

Scenario's voor de toekomst van zwembad Octopus”



Gemeente Leusden

André Timmerman

8 februari 2024



Onderzoeksdoel

- Exploitatie Octopus tot 2030 ; positieve en negatieve scenario's;
- Nieuwbouw in twee varianten; met en zonder recreatiewater;
- Renovatie.

Exploitatiebijdrage Octopus tot 2030

(p.p.2023)

Jaarlijkse kosten van instandhouding;	€ 800.000
Exploitatiebijdrage aan SRO 2023;	<u>€ 260.000</u>
Totaal	€1.060.000

Afhankelijk van energietarieven en bezoekontwikkeling;

- Worst case scenario; € 1.750.000
- Positief scenario; €
950.000



2 varianten voor nieuwbouw

- Een bad voor de inwoners van Leusden ten behoeve van zwemles, doelgroepen, verenigingen en banen- en gezinszwemmen. (wedstrijdbad 25 x 15,4 met deel beweegbare bodem en een doelgroepenbad van 10x 20 m met geheel beweegbare bodem);
- Idem, maar aangevuld met ca 300 m² recreatiewater en recreatie-elementen;
- **Plusvariant/buitenwater.**



- Zwembad 25 x 15,4 en 20 x 10 meter;
 - Bezoek 133.000
 - Investering ca 13 miljoen(*)
 - Jaarlijkse lasten (4% 40 jaar ann); € 646.000

- Zwembad 25 x 15,4 ,20 x 10 meter en 300 m2 recreatiewater
 - Bezoek 200.000
 - Investering ca 15 miljoen (*)
 - Jaarlijkse lasten (4% 40 jaar ann); € 765.000 Euro

(*) exclusief bijkomende kosten zoals ; grond, infra, sloop en resterende kapitaallasten Octopus



Exploitatiebijdrage

Variant zonder recreatie: bezoek 133.000

Jaarlijkse kosten van instandhouding;	€ 686.000 (*)
Exploitatiebijdrage;	<u>€ 134.000</u>
Totaal	€ 820.000

Variant met recreatie: bezoek 200.000


Jaarlijkse kosten van instandhouding;	€ 807.000 (*)
Exploitatiebijdrage;	<u>€ 0</u>
Totaal	€ 807.000

(*) kapitaallasten + eigenaarslasten



Kosten; € 12.500.000,- , Afschrijving; 25 jaar;	
Jaarlijkse lasten (4% 25 jaar ann); €	800.000
Exploitatiebijdrage;	<u>€ 260.000</u>
Totaal;	€ 1.060.000

Conclusies;

- Afschrijving bij renovatie is 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;
- Exploitatie verbetert niet;
- Compensatie sluiting tijdens renovatie kost (veel) extra geld;
- Voordeel is dat er geen extra kosten voor sloop of infra zijn. 

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.

Argumenten:

- Renovatie is qua jaarlasten en exploitatie fors duurder dan nieuwbouw en 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.

Vervolgproces en globaal tijdspad

- 2024/2025; Locatieonderzoek en opstellen Programma van Eisen;
- 2025; Vooronderzoeken, besluitvormingsproces;
- 2025/2026; Voorbereiden proces van Aanbesteding en Aanbesteding;
- 2016; van Voorlopig Ontwerp naar Definitief Ontwerp;
- 2026/2027; Uitvoeringsbestek en bouwrijp maken;
- 2027/2028; Bouwfase;
- 2029; Oplevering.

