per jaar te zwemmen. In algemene zin geldt dat een binnenbad om een andere organisatievorm vraagt, dan wanneer men alleen een buitenbad, die vier maanden geopend is, exploiteert. De exploitatie van de accommodatie is dan jaarrond en dit heeft consequenties voor wat betreft bijvoorbeeld programmering en personele inzet.

programmering

Een zomerperiode kenmerkt zich door een hoog recreatief karakter met – zeker op warme dagen – een relatief hoge piekbezetting. Juist tijdens de wintermaanden zal SBZO een andere de programmering moeten hanteren. Het functionele overdekte zwembad zal geen hoog recreatief karakter kennen en het recreatief zwemmen zal dus niet als belangrijkste activiteit kunnen worden beschouwd. Door focus op bewegen (banenzwemmen),

leren zwemmen, doelgroep activiteiten en sport, wordt een zwemvoorziening wel voorspelbaarder in haar exploitatie. Zo kan van tevoren in ieder geval bepaald worden hoeveel personeel er nodig is.

personele inzet

In veel situaties waarbij een ‘stand alone’ buitenzwembad voor een periode van vier maanden door een stichting wordt geëxploiteerd, is sprake van een hoog vrijwillig en lokaal karakter. Dat zijn prachtige initiatieven waarbij het buitenzwembad een zeer belangrijke functie vervult in de lokale gemeenschap. Gedurende circa 20 weken per jaar zijn veel mensen betrokken bij het buitenzwemseizoen. Met de komst van een binnenbad zal de personele organisatie jaarrond georganiseerd moeten worden. SBZO werkt en zal blijven werken, met betaalde en opgeleide krachten aan de badrand (toezicht en instructie) en vrijwillige inzet daaromheen (bestuur, horeca, onderhoud en beheer park etc.). Ten aanzien van de omzet- en kostenprognose zal voor een binnenzwembad dan ook rekening gehouden moeten worden met andere, aanvullende kosten en dus ook inkomsten om het voldoende exploitabel te krijgen.

Hierna wordt bij de beschouwing van de omzet aan de hand van de begrote cijfers van SBZO gekeken naar aspecten zoals tarifiering, programmering (uren per week en per jaar), verwacht potentieel bezoek en absolute omzet. Aan de hand van de kostenprognose wordt gekeken naar de te verwachten kosten voor zo'n type binnenbad, maar ook naar bijvoorbeeld de benodigde personele inzet in relatie tot de begrote omzet.

4.2 omzetprognose

SBZO heeft een exploitatiebegroting opgesteld waarin rekening wordt gehouden met een omzet van € 301.000 per jaar (excl. btw). Dit is exclusief gemeentelijke bijdrage. Daarvan is € 80.000 begroot voor de zomerperiode. Voor de exploitatie in de winterperiode wordt uitgegaan van een totale omzet van € 221.000. Hierna wordt de omzet op hoofdonderdeel weergegeven en nader behandeld.

categorie	periode	omzet, excl. btw
recreatief zwemmen	zomerperiode	€ 80.000
recreatief zwemmen	winterperiode	€ 43.000
OZV zwemvereniging	winterperiode	€ 36.000
zwemles	winterperiode	€ 70.000
doelgroepen	winterperiode	€ 27.000
overige verhuur	winterperiode	€ 19.000
netto opbrengst horeca	winterperiode	€ 26.000
totaal omzet		€ 301.000

4.2.1 recreatief zwemmen - zomerperiode

SBZO houdt rekening met een omzet van € 80.000 voor recreatief zwemmen gedurende de zomerperiode. Hoewel in het plan van SBZO niet veel informatie staat over het nieuwe buitenzwembad (geen programmering of tarifiering opgesteld), is het karakter van het buitenzwembad gelijk aan het huidige buitenzwembad en gaan we daarom ten behoeve van deze second opinion er vanuit dat de huidige situatie zoveel mogelijk gehandhaafd blijft.

De omzet is in ieder geval gebaseerd op de gerealiseerde omzet uit 2018 en 2019. Toen bedroeg de omzet circa € 75.000. In de jaren daarvoor (2017 en 2016) bedroeg de jaarlijkse omzet circa € 50.000 (steeds excl. btw). Vanaf 2017 is een stevige prijsstijging doorgevoerd, waardoor de afgelopen twee jaar een hogere omzet is gerealiseerd. Daarmee ligt de begrote omzet iets boven de omzet van wat SBZO in de afgelopen jaren heeft gerealiseerd.

Het is enerzijds begrijpelijk dat bij een nieuwe accommodatie en met een nieuwe uitstraling, rekening wordt gehouden met een hoger bezoekaantal en daarmee een hogere omzet. Anderzijds moet worden benoemd dat het zwemaanbod in Oudewater van 4 naar 12 maanden per jaar gaat, waardoor inwoners het hele jaar kunnen zwemmen. Het effect op het aantal bezoekers in de zomerperiode laat zich echter lastig voorspellen. We zien dat als een aandachtspunt bij de begroting van de omzet uit recreatief zwemmen in de zomerperiode. Bovendien zijn deze inkomsten sterk

weersafhankelijk. We zien dat daar in de (meerjaren)begroting geen uitgangspunten over zijn opgenomen.

4.2.2 recreatief zwemmen - winterperiode

SBZO heeft een omzet van € 43.000 begroot ten behoeve van recreatief zwemmen tijdens de winterprogrammering in het binnenbad. Dit is opgebouwd uit vaste abonnementen en losse bezoeken. Voor de vaste abonnementen wordt uitgegaan van een tarief van € 20 per maand. Voor een los bezoek wordt uitgegaan van € 4 per bezoek. Beide tarieven beschouwen we als goed, marktconform uitgangspunt. Om de begrote € 43.000 te realiseren, zullen er circa 12.000 bezoeken per jaar (32 weken) moeten zijn. Dat zijn gemiddeld genomen 375 bezoeken per week, oftewel circa 50 recreatieve bezoekers per dag. Op basis van de programmering en het beschikbare zwemwater, moet dat gefaciliteerd kunnen worden. De begrote € 43.000 voor recreatief zwemmen is wat dat betreft voldoende realistisch. Wel wordt geadviseerd om in de programmering ook tijdens avonden voldoende ruimte te bieden voor deze doelgroep, aangezien banenzwemmen veelal ook 's avonds tussen 20:00 uur en 22:00 uur plaatsvindt.

4.2.3 OZV zwemvereniging

Zoals ook in § 2.2 is benoemd, maakt OZV gebruik van het huidige buitenzwembad in Oudewater en huurt de vereniging in de winterperiode in Harmelen en Moordrecht. In de zomerperiode betaalt de vereniging geen huur voor het gebruik van het buitenbad, omdat de vereniging het toezicht tijdens recreatief zwemmen verzorgt. Ten behoeve van de omzet in de winterperiode, wordt door SBZO rekening gehouden met een verhuuropbrengst van € 36.000. Dit is circa 20% hoger dan het jaarlijkse bedrag dat OZV voor het gebruik van de accommodaties in Harmelen en Moordrecht moet betalen. Rekening houdend met het feit dat een nieuw overdekt zwembad in Oudewater een (flinke) stimulans kan betekenen voor de plaatselijke zwemvereniging, vinden we deze toename begrijpelijk en realistisch.

In de bijgevoegde winterprogrammering wordt rekening gehouden met 12,5 uur per week bezetting door OZV. Uitgaande van 32 weken per jaar, maakt OZV 400 uur per jaar gebruik van het overdekte zwembad. Als we de € 36.000 per jaar relateren aan 400 uur per jaar, dan wordt uitgegaan van een verhuurtarief van het binnenzwembad à € 90 per uur. Dit uurtarief vinden we realistisch voor de huur van het binnenzwembad.

De feitelijke controle bij OZV over het aantal uur per week / per jaar en de financiële draagkracht van de vereniging om € 36.000 per jaar aan huur te betalen, maakt geen onderdeel uit van deze second opinion.

4.2.4 zwemles

SBZO houdt rekening met een totale omzet van € 70.000 uit zwemles. Dat heeft de stichting gebaseerd op het aantal kinderen dat jaarlijks wordt geboren en waarvan wordt uitgegaan dat deze kinderen in Oudewater op zwemles gaan. Daarnaast wordt rekening gehouden met kinderen uit omliggende dorpen die zwemles gaan volgen in Oudewater.

Voor de omzet uit zwemles gaat de SBZO uit van 110 kinderen die twee keer per week zwemles volgen, gedurende 30 weken, tegen een tarief van € 10 per les. De € 10 per les is in beginsel een marktconform tarief. Daarbij moet worden benoemd dat voor zwemles verschillende lestijden worden gehanteerd, van 30 minuten, 45 minuten of 60 minuten. Indien de lesduur 30 minuten bedraagt, is € 10 per les enigszins aan de hoge kant.

We zien dat de SBZO de zwemles alleen in de winterprogrammering gaat aanbieden. Dit is in onze ogen een aandachtspunt, aangezien het niet wenselijk is om kinderen een langere periode geen zwemles te geven. Om een voorbeeld te noemen, wanneer een kind in april niet een zwemdiploma behaald heeft, kan het zo zijn dat er in de zomerperiode niet geoefend kan worden en dat er pas weer in september gestart kan worden. Daarnaast is de instroom van nieuwe groepen in de periode februari tot en met april een aandachtspunt.

Tot slot houdt de SBZO bij de omzet uit zwemles rekening met kinderen die na de zwemles doorgaan met een vervolgdiploma, zoals survivalzwemmen of snorkelen. Hiervoor wordt uitgegaan van een programmering van 50 weken. Om dat deel van de omzet te kunnen realiseren (circa € 5.000), zal de activiteit ook in de zomer moeten worden aangeboden.

De begrote omzet voor zwemles vinden we in beginsel een realistische raming. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is de personele inzet ten behoeve en beschikbare uren per week in de programmering.

4.2.5 doelgroepen

De SBZO wil diverse doelgroepactiviteiten aanbieden, zoals aquajoggen, borstcrawlcurcus en baby-peuterzwemmen. Hiervoor wordt uitgegaan van een omzet van € 27.000 per jaar. Dat is op basis van 6 groepslessen per week, met een gemiddelde bezetting van 15 personen en een gemiddeld tarief van € 6 per bezoek. Het wekelijkse aanbod, de gemiddelde bezetting en het gemiddelde tarief beschouwen wij als goede uitgangspunten voor de toekomstige situatie.

Een aandachtspunt is het aantal weken dat de SBZO hanteert voor doelgroepactiviteiten. In de exploitatiebegroting wordt uitgegaan van 50 weken, oftewel: doorlopend aanbod in het binnen- en buitenzwembad. Daarmee lijkt er enige overlap te ontstaan met de begrote omzet van de zomerperiode, want het is – in relatie tot § 4.3.1 - onduidelijk welke omzet nu al aan doelgroepactiviteiten is opgenomen in de post recreatief zwemmen.

4.2.6 overige verhuur

Voor overige verhuur wordt rekening gehouden met een jaarlijkse opbrengst van € 19.000. Hierbij wordt uitgegaan van een verhuur van 5 uur per week tegen een tarief van € 120 per uur, 32 weken per jaar. SBZO denkt ten behoeve van overige verhuur aan bijvoorbeeld verhuur aan triathlongroepen, de brandweer, duik- en andere zwemverenigingen uit de omgeving die een tekort hebben aan zwemwater. Hoewel er geen inzicht is in de wensen van deze specifieke groepen, is in de regio Utrecht een duidelijk tekort aan badwater voor de zwemsport. We vinden een verhuur van 5 uur per week dan ook realistisch. De € 120 per uur is wellicht wat aan de hoge kant, maar gezien de beschikbare ruimte in de programmering van het zwembad, vinden we de totale omzet een reëel uitgangspunt.

4.2.7 netto opbrengst horeca

Tot slot houdt SBZO rekening met een netto omzet, na aftrek van inkoopkosten, van € 26.000 uit horeca. In de meerjarenbegroting staat € 65.000 opgenomen aan totale horeca omzet. Dat is iets minder dan 20% van de totale omzet. Doorgaans kan een inschatting van de horeca-omzet gemaakt worden aan de hand van een bezoekpotentieel. In het zwembadplan van SBZO staat echter geen verwachting over het jaarlijkse bezoekaantal voor de toekomstige situatie. Daarnaast is niet precies duidelijk wat de huidige jaarlijkse horeca-omzet is en welk aandeel van de begrote horeca-omzet gerelateerd kan worden aan de zomerperiode en welk aandeel aan de winterperiode.

In de beoogde accommodatie zal geen uitgebreide keukenvoorziening worden opgenomen. SBZO blijft vooralsnog uitgaan van een klein winkeltje en verkoopautomaten die de stichting reeds in haar bezit heeft. Hoewel de opbouw van de omzet dus niet is uitgewerkt in het plan, vinden we de begrote € 65.000 aan totale horeca omzet in beginsel realistisch.

4.3 kostenprognose

SBZO houdt voor de exploitatie van de beoogde accommodatie rekening met een totale kostenpost van € 476.000 per jaar (excl. btw). De uitwerking excl. btw is begrijpelijk, maar we zien in het zwembadplan niets opgenomen over de btw. Voor de stichting is het mogelijk om gebruik te maken van de BOSA-regeling, echter daar kan niet op elk onderdeel van de exploitatie btw worden teruggevraagd. We zien dat als aandachtspunt voor de kosten van de exploitatiebegroting.

Hierna worden de bedrijfskosten per hoofdonderdeel weergegeven en nader toegelicht.

categorie	kosten, excl. btw
energiekosten	€ 75.000
voorziening groot onderhoud	€ 176.000
onderhoud klein	€ 40.000
personeelskosten	€ 145.000
algemene kosten	€ 40.000
totaal kosten	€ 476.000

4.3.1 energiekosten

De energiekosten zijn geraamd op basis van de opgave van Hellebrekers. Hellebrekers heeft veel zwembad-specifieke kennis en is betrokken bij de planvorming van dit initiatief. Op basis hiervan achten we de raming van de energiekosten realistisch en betrouwbaar. Daarbij moet wel benoemd worden dat deze raming alleen behaald kan worden als de installaties ook volgens het prinscipeschema van Hellebrekers gebouwd wordt. Wel ontbreekt voor ons het inzicht in exacte uitgangspunten ten aanzien van het verbruik. We adviseren om de onderbouwing hiervan aan het bedrijfsplan toe te voegen. Bovendien is dit onderdeel een belangrijk aandachtspunt in relatie tot de btw. Dit onderdeel komt niet in aanmerking voor de BOSA-subsidie. Dat houdt in dat bovenop het bedrag van € 75.000 aan energiekosten nog rekening gehouden moet worden met circa € 15.000 aan btw wat niet verrekenbaar is.

4.3.2 voorziening groot onderhoud

De post voorziening groot onderhoud is in het exploitatieoverzicht van SBZO een jaarlijkse reservering ten behoeve van groot onderhoud. Het bedrag is gebaseerd op de bouwkosten van het nieuwe zwembad, á € 4.855.000. Het gebudgetteerde bedrag van € 176.000 is begrijpelijk, maar in werkelijkheid als dotatie voor groot onderhoud aan de hoge kant. SBZO is bij de berekening ervan uitgegaan van een complete vervangingsinvestering over 40 jaar. Dat is onzes inziens niet noodzakelijk. Als gekeken wordt naar het totaal aan onderhoud, dan wordt jaarlijks € 176.000 gedoteerd, over 40 jaar is dat een bedrag van meer dan 7 miljoen

euro. Bovendien wordt rekening gehouden met een jaarlijkse uitgave van € 40.000 aan dagelijks onderhoud (zie ook paragraaf 4.3.3.). Hiermee houdt SBZO over een periode van 40 jaar rekening met meer dan 8,5 miljoen euro ten behoeve van het onderhoud. Ter vergelijking: de bouwkosten van de accommodatie zijn circa € 4.4 miljoen euro. In het kader van het haalbaar maken van dit plan, kan worden afgevraagd of als uitgangspunt moet worden gehanteerd dat rekening gehouden moet worden met een volledige vervangingsinvestering. We adviseren om dit uitgangspunt met de gemeente nader af te stemmen. Hier valt in onze ogen een meevaller in de jaarlijkse exploitatielast te behalen.

4.3.3 onderhoud klein

In totaal wordt € 40.000 begroot voor het dagelijks onderhoud. Dit is gebaseerd op de ervaringen van het huidige buitenzwembad en een aanvullende stelpost voor de installaties van het binnenbad.

Rekening houdend met de bouwkosten van circa € 4.400.000, is de begrote € 40.000 acceptabel. Ook als rekening wordt gehouden met de jaarlijkse dotatie voor groot onderhoud, moet de benoemde € 40.000 per jaar in beginsel voldoende zijn.

4.3.4 personeel

SBZO houdt in de exploitatiebegroting rekening met een totale personeelspost van € 145.000 per jaar. SBZO hanteert een gemiddelde kostprijs per uur van ongeveer € 17 á € 18. Dat is gebaseerd op de CAO zwembaden met de volgende inschaling:

functie	schaal	trede
bad manager	schaal 7	trede 7
assistent badmanager	schaal 4	trede 8
assistent badmanager	schaal 4	trede 0
toezichthouders	schaal 1	trede 0
toezichthouders	jeugdschaal 4	-

De opgestelde personeelslasten zijn gebaseerd op de huidige ervaringen van SBZO en zijn voor ons begrijpelijke uitgangspunten. SBZO heeft als uitgangspunt dat het bad op bepaalde uren dicht gaat, als het niet rendabel blijkt. Dat gebeurt nu ook bij het huidige buitenzwembad en speelt zeker een rol bij de efficiënte personeelsinzet en daarmee lage personeelslasten. Besparing van personeelsinzet is een belangrijk aandachtspunt van SBZO. Men geeft aan hierop strak te sturen. Echter, we vinden de inschaling per functie en de kosten per productief uur aan de lage kant. Nu wordt rekening gehouden met 4,8 fte en € 145.000 personeelskosten per jaar. Dat is gemiddeld genomen circa € 30.000 per FTE.

In het zwembadplan is ten behoeve van de personeelslasten geen concrete verdeling tussen de zomer- en winterprogrammering. Voor het buitenzwembad had SBZO in de afgelopen jaren circa € 70.000 aan personeelslasten. Dat is voor een periode van ongeveer vier en een halve maand. Op basis van deze berekening zou daarmee nog zo'n € 75.000 over blijven voor de personeelskosten gedurende zeven en een halve maand winterseizoen. Gedurende 32 weken per jaar zal er sprake zijn van circa 60 uur per week aan activiteiten. Hiervoor is personele inzet noodzakelijk.

Voor de personeelsinzet geldt natuurlijk ook dat dit in belangrijke mate afhangt van de activiteitenprogrammering. Om de begrote omzet voor bijvoorbeeld zwemles en doelgroepactiviteiten te kunnen realiseren, zal ook personeelsinzet nodig zijn voor instructie van deze groepen. De manager, die jaarrond in dienst is bij de stichting, zal ook zelf een groot deel van de zwemlessen en doelgroepactiviteiten moeten verzorgen. Ook als bijvoorbeeld rekening wordt gehouden met uitbreiding van het activiteitsaanbod en 'type personeel'. Kwaliteit van instructeurs is van belang om bezoekers in de accommodatie te behouden. Dat zal naar onze mening ook tot uiting moeten komen in de gehanteerde inschaling. Voor dat soort werkzaamheden is inschaling in schaal 4 (trede 0) onzes inziens aan de lage kant, indien we uitgaan van concurrerende zwembaden.

In de raming van € 145.000 wordt rekening gehouden met een bedrag van € 5.000 voor diverse personeelslasten. Als dit betrekking heeft op zaken zoals opleidingen, personeelskleding en bijvoorbeeld personeelsbijeenkomsten, is de genoemde € 5.000 aan de lage kant. Zeker wanneer we de opleidingskosten voor alle medewerkers meerekenen. Daarbij moet gedacht worden aan jaarlijkse opleidingskosten voor BHV, EHBO, etc. Dat zal met name in de opstartfase kunnen leiden tot extra aanvullende diverse personeelslasten.

Alle werkzaamheden aan de badrand worden in het plan door betaalde krachten uitgevoerd. Werkzaamheden die niet aan de badrand plaatsvinden, zoals horeca, onderhoud etc. worden (deels) door vrijwilligers uitgevoerd. Voor deze vrijwillige inzet is echter geen budget gereserveerd. Als ervaren adviseurs werken wij veel met burgerinitiatieven. Het is onze ervaring dat vrijwilligers op een bepaalde manier gewaardeerd moeten worden en dat hiervoor budget beschikbaar moet zijn. We hebben begrepen dat SBZO hier aandacht voor heeft en jaarlijks een leuke activiteit organiseert, wat overigens gesponsord wordt. Wij denken dat er desalniettemin budget beschikbaar moet zijn om het applausbeleid / waarderingsbeleid voor de vrijwilligers op de lange termijn te kunnen borgen.

Hygiëne (en veiligheid) in een binnenbad is essentieel.

Schoonmaakwerkzaamheden dienen daarom goed uitgevoerd te worden. SBZO houdt rekening met betaalde uren voor schoonmaak. Ten aanzien van de hygiëne (en veiligheid) is de WHVBZ¹ heel duidelijk. De Provincie ziet hierop toe.

4.3.5 algemene kosten

De categorie algemene kosten is geraamd op € 40.000 en is gebaseerd op ervaringen van het huidige buitenzwembad. Dit onderdeel bevat accommodatie gerelateerde kosten, zoals bijvoorbeeld kantoorbenodigdheden, administratiekosten en diverse kosten. De SBZO heeft voor een deel van dit type kosten al afspraken kunnen maken met lokale partijen. Hoewel het begrote bedrag hoger is dan de huidige algemene kosten van het buitenzwembad, denken we dat deze post mogelijk onvoldoende gaat zijn om alle 'algemene kosten' te kunnen dekken. Voor een overdekte zwemaccommodatie zijn onderdelen zoals belasting en verzekeringen substantieel hoger dan voor een buitenzwembad.

¹ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0002660/2012-10-01>

4.4 exploitatiesaldo

In paragraaf 4.2 en 4.3 is de omzet- en kostenprognose van SBZO geanalyseerd. SBZO hanteert de volgende totalen:

categorie	kosten
omzet	€ 301.000
kosten	€ 476.000
totaal exploitatiesaldo, excl. gemeentelijke bijdrage	- € 175 .000

Een belangrijk aandachtspunt betreft de jaarlijkse bijdrage van de gemeente in de exploitatiebegroting. SBZO heeft vanaf het begin als uitgangspunt gehanteerd dat de exploitatie van de beoogde accommodatie voor eenzelfde exploitatiebijdrage moet kunnen worden uitgevoerd.

De gemeente heeft aan ons aangegeven dat de jaarlijks financiering van het zwembad wordt opgebouwd aan de hand van verschillende elementen. Er is een beheer- en exploitatieovereenkomst tussen SBZO en de gemeente afgesloten, waarin een vaste bijdrage van € 129.000 is opgenomen.

Recent heeft de gemeenteraad besloten dat te verhogen tot circa € 143.000 voor 2021. Daarbovenop ontvangt de stichting op dit moment een onderhoudsbijdrage. Voor 2021 is dat circa € 49.000. Bovendien is sprake van een btw-restschade. Voor 2021 is dat circa € 12.000.

Tegelijkertijd is in de beheer- en exploitatieovereenkomst opgenomen dat SBZO een jaarlijkse huurprijs van € 4.000 aan de gemeente verschuldigd is.

Al met al zijn er dus een aantal onderdelen op basis waarvan de totale bijdrage van de gemeente aan SBZO wordt vastgesteld. Voor 2021 zal het bedrag circa € 204.000 zijn en is SBZO € 4.000 verschuldigd aan de gemeente. Dat is per saldo een bijdrage van € 200.000 in 2021.

De huidige opgestelde exploitatiebegroting en benodigde gemeentelijke bijdrage voor de nieuwe zwemaccommodatie (€ 175.000) valt daarmee binnen de bijdrage die SBZO in 2021 van de gemeente zal ontvangen. Daarmee handhaaft SBZO het uitgangspunt dat de exploitatie voor eenzelfde bijdrage moet worden uitgevoerd. Voor SBZO is het bovendien gewenst om voor een lange periode een vaste toezegging als exploitatiebijdrage te krijgen.

We adviseren de gemeente en SBZO om vast te leggen hoe wordt omgegaan met een 'nieuwe' exploitatiebijdrage voor de beoogde zwemaccommodatie en daarin ook op te nemen hoe wordt omgegaan met aspecten zoals indexatie.

4.5 kapitaallast

In de exploitatiebegroting van SBZO is een eventuele financieringslast (rente + aflossing) niet meegenomen. Het uitgangspunt van SBZO is dat de financieringslast niet voor rekening komt van de SBZO. De stichting heeft ons aangegeven dat de financiering van de accommodatie volledig bij de gemeente komt te liggen.

Indien de gemeente volledig verantwoordelijk is voor de investering, ligt het risico van prijsontwikkeling en financiering ook volledig bij de gemeente. Een langdurig besluitvormingsproces kan betekenen dat de benodigde investering oploopt, waar de gemeente dan verantwoordelijk voor zal zijn.

Vanuit de gemeente horen we andere geluiden met betrekking tot de verantwoordelijkheid van SBZO ten aanzien van een eventuele financieringslast. Indien SBZO toch een (gedeeltelijke) financiering moet aangaan, zal dat effect hebben op de exploitatiebegroting. In onderstaande tabel staat opgenomen wat de aanvullende kapitaallast is, indien SBZO een deel van de investering zal moeten financieren:

financiering SBZO	-	€ 1.000.000	€ 2.000.000
exploitatiesaldo, excl. kapitaallast	- € 175.000	- € 175.000	- € 175.000
kapitaallast	-	€ 30.000	€ 60.000
exploitatiesaldo, incl. kapitaallast	- € 175.000	- € 205.000	- € 235.000

- * uitgangspunten hierbij zijn:
- afschrijvingsmethode: annuïtair
 - looptijd: 40 jaar
 - rentepercentage: 1%

Het exploitatieresultaat zal logischerwijs bij een aanvullende kapitaallast negatiever worden, waarbij de jaarlijkse benodigde bijdrage vanuit gemeente hoger wordt dan wat de gemeente voor 2021 heeft toegezegd. SBZO en de gemeente zullen dan ook in gesprek moeten over een aanvullende jaarlijkse bijdrage in de exploitatie ten aanzien van de kapitaallast.

4.6 meerjarenbegrotingen

SBZO heeft, naast een algemene exploitatie, tevens een meerjarenbegroting uitgewerkt voor de komende 20 jaar. De SBZO heeft dit uitgewerkt voor drie scenario's, namelijk:

- een meerjarenbegroting zonder financieringslast;
- een meerjarenbegroting met financieringslast van 1 miljoen euro;
- een meerjarenbegroting met financieringslast van 2 miljoen euro.

Het eerste scenario sluit aan bij de standaardexploitatie van SBZO, zoals hiervoor in § 4.3 en § 4.4 is behandeld. SBZO gaat in beginsel uit van de realisatie van een nieuwe zwemaccommodatie, waarbij de financiering ten laste komt van de gemeente Oudewater (zie ook § 4.5).

Wat opvalt is dat voor het groot onderhoud wordt uitgegaan van een jaarlijkse afschrijving (zie ook § 4.4). In werkelijkheid zullen de kosten voor groot onderhoud niet elk jaar even hoog zijn. Het jaarlijkse groot onderhoud van een sportaccommodatie kent een golfbeweging en zal wat betreft uitgaven in de eerste jaren relatief beperkt zijn. Naar verwachting zal groot onderhoud in de jaarschijven 10, 15, 20, 25, 30 en 35 jaar na realisatie een piek kennen, maar in de overige jaren relatief laag blijven. Om de piekjaren te kunnen opvangen, kan er jaarlijks gedoteerd worden. Indien de accommodatie gerealiseerd wordt, is ons advies om een meerjarenonderhoudsplan op te stellen en de uitkomst daarvan te verwerken in de meerjarenbegroting. Daarmee ontstaat een beter beeld

van de begrote onderhoudsuitgaven per jaar en het effect op de liquiditeit van de stichting.

In de exploitatiebegroting is op hoofdonderdeel rekening gehouden met een jaarlijkse indexatie. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- jaarlijkse indexatie omzet: 2,10%;
- jaarlijkse indexatie gemeentelijke bijdrage: 2,25%;
- jaarlijkse indexatie personeelslasten: circa 2,50%;
- jaarlijkse indexatie lasten: 2,15.

In feite is de ontwikkeling van de meerjarenbegroting gebaseerd op de bovenstaande jaarlijkse indexaties. Bij de opstart van de exploitatie zou in de eerste jaren echter sprake kunnen zijn van een negatievere exploitatie, doordat bijvoorbeeld bezoekaantallen nog achter blijven bij de prognose (lagere baten) en / of installaties nog moeten worden ingeregeld (hogere lasten). De mogelijke effecten van een ingroefase zijn niet in de meerjarenbegroting opgenomen. We adviseren om per hoofdonderdeel een gevoeligheidsanalyse uit te werken en dat als 'ingroeimodel' in een meerjarenbegroting te verwerken.

Voor het tweede en derde scenario zijn de uitgangspunten in beginsel gelijk gebleven, alleen is er aanvullend rekening gehouden met een financieringslast. In beide gevallen wordt duidelijk dat het jaarlijkse resultaat de eerste jaren (tot 2028, resp. tot 2032) negatief blijft.

5 conclusies / aanbevelingen (samenvatting)

5 conclusies / aanbevelingen (samenvatting)

Deze notitie betreft een second opinion ten aanzien van de haalbaarheid van het zwembadplan van SBZO voor een nieuwe binnen- en buitenzwembad in Oudewater. Aan de hand van de voorgaande uitwerking, worden hierna onze conclusies en aanbevelingen beschreven.

5.1 conclusies

Voor zover we het zwembadplan binnen de scope van deze second opinion hebben kunnen beoordelen, is het globale beeld dat het plan op zich goed is uitgewerkt. We hebben gemerkt dat het bestuur van SBZO oplossingsgericht is. Er is veel kennis en kunde aanwezig. We moeten wel concluderen dat we één integraal bedrijfsplan missen. Een plan waarin de aan ons beschikbaar gestelde losse onderdelen verwerkt zijn. Desalniettemin zijn we onder de indruk geraakt van het zwembadplan.

5.1.1 investering

We concluderen dat de investeringsraming gedetailleerd is uitgewerkt. We zien dat het is gebaseerd op prijspeil 2019 en geïndexeerd dient te worden.

We hebben de hoofdonderdelen vanuit de investeringsraming gescoord met drie verschillende kleuren:

- groen: realistisch
- oranje: we zien enkele risico's
- rood: aandacht noodzakelijk

onderdelen	investeringsraming, excl. btw	score
bouwkundige werken	€ 2.160.000	oranje
installaties	€ 1.738.000	groen
vaste inrichtingen	€ 528.000	groen
subtotaal bouwkosten	€ 4.426.000	
bijkomende kosten	€ 580.000	oranje
totaal investeringsraming	€ 5.006.000	rood

Om de accommodatie voor deze investering te kunnen ontwikkelen is zelfwerkzaamheid noodzakelijk. SBZO geeft aan dat er bedrijven zijn die garant willen en kunnen staan om deze zelfwerkzaamheid te garanderen, dit betreft ook hun eigen bedrijven. De SBZO heeft van een aantal bedrijven de bevestiging van afspraken tot en met 2023. Wij geloven dat er flinke zelfwerkzaamheid door SBZO georganiseerd kan worden.

Van de totale som van bouwkundige werken is door SBZO via een mail al circa 10% tot en met 2023 toegezegd door een lokale partij. Dit betreft een toezegging op betonwerkzaamheden. Van de overige bouwkundige werken zijn nog geen toezeggingen en is dit mogelijk aan prijsstijgingen onderhevig.

Ook over een deel van de bijkomende kosten zijn al afspraken gemaakt met lokale partijen (zoals het onderdeel infrastructuur). Tegelijkertijd beschouwen we dit als risico, omdat een aantal onderdelen niet expliciet in de investeringsraming zijn opgenomen, zoals bijvoorbeeld aanvullende duurzaamheidsmaatregelen, leges, financieringskosten en kosten voor grond- en locatieonderzoeken. Dit is lastiger kwantitatief in beeld te brengen omdat dit per locatie en per project sterk kan verschillen. We adviseren om dit nader te onderzoeken.

Indien er definitief tot bouw van de accommodatie overgegaan wordt, dient de zwembad-specifieke kennis, die in onze ogen absoluut noodzakelijk is, geborgd te worden. Deze kennis is in onze ogen op dit moment niet voldoende aanwezig bij SBZO (wel bij hun adviseurs natuurlijk). Op de overige bouw gerelateerde onderdelen is deze kennis binnen SBZO zeker aanwezig. Naar we hebben begrepen is SBZO voornemens de noodzakelijke zwembad-specifieke kennis in huis te halen. Wij zien dit als voorwaarde om het plan succesvol te realiseren. Niet alleen tijdens de bouwfase, maar ook in de jaren daarna. Indien tijdens de bouw fouten worden gemaakt, is dan van invloed op de exploitatie in de toekomst.

De zelfwerkzaamheid door het bestuur van SBZO op het gebied van aansturing van de diverse onderaannemers vergt kennis en kunde. Hierin zien we een risico.

De samenwerking tussen SBZO en de gemeente Oudewater dient ook een belangrijk onderdeel te worden bij de realisatie. Er worden in het huidige plan geen ambtelijke kosten voorzien.

Daarbij komt dat er uitgezocht moet worden hoe / of het allemaal aanbesteding technisch mogelijk is.

5.1.2 exploitatie

We hebben de hoofdonderdelen vanuit de exploitatiebegroting gescoord met drie verschillende kleuren:

- groen: realistisch
- oranje: we zien enkele risico's
- rood: aandacht noodzakelijk

Voor de 'omzet' geldt de volgende beoordeling:

categorie	periode	omzet, excl. btw	score
recreatief zwemmen	zomerperiode	€ 80.000	
recreatief zwemmen	winterperiode	€ 43.000	
OZV zwemvereniging	winterperiode	€ 36.000	
zwemles	winterperiode	€ 70.000	
doelgroepen	winterperiode	€ 27.000	
overige verhuur	winterperiode	€ 19.000	
netto opbrengst horeca	winterperiode	€ 26.000	
totaal omzet		€ 301.000	

We concluderen dat SBZO een realistische omzetprognose heeft opgesteld. Vrijwel alle onderdelen van de omzetprognose scoren 'groen'.

Voor doelgroepactiviteiten geldt, dat wordt uitgegaan van 50 weken per jaar. We zien dat als aandachtspunt in relatie tot de begrote omzet vanuit recreatief zwemmen in de zomerperiode.

Van de € 301.000 beschouwen we € 274.000 als realistisch begroot. De omzet van doelgroepactiviteiten bedraagt € 27.000 en dat zien we als risico, met een marge van circa 20%. Met andere woorden: een risico van een lagere omzet van circa € 5.400 op jaarbasis. We concluderen dat dit risico voor doelgroepactiviteiten op de totale omzet van € 301.000 gering is.

Voor de 'kosten' geldt de volgende beoordeling:

categorie	kosten	score
energiekosten	€ 75.000	oranje
voorziening groot onderhoud	€ 176.000	groen
onderhoud klein	€ 40.000	oranje
personeelskosten	€ 145.000	oranje
algemene kosten	€ 40.000	groen
totaal kosten	€ 476.000	

We concluderen dat de kosten op drie van de vijf onderdelen realistisch is ingeschat, waarbij verwacht mag worden dat die onderdelen in de praktijk niet (veel) hoger uit zullen vallen. Voor de voorziening groot onderhoud zijn we van mening dat deze post zelfs te hoog is geraamd.

Een jaarlijkse dotatie van circa € 120.000 moet volstaan om het groot onderhoud uit te kunnen adviseren. Zoals in § 4.6 benoemd, adviseren we om hiervoor een meerjarenonderhoudsplan uit te werken. Dit houdt in dat in de jaarlijkse exploitatie zo'n € 56.000 vrijvalt, waarmee andere risico's / tegenvallers in de exploitatie kunnen worden opgevangen.

De energiekosten zijn exclusief btw geraamd. Dit onderdeel is niet verrekenbaar vanuit de BOSA-subsidie. Dat houdt in dat bovenop het bedrag van € 75.000 aan energiekosten nog rekening gehouden moet worden met circa € 15.000 aan btw wat niet verrekenbaar is of er moet hierover een aanvullende afspraak worden gemaakt met de gemeente.

De begrote personeelskosten zien we als risico. De opgestelde personeelslasten zijn gebaseerd op de huidige ervaringen van SBZO en zijn voor ons begrijpelijke uitgangspunten. Echter, we vinden de inschaling per functie en de kosten per productief uur aan de lage kant. We zien dat SBZO dat in de huidige situatie op zich prima kan hanteren, maar wij voorzien voor de toekomst hierin uitdagingen. Met name concurrentie op de arbeidsmarkt kan hierop van invloed zijn. Er is landelijk een tekort aan kwalitatief goede (zwemles)instructeurs. Goede instructeurs zal je moeten behouden en dan zal daar waardering voor moeten zijn. Dit geldt overigens ook voor het management. Daarnaast is het applausbeleid van vrijwilligers een aandachtspunt.

Onzes inziens is het aan te bevelen dat SBZO circa € 15.000 tot € 25.000 meer begroot voor de personeelslast, oftewel: circa € 160.000 tot € 170.000 op jaarbasis. Mogelijk weet SBZO daar in de eerste jaren onder te blijven, maar het is wat ons betreft van belang om rekening te houden met de toekomst, waarbij SBZO als uitgangspunt moet hebben om kwalitatief goed personeel te kunnen behouden.

Per saldo kan worden geconcludeerd dat het risico van de hogere energie- en personeelslasten kan worden 'opgevangen' met een lagere dotatie van groot onderhoud. We beschouwen de totale begrote kosten van € 476.000 dan ook als voldoende realistisch.

Ten behoeve van de totale exploitatie wordt rekening gehouden met een tekort van € 175.000 per jaar. Dat valt binnen de gemeentelijke bijdrage van circa € 200.000 van 2021. Daarbij moet vermeld worden dat het uitgangspunt is dat SBZO geen financieringslast zal hebben.

Een eventuele financieringslast kan niet 'zomaar' worden opgevangen. Een aanvullende kapitaallast kan oplopen tot circa € 60.000 per jaar bij een financiering door SBZO van € 2.000.000. Daarmee wordt het jaarlijkse tekort groter dan de gemeentelijke bijdrage van 2021.

5.2 aanbevelingen

Op basis van deze second opinion, willen we de volgende aanbevelingen doen:

1. Stel een integraal bedrijfsplan op waarin alle 'losse onderdelen' worden samengevoegd en voeg daar een risico-paragraaf toe waarin potentiële risico's staan benoemd en waarbij met concrete beheersmaatregelen inzicht wordt gegeven hoe met risico's kan worden omgegaan.
2. Herijk de investeringsraming van 2019 naar prijspeil 2021. We adviseren daarnaast om, ter onderbouwing van de zelfwerkzaamheid, de afspraken met lokale bedrijven vast te leggen in bijvoorbeeld een intentie- of samenwerkingsovereenkomst. Dat is van meerwaarde om zekerheden in te bouwen aangaande de investering.
3. Zorg ervoor dat bij de bouw van de accommodatie zwembad-specifieke kennis in voldoende mate wordt geborgd.
4. We begrijpen de keuze voor een 7-baans binnenzwembad. Indien er nog bezuinigd zou moeten worden op de investering, kan overwogen worden de mogelijkheid om voor het binnenbad uit te gaan van een 6-baans zwembad. Daar kan een besparing van circa € 250.000 mee gerealiseerd worden.
5. We adviseren de SBZO en de gemeente om specifieke uitgangspunten van het project te bespreken en om duidelijke kaders vast te stellen op basis waarvan het plan beoordeeld wordt. Bij voorbeeld ten aanzien van de volgende uitgangspunten:
 - de totale investeringsraming;
 - kosten leges;
 - de financieringslast voor SBZO;
 - vervangingsonderhoud;
 - de jaarlijkse exploitatiebijdrage.
6. We adviseren om te kijken naar een verdere optimalisatie van de programmering, bijvoorbeeld met betrekking tot het aantal uren voor zwemles, doelgroepactiviteiten en banenzwemmen. Denk daarbij ook na over de mogelijkheden om zwemles in de zomerperiode aan te bieden.
7. Kijk ten aanzien van de personeelsinzet goed naar de gewenste openingstijden en benodigde werkgeverslasten per fte.
8. De mogelijke effecten van een ingroEIFase zijn niet in de meerjarenbegroting opgenomen. We adviseren om per hoofdonderdeel een gevoeligheidsanalyse uit te werken en dat als 'ingroeimodel' in een meerjarenbegroting te verwerken.

Dit is een notitie opgesteld door Treem b.v.

adres	Molensteyn 60 3454 PT De Meern Nederland
telefoon	+31 (0)85 30 33 418
e-mail	info@treem.nl
internet	www.treem.nl
kvk	64704521

De in document afgebeelde/opgenomen gegevens, waaronder begrepen teksten, berekeningen, producten, foto's, illustraties, grafisch materiaal, (handels)namen, woordmerken en logo's worden beschermd door auteursrecht, merkenrecht en/of enig ander intellectueel eigendomsrecht. Het gebruik of registratie van intellectuele eigendomsrechten van Treem bv is voorbehouden aan Treem bv en is in geen enkele situatie toegestaan tenzij Treem bv daarvoor uitdrukkelijke toestemming heeft verleend.

© Treem bv, 21 mei 2021

bijlagen

I verkregen basisinformatie

bijlage I – verkregen basisinformatie

Ten behoeve van deze second opinion is de volgende informatie door SBZO aan ons verstrekt:

- zwembadplan SBZO presentatie raad, d.d. 3 december 2019;
 - raming bouwkosten binnen- en buitenbad;
 - toelichting plan nieuw Zwembad Oudewater;
 - jaarrekeningen 2018, 2019 en 2020 van de huidige situatie van het buitenbad en de exploitatie- en meerjarenbegrotingen toekomstige situatie van het beoogde binnen- en buitenbad:
 - concept weekplanning binnenbad;
 - 2. SBZO - Overdekt zwembad 2021-2026
 - 2. SBZO - Overdekt zwembad 2027-2032
 - 2. SBZO - Overdekt zwembad 2033-2038
 - 2. SBZO - Overdekt zwembad 2039-2041
 - 3. SBZO - Zwembad 2021-2026 financiering 1.000.000
 - 3. SBZO - Zwembad 2027-2032 financiering 1.000.000
 - 3. SBZO - Zwembad 2033-2038 financiering 1.000.000
 - 3. SBZO - Zwembad 2039-2041 financiering 1.000.000
 - 4. SBZO - Zwembad 2021-2026 financiering 2.000.000
 - 4. SBZO - Zwembad 2027-2032 financiering 2.000.00
 - 4. SBZO - Zwembad 2033-2038 financiering 2.000.000
 - 4. SBZO - Zwembad 2039-2041 financiering 2.000.000
 - SBZO - Planning cijfers t/m 2041 - 1.000.000
 - SBZO - Planning cijfers t/m 2041 - 2.000.000 (1)
- Verder ontvingen we vanuit de gemeente Oudewater de volgende documenten (vragen aan en antwoorden van SBZO)
- Bijlage 3 20201029_Vragen stichtingskosten nieuw zwembad Oudewater d.d. 1-11-2020
 - Bijlage 5 20201027 quickscan exploitatiebegroting;
- SBZO - Planning cijfers t/m 2041 - geen financiering (1)