

Scenario's voor de toekomst van zwembad Octopus”



Gemeente Leusden

Datum

13 maart 2024

In opdracht van

Gemeente Leusden



Inhoudsopgave

1.	Inleiding en vraagstelling.....	1
2.	Visie op de opdracht.....	1
2.1	Aanbod.....	2
2.2	Bezetting en animocijfer zwembad.....	4
2.3	Trends en ontwikkelingen.....	5
3.1	Drie scenario's.....	7
3.2	Toelichting.....	9
5.1	Twee nieuwbouwvarianten.....	12
5.2	Bezoek basisvariant zonder recreatiewater en recreatie-elementen.....	12
5.3	Bezoek bij de variant met recreatiewater en recreatie-elementen.....	14
6.1	Locatie.....	16
6.2	Plusvariant/buitenwater.....	16
6.3	Duurzaamheid.....	17
6.4	Investeringsraming zonder recreatiewater en recreatie-elementen.....	17
6.5	Kapitaallasten.....	18
6.6	Investeringsraming met recreatiewater en recreatie-elementen.....	18
6.7	Kapitaallasten.....	19
7.1	Inleiding.....	20
7.2	Uitgangspunten exploitatiebegroting.....	20
7.3	Activiteitenplanning.....	21
7.4	Personele formatie.....	21
7.5	Tarieven.....	22
7.6	Begroting varianten.....	23
7.8	Toelichting.....	24
7.9	Conclusie.....	25
8.1	Advies.....	26
8.2	Boekwaarde en bijkomende investeringen.....	27
8.3	Vervolg.....	28

1. Inleiding en vraagstelling

De gemeenteraad van Leusden heeft met betrekking tot de exploitatie van zwembad Octopus gevraagd om in 2023 een analyse aan de Raad voor te leggen waarin de kosten van de exploitatie tot 2030 worden weergegeven in een worst case, neutraal en positief scenario. Per scenario dient te worden bekeken of nieuwbouw een kostenbesparing oplevert en wat dan het beste moment is om het proces naar nieuwbouw op te starten.

Omdat er nog geen meningsvorming heeft plaatsgevonden over de configuratie van de nieuwbouw wordt in deze rapportage een globale investeringsraming van 2 varianten uitgewerkt;

- Een basisvariant met nieuwbouw van een bad voor de inwoners van Leusden ten behoeve van zwemles, doelgroepen, verenigingen en banen- en gezinszwemmen en
- een plusvariant met een recreatiebad.

Bij het uitwerken van deze scenario's is ook nadrukkelijk gekeken naar de mogelijkheid om Octopus te renoveren.

De twee nieuwbouwvarianten worden vertaald naar een exploitatieraming prijspeil 2023. De kapitaallasten van nieuwbouw worden hierin meegenomen.

2. Visie op de opdracht

De uitwerking van deze varianten dient met name om het gemeentebestuur in staat te stellen een principekeuze te maken welke variant het best past bij de keuze om een zwembad in de gemeente Leusden te handhaven; nieuwbouw met of zonder een bovenlokale functie. Daarbij is een verkenning van nieuwbouwvarianten een probaat middel om tijdig inzicht te krijgen in de consequenties van de verschillende mogelijkheden, zonder daar nu direct diep (en duur) in te 'duiken'. Van ons mag worden verwacht dat de uitkomsten van deze verkenning in voldoende mate richtinggevend zijn om uit de varianten verantwoorde en onderbouwde keuze(s) te kunnen maken.

2.1 Aanbod

De gemeente Leusden is eigenaar van Zwembad Octopus. Het zwembad bestaat uit de volgende voorzieningen:

- Een wedstrijdbad van 25 x 15 meter (375 m²) met twee duikplanken, een diepte van 2,00 tot 3,50 meter met een gedeeltelijk beweegbare bodem van 9 x 15 meter;



- Een recreatiebad van circa 300 m² inclusief een uitzwemgedeelte (circa 25 m²), bubbelbanken, een wildwatercreek, fontein en een glijbaan van 60 meter en een gemiddelde waterdiepte van 1,37 meter.



- Een doelgroepenbad van 15 x 9 meter (135 m²) met een volledig beweegbare bodem en een verhoogde watertemperatuur.



- Een peuter-/kleuterbad van circa 50 m² met een diepte van 0,30 tot 0,40 meter;
- Een whirlpool;
- Een buitenterrein met twee kleine peuterbadjes en een ligweide;
- Een horecavoorziening.

De overige gebouwonderdelen zijn:

- Een aparte verenigingsruimte voor zwemvereniging “de Haaien”;
- Sport en Fysiotherapie Academas huurt de aanbouw die bij het zwembadcomplex gerealiseerd is.

2.1.1 Bezoek zwembad tot en met 2020

Het bezoek aan zwembad Octopus is redelijk stabiel rond de 230.000.

Deze cijfers wijken af van eerdere cijfers omdat SRO bij het leszwemmen steeds de (niet betalende) begeleiders meetelt. Het aantal leszwemmers dat in deze rapportage wordt meegeteld zijn echter alleen de daadwerkelijke leszwemmers, zijnde ongeveer 56% van het lesbezoek inclusief begeleiders.

Het - bovenlokale- recreatieve bezoek heeft steeds het grootste aandeel in het totaalbezoek.

De jaren 2020 en 2021 zijn niet representatief in verband met de coronasluiting.

	2018	2019	2022
Verenigingen	19.051	17.928	10.512
Onderwijs	7.269	6.451	5.700
Doelgroepen	10.352	11.287	7.213
Leszwemmen	56.187	58.749	41.299
recreatie- en banenzwemmen	134.753	133.625	95.970
Totaal	227.612	228.040	160.694

2.1.2 Bezoek 2022 en verwachting 2023

In het verdere verloop van deze rapportage hanteren wij de cijfers 2019 als basis. Duidelijk is te zien dat ook 2022 nog een jaar was met enkele openstellingsbeperkingen in januari en februari en een langzaam herstellend bezoek. Het leszwemmen blijft in 2022 nog sterk achter, mede door gebrek aan instructiepersoneel. Het recreatief zwemmen blijft eveneens sterk achter. Dit is ook in 2022 nog een landelijk beeld.

Zoals uit onderstaande tabel blijkt ligt het bezoek in de eerste 6 maanden van 2023 weer ca. 14.000 hoger dan in de eerste 6 maanden van 2022; een toename van ruim 5.000 recreanten, 6.000 leszwemmers en 2.000 verenigingszwemmers. Deelname aan de doelgroepen blijft nog gelijk aan 2022. Deze trend lijkt zich door te zetten in de cijfers tot en met augustus

1e 6 maanden	2022	2023
Verenigingen	5.512	7.833
Onderwijs	3.400	3.100
Doelgroepen	4.038	3.942
Leszwemmen	16.880	23.724
recreatie- en banenzwemmen	46.904	52.431
Totaal	76.734	91.030

2.2 Bezetting en animocijfer zwembad

2.2.1 Bezetting

Het gemiddelde aantal bezoeken per vierkante meter zwemwateroppervlak per jaar geeft weer hoe goed een bad wordt bezet. Met andere woorden: dit cijfer geeft aan hoe goed het beschikbare zwemwater wordt benut en of er sprake is van een goede verhouding tussen vraag en aanbod. Voor overdekte zwembaden geldt een landelijk gemiddelde van 225 -275 bezoeken per vierkante meter zwemwater.

Octopus heeft totaal ca. 860 m2 zwemoppervlakte. Dat komt – uitgaande van de het representatieve jaar 2019- neerkomen op ca. 265 bezoekers per m2 wateroppervlak. Dat komt overeen met een goed bezet zwembad.

2.2.2 Animocijfer

Het animocijfer is het gemiddelde aantal bezoeken per inwoner van het verzorgingsgebied. Indien de inwoners van de gemeente Leusden - 31.514- als primair verzorgingsgebied worden genomen dan is de animo als volgt;

	animo	bandbreedte
Recreatief en banenzwemmen	• 4,24	• 1,5- 2,5
Doelgroepen	• 0,36	• 0,5- 0,8
Leszwemmen en scholen	• 2,06	• 0,7- 1,0
Verenigingen	• 0,57	• 0,3- 0,7
Totaal	• 7,23	• 3,0- 5,0

Het hoge animocijfer voor recreatief en banenzwemmen vindt zijn oorzaak in het bovenlokale karakter van het zwembad. Met name vanuit Amersfoort komen -zoals bekend- veel recreanten naar Leusden.

Het animocijfer voor doelgroepen is aan de lage kant, maar de deelname aan leszwemmen is hoger dan de bandbreedte die verwacht mag worden bij een gemeente als Leusden. Hier speelt de Swim Experience met 6.000 schoolzwemmers en daarnaast het bovenlokale aspect een rol.

2.3 Trends en ontwikkelingen

2.3.1 Inleiding

Op verschillende niveaus doen zich trends voor die invloed op de vraag naar sport- en zwemactiviteiten uitoefenen. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen algemene landelijke trends en zeker ook lokale of regionale ontwikkelingen die kansen of bedreigingen vormen voor zwemmen in de gemeente Leusden. Daarnaast zijn er ook concrete ontwikkelingen op het gebied van de diverse sport- en zwemactiviteiten die van invloed kunnen zijn op de lokale situatie.

2.3.2 Zwemmen

- In de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw is door menig gemeente fors geïnvesteerd in recreatieve zwembaden en combibaden. In het afgelopen decennium heeft echter een verschuiving van recreatief zwemmen naar begeleide doelgroepactiviteiten en banenzwemmen plaatsgevonden. Daarnaast hebben ook demografische ontwikkelingen, gewenning aan recreatieve zwemfaciliteiten en uitbreiding van andersoortige recreatieve voorzieningen hierin een rol gespeeld.
- Aquasporten, seniorenactiviteiten en therapeutische doelgroepactiviteiten zijn in de afgelopen jaren in Nederland populair geweest en zullen dat in de komende jaren ook blijven. Kritische succesfactoren voor een aantrekkelijk aanbod zijn in algemene zin: een hoge kwaliteit van de instructeurs, een goede hygiëne en activiteiten die zowel een sportieve als sociale functie hebben.
- Leszwemmen blijft een kerntaak van zwembaden, maar ook hieraan stellen bezoekers steeds hogere eisen. Dat betreft vooral de kwaliteit van de instructeurs en de communicatie. Het leszwemmen is van oudsher aanbodgericht. Er zijn echter steeds meer baden die vraaggericht opereren. Dat betekent dat ze op zaterdag én zondag ook lessen aanbieden en/of snelcursussen organiseren.
- Zwem- en waterpoloverenigingen hebben over het algemeen met afnemende ledenaantallen te kampen. Dit heeft op diverse plaatsen in het land tot fusies en een afname van het verenigingsbezoek geleid. Daarbij moet worden opgemerkt dat er regionaal en lokaal, bij individuele verenigingen, grote verschillen bestaan.
- Door de trend naar ongebonden/ongeorganiseerd sporten en de invloed van de sportakkoorden is er een forse toename in populariteit van (individueel) banen zwemmen.
- Mede onder invloed van de bezuinigingen is het schoolzwemmen in veel gemeenten in de afgelopen jaren beperkt of afgeschaft. Naast gemeentelijke bezuinigingen spelen de reistijd en vervoerskosten daarbij vaak een rol.
- Onder invloed van verdrinkingsgevallen en ongelukken in zwembaden blijft de discussie over veiligheid actueel. Mede hierom is voor zwembaden het Keurmerk Veilig en Schoon opgesteld. Het Keurmerk is een door de zwembadbranche ingestelde regeling met het wettelijk kader als ondergrens en daarbovenop een aantal extra kwaliteitseisen.
- De huidige Wet Hygiëne- en Veiligheid Badinrichtingen en Zwemgelegenheden (Whvbz - 1969) wordt aangepast aan de recente volksgezondheidsinzichten. De ruim 40 jaar oude parameters waarop het zwembadwater wordt beoordeeld zijn geactualiseerd en uitgebreid. De wet wordt gemoderniseerd en opgenomen in het BAL (Besluit Activiteiten Leefomgeving), onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. De moderniseringsslag leidt tot meerkosten voor de exploitant van het zwembad vanwege hogere laboratoriumkosten en omdat er binnen-luchtmetingen moeten worden uitgevoerd. In sommige gevallen dienen ook de installaties te worden aangepast. De zwembadbeheerder/exploitant krijgt daarentegen wel meer vrijheid en verantwoordelijkheid en stuurt en houdt toezicht op basis van een risico-inventarisatie en beheerplan.

- Bij alle gemeenten is er veel aandacht en budget voor duurzaamheidsmaatregelen voor sportaccommodaties. Zeker voor zwembaden, die een relatief grote energiebehoefte hebben, liggen er op dit gebied kansen. Door maatregelen te nemen die de energiebehoefte beperken en/of de energie zelf 'groener' maken, kan de negatieve invloed op het milieu worden beperkt. Voor nieuwe zwembaden wordt tegenwoordig standaard van 'gasloze' accommodaties uitgegaan.

2.3.3 Demografische ontwikkelingen

Het inwonersaantal van de gemeente Leusden groeit, conform de bevolkingsprognose tot 2035 met ongeveer 7% (van 31.500 in 2023 33.700 in 2035).

De komende twintig jaar zal de demografische structuur van de gemeente ook verder veranderen.

Uit bijlage 1 blijkt dat de leeftijdsgroepen 0-20 jaar, 20-35 jaar, 35-50 jaar in 2040 stabiel blijven in tegenstelling tot de categorie 50-65 jaar die terugloopt "ten gunste" van de categorie 65-75 en 75+.

(Bron; rapportage Wonen en zorg 2020 - 2040 in de gemeente Leusden)

De leerlingenprognose voor het basisonderwijs laat een toename zien van ca. 16 % in 2036, maar deze toename neemt daarna weer af tot 10% in 2041 ten opzichte van 2022.



3.1 Drie scenario's

De exploitatiebegroting 2023 van SRO wordt als basis gebruikt voor het benoemen van drie scenario's; twee worst case en een positief scenario. Daarbij wordt uitgegaan van de huidige meerjaren onderhoudsraming en prijspeil 2023. Bij de huidige onderhoudsraming dient te worden aangetekend dat in de recent uitgevoerde actualisatie in de jaren tot 2030 met ca. € 130.000, - per jaar extra dient te worden gerekend voor de instandhouding van de accommodatie.

Het verschil van de scenario's betreft de mogelijke ontwikkeling van het bezoek en energielasten. Het betreft de volgende scenario's die de exploitatieverwachting van Octopus in kaart brengen;

- Een Worst case 1; de energietarieven op zijn hoogst (niveau augustus 22) en stagnerend/afnemend bezoek;
- Worst case 2; de energietarieven op zijn hoogst (niveau augustus 22) en hersteld bezoek;
- Positief; energietarieven zoals in 2023 en volledig herstel van bezoek op niveau 2019.

Op basis van de halfjaarcijfers 2023 lijken de resultaten conform de begroting te zijn. In onderstaande tabel zijn de drie scenario's ten opzichte van de begroting 2023 aangegeven.

prijspeil 2023	begroting	energie hoog	energie hoog	energie niveau 2023
	2023	bezoek stagneert	bezoek hersteld	bezoek hersteld
		sc 1	sc 2	sc 3
Verenigingen	€ 66.000	€ 66.000	€ 66.000	€ 66.000
Doelgroepen	€ 49.353	€ 49.000	€ 57.000	€ 57.000
Instructie	€ 562.000	€ 560.000	€ 578.200	€ 578.200
Recreatie	€ 566.400	€ 500.000	€ 649.000	€ 649.000
Scholen	€ 5.991	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000
Overige inkomsten	€ 97.656	€ 97.000	€ 97.000	€ 97.000
Horeca omzet	€ 254.925	€ 250.000	€ 280.000	€ 280.000
Overige opbrengsten	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
Totale opbrengsten	€ 1.622.325	€ 1.548.000	€ 1.753.200	€ 1.753.200
Personeel loondienst	€ 847.692	€ 830.000	€ 867.000	€ 867.000
personeel ineen	€ 49.353	€ 30.000	€ 43.000	€ 43.000
personeel overig	€ 37.000	€ 30.000	€ 37.000	€ 37.000
Electra	€ 201.500	€ 349.000	€ 349.000	€ 200.000
Gas	€ 167.252	€ 703.000	€ 703.000	€ 167.000
Water	€ 11.845	€ 11.000	€ 12.000	€ 12.000
Gebruikersonderhoud	€ 147.884	€ 148.000	€ 148.000	€ 148.000
Schoonmaak	€ 29.945	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000
Promotie/marketing	€ 6.050	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000
Administratie en beheer	€ 195.071	€ 195.000	€ 195.000	€ 195.000
Inkoop horeca	€ 96.872	€ 97.000	€ 106.000	€ 106.000
Kostprijsdekkende huur	€ 801.000	€ 801.000	€ 801.000	€ 801.000
groot onderhoud				
kapitaallasten				
stelpost eigenaarslasten				
afschrijvingen	€ 1.157	€ 1.200	€ 1.200	€ 1.200
Overige huisvesting	€ 30.551	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000
Overige kosten	€ 58.836	€ 59.000	€ 59.000	€ 59.000
Totale kosten	€ 2.682.008	€ 3.320.200	€ 3.387.200	€ 2.702.200
		€ -	€ -	€ -
exploitatie resultaat	€ -1.059.683	€ -1.772.200	€ -1.634.000	€ -949.000
excl. huur en eigenaarslasten	€ -258.683	€ -971.200	€ -833.000	€ -148.000
dekkingspercentage excl huur	86%	61%	68%	92%

3.2 Toelichting

3.2.1 Scenario 1

Dit scenario gaat ervan uit dat de energietarieven ten opzichte van de begroting 2023 toch weer sterk zullen stijgen en zonder overheidscompensatie weer het hoge niveau van augustus 2022 bereiken. Ook het bezoek stagneert in dit scenario en het recreatief zwemmen neemt zelfs nog wat verder af. Daardoor dalen ook de personeelslasten maar licht omdat de openstelling niet heel sterk zal kunnen worden teruggebracht om nog verdere daling te voorkomen. Het exploitatietekort loopt in dit scenario op tot meer dan € 950.000, - per jaar, in hoofdzaak door de hoge energielasten.

Het dekkingspercentage van de exploitatie (de mate waarin de baten de lasten dekken exclusief de huurlasten) daalt naar 61%.

3.2.2 Scenario 2

Dit scenario gaat ervan uit dat de energietarieven ten opzichte van de begroting 2023 toch weer sterk zullen stijgen en zonder overheidscompensatie het hoge niveau van augustus 2022 bereiken. Het bezoek herstelt echter in dit scenario en het recreatief zwemmen, leeszemmen en de deelname aan doelgroepen neemt weer toe tot op het niveau van 2019. Daardoor stijgen ook wel de personeelslasten met 0,5 FTE en enkele overige baten en lasten naar rato. Het exploitatietekort loopt in dit scenario op tot rond de € 800.000, - per jaar door de hoge energielasten.

Het dekkingspercentage van de exploitatie (de mate waarin de baten de lasten dekken exclusief de huurlasten) daalt naar 68%.

3.2.3 Scenario 3

Dit scenario gaat ervan uit dat de energietarieven ten opzichte van de begroting 2023 stabiliseren. Dat is nog fors hoger dan de "vroegere" tarieven van de jaren daarvoor, maar het lijkt niet realistisch om daar nog van uit te gaan. Het bezoek herstelt in dit scenario en het recreatief zwemmen, leeszemmen en de deelname aan doelgroepen neemt weer toe tot op het niveau van 2019. Daardoor stijgen ook wel de personeelslasten met 0,5 FTE en enkele overige baten en lasten naar rato. Het exploitatietekort blijft in dit scenario "beperkt" tot rond de € 140.000, - per jaar.

Het dekkingspercentage van de exploitatie (de mate waarin de baten de lasten dekken exclusief de huurlasten) stijgt weer naar 92%.

4.1.1 Inleiding

Alvorens te besluiten over een mogelijke nieuwbouwvariant is ook de optie om Octopus te renoveren een variant die afgewogen moet worden.

Door een extern gespecialiseerd bedrijf is in dat kader een rapportage opgesteld om de kosten van renovatie en verduurzaming inzichtelijk te maken. Daarbij is een bouwkundige en installatietechnische inspectie van het gebouw uitgevoerd. Daarbij is, waar mogelijk en betrouwbaar geacht, informatie vanuit de duurzaamheidsscan van bureau Synarchis meegenomen. De inhoud van de rapportage behandelt;

De inspectie is gericht op renovatie en verduurzaming gericht op een levensduur van 20 jaar.

De volledige rapportage is als bijlage 6 bijgevoegd. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

4.1.2 Conclusies

Het zwembad is gebouwd in 1988 en in 2017 heeft een grootschalige installatietechnische renovatie plaatsgevonden. Het verschil in de bouwkundige en installatietechnische toestand is dan ook duidelijk waarneembaar. De werktuigbouwkundige installaties en elektrotechnische installaties zijn echter niet volledig in goede staat. De luchtbehandelingskasten zijn al deels al op de helft van hun levensduur en deels al economisch afgeschreven. Het kanaalwerk is verouderd, vertoont corrosie en is op een aantal plaatsen vervuild.

Bouwkundig zijn er behoorlijk wat problemen. Deels passen die bij een zwembad van meer dan 35 jaar oud, maar sommige problemen zijn ernstiger dan je alleen op basis van de leeftijd zou verwachten.

Daarbij komt dat het zwembad bijzonder slecht geïsoleerd is. Dit geldt voor zowel de kelder en vloeren, buitenwanden en puien en het dak. In vergelijking met 1988 zijn zwembaden anno 2023 circa 8 tot 10 maal zo goed geïsoleerd. Aanpassing hiervan is niet eenvoudig. Het dak zal tot op de constructie gestript moeten worden, puien en kozijnen allemaal vervangen moeten worden. Spouwmuren zullen extra geïsoleerd moeten worden of vervangen moeten worden. De kelder is niet meer te isoleren, terwijl we bassins in grondwater zien staan.

Het zwembad is technisch te renoveren maar indien de wens is om er een duurzaam zwembad van te maken zal

dat een grote uitdaging vormen en een ingrijpende aanpak vergen. Het zwembad zal voor een groot deel gestript

moeten worden en opnieuw opgebouwd moeten worden. Door de opbouw van de kelder en begane grond vloeren zal het qua duurzaamheid echter nooit het niveau van nieuwbouw kunnen halen. De resterende levensduur bij renovatie zal dan ook geen 40 jaar zijn zoals bij nieuwbouw maar 20-25 jaar.

Daarnaast zijn er technische onzekerheden (zetting fundering en toestand dak) die het op dit moment de financiële raming onzeker maken. Naast de geduide onzekerheden zijn er bij ingrijpende renovatie altijd onvoorziene zaken, hiervoor is in de raming een extra hoog percentage onvoorzien aangehouden.

Tot slot is het van belang te realiseren dat bij renovatie het zwembad 1 tot 1,5 jaar dicht gaat en er dus uitgeweken moet worden naar andere zwembaden. De kosten die hiermee gemoeid zijn, zijn als PM post benoemd in de raming.

4.1.3 Investering

De investeringskostenraming voor grootschalige renovatie komt uit op € 12.470.000, - excl. BTW.

Hoewel dit qua investering goedkoper is dan nieuwbouw is het van belang het volgende in ogenschouw te nemen:

- Afschrijving bij renovatie is in 20 tot 25 jaar in plaats van 40 jaar bij nieuwbouw;
- Risico's op extra kosten aanzienlijk hoger dan bij nieuwbouw;
- Configuratie blijft zoals het is en kan niet geoptimaliseerd worden op exploitatie;
- Energiekosten zullen hoger zijn omdat het niet zo duurzaam gemaakt kan worden als nieuwbouw;
- Tijdelijke voorziening elders tijdens renovatie kost extra geld.

4.1.4 Kapitaallasten

De kostenraming voor de renovatie van Octopus bedraagt afgerond € 12.500.000, - Uitgaande van 4% rente en afschrijving over 25 jaar bedraagt het totaal aan rente en afschrijving bedraagt € 500.000 + € 500.000 = € 1.000.000, jaarlijks met € 20.000 afnemend, uitgaande van lineaire afschrijving.

Ex btw	2023	rente 4.00%	T is jaar	oplevering	T+1	T+2
				afschrijving	rente	kap.la
		<u>zwembad</u>				

5.1 Twee nieuwbouwvarianten

De uit te werken twee nieuwbouwvarianten zijn;

1. De nieuwbouw van een zwembad, primair als basisvoorziening voor de inwoners van de gemeente Leusden. Dat betekent uiteraard niet dat inwoners van andere gemeenten niet welkom zijn. Het zwembad wordt niet als recreatieve voorziening beschouwd, maar als een voorziening om te kunnen sporten en bewegen en een voorziening voor inwoners die er (bijna) wekelijks gebruik van maken. Daarbij moet ook worden gedacht aan zorg gerelateerde activiteiten voor senioren, waaraan in de komende jaren een toenemende behoefte zal ontstaan. Het bad staat open voor doelgroepactiviteiten, zwemlesactiviteiten, vrij zwemmen, banen zwemmen en gebruik door scholen, verenigingen en andere huurders uit de gemeente Leusden en de omgeving. Deze activiteiten vormen samen het maatschappelijk pakket.

Een variant met nieuwbouw van een bad voor de inwoners van Leusden ten behoeve van zwemles, doelgroepen, verenigingen en banen- en gezinszwemmen. (wedstrijdbad 25 x 15 met deel beweegbare bodem en een doelgroepenbad van 10x 20 m met geheel beweegbare bodem). Daarbij kan als extra ook een deel buitenterrein met spraypark worden gerealiseerd.

2. De nieuwbouw van een zwembad zoals hierboven beschreven maar dan met een recreatief bassin waardoor het zwembad een bovenlokale voorziening wordt die ook recreatie te bieden heeft voor de inwoners van de omliggende gemeenten en toeristen.

Als variant 1 met daarbij een recreatiebad van 300 m2. Gemeentegrens overstijgend qua bezoek zoals nu ook het geval is. Daarbij kan als extra ook hier een deel buitenterrein met spraypark bij worden gerealiseerd.

5.2 Bezoek basisvariant zonder recreatiewater en recreatie-elementen

5.2.1 Het recreatief zwemmen

Deze categorie is een verzamelbegrip, bestaande uit drie vormen:

- Banenzwemmen: dit is van oudsher een activiteit die bij zwembaden hoort. De banenzwemmer is meestal een sporter of een klant, die voor ontspanning, gezondheid en/of sociale contacten zijn baantjes trekt. Jeugdigen en kinderen zijn over het algemeen niet aan te merken als banenzwemmers. Banenzwemmen vindt meestal plaats in de (vroeg) ochtenduren, tussen de middag en op de latere uren van de doordeweekse avonden. De verblijfsduur is maximaal één uur;
- Vrijzwemmen: de verblijfsduur is beperkt tot circa 1 à 2 uur. De aangeboden uren voor vrijzwemmen hebben meer en meer een specifiek karakter gekregen:
 - o de woensdagmiddag is voor de jeugd van 6 – 11 jaar;
 - o de vrijdagavond is voor de opgroeiende jeugd van 10 – 16 jaar;

- o de doordeweekse avonden in de vooravond is voor de jeugd van 12 – 20 jaar en volwassenen van 21 jaar en ouder;
 - o gezinszwemmen vooral op de zondagen;
 - o speciale uren voor bijv. dameszwemmen, seniorenzwemmen etc. Deze worden veelal als doelgroepen aangemerkt.
- Recreatiezwemmen: De doelgroep bestaat vooral uit jongeren, groepen en gezinnen met een verblijfsduur van minimaal enkele uren. (met name in de schoolvakanties is het bezoek vaak hoog). De bezoekers van recreatiebaden of baden met recreatieve voorzieningen zijn voor een deel vaak van bovenlokale afkomst. Een goed uitgeruste horecagelegenheid (nat en droog) is essentieel.

Naast de landelijke tendens dat de belangstelling voor met name de laatstgenoemde activiteit afneemt, zorgen de demografische ontwikkelingen, en de wens van veel gemeenten om een zwembad niet als recreatieve voorziening te beschouwen maar als een maatschappelijke voorziening ervoor, dat de vraag naar recreatief zwemwater daalt. Voor de basisvariant ramen wij het bezoek voor vrijzwemmen en banenzwemmen op maximaal 45.000 bezoekers (het aantal inwoners x animocijfer 1,5). In onze berekeningen houden we veiligheidshalve nog geen rekening met de toename van het aantal inwoners. Deze bezoekers zijn vooral de lokale inwoners met een beperkt deel uit de omgeving. Het specifieke recreatieve aanbod zoals beschreven in de derde bullit hierboven vervalt.

5.2.2 Doelgroep zwemmen

De behoefte aan zwemwater voor doelgroepactiviteiten kan wat verder stijgen. Dat geldt vooral ten aanzien van activiteiten voor senioren, sociaal maatschappelijke groeperingen en activiteiten in het kader van preventie en revalidatie/mobiliteit. Door de gesloten sport- en preventieakkoorden van de gemeenten mag een hogere vraag worden verwacht.

Voor het nieuwe bad ramen wij het bezoek voor doelgroepen op - afgerond- 15.000 bezoekers (het aantal inwoners x animocijfer 0,5). Dat is hoger dan het huidige aantal deelnemers, maar de focus komt – mede door de demografische ontwikkeling sterk(er) op doelgroepen te liggen.

5.2.3 Leszwemmen

De behoefte aan water ten behoeve van les zwemmen zal gelijk blijven. Zwemlessen blijven een belangrijk en noodzakelijk onderdeel van het activiteiten aanbod en de vraag zal niet significant wijzigen.

Voor het nieuwe bad ramen wij de deelname aan zwemlessen op 50.000 bezoekers (het huidige aantal inwoners x animocijfer 1,6). Dat is behoudend ten opzichte van de deelname in 2019 maar gelijk aan de verwachtingen voor 2023. Dit aantal kan stijgen naarmate het aantal inwoners/basisscholieren in de gemeente toeneemt.

De deelname van scholen ramen wij ongewijzigd ronde 6.000 deelnemers. Dit wordt met name vormgegeven door de Swim Experience waar ook het bedrijfsleven in participeert. Het is van groot belang om dit te behouden omdat dit het (leren) zwemmen ook voor minder draagkrachtige gezinnen mogelijk maakt.

5.2.4 Verenigingen en groepen

Er is geen aanleiding om verandering in de huidige vraag van vereniging en groepen te verwachten.

Dit komt overeen met ca. 17.000 bezoekers.

5.2.5 Overzicht bezoeking

Op basis van de bovenstaande overwegingen is de toekomstige vraag als volgt geraamd:

2023	
Verenigingen	17.000
Onderwijs	6.000
Doelgroepen	15.000
Leszwemmen	50.000
Vrijzwemmen en banenzwemmen	45.000
Totaal	133.000

Het wateroppervlak in deze variant bedraagt 575 m². (25x 15,4) plus 20 x10 meter).

Dat betekent dat het gemiddelde aantal bezoeken per vierkante meter overdekt zwembad per jaar (de bezetting) op 231 uitkomt (. Landelijk gemiddelde is circa 225).

Vraag en aanbod zijn in het nieuwe bad derhalve goed op elkaar afgestemd. Dat blijkt ook uit de verhouding tussen het aantal inwoners van het verzorgingsgebied en het aantal vierkante meters overdekt zwembad. Dat is in het nieuwe bad 55. Het landelijk gemiddelde is circa 56.

5.3 Bezoek bij de variant met recreatiewater en recreatie-elementen

Bij de variant met recreatiewater wordt 300 m² recreatiewater toegevoegd. Daarmee is de configuratie gelijkwaardig aan die van het huidige Octopus.

Dit water is ook te benutten voor doelgroepen en leszwemmen. In totaal kunnen hiermee 65.000 tot maximaal 80.000 bezoekers extra worden ontvangen. De bezoeking komt er daarmee als volgt uit te zien;

2023	
Verenigingen	17.000
Onderwijs	6.000
Doelgroepen	16.000
Leszwemmen	53.000
Recreatief zwemmen en banenzwemmen	110.000
Totaal	202.000

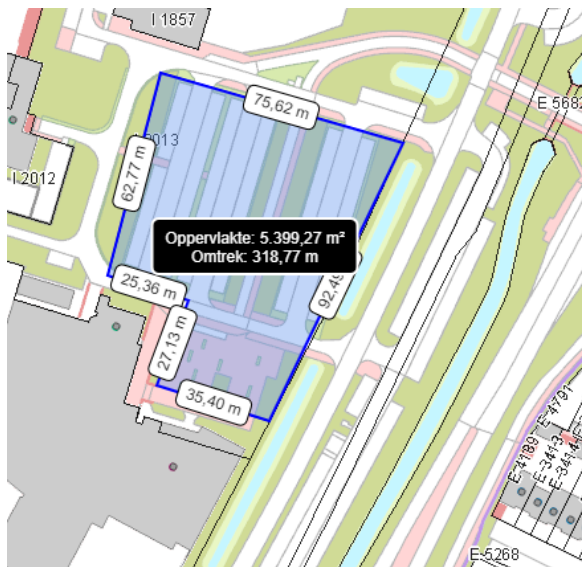
- De deelname door verenigingen en onderwijs zal niet veranderen;
- Er is wat meer ruimte voor doelgroepen waardoor de deelname met ca. 1.000 kan toenemen;
- Er is meer ruimte voor zwembadlessen waardoor de deelname kan toenemen met 3.000 deelnemers;
- Het recreatief zwembad krijgt weer een plaats en zorgt voor een voorzichtig geraamde toename van het bezoek met 65.000. Daarmee komt het recreatieve bezoek niet meer uit op het niveau

van 2019 met 133.000 recreanten, maar wel op een niveau dat boven dan van 2023 zal uitkomen.
Het merendeel van de recreanten van buiten Leusden.

Het wateroppervlak in deze variant bedraagt 875 m².

Dat betekent dat het gemiddelde aantal bezoeken per vierkante meter overdekt zwembad per jaar (de bezetting) eveneens uitkomt op 231. Vraag en aanbod zijn ook hier dus goed op elkaar afgestemd.

6.1 Locatie



De locatie voor een nieuw zwembad behoeft verdere uitwerking, maar indien er wordt gekozen om het nieuwe zwembad op de locatie van het bestaande zwembad te realiseren lijkt het mogelijk om het nieuwe bad met ca. 3200 m² BVO te realiseren op de huidige parkeerplaats zodat het bestaande zwembad open kan blijven totdat het nieuwe zwembad gereed is (met een tijdelijke parkeervoorziening). De locatie van het oude zwembad kan dan als parkeergelegenheid dienen.

Tegelijkertijd ligt er een kans om qua locatie aan te haken bij de ontwikkeling van het gemeentelijk accommodatiebeleid waarbij mogelijk synergie-effecten in bouw en exploitatie kunnen ontstaan door clustering.

6.2 Plusvariant/buitenwater

In een 'plusvariant' kan ook buitenrecreatie worden gecreëerd. Daarbij ligt het voor de hand om een waterspeeltuin voor kleuters en peuters toe te voegen. Dat versterkt de aantrekkingskracht van het bad voor - met name- gezinnen.

Voordelen daarvan zijn enerzijds de hogere attractiewaarde en de lagere onderhouds- en energielasten. Ook is het houden van toezicht - anders dan bij peuterbaden- niet in die mate nodig.

Naar verwachting zal een spraypark ca. 3.000 bezoekers extra op jaarbasis aantrekken. De inkomsten van circa €20.000,- wegen grofweg op tegen de jaarlijkse afschrijvingslasten zodat de investering in basis budgetneutraal zal zijn. Het is derhalve aan te raden deze voorziening mee te nemen.

Een verdergaande buitenvariant - zoals bijvoorbeeld een banenzwembad met ligweide- is niet meer budgetneutraal en dient -desgewenst- nader te worden onderzocht in de volgende fase.



6.3 Duurzaamheid

Vanwege het belang dat aan duurzaamheid wordt toegekend, is er een aantal eisen voor een nieuw zwembad te formuleren. Deze eisen zijn in de investeringsraming opgenomen.

6.3.1 Eisen

- Toepassen van PV-panelen (zonnepanelen en/of collectoren) op het dak van het zwembad;
- Zorgen voor een groene stroomaansluiting, waarbij zo veel mogelijk de door de PV-panelen geleverde energie wordt gebruikt;
- Zwaar isoleren van alle vloeren, wanden en de kelderconstructie en het in triple glas uitvoeren van glas;
- Toepassen van energiezuinige installaties, zoals: alle verlichting uitvoeren in LED, kiezen voor zo efficiënt mogelijke motoren voor de zwemwaterpompen en luchtbehandelingsinstallaties;
- Gebruiken van daglicht als basisverlichting, aangevuld met energiezuinige kunstverlichting.

In de volgende fase is het zinvol om ook te kijken naar de mogelijkheden van aqua/riothermie en ruimte voor extra zonnepanelen in de directe nabijheid van het nieuw te bouwen zwembad.

6.4 Investeringsraming zonder recreatiewater en recreatie-elementen

Op basis van deze algemene beschrijving zijn een ruimtestaat en een investeringskostenraming (zie bijlage 2) opgesteld. Daaruit blijkt dat de omvang van de accommodatie op m² bvo, de bouwkosten op € 10,7 miljoen en de stichtingskosten op circa € 12,8 miljoen exclusief BTW worden geraamd.

De investeringskostenraming is exclusief de kosten voor de losse inventaris van de exploitant, maar inclusief:

- De kosten voor de vaste inrichting, zoals de balie, de bewegwijzering, de garderobe, de kluisjes en de wisselcabines;
- De kosten voor de inrichting van de horeca, kantoren, toiletten en entree;
- De kosten van de hierboven genoemde eisen op het gebied van duurzaamheid.

In de raming is geen rekening gehouden met eventuele grondkosten en aanpassingen in infrastructuur zoals parkeerplaatsen e.d.

6.5 Kapitaallasten

De raming voor de bouw van het 25 x 15,4 meter wedstrijdbad met een doelgroepenbad van 20 x 10 meter bedraagt afgerond € 12.800.000, - Uitgaande van 4% rente en afschrijving over 40 jaar bedraagt de rentelast in jaar 2 € 512.000. Het totaal aan rente en afschrijving bedraagt € 512.000 + €320.000 = € 832.000, jaarlijks met € 13.000 afnemend, uitgaande van lineaire afschrijving.

2023	rente 4,00%	T is jaar				
			oplevering	T+1	T+2	T+3
	zwembad	afschrijving	rente	kap.lasten	kap.lasten	kap.lasten
investering	12.800.000	320.000	512.000	832.000	819.200	806.400

Op basis van 4% annuïteit over 40 jaar bedragen de jaarlasten € 646.000, -
Indien de rente 1 % hoger of lager uitvalt dan scheelt dat €93.000 op jaarbasis.

6.6 Investeringsraming met recreatiewater en recreatie-elementen

Op basis van deze algemene beschrijving zijn een ruimtestaat en een investeringskostenraming (zie bijlage 3) opgesteld. Daaruit blijkt dat de omvang van de accommodatie op m2 bvo, de bouwkosten op € 12,7 miljoen en de stichtingskosten op circa € 15,16 miljoen exclusief BTW worden geraamd.

De investeringskostenraming is ook hier exclusief de kosten voor de losse inventaris van de exploitant, maar inclusief:

- De kosten voor de vaste inrichting, zoals de balie, de bewegwijzering, de garderobe, de kluisjes en de wisselcabines;
- De kosten voor de inrichting van de horeca, kantoren, toiletten en entree;
- De kosten van de hierboven genoemde eisen op het gebied van duurzaamheid.

In de raming is ook hier geen rekening gehouden met eventuele grondkosten en aanpassingen in infrastructuur zoals parkeerplaatsen e.d.

6.7 Kapitaallasten

De raming voor de bouw van het 25 x 15,4 meter wedstrijdbad met een doelgroepenbad van 20 x 10 meter en 300 m2 recreatiewater bedraagt afgerond € 15.160.000, - Uitgaande van 4% rente en afschrijving over 40 jaar bedraagt de rentelast in jaar 2 € 606.000. Het totaal aan rente en afschrijving bedraagt € 606.000 + €379.000 = € 985.000, jaarlijks met € 15.000 afnemend, uitgaande van lineaire afschrijving.

2023	rente 4,00%	zwembad	T is jaar				
			oplevering	T+1	T+2	T+3	T+4
			afschrijving	rente	kap.lasten	kap.lasten	kap.lasten
investering		15.161.000	379.025	606.440	985.465	970.304	955.143

Op basis van 4% annuïteit over 40 jaar bedragen de jaarlasten € 765.000, -
Indien de rente 1 % hoger of lager uitvalt dan scheelt dat ca. € 110.000 op jaarbasis.

7.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de exploitatie van het zwembad, het geraamde bezoek en de openstelling. In de volgende paragrafen zijn alle posten verder toegelicht.

7.2 Uitgangspunten exploitatiebegroting

Onderstaand is de exploitatiebegroting weergegeven. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Prijspeil augustus 2023;
- Baten en lasten exclusief BTW;
- De omzet van de zwemactiviteiten is gebaseerd op de bezoekraming uit paragraaf 4.2 en 4.3;
- de tarieven uit paragraaf 6.5;
- De horecaomzet is begroot aan de hand van een gemiddelde omzet per bezoeker (exclusief scholen en verenigingen/verhuur), dat op de cijfers van vergelijkbare zwembaden met een horecafunctie is gebaseerd en opgenomen na aftrek van 35% inkoopkosten;
- De personeelslasten zijn gebaseerd op een efficiënte personele inzet zoals aangegeven in paragraaf 6.4
- De kosten van water en chemicaliën zijn geraamd op het gemiddelde verbruik in vergelijkbare zwembaden;
- De schoonmaakkosten zijn op de omvang van de accommodatie en de kosten van soortgelijke zwembaden gebaseerd;
- De kosten van dagelijks (huurders)onderhoud zijn op basis van 0,5% van de bouwkosten berekend;
- De kosten van groot (eigenaars) onderhoud zijn op basis van 2 % van de bouwkosten berekend;
- De kosten van kantoor, verkoop, beheer en administratie, accountant, verzekeringen, belastingen en overig zijn op de kosten van soortgelijke zwembaden gebaseerd.

7.3 Activiteitenplanning

Het aantal openstellingsuren is op basis van het geraamde bezoek onderstaand als volgt geraamd:

zonder recreatiewater	bezoek	weken/jaar	bezoek per uur	uren per week
recreatief zwemmen	45.000	51	20	44
doelgroepen	15.000	46	15	22
les zwemmen	50.000	46	50	22
onderwijs	6.000	40	30	5
verenigingen/verhuur	17.000	44	30	13
totaal	133.000			106
met recreatiewater	bezoek	weken/jaar	bezoek per uur	uren per week
recreatief zwemmen	110.000	51	25	86
doelgroepen	16.000	46	15	23
les zwemmen	53.000	46	50	23
onderwijs	6.000	40	30	5
verenigingen/verhuur	17.000	44	30	13
totaal	202.000			150

7.4 Personele formatie

Aan de hand van het verwachte aantal bezoeken en het daarbij passende aantal activiteitenuren zoals beschreven in de vorige paragraaf is per functie de benodigde ureninzet voor de beide varianten geraamd en in de volgende tabel weergegeven. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- De horeca wordt in eigen beheer geëxploiteerd en de taken op het gebied van de horeca en de receptie worden gecombineerd, hetgeen ook mogelijk is doordat beide onderdelen van de accommodatie zijn geïntegreerd;
- De horeca en receptie zijn niet altijd 'bemand' wanneer het bad is geopend. Op sommige momenten is dat immers niet nodig, zoals tijdens de verenigingsuren aan het begin en het einde van de dag;
- De schoonmaaktaken worden door het eigen personeel uitgevoerd;
- Er is sprake van een efficiënte openstelling en bijbehorende personele inzet;
- Er is in de berekening uitgegaan van 1.640 productieve uren; 17% improductief door 5% ziekte en 12% verlof.

7.4.1 Variant zonder recreatie

In deze variant is de benodigde personele formatie 13,12

functie	netto uren	bruto uren	fte's
toezicht	2.954	3.559	1,80
instructie	6.600	7.952	4,02
receptie/horeca	5.556	6.694	3,39
administratie	1.640	1.976	1,00
schoonmaak en technische dienst	1.561	1.881	0,95
management en coördinatie	2.460	2.964	1,50
overige uren	750	904	0,46
totaal	21.521	25.929	13,12

Deze formatie geeft een kengetal van 10.100 bezoekers per formatieplaats dat binnen de bandbreedte past van 9.000- 12.000 bezoekers per formatieplaats.

7.4.2 Variant met recreatie

In deze variant is de benodigde personele formatie 18,14

functie	netto uren	bruto uren	fte's
toezicht	7.842	9.448	4,78
instructie	6.967	8.394	4,25
receptie/horeca	8.505	10.247	5,19
administratie	1.804	2.174	1,10
schoonmaak en technische dienst	2.182	2.629	1,33
management en coördinatie	2.460	2.964	1,50
overige uren	850	1.024	0,52
totaal	29.759	35.854	18,14

Deze formatie geeft een kengetal van 11.100 bezoekers per formatieplaats dat ook goed binnen de bandbreedte past van 9.000- 12.000 bezoekers per formatieplaats. Dit hogere aantal heeft met name te maken doordat het recreatieve bezoek meer bezoekers per formatieplaats genereert dan bijvoorbeeld leszwemmen.

7.5 Tarieven

De tarieven zijn op de bestaande tarieven van Octopus gebaseerd.

De bij dit scenario gehanteerde gemiddelde tarieven zijn:

	gemiddeld tarief	
Recreatie incl banen zwemmen	€	5,90
Leszwemmen (excl gasten)	€	11,80
Doelgroepen	€	5,21

7.6 Begroting varianten

Onderstaand is de begroting van beide varianten ten opzichte van elkaar en ten opzichte van het gunstigste scenario weergegeven.

prijspeil 2023	energie niveau 2023	nieuwbouw	
	bezoek hersteld	variant zonder recreatie	variant met recreatie
	sc 3		
Verenigingen	€ 66.000	€ 66.000	€ 66.000
Doelgroepen	€ 57.000	€ 78.000	€ 83.000
Instructie	€ 578.200	€ 590.000	€ 625.400
Recreatie	€ 649.000	€ 265.500	€ 649.000
Scholen	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000
Overige inkomsten	€ 97.000	€ 60.000	€ 90.000
Horeca omzet	€ 280.000	€ 135.000	€ 280.000
Overige opbrengsten	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
Totale opbrengsten	€ 1.753.200	€ 1.220.500	€ 1.819.400
Personeel loondienst	€ 867.000	€ 619.521	€ 852.429
personeel ineen	€ 43.000		
personeel overig	€ 37.000	€ 30.000	€ 40.000
Electra	€ 200.000	€ 200.000	€ 240.000
Gas	€ 167.000	€ -	
Water	€ 12.000	€ 7.500	€ 10.000
Gebruikersonderhoud	€ 148.000	€ 52.500	€ 63.500
Schoonmaak	€ 30.000	€ 17.500	€ 30.000
Promotie/marketing	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000
Administratie en beheer	€ 195.000	€ 120.000	€ 140.000
Inkoop horeca	€ 106.000	€ 47.250	€ 97.000
Kostprijsdekkende huur	€ 801.000		
groot onderhoud		€ 210.000	€ 254.000
kapitaallasten		€ 646.000	€ 765.000
stelpost eigenaarslasten		€ 40.000	€ 47.000
afschrijvingen	€ 1.200	€ 1.500	€ 1.500
Overige huisvesting	€ 30.000	€ 17.500	€ 30.000
Overige kosten	€ 59.000	€ 25.000	€ 50.000
Totale kosten	€ 2.702.200	€ 2.040.271	€ 2.626.429
	€ -	€ -	€ -
exploitatieresultaat	€ -949.000	€ -819.771	€ -807.029
excl. huur en eigenaarslasten	€ -148.000	€ -133.771	€ 4.971
dekkingspercentage excl huur	92%	88%	98%

7.7

7.8 Toelichting

7.8.1 Opbrengsten

- Verenigingszwemmen ongewijzigd ten opzichte van de begroting 2023;
- Doelgroepen nemen iets toe in de beide varianten; meer ruimte en focus op doelgroepen en groei/vergroei van de inwoners van Leusden;
- Leszwemmen geoptimaliseerd in de variant zonder recreatie en in de variant met recreatie is nog wat meer ruimte voor leszwemmen;
- Recreatie neemt sterk af in de variant zonder recreatie. In de variant met recreatie komt het bezoek uit op de huidige inschatting van hersteld bezoek in Octopus;
- De deelname van scholen ramen wij onveranderd;
- Overige inkomsten en horeca naar rato van de huidige omzet.

7.8.2 Lasten

- De personeelslasten zijn geraamd op basis van bezoek en openstelling, uitgaande van de cao-zwembaden, de gebruikelijke inschaling, de werkgeverslasten, de overige personeelskosten en de benodigde uren voor management en coördinatie. De totale formatie past binnen de kengetallen van 9.000-12.000 bezoekers per formatieplaats;
- Voor de kosten van elektriciteit is een -afgerond- gemiddelde genomen van het tarief voor grootverbruikers zoals uitgewerkt in bijlage 4 en 5. Daarin geeft de linker- en de rechterkolom de bandbreedte aan.
- Water en chemicaliën conform en naar rato van de huidige uitgaven;
- Gebruikers(huurders)onderhoud op basis van het kengetal van 0,5 % van de bouwkosten en groot (eigenaars)onderhoud op basis van 2% van de bouwkosten;
- Schoonmaak en verkoopkosten conform en naar rato van de begroting 2023;
- Kantoor, administratie en beheerkosten conform de gebruikelijke kosten van vergelijkbare zwembaden, niet uitgaande van een specifieke beheervorm of wijze van dienstverlening;
- Overige lasten conform en naar rato van de begroting 2023;
- De kapitaallasten zijn gebaseerd op afschrijving in 40 jaar en een rentepercentage van 4%.

7.9 Conclusie

Het resultaat van de variant zonder recreatie is goedkoper met het gunstigste scenario van Octopus waarbij kan worden aangetekend dat tegenover het wegvallen van de recreatieve inkomsten lagere personeelslasten en lagere energielasten staan. Wel zijn de nieuwe kapitaallasten en eigenaarslasten hoger dan de nog bestaande lasten voor Octopus. Dat heeft in belangrijke mate te maken met het gehanteerde rentepercentage van 4%.

Het resultaat van de variant met 300 m² recreatief water komt gunstiger uit dan de variant zonder recreatie. De fors hogere recreatieve inkomsten overstijgen de hogere kosten voor energie, personeel en kapitaallasten. Dit is overigens niet zo verwonderlijk omdat ook in de huidige situatie steeds is gebleken dat het bovenlokale recreatieve bezoek een positieve invloed heeft op het resultaat. Een belangrijke kanttekening hierbij is dat wij uitgaan van de het huidige recreatieve aanbod in de regio. Als daar verandering in komt - bijvoorbeeld door de nieuwbouw van een zwembad met gelijksoortige recreatieve elementen in Amersfoort- dan zal dit flinke invloed hebben op het bezoek en dus ook op het resultaat. Inmiddels is duidelijk geworden dat een eventueel nieuw zwembad in de Amersfoortse wijk Hoogland geen recreatieve voorzieningen zal krijgen.

8.1 Advies

Zoals de inspectie heeft aangetoond is renovatie van Octopus, zowel uit het oogpunt van duurzaamheid, functionaliteit en kosten, niet zinvol.

Wij adviseren dan ook om te kiezen voor de verdere uitwerking van de nieuwbouw van een zwembad in Leusden met een bovenlokale recreatieve voorziening en daarin ook optioneel een buitenvoorziening en/of spraypark mee te nemen (budgetneutraal).

Aan dit advies liggen de volgende argumenten ten grondslag:

- Een uitgebreide renovatie is duurder dan nieuwbouw, met name omdat de afschrijvingstermijn geen 40 maar maximaal 25 jaar is. Ter vergelijking;

2023	rente 4,00%		T is jaar				
			oplevering	T+1	T+2	T+3	T+4
		zwembad	afschrijving	rente	kap.lasten	kap.lasten	kap.lasten
renovatie 25 jaar		12.500.000	500.000	500.000	1.000.000	980.000	960.000

2023	rente 4,00%		T is jaar				
			oplevering	T+1	T+2	T+3	T+4
		zwembad	afschrijving	rente	kap.lasten	kap.lasten	kap.lasten
investering		15.161.000	379.025	606.440	985.465	970.304	955.143

- De doorlooptijd van het proces om te komen tot nieuwbouw duurt lang. In die tijd verouderd Octopus verder en wordt minder aantrekkelijk, waardoor de bezoekersaantallen terug kunnen lopen. Hierdoor wordt de exploitatie in negatieve zin beïnvloed;
- Instandhouding zonder grote renovatie (de budgetvariant) gaat de komende jaren jaarlijks nog € 130.000 extra kosten dan nu in de MJOP is opgenomen;
- Na 2029 nadert een investering van 3,5 à 4 miljoen om het bad in stand te houden;
- De functionaliteit van het bestaande bad verbetert niet bij renovatie;
- Het vaststellen van een sluitingsdatum geeft een flinke besparing op noodzakelijk onderhoud (in standhouding voor 5 jaar is goedkoper dan instandhouding voor 10 jaar of langer);
- Nieuwbouw met recreatie heeft een sterke bovenlokale werking, zoals sinds jaar en dag blijkt. Temeer omdat in Amersfoort een dergelijk voorziening niet gaat komen, liggen er kansen voor Leusden;
- De exploitatie van het bad met recreatie is gunstiger dan de lopende exploitatie en de basisvariant;

Het exploitatie contract met SRO loopt in 2029 af. Aanbesteding van de exploitatie kan dan samenvallen met de nieuwe zwembadconfiguratie.

8.2 Boekwaarde en bijkomende investeringen

8.2.1 Boekwaarde

De boekwaarde van Octopus bedraagt ultimo 2023 nog 2,9 miljoen, jaarlijks met € 217.000 aflopend, zodat in 2037 het gebouw geheel is afgeschreven. Indien gekozen wordt voor instandhouding en renovatie zullen ook weer nieuwe kapitaallasten ontstaan.

Onderstaand is de aflopende boekwaarde in tabelvorm weergegeven.

Boekwaarde einde jaar x 1000 euro	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Duurzaamheidsmaatregelen Zwembad Octopus 2017	248	220	193	165	138	110	83	55	28	0	-	-	-	-	-
Renovatie zwembad Octopus – 2017	2.645	2.456	2.267	2.078	1.889	1.700	1.511	1.323	1.134	945	756	567	378	189	0
	2.895	2.678	2.462	2.245	2.029	1.812	1.596	1.380	1.163	947	758	569	380	191	2

Renovatie zwembad Octopus – 2017

- Afgeschreven eind 2037
- Boekwaarde eind 2023 is 2.644.691,34
- Jaarlijkse afschrijving is 188.876,88

Duurzaamheidsmaatregelen Zwembad Octopus 2017

- Afgeschreven eind 2032
- Boekwaarde eind 2023 is 247.813,81
- Jaarlijkse afschrijving is 27.534,84

Indien wordt gekozen voor de optie nieuwbouw dan zal de realisatietermijn enkele jaren voorbereiding en uitvoering vergen. (zie ook volgende paragraaf). Stel deze doorlooptijd van planvorming en realisatie op 5 jaar dan is de boekwaarde met ruim 1 miljoen teruggelopen. Daarnaast kan er ca 1 miljoen worden bespaard op onderhoud indien Octopus na 5 jaar sluit. (na besluitvorming nader uit te werken).

8.2.2 Grondkosten en infrastructuur.

Er is nog geen uitwerking gegeven aan een mogelijke locatie. Het is derhalve niet mogelijk om al een indicatie te geven over grond- en sloopkosten, eventuele verkoopopbrengst en herbestemming van vrijkomende grond, kosten van infrastructuur en mogelijke synergetische aspecten van een gecombineerde bouw met andere voorzieningen. In de volgende fase komen deze uiteraard aan de orde.

8.3 Vervolg

8.3.1 Vervolgstappen

Indien de gemeenteraad dit advies overneemt zijn er een aantal vervolgstappen te nemen. Onderstaand geven wij enkele belangrijke vervolgstappen die volgtijdig en soms gelijktijdig kunnen worden doorlopen.

- Opstellen van een programma van Wensen, samen met gebruikers en stakeholders;
- Uitwerken in een programma van Eisen;
- Verdergaand locatieonderzoek.
- Aanpassen onderhoudsplannen MJOP op sluiting ultimo 2029;
- Vertalen energiescan naar plan van aanpak, rekening houdend met sluiting ultimo 2029;

8.3.2 Globaal tijdspad

Om een indruk te geven van het bij het vervolgproces behorende tijdspad;

2024;	Van programma van Wensen naar Programma van Eisen;
2024/2025;	Afronden locatieonderzoek, vooronderzoeken, besluitvormingsproces en voorbereiden proces van Aanbesteding;
2025/2026;	Aanbesteding, van Voorlopig Ontwerp naar Definitief Ontwerp;
2026/2027;	Uitvoeringsbestek en bouwrijp maken;
2027/2028;	Bouwfase;
2028/2029;	Oplevering.