

VOORSTEL BEHOUD ZWEMBAD



Veldhoven
10 oktober 2016

Zwemaccommodatie ten behoeve van Veldhoven

Deze rapportage bevat een voorstel voor een zwemaccommodatie ten behoeve van de verschillende zwemactiviteiten die door een grote groep personen in de gemeente Veldhoven worden beoefend.

Voorstel behoud Zwembad

ZWEMACCOMMODATIE TEN BEHOEVE VAN VELDHOVEN

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Inleiding	pagina 2
Hoofdstuk 2: Samenvatting	pagina 3
Hoofdstuk 3: Maatschappelijke Ontwikkeling en Belang	pagina 3
Hoofdstuk 4: Marktvraag (behoefte) naar zwemgelegenheid in Veldhoven	pagina 4
Hoofdstuk 5: Programma-aanbod en mogelijke opbrengsten	pagina 5
Hoofdstuk 6: Uitgangspunten samenwerking SSRE en verenigingen	pagina 7
Hoofdstuk 7: Varianten en hun voor- en nadelen	pagina 8
Hoofdstuk 8: Exploitatievariant nieuwbouw	pagina 9
Hoofdstuk 9: Slotconclusie	pagina 10
Hoofdstuk 10: Voorstel	pagina 10
Handtekeningen leden Werkgroep behoud zwembad	pagina 11
Bijlagen en referenties	pagina 12

Hoofdstuk 1: Inleiding

Op 12 juli 2016 heeft de gemeenteraad van Veldhoven besloten "Geen aanpassing te doen in de gestelde kaders, waardoor het zwembad op (korte) termijn moet worden gesloten."

Dit besluit houdt in dat inwoners en verenigingen van Veldhoven op (korte) termijn geen gebruik meer kunnen maken van het gemeentelijk zwembad Den Ekkerman.

Reden voor een aantal betrokkenen om zich te verenigen in een werkgroep en te bezien of alternatieven voorhanden zijn, waardoor Veldhoven ook in de toekomst over een zwemaccommodatie kan beschikken.

De Werkgroep behoud zwembad bestaat uit de volgende personen:

Mevr. Minette Lommers: directeur Zwembad Den Ekkerman

Mevr. Karin Eestermans: financieel administrateur Zwembad Den Ekkerman

Dhr. Jos Blatter: voorzitter Stichting Sport- en Recreatiecentrum Den Ekkerman

Dhr. Hubert Beeren: vertegenwoordiger namens Zwemvereniging Njord

Dhr. Arjen Buit: vertegenwoordiger namens Zwemvereniging Njord

Dhr. Peter Spit: vertegenwoordiging namens Zwemvereniging Njord

Dhr. Peter van den Biggelaar: voormalig directeur Sport- en Recreatiecentrum Den Ekkerman

Dhr. Henny Beekwilder: voormalig Manager Sportcomplex Eindhoven Noord

Hoofdstuk 2: Samenvatting

De werkgroep heeft een analyse gemaakt van de maatschappelijke ontwikkelingen en het belang van de zwemaccommodatie voor en in Veldhoven (hoofdstuk 3). Deze maatschappelijke ontwikkelingen en dit belang zijn als uitgangspunten genomen om van daaruit de belangrijkste behoeftevraag te bepalen (hoofdstuk 4). Dit heeft geleid tot een programma-aanbod van recreatie, verzorgen van zwem- en beweeglessen, sport, gezondheids- en trainingsactiviteiten. Deze activiteiten creëren evenementen als diploma zwemmen, wedstrijd zwemmen en waterpolowedstrijden. Ook andere evenementen als swimbattle voor scholen, kinderfeesten, zwem4daagse, Sjors sportief, de Nationale Sportweek en thema-avonden zijn in het programma-aanbod opgenomen.

Dit kan gecombineerd worden met een verbeterd horeca- en sponsorbeleid, die door het bestuur van Stichting Sport- en Recreatiecentrum Den Ekkerman (SSRE) en de verenigingen gezamenlijk worden uitgevoerd (hoofdstuk 5).

Het gehele programma-aanbod, inclusief horeca en sponsoring, leidt tot een solide inkomstenbron voor zowel de SSRE als de verenigingen. Als basis daarvoor moet een samenwerkingsovereenkomst tussen SSRE en de verenigingen worden gesloten (hoofdstuk 6). Deze samenwerking is tevens het raamwerk waarin de verenigingen meer zelfredzaam zijn tijdens het gebruik van het zwembad, waardoor personele kosten bespaard kunnen worden binnen SSRE. De intentie voor deze samenwerking is reeds gelegd in het overleg van de werkgroep.

Uitgaande van het programma-aanbod en de samenwerking tussen het bestuur van SSRE en de verenigingen zijn er 3 varianten onderzocht ter verbetering van de zwembadaccommodatie. Deze varianten zijn: renovatie, renovatie en innovatie en volledige nieuwbouw (hoofdstuk 7). Hierbij is er vanuit gegaan dat 3 zwembaden van 25 x 17 meter, 20 x 10 meter en 12 x 8 meter voldoende capaciteit hebben om alle beschreven zwemactiviteiten te kunnen bedienen. Op basis van bekende

exploitatiekosten en de rapportage van OLCO advies en management b.v. zijn voor elke variant de kosten berekend alsmede de kapitaalslasten (hoofdstuk 8). Op basis van deze berekeningen, heeft de variant nieuwbouw met horeca sterk de voorkeur gekregen.

De werkgroep concludeert dat, op basis van het plan zoals beschreven in deze rapportage, de variant nieuwbouw van een zwembad met horeca aantoont dat de kosten voor de gemeente Veldhoven in deze variant niet groter zijn dan circa € 390.000,- à €400.000,- per jaar op basis van het exploitatieresultaat inclusief kapitaalskosten (hoofdstuk 9).

Hoofdstuk 3: Maatschappelijke Ontwikkeling en Belang

Volgens een rapport van Synarchis Adviesgroep is een zwembad in maatschappelijk opzicht de meest waardevolle voorziening in een gemeente. Hierbij levert het zwembad een belangrijke bijdrage aan de realisatie van de maatschappelijke beleidsdoelstellingen van de gemeente.

Die maatschappelijke meerwaarde komt tot uiting in 4 pijlers:

- A: vaardigheden;
- B: gezondheid;
- C: ontmoeting en participatie;
- D: werkgelegenheid.



Per pijler zijn de volgende invullingen gedefinieerd om de maatschappelijke doelstellingen te realiseren, te weten:

Pijler A: Vaardigheden

- Zwemvaardigheden, zoals zwemlessen om veilig te kunnen deelnemen aan de maatschappij in ons waterrijke land;
- Normen en waarden leren via sporten en deelname aan het verenigingsleven;
- Maatschappelijk ondernemerschap van verenigingen en organisaties.

Pijler B: Gezondheid

- Beweeglessen voor ouderen en gehandicapten;
- Therapie zwemmen;
- Re-integratie na blessures;
- Zorg gerelateerd gebruik;
- Ontspannen en ontstressen in recreatieve vorm;
- Sporten in verenigingsverband zoals wedstrijd zwemmen, waterpolo en onderwater hockey.

Pijler C: Ontmoeting en participatie

- Sociale ontmoeting van deelnemers maar ook begeleiders tijdens, voor en na het zwemmen;
- Ontmoeting voor jeugd tot 14 jaar in de vorm van disco zwemmen;
- Beweegactiviteiten na schooltijd voor kinderen van de basisschool (bijv. de swimbattle, Sjors sportief en de Nationale Sportweek);
- Eenzaamheidsbestrijding;
- Zwemuren voor specifieke doelgroepen zoals allochtonen, vrouwengroepen maar ook duikverenigingen;
- Verenigingsactiviteiten tijdens de evenementen en wedstrijden.

Pijler D: Werkgelegenheid

- Lokale werkgelegenheid bij het zwembad en in de toekomst mogelijk horeca;
- Stagewerkplaatsen bij het zwembad en de verenigingen;
- Plekken voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt;
- Sociale werkvoorziening;
- Verzorgen van activiteiten door netwerkpartners;
- Inkoop bij lokale bedrijven.

De maatschappelijke meerwaarde is afhankelijk van de leeftijdsopbouw in een gemeente en haar omliggende woongebieden. Het zwembad in Veldhoven heeft hierin niet alleen een functie voor de gemeente Veldhoven maar ook voor het woongebied Meerhoven en gemeenten rondom Veldhoven.

Uit de bevolkingsanalyse die gedetailleerd wordt gerapporteerd op de website:

bevolkingsprognose.brabant.nl blijkt het volgende voor de gemeente Veldhoven:

- de gemeente krijgt te maken met een jaarlijkse groei van 1% van haar bevolking tot 2039;
- de jeugdige leeftijdsgroep tot 19 jaar krimpt licht, maar blijft op een substantieel niveau voor de behoefte aan zwemlessen op jonge leeftijd;
- in lijn met de algehele ontwikkeling in Nederland groeit de oudere bevolking;
- een positief migratiesaldo leidt tot een grotere behoefte aan specifieke activiteiten voor doelgroepen.

Daarnaast heeft Veldhoven aantrekkingskracht als een goede vestigingsplaats voor expats die aangetrokken worden door de hightech industrie in deze omgeving.

Hoofdstuk 4: Marktvraag (behoefte) naar zwemgelegenheid in Veldhoven

De rapportage van het zwembadgebruik geeft weer dat het zwembad per jaar door zo'n 89.000 gebruikers wordt bezocht. Deze cijfers geven niet het gehele gebruikersoverzicht weer, omdat hierin niet de deelnemers van de verenigingen en hun frequente gebruik van het zwembad zijn opgenomen. Als zij worden meegenomen, op basis van de trainingsfrequenties en de wedstrijd-evenementen, is er een gebruikersaantal van meer dan 145.000 per jaar. Dit betekent, omgerekend naar het aantal inwoners van Veldhoven, dat iedere inwoner gemiddeld ruim 3 keer per jaar het zwembad bezoekt. Een substantieel gebruikersaantal dat de grote behoefte weergeeft, die in de volgende specifieke activiteiten tot uiting komt:

A: zwemlessen;

B: beweeglessen (ook voor verstandelijk gehandicapten);

C: zelfstandig sporten;

D: sportverenigingen met de specifieke sporten:

- wedstrijd zwemmen;

- waterpolo;
 - onderwater hockey;
 - duiken;
 - synchroon zwemmen;
- E: recreatief zwemmen;
- F: sportwedstrijden;
- G: diploma zwemmen.

De activiteiten hebben een gevarieerd aanbod wat leidt tot een hoog gebruikersniveau en kansen biedt voor een betere exploitatie van de horecagelegenheid ten bate van het zwembad en de verenigingen, gecombineerd met een goed sponsorbeleid. De exposure naar 145.000 gebruikers en hun achterban levert zeker goede mogelijkheden om sponsoring mogelijk te maken ten bate van het zwembad en de verenigingen.

Hoofdstuk 5: Programma aanbod en mogelijke opbrengsten

Om een goed programma te kunnen aanbieden zal het huidige zwembad minimaal gerenoveerd moeten worden, vanwege de operationele continuïteit, onderhoudskosten, veiligheid, hygiëne en om te komen tot een verbeterde uitstraling. Een alternatief is om met de renovatie tevens een innovatieslag te maken, waarbij een verbetering van de horecagelegenheid kan worden aangeboden en de sporthal betrokken wordt bij het sport- en recreatiecentrum van het zwembad. Renovatie en het alternatief van renovatie met innovatie zal altijd leiden tot frictiekosten tijdens de renovatie en leiden tot verminderde exploitatie-inkomsten tijdens de renovatie. Daarom is een totaal nieuw zwembad een heel aantrekkelijk alternatief om een positieve exploitatie te kunnen verwezenlijken.

Dit leidt tot de volgende varianten voor het zwembad om te komen tot een goed, prettig en veilig zwem-, sport- en recreatiecentrum voor Veldhoven en haar omgeving:

- renovatie van het huidige zwembad;
- renovatie en innovatie van het zwembad met integratie van horeca en sporthal;
- nieuw zwembad.

Voor al deze varianten geldt dat in het programma-aanbod geen ruimte meer is voor een recreatiebad met stroming, glijbaan, draaikolk, etc. In dit plan wordt er vanuit gegaan dat het zwembad faciliteiten moet kunnen bieden voor haar kernactiviteiten met betrekking tot zwemmen, sport en recreatie. Een evaluatie van de behoeftes van de gebruikers, zoals beschreven in hoofdstuk 4, leidt tot de conclusie dat een zwembad met 3 baden van resp. 25 x 17 meter, 20 x 10 meter en 12 x 8 meter, zowel functioneel als wat efficiency betreft, sterk de voorkeur geniet. Alle drie de baden hebben een geheel of gedeeltelijk beweegbare bodem om flexibele waterdieptes te kunnen creëren voor de verschillende programma's, zoals zwemlessen en begeleid zwemmen.

Dit uitgangspunt van 3 baden kan gerealiseerd worden in de 3 varianten die in dit plan worden beschreven. Dit betekent voor elke variant, dat onderstaand programma door SSRE en de verenigingen die het zwembad afhuren voor hun activiteiten, aan de inwoners van Veldhoven en omliggende gemeenten kan worden aangeboden:

A: Zwemlessen

Nederland is een waterrijk land, daarom is het van levensbelang dat kinderen al op jonge leeftijd leren zwemmen. Het is dan ook een zeer belangrijke functie van een zwembad om dit te faciliteren, waarbij de volgende verschillende zwemlessen aangeboden kunnen worden vanaf de leeftijd van 0 jaar:

- baby/peuter lessen;

- peutersurvival 3-4 jaar;
- kleuter lessen 4-5 jaar;
- zwemmen voor volwassenen;
- particuliere zwemlessen.

De huidige situatie is dat zowel SSRE als zwemvereniging Njord zwemlessen geven. Zij zijn een belangrijke inkomstenbron voor zowel de SSRE als voor Njord, die daarmee een deel van de badhuur betaalt. In het plan wordt ervan uitgegaan dat door een intensieve samenwerking tussen SSRE en Njord er een goed zwemlesprogramma wordt aangeboden. Voor de organisatie van dit programma kan vervolgens worden samengewerkt om een efficiëncyslag te maken en kosten te reduceren. Dit zal een onderdeel vormen van het samenwerkingsconvenant tussen SSRE en zwemvereniging Njord, om te komen tot een gezamenlijke inkomstenbron en tot kostenefficiëntie. Voor goede organisatorische afstemming is een traject van circa 2 jaar nodig.



B: Beweeglessen

Zoals aangegeven ontstaat er een groeiende ouderenpopulatie in de Veldhovense gemeenschap, waarbij het belangrijk is dat volwassenen en ouderen in beweging blijven. Hiervoor moet veel variatie in de lessen worden aangeboden, waarbij alle leeftijden in deze groepen aan bod komen. Deze beweeglessen zijn meer dan alleen bewegen, omdat ook het sociale aspect naar voren komt, waardoor vereenzaming wordt tegengegaan en zelfs zelfstandig activiteiten zoals vakanties ondernomen worden.

C: Banen zwemmen:

Voor degenen die niet bij een groep willen aansluiten en zelf willen bepalen wanneer zij sporten, zijn er de vrije uren die het zwembad open is. Hiervan wordt veel gebruikt gemaakt in de vroege ochtend, in de middag en in de avonden.

D: Sport zwemmen en specifieke zwemactiviteiten:

Diverse verenigingen bieden zwemsporten en specifieke activiteiten aan om op verschillende niveaus sport te kunnen beoefenen. De volgende verenigingen zijn actief in het zwembad:

- Zwemvereniging Njord;
- Vereniging therapeutisch zwemmen;
- Duikvereniging Diveststar;
- Zwemvereniging het Zeepaardje (verstandelijk beperkten).

In dit plan kunnen de volgende onderdelen door de verschillende verenigingen worden aangeboden:

- wedstrijd zwemmen;
- waterpolo;
- onderwater hockey;
- duiksport en
- re-integratie door middel van therapeutisch zwemmen.

De zwemvereniging Njord bedrijft haar sporten op verschillende niveaus maar zeker ook op landelijk niveau. Het is daarmee een goed uithangbord voor de sportgemeenschap, een platform voor evenementen en sponsoring. Njord is met 900 leden de grootste huurder van het zwembad en heeft de ambitie voor verdere groei. Binnen het raamwerk van de intensieve samenwerking tussen Njord en SSRE moeten oplossingen worden gezocht om voor beide een zo gunstig mogelijke exploitatie mogelijk te maken.

E: Recreatief zwemmen

Door de flexibiliteit van 3 baden blijft er in de vrije uren ruimte om met het hele gezin een ochtend of middag te zwemmen en ontspannen. Dit is een van de doelstellingen van het recreatief zwemmen. Bovendien worden veel activiteiten georganiseerd om de jeugd naar het zwembad te trekken en te zorgen dat zij zich op een leuke, sportieve manier vermaakt in het water en het zwembad een zeer familiale karakter geeft. Deze activiteiten om jeugd naar het zwembad te trekken kunnen ook worden ondersteund door zwemvereniging Njord in het belang van haar toekomstige continuïteit.

F: Evenementen: sportwedstrijden, minitoernooien en diploma zwemmen

De programma's zwemlessen en sport zwemmen genereren ook evenementen zoals diploma zwemmen, sport wedstrijden en minitoernooien. Naast de deelnemers aan deze activiteiten genereren zij tevens ook veel bezoekers zoals toeschouwers en/of begeleiders. Zowel zelfstandig alsmede binnen het convenant van de intensieve samenwerking tussen SSRE en zwemvereniging Njord is het uitgangspunt van het plan dat horeca-inkomsten en inkomsten van sponsoruitingen voor beide organisaties leidt tot verhoogde inkomsten, omdat gezamenlijk het zwembad en Njord een bezoekersaantal genereert van 145.000 bezoekers op jaarbasis en een bron is die benut kan gaan worden. Deze evenementen genereren tevens exposure voor de gemeente Veldhoven wat de lokale horeca, winkels of andere uitbaters ook ten goede komt als inkomstenbron.

Hoofdstuk 6: Uitgangspunten samenwerking SSRE en verenigingen

Een belangrijk uitgangspunt in dit plan is de intensieve samenwerking tussen SSRE en haar grootste Huurder: zwemvereniging Njord. Zwembad Den Ekkerman is een zeer belangrijke faciliteit daar Njord zonder het zwembad haar activiteiten in Veldhoven niet zou kunnen beoefenen. Anderzijds is Njord een grote huurder en stabiele partner, door haar omvang als een van de grootste zwemverenigingen in Nederland, en dus een belangrijke inkomstenbron zonder wie het zwembad geen of nauwelijks overlevingskansen heeft.

Er kan gesteld worden dat beide organisaties elkaar sterk kunnen ondersteunen en versterken. De werkgroep heeft in haar plan dan ook de volgende uitgangspunten met betrekking tot de intensieve samenwerking tussen SSRE en zwemvereniging Njord besproken en meegenomen:

- contractuele afspraken en samenwerking omtrent zwemlessen;
- contractuele afspraken omtrent horeca inkomsten indien de horeca onder een paraplu komt. Dit geldt zowel in het geval van een externe exploitant als door exploitatie door SSRE en Njord;
- contractuele afspraken omtrent de sponsoruitingen;
- contractuele afspraken omtrent de zelfredzaamheid en inzet van Njord tijdens de uren dat zij het zwembad huurt voor haar activiteiten tijdens trainingen en evenementen.

Het plan gaat er vanuit dat, om tot een realistisch samenwerking te komen, een tijdsbestek van minimaal 2 jaar moet worden uitgetrokken. Echter dit past in het plan binnen het kader dat een renovatie of nieuwbouw dit tijdsbestek nodig heeft. De samenwerking kan dan in dit tijdsbestek uitgewerkt worden.

De basis voor dit plan is neergezet in een intentieverklaring waarin deze intensieve samenwerking is vastgelegd (zie bijlage 1).

Hoofdstuk 7: Varianten en hun voor en nadelen

De Werkgroep behoud zwembad heeft zich in eerste instantie beziggehouden met het vaststellen van de behoefte aan zwemwater in Veldhoven. Daarbij is rekening gehouden met de huidige behoefte, op basis van het huidige gebruik, en met de toekomstige behoefte (Hoofdstuk 4 Marktvrage). De toekomstige behoefte is mede gebaseerd op de maatschappelijke ontwikkelingen volgens een rapport van de Synarchis Adviesgroep (Hoofdstuk 3) en gegevens met betrekking tot de bevolkingsprognose in Brabant (bevolkingsprognose.brabant.nl) (Hoofdstuk 3).

Geconcludeerd werd dat twee uitvoeringen in de behoefte zouden kunnen voorzien nl.:

- A. een zwembad met twee baden van 25 x 15 meter (sportbad 26 graden en instructiebad 30 graden);
- B. een zwembad met drie baden van 25 x 17 meter, 20 x 10 meter en 12 x 8 meter (sportbad, instructiebad en therapiebad).

Vervolgens zijn beide zwembaduitvoeringen geprojecteerd op de drie varianten:

- A. Renovatie huidige zwembad;
- B. Renovatie en innovatie huidige zwembad d.m.v. samenvoeging met horeca en sporthal;
- C. Nieuwbouw zwembad.

Voor de bouwkundige en financiële beoordeling van het aantal baden en de drie bebouwingsvarianten is de expertise van het bureau OLCO advies en management b.v. ingeschakeld (bijlage 2: Uitwerking variant zwembad).

Onderzoek wijst uit dat een zwembad met drie baden ten opzichte van twee baden, zowel functioneel als qua exploitatie, de meest gunstige resultaten oplevert. De redenen daarvoor zijn dat:

- in drie baden drie watertemperaturen kunnen worden gehanteerd (sportbad 26 graden, instructiebad 28 graden en therapiebad 30 graden);
- diverse doelgroepen (therapeutisch zwemmen, baby/peuterlessen) kleinere groepen zijn die gebaat zijn bij een watertemperatuur van 30 graden;
- de verhuurbaarheid aan bijv. fysiotherapeuten groter is bij drie baden;
- de kosten van verwarming van het water hoger zijn bij twee baden als bij drie baden, omdat bij twee baden een bad van 25 x 15 meter tot 30 graden moet worden verwarmd. Bij drie baden geldt dat voor een bad van 12 x 8 meter. Bovendien zijn de bouwkosten van een zwembad met twee grote baden hoger dan een zwembad met drie baden waarvan twee met kleinere afmetingen. Daar staat tegenover dat de kosten van de installaties bij drie baden hoger zijn maar dat weegt niet op tegen de gunstigere verwarmings- en bouwkosten.

Gelet op de voordelen van een zwembad met drie baden heeft OLCO vervolgens de drie genoemde bebouwingsvarianten tegen het licht gehouden.

Zoals eerder al beschreven (Hoofdstuk 5) zal renovatie en het alternatief van renovatie met innovatie (in combinatie met horeca en sporthal) altijd leiden tot frictiekosten tijdens de renovatie en tot verminderde exploitatie-inkomsten tijdens de renovatie. Bovendien leidt gehele of gedeeltelijke sluiting van het zwembad in verband met renovatie ertoe dat bezoekers tijdens de sluitingsperiode elders (bijv. Eindhoven) gaan zwemmen. De vraag is hoe lang het duurt voordat zij de weg naar Veldhoven vinden nadat het zwembad is gerenoveerd. Ook zwemvereniging Njord komt tijdens een sluitingsperiode voor een onoplosbaar probleem te staan.

Tenslotte is in de overwegingen meegenomen dat de stichtingskosten bij renovatie in 20 jaar moeten worden afgeschreven, terwijl bij nieuwbouw een termijn van 40 à 45 jaar kan worden gehanteerd. Een totaal nieuw zwembad is daarom het meest realistische alternatief om een positieve exploitatie te kunnen verwezenlijken.

Voorwaarde daarbij is dat de horecafunctie in het nieuwe bad wordt geïntegreerd. Er vanuit gaande dat het huidige bezoekersaantal van 145.000 ook in de toekomst haalbaar is, kan een

horecaomzet worden gerealiseerd die een belangrijke bijdrage levert aan de exploitatie van het zwembad. Onderzocht moet worden of het beheer van het onderdeel horeca in handen gegeven wordt van de directie van het zwembad, dan wel wordt verpacht aan een externe partij.

Hoofdstuk 8: Exploitatievast nieuwbouw

A. Beschrijving kosten en opbrengsten

De uitgewerkte variant heeft een 3-baden concept. Het programma is uitgewerkt in een ruimteprogramma voor alle functies die minimaal in het nieuwe zwembad dienen te worden opgenomen. Het uitgangspunt is nieuwbouw op een centrale plek in de stad, bijvoorbeeld het oude schoolgebouw De Rank, waardoor een sportcomplex kan blijven bestaan in combinatie met de nog in prima staat verkerende sporthal. Voordelen van nieuwbouw in de omgeving van de huidige locatie zijn ook dat een horecagelegenheid nabij het centrum kan worden geëxploiteerd en dat, ten opzichte van een locatie elders in de gemeente, geen grondaankoop en aanleg van voorzieningen (bereikbaarheid, parkeergelegenheid etc.) nodig zijn.

De raming van de investeringssom is gebaseerd op het ruimteprogramma en het zwembadconcept, waarbij het prijspeil is aangepast naar 1 oktober 2016. Bovendien zijn als uitgangspunten gehanteerd: duurzaamheid, beweegbare bodems, geen exploitatiederving door een vloeiende overgang van oud- naar nieuwbouw en sloop (huidige schoolgebouw) en woonrijp maken. De totale investeringssom bedraagt € 8.766.000,- exclusief BTW (zie bijlage 2).

Uitgangspunt in de TCO (Total Cost of Ownership)– exploitatie berekening (bijlage 2), opgesteld door OLCO, is de behoefte aan zwemwater in Veldhoven. Daarnaast is gekeken naar de huidige exploitatieresultaten. In het nieuwe zwembadconcept is het uitgangspunt: het optimaal benutten van het inkomstenpotentieel en een reductie van de kosten door o.a. een goede samenwerking. In het rapport van OLCO worden de volgende aspecten van belang aangegeven:

1. tarieven worden integraal hoger voor bezoekers en les- en instructie zwemmen, gemiddeld 5 %.
Les en instructiezwemmen ca. 10%;
2. bezoekersaantal van de doelgroepactiviteiten moet sterk stijgen, ca. 50%, door het zwembadconcept en een specifieke programmering;
3. de inkomsten van vereniging Njord zullen dalen tot circa 12% door kortingen en bezuinigingen op subsidies;
4. de kosten zullen t.o.v. 2015 sterk wijzigen doordat nieuwbouw op de vastgoedonderdelen beter presteert (onderhoud, energie en schoonmaak);
5. voor de kapitaalslast wordt een percentage van 1,7% gehanteerd tegen een lineaire afschrijving.

In de werkgroep is o.a. gekeken wat deze punten inhouden. De in de TCO berekende prijsverhoging komt neer op ca € 0,20 op het gemiddelde kaartje en ca. € 0,85 voor les en instructie zwemmen. In de huidige exploitatiecijfers van het zwembad wordt geen onderscheid gemaakt tussen recreatief zwemmen en activiteiten. Momenteel komen ook een (groot) deel van de bezoekers af op activiteiten die georganiseerd worden. Dit kan in het nieuwe zwembad, door het drie baden concept, nog beter worden vormgegeven.

Met de boogde samenwerking tussen SSRE en Njord is een van de punten meer zelfredzaamheid. Dit wordt gerealiseerd door de inzet van vrijwilligers wat ertoe leidt dat de exploitatie verbetert. In de TCO Berekening is sprake van ca. 1,7 fte alternatieve inzet. De samenwerkende partijen achten dit een reëel uitgangspunt. De waardering van deze zelfredzaamheid vertaalt zich in een aangepast huurtarief, waardoor Njord lagere kosten krijgt en minder beroep hoeft te doen op subsidie. Voornoemde punten zijn uitvoerig besproken met adviesbureau OLCO. Zij geeft aan dat de beoogde samenwerking een reëel uitgangspunt is.

B. Onafhankelijke evaluatie door OLCO

Dit plan is doorgenomen met OLCO advies en management b.v. te Zeist. Haar specialisatie ligt op het gebied van maatschappelijk vastgoed en zij heeft de gemeente geadviseerd en de varianten berekend om de meest wenselijke voorziening te bepalen voor een zwemaccommodatie in Veldhoven. Dit is weergegeven in haar rapport: Variantenstudie zwembad Den Ekkerman Veldhoven d.d. 26 mei 2016.

OLCO heeft, naar eigen zeggen, tijdens de voorbereiding van genoemd rapport niet de gelegenheid gehad om intensief met het bestuur en management van SSRE informatie te delen en evenmin met de grootste gebruiker zwemvereniging Njord. De samenwerking in de werkgroep heeft geleid tot nieuwe inzichten en tot bovenstaand plan. Dit plan heeft OLCO onafhankelijk doorgerekend en op haar merites beoordeeld. In haar evaluatie komt OLCO tot de volgende slotconclusie: het realiseren van 3 baden en het reduceren van wateroppervlak, ten nadele van voorziene vermindering van recreatief bezoek, lijkt een goede optie. Indien de berekende dekkingsvoorstellen worden ingevuld, lijkt een negatief exploitatieresultaat van maximaal € 390.000,- à € 400.000,- realistisch.

Hoofdstuk 9: Slotconclusie

De afweging van de drie varianten en de consultatie door OLCO, leidt tot de conclusie dat met de bouw van een nieuw zwembad, in combinatie met een horecafunctie, er een goed programma aangeboden kan worden aan de bewoners van Veldhoven en omstreken. Dit wordt bewerkstelligd doordat het zwembad de kernactiviteiten faciliteert en, gecombineerd met intensieve samenwerking met de verenigingen, tot een betere exploitatie kan komen.

De slotconclusie van de Werkgroep behoud zwembad is dan ook dat op basis van het plan, zoals voorgelegd in dit rapport, de variant nieuwbouw aantoont dat de exploitatiekosten voor de gemeente Veldhoven niet groter zijn dan € 390.000,- à € 400.000,- per jaar, op basis van het exploitatieresultaat inclusief kapitaalskosten.

Hoofdstuk 10: Voorstel

De Werkgroep behoud zwembad stelt de raad van de gemeente Veldhoven voor om:

1. haar voorstel mee te nemen in de Algemene Beschouwingen op 8 november 2016;
2. het college van Burgemeester en Wethouders opdracht te geven te onderzoeken of, op basis van het voorliggende voorstel, het behoud van een zwemaccommodatie in Veldhoven mogelijk is.

Getekend Werkgroep Zwembad Veldhoven:

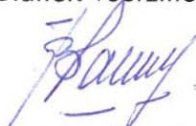
Mevr. M. Lommers: directeur Zwembad Den Ekkerman



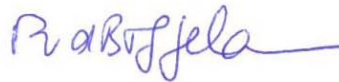
Mevr. K. Eestermans: hoofd Algemene Zaken Zwembad Den Ekkerman



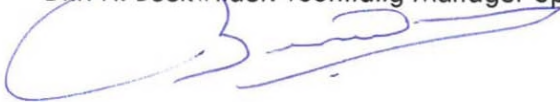
Dhr. J. Blatter: voorzitter bestuur Stichting Sport- en Recreatiecentrum Den Ekkerman



Dhr. P. van den Biggelaar: voormalig Directeur Sport- en Recreatiecentrum Den Ekkerman



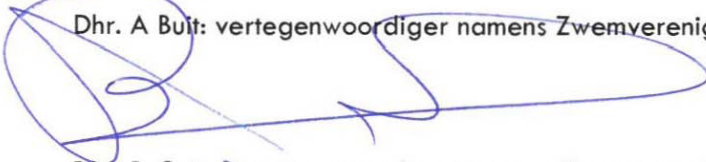
Dhr. H. Beekwilder: voormalig Manager Sportcomplex Eindhoven Noord



Dhr. H. Beeren: vertegenwoordiger namens Zwemvereniging Njord



Dhr. A. Buit: vertegenwoordiger namens Zwemvereniging Njord



Dhr. P. Spit: vertegenwoordiger namens Zwemvereniging Njord



Bijlagen:

1. Intentie verklaring samenwerking Stichting Sport- en Recreatiecentrum Den Ekkerman en Zwemvereniging Njord d.d. 8 oktober 2016;
2. Uitwerking variant werkgroep zwembad, OLCO advies en management b.v. d.d. 8 oktober 2016.

Referenties:

- Rapport Synarchis Adviesgroep: Het Zwembad – Maatschappelijke visitekaartje van de gemeente 2013
- Website: bevolkingsprognose.brabant.nl
- Overzicht bezoekersaantallen van het zwembad in 2014 en 2015
- Overzicht gebruikersgroepen en trainingfrequenties van de vereniging Njord in 2015
- Overzicht huidige exploitatieresultaat zwembad
- Jaarverslag zwemvereniging Njord van 2014 en 2015
- Rapport OLCO: Variantenstudie zwembad Den Ekkerman Veldhoven d.d. 26 mei 2016

Werkgroep Behoud Zwembad

Convenant Samenwerking

Datum: 10 oktober 2016

Stichting Sport- en
Recreatiecentrum Den
Ekkerman

en

Zwemvereniging Njord

CONVENANT SAMENWERKINGSVERBAND

De Stichting Sport- en Recreatiecentrum Den Ekkerman en Zwemvereniging Njord onderstrepen met dit convenant de intentie vanaf de datum van ondertekening een intensief samenwerkingsverband na te streven ten gunste van de exploitatie van het zwembad en de sportmogelijkheden voor Njord.

De samenwerking zal plaatsvinden op verschillende onderdelen binnen het kader van de zwem- en sportprogramma's die door beide partijen worden aangeboden.

Deze intentie verklaring is ondertekend door:

VOORZITTER STICING SPORT- EN RECREATIECENTRUM DEN EKKERMAN

Dhr. J. Blatter:

VOORZITTER ZWEMVERENIGING NJORD

Dhr. P. van Gorp

8-10-2016

ALDUS OPGETEKEND TE VELDHOVEN

Datum: 8 oktober 2016



UITWERKING VARIANT WERKGROEP ZWEMBAD

8 Oktober 2016

Geachte lezer,

Onderstaand wordt een toelichting geboden op de variant voor het zwembad te Veldhoven die de werkgroep met elkaar als beste optie heeft ontwikkeld. Deze variant is op gelijke wijze uitgewerkt, als de opties die in de variantenstudie zijn opgenomen. Deze notitie ligt de financiële overzichten toe die onderdeel zijn van de uitwerking van de variant t.a.v. de investering en exploitatie. De aspecten die worden behandeld in deze notitie betreffen:

1. Programma en functionaliteit
2. Opbouw investeringssom
3. TCO – exploitatie
4. Conclusie en aanbevelingen

1 – Programma en functionaliteit

De variant die is uitgewerkt betreft een 3-baden concept, zie bijlage 1. Het programma is uitgewerkt in een ruimtprogramma voor alle functies die minimaal in het nieuwe zwembad dienen te worden opgenomen met een totaal van 2.393 m² NVO. Het uitgangspunt is nieuwbouw op een centrale plek in de stad, bijvoorbeeld het oude schoolgebouw. Ook is een goede uitgewerkte horeca onderdeel van het concept.

Hoofdbassin: gericht op verenigingen en wedstrijdsport, afmeting van 25 x 17 mtr. Er is geen mogelijkheid een waterpolo bassin met een breedte van 21 mtr. te realiseren, echter baanzwemmen en waterpolo trainingen kunnen conform de richtlijnen worden gefaciliteerd. Door het inpassen van een beweegbare bodem (17 x 10 mtr.) kan het bassin ook multifunctioneel worden gebruikt voor activiteiten. Temperatuur zal ca. 26 a 27 graden bedragen.

Multifunctioneel bassin: gericht op het kunnen faciliteren van allerlei activiteiten en groepen (bv. Aquaspinning, jogging, instructiezwemmen, training, beperkte recreatie), afmeting 20 x 10 mtr. Er is een volledig beweegbare bodem voorzien waarmee het bassin goed benut kan worden. Tevens daarmee uitwisselbaar met het therapiebassin als die doelgroep in bezoek stijgt. Temperatuur zal ca. 29 a 30 graden bedragen.

Therapiebassin: gericht op gebruik waarbij warm water voorwaarde is voor de zwemmer, zoals ouderen, baby- en peuterzwemmen, mindervaliden en specifieke groepen uit de zorg, afmeting 12 x 8 mtr. Er is een volledig beweegbare bodem voorzien waarmee het bassin goed benut kan worden. Tevens daarmee uitwisselbaar met het multifunctioneel bassin. Temperatuur zal ca. 32 graden bedragen.

2 – Opbouw investeringssom

De raming van de investeringssom is gebaseerd op het ruimtprogramma en het zwembadconcept. Het voldoet aan de gelijke criteria als de variantenstudie, behoudens het feit dat het prijspeil is aangepast naar 1 oktober 2016. Belangrijk is te vermelden dat de periode tussen de raming en de uiteindelijke aanbesteding ook een indexatie zal betekenen van de kosten. Daar is echter geen voorschot op genomen. Tevens zijn de volgende aspecten uitgangspunt voor de raming:

- Duurzaamheidsambitie conform variantenstudie, GPR 7.0 gemiddeld;
- Beweegbare bodems zijn opgenomen (extra t.o.v. variantenstudie);
- Alle kosten (advies, procedureel, nuts, bouwsom en begeleiding) zijn opgenomen;
- Uitgangspunt is een Design, Build, Maintain aanbesteding
- Er is uitgegaan van een overgang van de oude naar de nieuwe situatie zonder exploitatie derving.
- Sloop (van schoolgebouw) en bouwrijp maken is onderdeel van de raming, woonrijp maken niet.

De totale investeringssom bedraagt: € 8.766.000,- exclusief BTW, zie bijlage 2.



3 – TCO - Exploitatie

De analyse van de exploitatie is het onderzoek of het zwembadconcept binnen de exploitatiebijdrage van ca. € 390.000,- tot € 400.000,- excl. BTW mogelijk is. Het zwembadconcept moet daarbij inspelen op de mogelijkheden t.a.v. het optimaal benutten van de inkomstenpotentieel – de bezoekers en tegelijk een grote reductie op de kosten dient te behalen. Dat is een pittige uitdaging voor het concept, echter op basis van de TCO berekening haalbaar indien de dekkingsvoorstellen worden ingevuld, zie bijlage 3. Daarbij zijn de volgende aspecten van belang:

- Tarieven worden integraal hoger voor alle bezoekers, gemiddeld 5%. Les en instructiezwemmen ca. 10%;
- Bezoekers doelgroep activiteiten zal sterk moeten stijgen, ca. 50%, door het zwembadconcept en specifieke programmering;
- Inkomsten vereniging zullen beperkt dalen, ca. 12%, door korting en bezuinigingen in de subsidies;
- De kosten zullen t.o.v. het referentiejaar sterk wijzigen doordat nieuwbouw op de vastgoedonderdelen beter presteert (onderhoud, energie en schoonmaak);
- Voor de kapitaalslast wordt een percentage van 1,7% gehanteerd tegen een lineaire afschrijving.

De personeelsinzet is uitgebreid besproken in de werkgroep. Daarbij is in tegenstelling tot de variantenstudie het uitgangspunt dat er meer zelfredzaamheid en inzet van vrijwilligers haalbaar moet komen om de exploitatie te verbeteren. Het uitgangspunt is dat 1,7 fte daarmee wordt afgedekt. Dat betekent dat er in het zwembadconcept rekening kan worden gehouden met 10,3 fte plaatsen van gediplomeerd personeel, inclusief een zwembadmanager. Dat is met de beoogde samenwerking een reëel uitgangspunt.

4 – Conclusie en aanbevelingen

Het realiseren van 3-baden en tegelijkertijd het reduceren van wateroppervlakte in het zwembadconcept blijkt een goede optie. Het biedt goed invulling aan de kerntaak van de gemeente en kan ook goed inspelen op het inkomstenpotentieel dat de gemeente Veldhoven biedt. De werkgroep maakt zich hier hard voor. Het effect is wel dat er minder ruimte is voor het puur recreatief bezoek. Wel kunnen doelgroepen, vooral de ouderen, sterk stijgen. Die groei is te verwachten door de vergrijzing. Indien de dekkingsvoorstellen worden gehonoreerd en ingevuld is het resultaat positief.

Aanbevelingen:

- In financiële en organisatorische zin ligt een taak van de werkgroep om de samenwerking goed uit te bouwen en een continue bemensing te organiseren voor het invullen van zelfredzaamheid van gebruikers en vrijwilligers. Dat zou een belangrijke vervolgstap moeten zijn om nader uit te werken door de werkgroep;
- De overbruggingskosten tot het moment dat het project van start gaat zullen sterk afhankelijk zijn van het proces in tijd en de rol die alle stakeholders spelen. Daarvoor zou een Plan van Aanpak moeten worden opgesteld om dat proces te structureren en organiseren. Ook zou de eventuele risico's uit indexatie moeten worden bepaald en aanvullend opgenomen;
- Locatiekeuze is belangrijk om het potentieel van de horeca te benutten. Tevens om de plek vast te leggen en de randvoorwaarden uit te werken (bestemmingsplan, logistiek en veiligheid en draagvlak bij de buurt). Die keuze zou onderdeel moeten zijn van het projectbesluit.
- Exploitatie formule dient helder te zijn voor de vaststelling van een TCO.

Bijlagen:

- * Bijlage 1: Ruimteprogramma met kenmerk: GB-15/2279/gb, d.d. 22 september 2016;
- * Bijlage 2: Kostenraming met kenmerk: PD-13/1667/pd, d.d. 13 september 2016;
- * Bijlage 3: TCO met kenmerk: MW-14/1980/mw, d.d. 23 september 2016.

Bijlage 1: Ruimteprogramma zwembad nieuwbouw

Project: Variantenstudie Den Ekkerman
 Projectnummer: 573
 Datum: 29 maart 2016
 Gewijzigd: 22 september 2015
 Onderdeel: Variant Werkgroep Zwembad

RUIMTEOMSCHRIJVING	aantal	Nuttig Opp per ruimte	Totaal	Vrije Hoogte	Constr. hoogte	BVO	Bruto Hoogte	Bruto Inhoud
1 Entree			135			174		
a Entree incl. tochtsluis	1	16,0	16	3,00	0,77	21	3,77	78
b Centrale hal	1	80,0	80	4,00	0,77	103	4,77	493
c Toiletten algemeen	4	3,5	14	3,00	0,77	18	3,77	68
d Miva toilet	1	5,0	5	3,00	0,77	6	3,77	24
e Receptie	1	10,0	10	4,00	0,77	13	4,77	62
f Ondersteunende ruimte / backoffice	1	10,0	10	3,00	0,77	13	3,77	49
2 Horeca			256			330		
a Horeca	1	140,0	140	3,00	0,77	181	3,77	682
b Multifunctionele ruimte / clubruimte	1	50,0	50	3,00	0,77	65	3,77	244
c Bar	1	20,0	20	3,00	0,77	26	3,77	97
d Bereidingskeuken	1	20,0	20	3,00	0,77	26	3,77	97
e Keukenberging	1	10,0	10	3,00	0,77	13	3,77	49
f Containerruimte	1	15,0	15	3,00	0,77	19	3,77	73
3 Diensten ruimte			126			163		
a Kantoor manager + overlegplek	1	20,0	20	2,70	0,77	26	3,47	90
b Kantoor Overig personeel (flexplek)	1	18,0	18	2,70	0,77	23	3,47	81
c Vergaderruimte / verblijfruimte	1	25,0	25	2,70	0,77	32	3,47	112
d Toiletten H + D (incl. voorruimte)	2	3,5	7	2,70	0,77	9	3,47	31
e Kleedruimten personeel H + D (incl. douche)	2	15,0	30	2,70	0,77	39	3,47	135
f ICT ruimte / serverruimte	1	5,0	5	2,70	0,77	6	3,47	22
g Werkkast	1	6,0	6	2,70	0,77	8	3,47	27
h Algemene berging	1	15,0	15	2,70	0,77	19	3,47	67
4 Kleedruimten zwembaden			242			313		
a Groepskleedruimten	4	20,0	80	3,00	0,77	103	3,77	390
b Toiletten dames kleedruimten/bassins	4	3,5	14	3,00	0,77	18	3,77	68
c Toiletten heren kleedruimten/bassins	4	3,5	14	3,00	0,77	18	3,77	68
d Miva (incl. douche) kleedaccommodatie	1	8,0	8	3,00	0,77	10	3,77	39
e Douche ruimten zwemmers	2	16,0	32	3,00	0,77	41	3,77	156
f Make - up/wachtruimte	1	8,0	8	3,00	0,77	10	3,77	39
g Kluisjes	250	0,12	30	3,00	0,77	39	3,77	146
h Wisselcabines	20	1,8	36	3,00	0,77	47	3,77	175
i Gezinscabines	4	3,5	14	3,00	0,77	18	3,77	68
j Werkkast	1	6,0	6	3,00	0,77	8	3,77	29
5 Zwembaden			1.485			1.919		
a Wedstrijdbassin	25 17	1	425,0	4,50	0,77	549	5,27	2.895
Perrons langs 1	2 25	1	50,0	4,50	0,77	65	5,27	341
langs 2	2 25	1	50,0	4,50	0,77	65	5,27	341
kop 1	5 21	1	105,0	4,50	0,77	136	5,27	715
kop 2	2 21	1	42,0	4,50	0,77	54	5,27	286
b MF bassin	20 10	1	200,0	4,50	0,77	259	5,27	1.362
Perrons langs 1	2 20	1	40,0	4,50	0,77	52	5,27	272
langs 2	2 20	1	40,0	4,50	0,77	52	5,27	272
kop 1	3 14	1	42,0	4,50	0,77	54	5,27	286
kop 2	3 14	1	42,0	4,50	0,77	54	5,27	286
c Therapiebassin	12 8	1	96,0	4,50	0,77	124	5,27	654
Perrons langs 1	2 12	1	24,0	4,50	0,77	31	5,27	163
langs 2	2 12	1	24,0	4,50	0,77	31	5,27	163
kop 1	2 12	1	24,0	4,50	0,77	31	5,27	163
kop 2	4 12	1	48,0	4,50	0,77	62	5,27	327
d Berging algemeen	1	30,0	30	3,20	0,77	39	3,97	154
e Berging wedstrijdbad verenigingen	1	20,0	20	3,20	0,77	26	3,97	103
f Berging wedstrijdbad duiksport	1	12,0	12	3,20	0,77	16	3,97	62
g Bergingen MF/therapie bassin	2	20,0	40	3,20	0,77	52	3,97	205
h Tribune zitplaatsen	150	0,75	113	3,20	0,77	145	3,97	577
i Badmeesterpost	1	6,00	6	3,20	0,77	8	3,97	31
j Juryruimte / EHBO	1	12,00	12	3,20	0,77	16	3,97	62
k Natte horeca	0	40,0	0	3,20	0,77	0	3,97	0
6 Diversen			150			194		
a Kelderruimte	1	150,0	150	2,60	0,77	194	3,37	653
TOTAAL VAN DE FUNCTIES			2.393	m² NVO		3.092	m² BVO	14.135



Bijlage 2: Stichtingskosten Nieuw Den Ekkerman

Project	: Variantenstudie Den Ekkerman	Prijspeil	: prijspeil 1 oktober 2016
Projectnummer	: 573	Index	: 122,00
Aanmaakdatum	: 18 april 2018	Opp. Database	: 3092 m2 BVO
Gewijzigd	: 23 september 2016		
Onderdeel	: Variant Werkgroep Zwembad		

		Database	/m2	Opmerkingen
1	1.0 Sloop	€ 175.000		excl. Asbest
2	1.1 Bouwkundige voorzieningen	€ 3.791.739	€ 1.226	
3	1.2 Werktuigkundige voorzieningen	€ 847.503	€ 274	
4	1.2a Waterzuivering	€ 685.817	€ 222	
5	1.3 Electrotechnische voorzieningen	€ 476.100	€ 154	
6	1.4 Vaste inrichtingen	€ 1.022.264	€ 331	incl. 2,5 beweegbare bodems
7	1.5 Terreinvoorzieningen	PM		
8				
9	Totaal bouwkosten (1.0 t/m 1.5)	€ 6.998.422	€ 2.263	
10				
11	2.0 Inventariskosten (los)	€ -		
12	3.0 Bijkomende kosten	€ 136.468		
13	4.0 Directiekosten	€ 955.279		
14	5.0 Bouwrente	€ -		
15	6.1 Onvoorzien	€ 341.171		
16	6.2 Loon- en prijsstijgingen	€ 272.937		
17	7.0 Startkosten	€ 61.823		
18				
19	Totaal overige kosten (2.0 t/m 7.0)	€ 1.767.678		
20	Totaal Stichtingskosten excl. b.t.w.	€ 8.766.100		

- * Prijspeil aangepast t.o.v. rapportage, actueel prijspeil 1 oktober 2016
- * Indexatierisico afgedekt vanaf start project, doorlooptijd ca. 2,5 jaar Programma van Eisen t/m oplevering
- * Gelijk kwaliteitsniveau als varianten in rapportage t.a.v. duurzaamheid, functionaliteit en materialisatie
- * Sloop en bouwrijp (1.0) opgenomen in de investering van het zwembad
- * Uitgangspunt is Design, Build en Maintain



Bijlage 3: TCO Berekening Nieuw Den Ekkerman

Project : Variantenstudie Den Ekkerman
 Projectnummer : 573
 Datum : 18 april 2016
 Gewijzigd : 23 september 2016
 Onderdeel : Exploitatieraming varianten

OPBRENGSTEN		TCO 2014	Variant Werkgroep zwembad
1	Inkomsten bezoekers		
2	Recreatief/vrij zwemmen	€ 208.726	€ 141.546
3	Activiteiten		€ 60.663
4	Doelgroepen	€ 69.823	€ 104.829
5	Instructie/leszwemmen	€ 223.410	€ 246.804
6	Verenigingen	€ 158.061	€ 146.048
7	Schoolgebruik	€ -	€ -
8	Evenementen	€ -	€ 20.000
9	Horeca (saldo inkoop + verkoop)	€ 6.582	€ 42.062
10	Huur diverse ruimten (fysio, etc)	€ 6.434	€ 10.000
11	Doorbelaaste energie	€ 13.185	€ -
12	Redame	€ -	€ 10.000
TOTALE OPBRENGSTEN		€ 686.221	€ 781.951 (excl. BTW)
LASTEN		TCO 2014	Variant Werkgroep zwembad
1	Personele lasten	€ 620.587	€ 473.000 (11 fte)
2	Overige personele kosten	€ 23.787	€ 28.380
3	Onderhoudskosten groot (MOP) & klein	€ 106.323	€ 138.648
4	Gas en elektra	€ 152.505	€ 87.529
5	Water & chemicaliën	€ 19.044	€ 13.912
6	Schoonmaakkosten	€ 9.989	€ 41.700
7	Kantoor kosten & diensten	€ 63.685	€ 34.351
8	Inventaris, materialen en hulpmiddelen	€ -	€ 12.500
9	Belastingen (incl. eigenaar)	€ 12.802	€ 15.779
10	Verzekeringen (Incl. eigenaar)	€ -	€ 17.532
11	Diverse lasten	€ 28.790	€ 17.176
13	Terrein	€ -	€ -
14	Afval	€ 2.609	€ 3.500
16	Laboratorium	€ 3.606	€ 5.153
18	Verkoopkosten	€ 2.835	incl.
SUBTOTAAL LASTEN		€ 1.046.562	€ 889.160 (excl. BTW)
EXPLOITATIERESULTAAT		€ 360.341-	€ 107.209- (excl. BTW)
	Stichting	€ 95.586	
	Gemeente	€ 39.000	
	Totaal kapitaallasten (linneair gem.)	€ 134.586	€ 374.948
TOTAAL RESULTAAT TCO		€ 494.927-	€ 482.157- (excl. BTW)
DEKKING EXPLOITATIE			
*	Subsidie investering PV panelen (SDE o.b.v. 40.000 Wp)		PM
*	Beter rentetarief financiering (1,7% ipv 1,8%)		€ 4.383
*	Meer zelfredzaamheid, besparing in fte: 1,7		€ 74.574
*	Bijdrage Gemeente t.a.v. tekort zwembad		€ 403.200
SALDO			€ 0 (excl. BTW)

