

Presentatie aan T@B

2 oktober 2024

Geschiedenis zwembad De Dompelaar

	Initiatief door schenking Gebroeders Broere i.c.m. Mourik Groot-Ammers
1969	Oprichting Stichting Zwembad Groot-Ammers
1970	Opening 5 mei
1974	Aanschaf verwarming badwater
1990	Nieuwe glijbaan in gebruik gesteld
2004	Exploitatie naar Optisport
2011	Oprichting Stichting Vrienden van de Dompelaar vanwege dreigende sluiting
2022	Oprichting Stichting Exploitatie De Dompelaar
2023	Op 1 januari is de exploitatie weer in handen van lokale stichting

Doel St. Vrienden van de Dompelaar

Doel:

- De Dompelaar open houden door veel beheerwerkzaamheden uit te voeren
- Organiseren van leuke activiteiten voor jong en oud

Vrienden van de Dompelaar wordt ondersteund door circa 35 klusvrijwilligers, donateurs en sponsors.

Motivatie:

- Zwembad als basisvoorziening moet (open) blijven; leefbaarheid dorp e.o.
- Veilig leren en kunnen zwemmen
- Actief bewegen voor jong en oud (Sportakkoord)



- Activiteiten voor jeugd en senioren
- Gepensioneerde vrijwilligers blijven actief (sociale functie)

Doel St. Exploitatie De Dompelaar

Nieuwe Stichting opgericht i.v.m. risico (spreiding); één team, 2 juridische entiteiten

Doelstelling

- Kostendekkend exploiteren van het zwembad
- Bevorderen van zwemmen in de meest brede zin
- School- en leszwemmen
- Faciliteren en organiseren van water-recreatieve activiteiten jong en oud

Exploitatie o.b.v. het nieuwe accommodatie en vastgoedbeleid Gemeente Molenlanden



- Gemeente blijft nog 5 jaar eigenaar van het zwembad (t/m 2027)
- Gemeente draagt financieel voor 80% bij aan Groot-Onderhoud o.b.v. MJOP
- 20% van Groot-Onderhoud & 100% van Dagelijkse/Klein-onderhoud v.r.v. de Stichting
- Basis vormt de door de Stichting opgestelde Exploitatiebegroting/bedrijfsplan 2023-2027

Inkomsten exploitatie EDD

Inkomsten

- Abonnementverkoop, dagkaartjes, entree evenementen
- Verhuur (accommodatie, springkussen)
- Horeca-inkomsten
- Bijdragen/subsidies

- Gemeente (verzelfstandigingsbuffer, Groot-onderhoud/MJOP, verduurzaming)
- Vrienden (zelfwerkzaamheid beheer/onderhoud, financiële bijdrage donateurs/sponsors)
- Overige instanties (bv Rabobank, Bosa regeling/ISDE)

Uitgaven

- Personeel (incl opleidingen)
- Kassa/ticketingsysteem, software
- Energiekosten en Verduurzaming (isolerende lamellenkleden over de baden)
- Onderhoud (MJOP)



Belangrijkste werkzaamheden 2023/2024

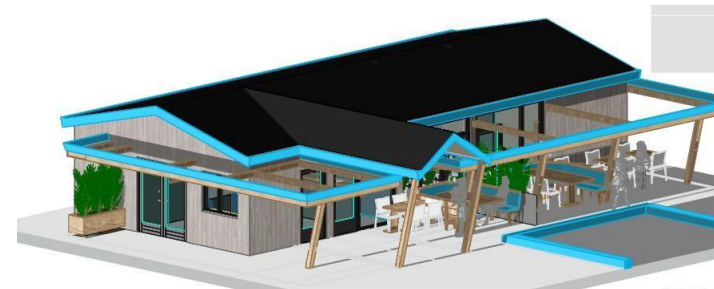
- Overleg/afspraken gemeente Molenlanden
- Personeel werven

- Toezichthouders en medewerkers opleiden
- Aanschaf kassa-ticketingsysteem/software
- Nieuwe huisstijl ontwikkeld
- Fondsenwerving
- Promotiecampagne en social mediabeleid ontwikkelen
- Herstel machinekamer o.a. nieuwe chloordoseerinstallatie
- Herstel kapot leidingwerk
- Ontwikkelen beheer- & beleidsplannen (toezicht, leszwemmen, veiligheid) en verkrijgen licenties
- Doorvoeren energiebesparende maatregelen o.a. aanschaf lamellenkleed
- Optimaliseren/automatiseren beheerwerkzaamheden
- Organisatie van veel evenementen en activiteiten



Belangrijkste werkzaamheden 2024/2025

- Verduurzaming volledig realiseren / terugbrengen energiekosten
- Elektra aansluiting verzwaren / dikkere kabel aanbrengen
- Daken kleedkamers versterken zodat zonnepanelen kan worden geïnstalleerd
- Herstel en uitbreiding speelobjecten
- Beheer speelobjecten naar de stichting
- Verbouwen entree: nieuwe balie & keuken, nieuwe apparatuur
- Wegwerken achterstallig onderhoud machinekamer + processen automatiseren
- Werving personeel en vrijwilligers kiosk
- Overkapping terras entreegebouw
- Herstel resterend kapot leidingwerk
- Nieuwe glijbaan instructiebad



- Organisatie van spetterende evenementen en activiteiten

Tarieven De Dompelaar 2023 en 2024

Betreft	2023	2024
Ochtend en avondkaartje	€ 3,50	€ 3,75
Dagkaart	€ 5,50	€ 5,95
10 baden kaart	€ 47,50	€ 49,50
Jeugdabonnement	€ 56,00	€ 59,00
Abonnement 16+	€ 66,00	€ 69,00
Zwem ABC leskaart	€ 152,00	€ 162,00

Bezoekers

21.532

23.800



Exploitatie begroting



Schatting gemiddeld aantal bezoekers

- **Het verzorgingsgebied**
 - Onderzoek naar de reisbereidheid van Nederlanders bij het bezoeken van een zwembad (Mulier Instituut)
- **Het animo cijfer**
 - Dat cijfer ontstaat door het aantal bezoeken per jaar te delen door het aantal inwoners van het verzorgingsgebied. Voor buitenbaden schommelt dit bij een normale zomer tussen de 1,5 en 2.
- **De bezoeken per m2 wateroppervlak**
 - In Nederlandse buitenbaden schommelt dat getal tussen de 40 en 50 bezoeken.

Exploitatie begroting



Verzorgingsgebied

- **Reisbereidheid** is zeer hoog als de afstand van de woning tot het zwembad 5 kilometer of minder is. Nihil bij > 10km
 - Dorpen die binnen een straal van een 10 km van Hardinxveld-Giessendam liggen
 - Primair verzorgingsgebied (binnen 5 km) Secundair tussen 5 en 10 km
 - Het aantal inwoners van betreffende dorpen
 - Omvang potentiële doelgroep (correctie op basis van reisbereidheid)
- Inwoners van dorpen die zelf over een zwembad beschikken zijn niet meegenomen (Gorinchem, Giessenburg, Sliedrecht, Papendrecht etc.)
- Primair: Hardinxveld-Giessendam 18.760 inwoners
Correctie i.v.m. aanwezigheid binnenbad x 75% = 14.070 inwoners
- Secundair Wijngaarden 730 x 25% correctie reisbereidheid 182

Exploitatie begroting



14.252 inwoners

Potentiële doelgroep

Animocijfer en bezoeken per m2 wateroppervlak

Animo

- Aantal bezoeken per jaar, gedeeld door het aantal inwoners verzorgingsgebied.
Tussen de 1,5 en 2
- Buitenbad de Duikelaar: tussen de $(14252 \times 1,5 =) 21.378$ en $(14.252 \times 2 =) 28.504$ bezoekers

Per m2 wateroppervlak

- In Nederland tussen de 40 en 50 bezoeken
- Geschat wateroppervlakte buitenbad De Duikelaar 500 m2 (De Dompelaar 565 m2)
- Aantal bezoeken schommelt tussen 20.000- en 25.000

Bezoekerspotentieel: Groei naar 25.000 bezoekers realistisch haalbaar

Exploitatie begroting



Ter info: De Dompelaar van 12.000 naar 18.000/20.000 per jaar

Exploitatiebegroting, omzet

Abonnementen

- Begroot 1000 abonnementen a € 65,- per abonnement € 65.000
De Dompelaar 600 bij 12.000 bezoekers en 750 bij 18.000 bezoekers
Realisatie 2023 **770** bij 21.000 bezoekers en in 2024 **894** bij 23.800 bezoekers
- Losse tickets/10 baden kaart Begroot 5000 tickets a (4,95-5,95) € 5,50 € 27.500
- Leszwemmen: 45 kinderen a € 162 € 7.290
- Schoolzwemmen € 5.500
- Verhuuractiviteiten aan scholen , stichtingen, bootcamp € 5.500
- Evenementen/activiteiten (doelgroep senioren, zwem4 daagse, etc) € 5.000
- Horeca € 15.000
- Totaal** **€ 130.290**

Andere inkomstenbron: Donateurs en (financiële) sponsors

Exploitatie begroting



Kosten

- Personeelskosten
- Aantal FTE's, hoogte salarissen
- Opleidingskosten
- Vrijwilligers
- Energiekosten
- Duurzaamheidsinvesteringen
- BOSA en ISDE subsidieregeling
- Onderhoud
- Dagelijks/klein onderhoud
- Groot Onderhoud
- Onderhoudscontracten
- Overige kosten

Exploitatie begroting



- Belastingen, heffingen
- Keuringen en inspecties
- Kapitaallasten (rente/afschrijving/instandhouding van gebouwen, terreinen, apparatuur, inventaris)

Personeelskosten

- Openingsuren per wk: 54 Openstelling 19 weken Totaal 1026 uur
- Extra 50 uur opstarten/sluiten zwembad
- Extra uur per dag voorbereiding, technisch handelingen, opruim en schoonmaak
- Vaste bezetting 2 FTE's voor toezicht en instructie (varierend 1-3 FTE's)
- 1 vaste FTE's voor administratie, kassa, telefoon, kiosk gedurende openingstijden
- Gemiddeld 190 uur personeel aan techniek (kengetal)

Begrote personeelskosten (De Dompelaar) € 81.764

Buitenbaden vergelijkbare omvang (kengetal) € 70.625

Exploitatie begroting



- Inzet van vrijwilligers voor Toezicht (opleidingskosten en met salaris/vrijwilligersvergoeding) voor Entree (kassa/ticketingsysteem)) en voor Technisch dienst

Begrote bijdrage vrijwilligers (De Dompelaar) € 26.764 **Schatting Personeelskosten buitenbad De Duikelaar € 55.000**

Energiekosten

- Voor de Dompelaar was in de exploitatiebegroting gerekend met een jaarlijks verbruik van 72000 kwh stroom, 5000m3 gas en 2750 m3 water. Naar schatting €50.000
- Met gemeente overeengekomen dat het eerste jaar zou worden afgeroomd (tot € 25.000) en gelden voor uitvoering Verduurzamingsplan beschikbaar gesteld werden (duurzaamheidsfonds)
- Najaar 2023 en voorjaar 2024 opgestelde Verduurzamingsplan volledig uitgevoerd
 - warmtepompen, zonnecollectoren, zonnepanelen,
 - energiebesparings-maatregelen zoals frequentieregelaars op pompen, isoleren baden en verwarmingsleidingen, spouwmuurisolatie,

Exploitatie begroting



- afdekkingen grote bad en instructiebad, kunststofkozijnen met HR ++ glas, etc).
- **Schatting energiekosten buitenbad De Duikelaar: € 25.000- € 50.000**
- Afhankelijk van status/voortgang Verduurzaming

Onderhoudskosten

Opstellen Meerjaren Onderhouds Plan (MJOP)

- **Categorie 10 Klein/dagelijks Onderhoud**
 - Kleine ingrepen of controle werkzaamheden
 - Activiteiten die voortkomen uit niet planmatige, dagelijks en herstelonderhoud
 - **Begroot voor de Dompelaar: € 22.156.**
 - *Mogelijk volledig uit te voeren door vrijwilligers*
- **Categorie 20 Technisch-preventief en renovatie/ingrijpend onderhoud**
 - Doel de (semi)permanente delen in goede staat houden of weer terug te brengen
 - Niet altijd een technische achtergrond, maar ook upgraden gebouw
 - Eenmalige bijdrage gemeente in het kader van achterstallig onderhoud P.M.

Exploitatie begroting



- Begrote jaarlijkse MJOP kosten
- Gemeente zorgt voor 80%, **de exploitant 20%**

€ 59.492

€ 11.898

*Let op: De besparing op de (geoffreerde) onderhoudskosten MJOP is het verdienmodel .
Besparingen mogelijk door inzet netwerk, sponsors en vrijwilligers, etc.*

Onderhoudskosten

Categorie 60 Contracten en beheer

- Preventief onderhoud zoals jaarlijkse controles van bijvoorbeeld verwarmings- en beveligingsinstallaties, keuringen en inspecties, etc
- **Begroot Onderhoudscontracten** Jaarlijks € 3.972; 20% voor rekening exploitant **€ 795,-**

Totaal jaarlijks begrote Onderhoud/renovatie kosten (uitgaande 80% regeling en regeling achterstallig onderhoud)

Klein Onderhoud € 22.156

€ 22.156

Mogelijk op te lossen door inzet vrijwilligers

Achterstallig onderhoud P.M.

P.M.

Mogelijk eenmalige ondersteuning/financiering te bespreken met gemeente

Exploitatie begroting



Groot Onderhoud	€ 59.492	€ 11.898	Mogelijk 20% besparing op geoffreerde onderhoudskosten door sponsoren, inzet vrijwilligers, netwerk, etc
Onderhoudscontracten	€ 3.972	€ 795	
Totaal	€ 85.620	€ 34.849	

Overige kosten

De overige (directe en indirecte) kosten bestaan uit:

- Inkoop Horeca/Kiosk
- Kosten overige bedrijfsmiddelen (bv Chloortabletten, gereedschap, etc)
- Belastingen/heffingen
- Kapitaallasten, etc

Begrote overige kosten:

€ 10.250

Exploitatie begroting



	Begroting per jaar €
Omzet	130.290
Inkomsten donateurs/fondsenwerving	15.000
Personeelskosten	-55.000
Energiekosten	-25.000/ -50.000
Onderhoudskosten	-34.849/ -85.620
Besparing onderhoudskosten door vrijwilligers en sponsors (D.O en 20% P.O.)	34.054
Overige kosten	-10.250
Totaal	54.245/ -21.526

SSK-Raming Hardinxveld-Giessendam



- SSK staat voor Standaard Systematiek Kostenramingen
- Op basis van in welke fase het project zich bevindt worden opslagen opgenomen vanwege onzekerheden in het ontwerp
- Geen engineeringskosten en geen vastgoedkosten gerekend
- Uitgangspunt: referentie zwembad De Dompelaar
- Terugkoppeling gehad met Gizon
- Benoemde directe bouwkosten

SSK-Raming Hardinxveld-Giessendam



- Nader te detailleren bouwkosten (15%)
- Directe bouwkosten
- Indirecte bouwkosten
 - Overige eenmalige kosten (5%)
 - Overige algemene bouwplaatskosten (5%)
 - Uitvoeringskosten (8%)
 - Projectmanagementkosten (2%)
 - Algemene kosten (8%)
 - Winst (2%)
 - Risico (2%)
- Risicoreservering bouwkosten

SSK-Raming Hardinxveld-Giessendam



- Niet benoemd risico bouwkosten (10%)
- Kosten o.a. verkregen van offertes De Dompelaar
- Aansluitkosten Stedin online te berekenen

STEDIN.NET

VOOR DE NIEUWE
ENERGIEGENERATIE



Eenmalige kosten

€ 67.381,69

€ 55.687,35 excl. btw

Elektriciteitsaansluiting (125A)

€ 5.519,55

Meerlengte aansluitkabel (op basis van 618 meter)

€ 50.167,80

BTW 21%

€ 11.694,34

SSK-Raming Hardinxveld-Giessendam



Voor diverse ploegen uur-kosten bepaald:

Ploeg groen verwijderen:	
Mobiele graafmachine	75
Arbeider	45
Arbeider	45
Versnipperaar met aandrijving	125
Klein gereedschap moterzaag e.d.	50
Tractor met aanhanger	65
TOTAAL GROENPLOEG	405
Bouwkundige ploeg	
Arbeider	75
Arbeider	75
Gereedschap	25
TOTAAL BOUWKUNDIGE PLOEG	175

SSK-Raming Hardinxveld-Giessendam



Voor diverse ploegen uur-kosten bepaald:

Ploeg leidingen aanbrengen in terrein	
Mobiele graafmachine	75
Arbeider	55
Arbeider	55
Klein gereedschap	25
TOTAAL TERREINPLOEG LEIDINGEN	210
Montageploeg machinekamer	
Arbeider	95
Arbeider	95
Klein gereedschap	25
TOTAAL MONTAGEPLOEG MACHINEKAMER	215
Ploeg terreininrichtingen	
Shoveltje	65
Arbeider	55
Arbeider	55
Klein materieel zoals trilplaat e.d.	25
TOTAAL PLOEG TERREININRICHTINGEN	200

SSK-Raming Hardinxveld-Giessendam



Inzet en materialen begroot op basis van expert judgement:

Opruimwerkzaamheden

Leeghalen terrein van groen, bomen, struiken, verhardingen, enz.	40,00	uur	€	405,00	€	16.200
Verwijderen oude terreinleidingen	40,00	uur	€	405,00	€	16.200
Machinekamer bouwkundige opruimen, daken en kozijnen slopen	40,00	uur	€	175,00	€	7.000
Machinekamer elektrotechnisch demonteren	16,00	uur	€	215,00	€	3.440
Machinekamer installaties demonteren	80,00	uur	€	215,00	€	17.200
Slopen badrand t.b.v. overloopgoten	80,00	uur	€	175,00	€	14.000
Slopen en afvoeren badmeesterspost	24,00	uur	€	200,00	€	4.800
Afvoerkosten groen	1,00	EUR	€	1.500,00	€	1.500
Afvoerkosten leidingen	1,00	EUR	€	1.500,00	€	1.500
Afvoerkosten daken en kozijnen	1,00	EUR	€	1.500,00	€	1.500
Afvoerkosten elektrotechnische componenten	1,00	EUR	€	1.000,00	€	1.000
Afvoerkosten installaties	1,00	EUR	€	1.500,00	€	1.500

Bouwkundige werkzaamheden

Nieuw dak en kozijnen aanbrengen	80,00	uur	€	175,00	€	14.000
Materialen dak en kozijnen	1,00	EUR	€	10.000,00	€	10.000
Bouwkundige aanpassingen bassins	80,00	uur	€	175,00	€	14.000
Materialen bassins zoals beton e.d.	1,00	EUR	€	15.000,00	€	15.000
Bassins opnieuw coaten	1,00	EUR	€	25.000,00	€	25.000

SSK-Raming Hardinxveld-Giessendam



Elektrotechnische werkzaamheden

Aanvragen nieuwe aansluiting STEDIN 125A	1,00	EUR	€	55.687,35	€	55.687
Nieuwe hoofdmeterkast/aanpassen bestaande hoofdmeterkast	1,00	EUR	€	15.000,00	€	15.000
Nieuwe onderverdeelkast machinekamer	1,00	EUR	€	10.000,00	€	10.000
Arbeid elektra hoofdaansluitingen machinekamer	16,00	uur	€	215,00	€	3.440
Arbeid elektra verdeel aansluitingen machinekamer	40,00	uur	€	215,00	€	8.600
Materiaal bekabeling, mantelbuizen, zadels, etc.	1,00	EUR	€	5.000,00	€	5.000

Installaties machinekamer

Leverantie motor en pomp hoofdbad	1,00	EUR	€	7.500,00	€	7.500
Leverantie motor en pomp instructiebad	1,00	EUR	€	5.000,00	€	5.000
Leverantie motoren en pomp peuterbad	1,00	EUR	€	5.000,00	€	5.000
Leveren waterbuffers	3,00	st.	€	5.000,00	€	15.000
Leveren chloordoseerinstallatie grote bad	1,00	st.	€	15.000,00	€	15.000
Leveren chloordoseerinstallatie kleine baden	1,00	st.	€	10.000,00	€	10.000
Leveren zuurdoseerinstallaties	2,00	st.	€	5.000,00	€	10.000
Leveren haarvangers	3,00	st.	€	7.500,00	€	22.500
Leveren besturing doseersysteem Hycon TS	1,00	st.	€	15.000,00	€	15.000
Leveren automatisering machinekamer	1,00	st.	€	25.000,00	€	25.000
Leveren leidingwerk en afsluiters	1,00	EUR	€	50.000,00	€	50.000
Leveren warmtepomp	1,00	EUR	€	75.000,00	€	75.000
Arbeid machinekamer	240,00	uur	€	215,00	€	51.600
Arbeid warmtepomp	32,00	uur	€	215,00	€	6.880

SSK-Raming Hardinxveld-Giessendam



Resultaat van SSK-Raming vernieuwen buitenbad excl. BTW:

● Benoemde directe bouwkosten	€ 731.347,=
○ Nader te detailleren bouwkosten	€ 109.702,=
● Directe bouwkosten	€ 841.049,=
○ Indirecte bouwkosten	€ 292.551,=
● Voorziene bouwkosten	€ 1.133.600,=
○ Risicoreservering bouwkosten	€ 113.360,=

SSK-Raming Hardinxveld-Giessendam



- **Bouwkosten Deelraming Duikelaar € 1.246.960,= excl. BTW**