

Aan: Rik van Leeuwen, gemeente Hardinxveld-Giessendam
Van: Niels Rousse en René Komduur
Betreft: second opinion onderzoek heropening buitenbad De Duikelaar
Datum: 12 maart 2025

Context en onderzoeksoopdracht

In 2012 is het buitenbad van De Duikelaar gesloten. In het coalitieakkoord 2022-2026 'Samen krachtig voortbouwen' wordt gerefereerd aan het maatschappelijk belang van een buitenbad voor zover dit financieel haalbaar is en passend binnen de financiële positie van de gemeente.

Momenteel wordt onderzoek gedaan naar het toekomstperspectief van binnenbad De Duikelaar als lokale voorziening of als regionale voorziening in de vorm van een gezamenlijk zwembad voor Hardinxveld-Giessendam, Sliedrecht en wellicht Molenlanden. Door de Fractie T@B is een verkennend onderzoek uitgevoerd (presentatie, 2 oktober 2024) naar de heropening van buitenbad De Duikelaar als lokale en zelfstandige voorziening. Bij dit onderzoek heeft buitenbad De Dompelaar in Groot-Amers als referentie gediend. Redelijk vergelijkbaar met De Dompelaar beschikt buitenbad De Duikelaar, in de jaren '50 van de vorige eeuw gerealiseerd, van oudsher over de volgende functies:

- Een bassin van 25 x 12 meter (300 m²) met een diepte van 1,80 meter.
- Een speelbad van 18 x 12 meter (216 m²) met een diepteverloop van 0,30 tot 1,20 meter.
- Een baby-/peuterbad van 10 x 10 meter (100 m²) met een diepteverloop van 0,10 tot 0,30 meter.
- Een ruime ligweide.
- De receptie, kleedruimten, en horeca van het binnenbad stonden tot 2012 ook ter beschikking aan de bezoekers van het buitenbad.

Het wateroppervlak bedraagt in totaal 616 m². Het terrein heeft een oppervlak van in totaal ruim 5.000 m² (zie luchtfoto in **bijlage 1**).

De gemeente heeft Synarchis gevraagd een second opinion uit te voeren op het onderzoek heropening buitenbad Hardinxveld-Giessendam. In deze notitie presenteren we de bevindingen van deze second opinion. Daarbij hebben we gebruik gemaakt van de ervaringen en inzichten die Synarchis de afgelopen 17 jaar heeft opgedaan als specialist/marktleider op het gebied van zwembadvraagstukken. In de regio hebben we onder meer het projectmanagement geleverd bij de realisatie van het sportcentrum in Papendrecht. Momenteel begeleiden we de gemeente Gorinchem bij de ontwikkeling van het nieuwe zwembad. De afgelopen jaren hebben wij met betrekking tot zwembad De Duikelaar de volgende projecten uitgevoerd:

- 2011: toekomstperspectief zwembad De Duikelaar (inclusief in beeld brengen consequenties sluiting buitenbad).
- 2017: opstellen businesscase herbestemming terrein buitenbad De Duikelaar (naar aanleiding van plan Lamaland/Herkon om een indoor-speeltuin op deze locatie te realiseren).
- 2024: verkenning toekomst zwembad De Duikelaar.

In deze notitie worden achtereenvolgens de volgende thema's behandeld:

1. Bezoekers en tarieven.
2. Organisatie en medewerkers.
3. Investerings- en kapitaallasten.
4. Exploitatie en jaarlasten.

1. Bezoekers en tarieven

Het aantal bezoekers wordt in het onderzoek heropening buitenbad Hardinxveld-Giessendam geschat op 20.000- 25.000. Dit aantal wordt gebaseerd op de volgende kengetallen:

- Een verzorgingsgebied van ruim 14.000 inwoners (totaal aantal inwoners van Hardinxveld-Giessendam met een correctie van 75% als gevolg van de aanwezigheid van een binnenbad).
- Een animocijfer van 1,5 tot 2,0 (het gemiddeld aantal bezoeken per jaar per inwoner van het verzorgingsgebied), wat zou leiden tot 21.000-28.000 bezoekers.
- 40 tot 50 bezoeken per m² zwemwater, wat bij ruim 600 m² zwemwater zou leiden tot 24.000-30.000 bezoekers.

Voor buitenbaden zoals De Duikelaar hanteren wij in de basis een animocijfer van 1,0 tot 1,5 van het aantal inwoners binnen het primaire verzorgingsgebied (in dit geval de gemeente Hardinxveld-Giessendam). Met ongeveer 18.500 inwoners zou dit een bezoekerspotentieel betekenen van 18.500-28.000. Wat ons betreft zeker zo belangrijk als het toepassen van dit soort kengetallen zijn echter de ervaringscijfers van buitenbad De Duikelaar.

In de jaren voor sluiting van het buitenbad De Duikelaar was sprake van 12.500 tot 15.000 bezoekers. Daarmee was sprake van een animocijfer van 0,7-0,8. De verklaring voor dit relatief lage animocijfer is destijds gevonden in de concurrentie van omringende voorzieningen. Ook heden ten dage zijn voor de inwoners van Hardinxveld-Giessendam onder meer de volgende recreatieve voorzieningen op relatief korte afstand beschikbaar:

- Buitenbaden in Gorinchem, Sliedrecht en Papendrecht (alle in combinatie met een binnenbad) en De Doetse Kom in Giesenburg.
- Natuurspeeltuin Het Weitje aan de Sluisweg en kinderboerderij Feitsmapark in Sliedrecht (voor ouders met jonge kinderen).
- Strandjes langs de Merwede (meer voor tieners).
- Het Lingebos in Gorinchem en Merwelanden/Biesbosch in Dordrecht.

Op basis van de ervaringen uit het verleden en de concurrentiepositie van een heropend buitenbad De Duikelaar beschouwen we een bezoekerspotentieel van 15.000 als realistisch(er).

Met betrekking tot de bezoekers en de gehanteerde tarieven in het onderzoek heropening buitenbad Hardinxveld-Giessendam plaatsen we verder de volgende kanttekeningen:

- De tarieven voor abonnementen en losse tickets zijn afgeleid van de tarieven van zwembad De Dompelaar en beschouwen wij als marktconform, al hoewel de gemiddelde opbrengst voor losse tickets à € 5,50 aan de hoge kant is en geen rekening gehouden lijkt te worden met het onderscheid tussen dagkaarten en ochtend-/avondkaartjes dat in De Dompelaar wordt gemaakt.
- Rekening wordt gehouden met het verzorgen van lezwemmen aan 45 kinderen à € 162 (omzet € 7.290). Wij gaan er vanuit dat het verzorgen van lezwemmen voorbehouden blijft aan de exploitant van het binnenbad (de gemeente) en dus geen inkomsten oplevert voor het buitenbad met als motivatie:
 - Het leidt bij ouders en kinderen tot onduidelijkheid/onzekerheid als er twee aanbieders van zwemlessen zijn ('overdracht' van kinderen als het zomerseizoen eindigt).
 - Het levert voor de exploitant van het binnenbad (en dus voor de gemeente) een verliespost op als 'geconcurrereerd' moet worden met een tweede aanbieder.
 - Het is voor de exploitant van het buitenbad (de op te richten stichting) een ingewikkelde en waarschijnlijk dure opgave om gediplomeerde medewerkers te vinden die in de zomerperiode les kunnen en willen geven.
- In Hardinxveld-Giessendam is geen sprake (meer) van schoolzwemmen. Het ligt dus niet voor de hand hiervoor inkomsten op te nemen bij de heropening van het buitenbad (€ 5.500). Wel is het realistisch om een bedrag op te nemen voor incidentele verhuur aan bijvoorbeeld scholen (afsluiting van het jaar), stichtingen en bootcamp en voor evenementen/activiteiten ten behoeve van specifieke doelgroepen, zoals in het verkennend onderzoek is gedaan.
- Voor de opbrengsten horeca rekenen wij met een gemiddelde van € 1,00 tot € 1,50 per bezoeker (mede afhankelijk van het assortiment). Bij 15.000 bezoekers betekent dit een opbrengst van € 15.000 tot € 22.500. Met een inkoop van 40% resteert een netto omzet € 9.000 tot € 13.500. Dit is iets lager dan de in het onderzoek heropening buitenbad Hardinxveld-Giessendam begrote opbrengst van € 15.000.

De financiële gevolgen voor de exploitatie behandelen we in hoofdstuk 4 van deze notitie.

In het rapport 'Toekomst zwembad De Duikelaar' (Synarchis, 25 november 2024) is het bezoekerspotentieel van het binnenbad vastgesteld op 55.000. Heropening van het buitenbad zal naar onze opvatting de volgende consequenties hebben:

- *Bij een openstelling van het buitenbad in de periode begin mei – begin september kan het binnenbad het recreatief zwemmen (inclusief banen zwemmen) in deze periode afschalen en bezoekers verwijzen naar het buitenbad. Dit zal enige invloed hebben op het aantal recreatieve zwemmers in het binnenbad (geprognoseerd op 13.000). Tegen een beperkte daling van de inkosten staat een beperkte daling van de personeelskosten.*
- *In combinatie met het binnenbad geeft de heropening van het buitenbad een impuls aan een gezond lokaal sport- en beweegklimaat. Een buitenbad zorgt er voor dat jonge kinderen na het behalen van hun zwemdiploma gestimuleerd worden te blijven zwemmen (bijdrage aan zwemveiligheid). Verder fungeert een buitenbad in het zomerseizoen ook als laagdrempelige voorziening de eigen inwoners (waaronder de 'thuisblijvers').*

Binnenbad De Duikelaar huisvest het hele jaar door verenigingen, banenzwemmers, deelnemers aan doelgroepactiviteiten en niet in de laatste plaats kinderen die we zwemvaardig willen laten worden. Een eventuele heropening van het buitenbad gedurende het zomerseizoen is geen concurrent voor het binnenbad, maar dient gezien te worden als een recreatieve aanvulling ervan.

2. Organisatie en medewerkers

Vergelijkbaar met De Dompelaar lijkt in het onderzoek heropening buitenbad Hardinxveld-Giessendam voorgesorteerd te worden op een organisatie van buitenbad De Duikelaar, die is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- De gemeente treedt (voorlopig) op als eigenaar van buitenbad De Duikelaar.
- De gemeente is verantwoordelijk voor de investering die nodig is voor de heropening van buitenbad De Duikelaar. *De financierings-/kapitaallasten komen voor rekening van de gemeente. Wij gaan ervan uit dat de gemeente dan ook verantwoordelijk is voor de uitbesteding van het werk.*
- Een op te richten stichting is verantwoordelijk voor beheer en exploitatie van buitenbad De Duikelaar.
- De gemeente draagt 80% bij aan het groot onderhoud. De resterende 20% en alle overige kosten en opbrengsten zijn voor rekening van de stichting.
- Vooralsnog wordt door in het onderzoek heropening buitenbad Hardinxveld-Giessendam rekening gehouden met een positief exploitatieresultaat c.q. een sluitende exploitatiebegroting voor de stichting zonder subsidie van de gemeente.
- Als de gemeente (eigenaar) een kostprijs dekkende huur in rekening brengt aan de stichting (huurder) dan ontstaat een verlieslatende exploitatie en zal de gemeente een subsidie moeten verstrekken ten behoeve van een sluitende exploitatiebegroting van de stichting.

Bij deze uitgangspunten voor wat betreft de organisatie van een heropend buitenbad De Duikelaar plaatsen we de volgende kanttekeningen:

- Er zijn tegenwoordig nog maar weinig gemeenten die zich belasten met beheer en exploitatie van zwembaden. Verreweg de meeste gemeenten beperken zich tot eigendom en verhuur en laten beheer en exploitatie over aan:
 - Stichtingen, zoals in Gorinchem (Caribabad), De Doetse Kom (Giessenburg) en De Dompelaar (Groot-Ammers).
 - Commerciële exploitanten, zoals in Sliedrecht (De Lockhorst).
 - Gemeentelijke sportbedrijven, zoals in Papendrecht (het Sportcentrum).
- Het uitbesteden van beheer en exploitatie van een buitenbad aan een stichting is in beginsel een efficiënte organisatievorm. Beter dan bij de andere genoemde vormen kan vanuit het motto 'voor en door de gemeenschap' een beroep worden gedaan op inzet van vrijwilligers, donateurs en 'vrienden van'.
- Nadelen van stichtingen zijn vooral gelegen in de stabiliteit en continuïteit van de bedrijfsvoering, vooral als voor een substantieel deel een beroep wordt gedaan op vrijwilligers. Het is een landelijke ontwikkeling dat organisaties die stoelen op vrijwilligers het steeds moeilijker hebben om voldoende en voor de functies capabele vrijwilligers te werven en voor langere tijd te behouden. Dit is de reden dat de laatste jaren minder nieuwe stichtingen worden opgericht en de vormen 'commerciële exploitatie' en vooral 'gemeentelijke sportbedrijven' in opkomst zijn.
- Specifiek voor de situatie bij zwembad De Duikelaar zou het vanuit oogpunt van kwaliteit (kennis en ervaring), stabiliteit en continuïteit van de bedrijfsvoering logisch zijn om beheer en exploitatie van het buitenbad te integreren met het binnenbad.

Zo blijft één organisatie verantwoordelijk voor De Duikelaar (één aanspreekpunt voor gemeente, inwoners/bezoekers en medewerkers) en wordt voorkomen dat twee organisaties op allerlei onderdelen met elkaar moeten afstemmen (denk aan: programmering en activiteitenaanbod, beheer en onderhoud gezamenlijke opstallen en installaties, inkoop, administratie, marketing en promotie). Daar staat tegenover dat vanuit gemeentelijk beheer naar alle waarschijnlijkheid geen beroep kan worden gedaan op vrijwilligers, donateurs en 'vrienden van' en dat daarmee de bedrijfsvoering minder efficiënt (lees: duurder) wordt.

- Uit oogpunt van financiële haalbaarheid is het gerechtvaardigd beheer en exploitatie van een heropend buitenbad De Duikelaar uit te besteden aan een op te richten stichting. In een volgende fase moet wel zekerheid ontstaan over aspecten als kwaliteit, stabiliteit en continuïteit van de bedrijfsvoering, onder meer door:
 - potentiële bestuursleden te vinden die voor meerdere jaren bereid en in staat zijn verantwoordelijkheid te nemen;
 - te peilen of er voldoende draagvlak is om een vrijwilligerspool te vormen om structureel en substantieel bij te dragen aan beheer exploitatie van buitenbad De Duikelaar;
 - te peilen of er voldoende draagvlak is onder donateurs en 'vrienden van buitenbad De Duikelaar' om structureel financieel bij te dragen aan beheer en exploitatie van buitenbad De Duikelaar.

Operationeel gaat het onderzoek heropening buitenbad Hardinxveld-Giessendam uit van een combinatie van betaalde/professionele krachten en vrijwilligers. De benodigde uren zijn als volgt bepaald:

- Een ruime, maar marktconforme openstelling van gemiddeld 54 uur per week (9 uur per dag, niet op zondag) gedurende 19 weken (begin mei-begin september) = 1.026 uur per seizoen. Op basis van een inzet van een 2 tot 3 toezichthouders (afhankelijk van aantal bezoekers) betekent dit een inzet van 2.565 uur per seizoen bij een gemiddelde inzet van 2,5 toezichthouders.
- 1 medewerker voor administratie, kassa, telefoon, kiosk gedurende de openstelling = 1.026 uur per seizoen.
- 1 uur per dag voor voorbereiding, technische handelingen, opruimen en schoonmaak (6 dagen per week gedurende 19 weken) = 114 uur per seizoen.
- 50 uur per seizoen opstarten en sluiten van het buitenbad.
- 190 uur per seizoen techniek.

Opgeteld resulteert dit in een inzet van $2.565 + 1.026 + 114 + 50 + 190 = 3.945$ uur per seizoen. Met als uitgangspunt 1.976 uur per fte (bij een werkweek van 38 uur) is sprake van een totale formatie van 2,0 fte. Bij een gemiddelde kostenpost van € 50.000 per fte zou sprake zijn van € 100.000 aan personeelskosten als alleen sprake zou zijn van inzet van betaalde, professionele krachten.

De personeelskosten zijn in het onderzoek heropening buitenbad Hardinxveld-Giessendam geraamd op € 55.000. Op basis van hiervoor gemaakte berekening kan hiervoor ongeveer 2.200 uur betaalde/professionele inzet worden ingevuld en zou dus ongeveer 1.750 uur met vrijwilligers moeten worden ingevuld. Dit staat gelijk aan ruim 90 uur per week en aan ruim 15 uur per dag. Bij een gemiddelde dienst van 3 uur per dag zou dit betekenen dat 5 vrijwilligers per dag nodig zijn. Dit staat los van de vrijwillige inzet van een stichtingsbestuur. Uitgangspunt bij deze berekening is dat geen sprake is van een vrijwilligersvergoeding. Als wel gerekend wordt met een vrijwilligers dan gaat dit af van het budget voor betaalde, professionele krachten en moet meer een beroep worden gedaan om de inzet van vrijwilligers.

3. Investerings- en kapitaallasten

Op basis van de Standaard Systematiek Kostenramingen (SSK) is in het onderzoek heropening buitenbad Hardinxveld-Giessendam een investeringsraming opgesteld. Uitgangspunt is dat de oude bassins in oude glorie worden hersteld en dat de machinekamer wordt vervangen. In het vervolg van dit hoofdstuk toetsen we per deelpost de uitgangspunten van het onderzoek heropening buitenbad Hardinxveld-Giessendam. Aan het einde van het hoofdstuk laten we zien welke kapitaallasten (rente en afschrijving) gemoeid zijn met de investering.

Buitenterrein

Voor het gebruiksklaar maken van het terrein zijn posten opgenomen voor het ruimen van overtollig groen à € 16.200. Hierbij ontbreekt het herstellen van groenwerk en het herstellen of opnieuw bestraten van het terrein. Voor het opnieuw bestraten en

terugbrengen van groen adviseren we extra budget op te nemen van circa € 25.000. Daarbij gaan we wel uit van hergebruik van het bestaande straatwerk. Dit bedrag komt overeen met een recente offerte van een vergelijkbaar ander buitenbad.

Bassins

Er zijn kosten opgenomen om de bassins weer op te knappen. Kosten zijn geraamd voor het herstel van de betonnen bak door de badrand aan te passen en de bassins te coaten. Voor een nieuwe coating is € 25.000 is geraamd, terwijl dat volgens ons eerder een investering van € 75.000 zal vergen. Dit betekent een extra kostenpost van circa € 50.000. Dit komt overeen met de kosten in een bij ons bekend vergelijkbaar ander buitenbad waar opnieuw is gecoat met een grondige voorbereiding van de ondergrond om een goede hechting te garanderen. Aangezien de bassins in het buitenbad van De Duikelaar al lang leeg staan gaan wij uit van deze grondige aanpak.

Verder is rekening gehouden met sloop van de betonrand à € 14.000, herstel voor € 14.000 en € 15.000 aan materiaalkosten. De totale herstelkosten betonrand komen daarmee op € 43.000. De betonrand is circa 178 meter lang, wat neerkomt op € 241 per strekkende meter. Wij gaan ervan uit dat niet de gehele betonrand vervangen dient te worden maar gedeelten hersteld, daarmee is deze post toereikend.

Installatie

Er zijn kosten opgenomen om de zwembadinstallatie te vernieuwen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de huidige installatieruimte alle nieuwe componenten kan huisvesten. Om een uitspraak te doen of de installatiekosten voldoende zijn opgenomen, hebben we een overzicht gemaakt van de elementen die vervangen worden. Deze hebben we vergeleken met hetgeen we verwachten dat allemaal vervangen moet worden. Daarna hebben we beoordeeld of de bedragen overeen komen met onze schatting. In **bijlage 2** is de complete vergelijking toegevoegd.

Voor zover wij kunnen beoordelen ontbreken nieuwe zwembadfilters, TSA's (Tegen Stroom Apparaat) voor overdracht van warmte, fundatie voor de warmtepompen, het vervangen van toe en afvoer leidingwerk en ontbreken er nieuwe chloor- en zuurtanks, die aan de BRL wetgeving dienen te voldoen. Daarnaast zijn de bedragen van de circulatiepompen in onze optiek te laag opgenomen. De bijbehorende extra investering ten behoeve van een adequate installatieruimte, *specifiek voor het buitenbad*, ramen wij op circa € 370.000.

Verduurzaming

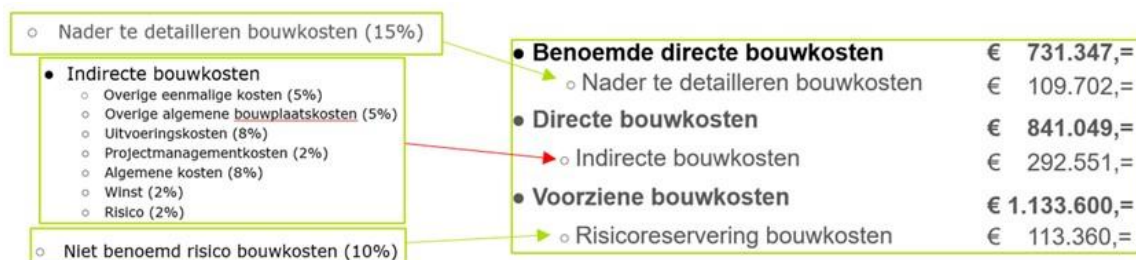
In de raming ontbreken kosten voor verduurzaming, terwijl dit noodzakelijk is om de lage energielasten in de exploitatiebegroting te behalen. Voor een laag temperatuursysteem is een afdekking van de diepe bassins noodzakelijk. Ook gratis energie middels zonnecollectoren en compensatie van elektra met PV panelen is toegevoegd. De bijbehorende extra investering voor verduurzaming en energiebesparing ramen wij op € 250.000.

Omdat in Nederland sprake is van netcongestie is het nog onduidelijk of de aanvraag/verzwaring van de elektra aansluiting naar 3x125A wel mogelijk is. Een combinatie met het binnenbad is sterk aan te bevelen, omdat de piek van de benodigde elektra voor een binnenbad in de winter ligt, terwijl een buitenbad zijn piek in de zomer heeft. Op basis van gelijktijdigheid en aansluitkosten kan dit interessant zijn.

Staartkosten

De raming in het onderzoek heropening buitenbad Hardinxveld-Giessendam op basis van de SSK komt neer op ruim € 1,5 miljoen (inclusief BTW). Hierbij valt op dat de opgetelde bedragen uit de raming lager uitkomen dan de bedragen uit de staart. Ook zijn de bedragen van de staart niet gelijk aan de genoemde percentages in de presentatie.

Op basis van de bedragen uit de raming zouden de directe bouwkosten € 575.047 bedragen (exclusief BTW). Volgens het resultaat (zie pagina 14 van de presentatie en hieronder afgebeeld) bedragen de directe bouwkosten echter € 731.347. Daarbij komen dan nog de nader te detailleren bouwkosten van 15% (op basis van € 731.347). De indirecte bouwkosten zouden berekend moeten zijn op 5% + 5% + 8% + 2% + 8% + 2% + 2% = 32% van de directe bouwkosten, maar bedragen hier bijna 35% (€ 292.551 van € 841.049).



Investeringskosten en kapitaallasten

Met als uitgangspunt de benoemde directe bouwkosten van € 731.347 bedraagt de totaal geraamde investering in het onderzoek heropening buitenbad Hardinxveld-Giessendam op basis van de SSK ruim € 1,5 miljoen (*inclusief BTW*). Zoals uit **bijlage 2** blijkt en met verwijzing naar de toelichting hiervoor ramen wij de investeringskosten op ruim € 2,6 miljoen (*inclusief BTW*).

In het volgende overzicht is het verschil in kapitaallasten weergegeven dat verband houdt met beide investeringsbedragen. De afschrijvingstermijn is vooralsnog bepaald op 20 jaar, de rente op 3,5%. De kapitaallasten zijn zowel annuïtair als lineair jaar 1 in beeld gebracht.

heropening buitenbad De Duikelaar	investerings- kosten	afschrijvings- termijn	rente percentage	kapitaallasten annuïtair	kapitaallasten lineair jaar 1
Raming obv SSK	€ 1.500.000	20	3,50%	€ 105.542	€ 127.500
Raming Synarchis	€ 2.600.000	20	3,50%	€ 182.939	€ 221.000

Op basis van de gehanteerde uitgangspunten is met de investeringskostenraming in het onderzoek heropening buitenbad Hardinxveld-Giessendam à € 1,5 miljoen een kapitaallast gemoeid van ongeveer € 105.000 (*op basis van annuïteiten*). Onze raming van € 2,6 miljoen resulteert in een kapitaallast van ongeveer € 183.000. In het onderzoek heropening buitenbad Hardinxveld-Giessendam is geen rekening gehouden met deze kapitaallasten.

4. Exploitatie en jaarlast

In dit hoofdstuk wordt de exploitatiebegroting, zoals opgenomen in het onderzoek heropening buitenbad Hardinxveld-Giessendam, per onderdeel getoetst op de gehanteerde uitgangspunten. Aan het einde van dit hoofdstuk gaan we in op de kosten voor de gemeente bij heropening van buitenbad De Duikelaar. **Bijlage 3** bevat een totaal overzicht.

Baten

Wij ramen de baten van een heropend buitenbad De Duikelaar op € 110.500, ongeveer € 35.000 minder dan begroot in het onderzoek heropening buitenbad Hardinxveld-Giessendam. Dit wordt veroorzaakt door:

- Minder inkomsten uit abonnementen en losse tickets als gevolg van een lagere bezoekersprognose (15.000 bezoekers in plaats van 20.000-25.000 bezoekers).
- Geen inkomsten uit leszwemmen (alleen in het binnenbad) en uit schoolzwemmen (wordt niet aangeboden in Hardinxveld-Giessendam).

De omzet horeca is wat hoger geraamd, maar daar staat tegenover dat in de lasten ook rekening wordt gehouden met een hogere post inkoop horeca (40% van de omzet).

Personeelskosten

De personeelskosten zijn gehandhaafd op € 55.000. Zoals in hoofdstuk 2 beschreven moet dit wel gepaard gaan met een robuuste inzet van vrijwilligers, zowel op bestuurlijk niveau als operationeel. Indicatief gaat het operationeel om 90 uur per week en 15 uur per dag (bij een gemiddelde dienst van 3 uur per dag 5 vrijwilligers per dag). Er zijn voldoende voorbeelden in het land waaruit blijkt dat dit niet onmogelijk is. Tegelijkertijd is de ontwikkeling ook dat het voor vrijwilligersorganisaties steeds lastiger wordt om op structurele basis vrijwilligers in te zetten.

Energiekosten

In het onderzoek heropening buitenbad Hardinxveld-Giessendam zijn de energiekosten geraamd op € 25.000 tot € 50.000 per jaar. Een post van € 25.000 achten wij reëel als de door ons in hoofdstuk 3 voorgestelde investeringen in verduurzaming worden toegepast. De grootste besparing op energie zit in het toepassen van warmtepomp(en), zonnecollectoren en zonnepanelen in combinatie met het afdekken van de buitenbaden. In de investeringsraming, zoals opgenomen in het onderzoek heropening buitenbad Hardinxveld-Giessendam, is alleen een bedrag opgenomen voor plaatsen van warmtepomp(en). Voor een post van € 25.000 aan energiekosten achten wij de extra investering noodzakelijk.

Onderhoud

Als beoogd eigenaar van buitenbad De Duikelaar ligt het voor de hand dat de gemeente een verantwoordelijkheid heeft met betrekking tot het groot onderhoud. Dit zou een 100% verantwoordelijkheid kunnen zijn. In deze second opinion hanteren we het uitgangspunt van het onderzoek heropening buitenbad Hardinxveld-Giessendam dat 20% van het groot onderhoud voor rekening komt van de op te richten stichting.

Op basis van referenties en kengetallen vinden wij een post van € 25.000 voor klein/dagelijks onderhoud en € 5.000 voor jaarlijks contractonderhoud realistisch. Dit wijkt niet noemenswaardig af van de posten die in het onderzoek heropening buitenbad Hardinxveld-Giessendam zijn begroot (op basis van referentie De Dompelaar).

Voor groot onderhoud adviseren we een post van in totaal € 75.000 op te nemen. Deze post houdt verband met de instandhouding van het buitenbad voor een periode van 20 jaar en heeft vooral betrekking op het vervangen van de coating van de bassins (iedere 4-5 jaar), het reviseren van diverse installatietechniek en het grote groen onderhoud. Zoals uit de volgende tabel blijkt nemen de totale onderhoudskosten op basis van ons advies toe met € 20.000 tot € 105.000, waarvoor € 64.000 voor rekening komt van de gemeente en € 41.000 voor de stichting.

onderhoudskosten T@B	totaal	gemeente	exploitant	Synarchis	gemeente	exploitant
klein/dagelijks onderhoud	€ 22.156	€ -	€ 22.156	€ 25.000	€ -	€ 25.000
groot onderhoud	€ 59.492	€ 47.594	€ 11.898	€ 75.000	€ 60.000	€ 15.000
onderhoudscontracten	€ 3.972	€ 3.178	€ 794	€ 5.000	€ 4.000	€ 1.000
Totaal	€ 85.620	€ 50.771	€ 34.849	€ 105.000	€ 64.000	€ 41.000

Kwetsbaar onderdeel van de in het onderzoek heropening buitenbad Hardinxveld-Giessendam opgenomen begroting is de post 'besparing onderhoud door vrijwilligers/sponsors' à € 34.054. Deze post komt bovenop de reguliere vrijwilligersinzet en de jaarlijkse bijdrage van donateurs en sponsors die in de baten is begroot op € 15.000. Ook hiervoor geldt dat in een eventuele volgende fase voldoende hard gemaakt moet kunnen worden dat een dergelijke besparing tot de reële mogelijkheden behoort, niet incidenteel maar structureel voor de komende 20 jaar.

Overige kosten

De overige kosten zijn in het onderzoek heropening buitenbad Hardinxveld-Giessendam begroot op € 10.250, opgebouwd uit inkoop horeca, bedrijfsmiddelen, belastingen/heffingen en kapitaallasten. Wij adviseren deze post te verhogen tot € 20.000, opgebouwd uit:

- € 7.500 inkoop horeca (40% van de omzet horeca);
- € 8.000 belastingen en verzekeringen (denk aan OZB gebruikersdeel, machinebreukverzekering);
- € 4.500 bedrijfsmiddelen en overige algemene kosten (denk aan: promotie, administratie).

De kapitaallasten waar in het onderzoek heropening buitenbad Hardinxveld-Giessendam naar wordt verwezen kunnen geen betrekking hebben op de investering die nodig is voor heropening van het buitenbad. Waarschijnlijk hebben deze kapitaallasten betrekking op aan te schaffen inventaris.

Saldo baten en lasten

Onze second opinion op de exploitatiebegroting resulteert in een negatief exploitatiesaldo van ongeveer € 30.000. Dit moet worden beschouwd als een alleszins redelijk 'tekort' voor buitenbaden, die door stichtingen en met inzet van vrijwilligers worden beheerd en geëxploiteerd.

In de exploitatie is vooralsnog geen rekening gehouden met een te betalen huur door de stichting aan de gemeente. Binnen de kaders van de Wet Markt & Overheid moet in beginsel een realistische, *kostprijs dekkende huur* in rekening worden gebracht. Dit leidt tot kostenverhoging voor de stichting en een huurinkomst voor de gemeente. Omdat de kostenverhoging door de gemeente gecompenseerd moet worden in de vorm van een subsidie is in feite sprake van 'vestzak/broekzak'.

Kosten gemeente

in de exploitatiebegroting van het onderzoek heropening buitenbad Hardinxveld-Giessendam bestaan de kosten voor de gemeente slechts uit 80% van het groot onderhoud en het jaarlijkse contractonderhoud. Daar zijn door ons de volgende kosten aan toegevoegd:

- Overige eigenaarslasten à € 10.000, bestaande uit belastingen en verzekeringen (eigenaarsdeel) en het afstemmingsoverleg tussen gemeente en stichting (P&C).
- De subsidie die aan de stichting verstrekt moet worden ten behoeve van een sluitende exploitatiebegroting. Op basis van de second opinion en rekening houden met een buffer om tegenvallers in de exploitatie op te kunnen vangen is gerekend met een € 40.000.
- De kapitaallasten à € 183.000 die verband houden met de door ons geraamde investering van € 2,60 miljoen.

In totaal resulteert dit in een totale jaarlast van bijna € 300.000 voor de eventuele heropening van buitenbad De Duikelaar.

Bijlage 1 Luchtfoto zwembad De Duikelaar



Bijlage 2 Second opinion investeringskostenraming

	begroting SSK	second opinion	opmerkingen
Opruimwerkzaamheden groen:	€ 16.200	€ 16.200	
herstel groen		€ 6.250	na rooien van groen ook herstel van hekwerk en planten/struiken
verwijderen oud leidingwerk terrein:	€ 16.200	€ 16.200	gezien het aantal lengte dat gegraven dient te worden zal dit hoger zijn
herstel straatwerk ontbreekt		€ 18.750	na vervangen van leidingwerk zal het straatwerk hersteld moeten worden
Machinekamer strippen:	€ 27.640	€ 27.640	
Slopen badrand:	€ 14.000	€ 14.000	
Slopen badmeesterspost:	€ 4.800	€ 4.800	
Afvoerkosten:	€ 7.000	€ 7.000	
totaal:	€ 85.840	€ 110.840	€ 25.000
nieuw dak en kozijn	€ 14.000	€ 14.000	
materialen dak en kozijn	€ 10.000	€ 10.000	
bouwkundige aanpassingen bassins	€ 14.000	€ 14.000	dit is zeer afhankelijk van wat er moet gebeuren met het bassin
materialen bassins zoals beton	€ 15.000	€ 15.000	dit is een veel te laag bedrag, zeker met mogelijke betonrot na al die jaren
bassins opnieuw coaten	€ 25.000	€ 75.000	dit is een veel te laag bedrag: coaten al snel € 85,- per m ² , zeker na zo lang niet in gebruik geweest te zijn
totaal:	€ 78.000	€ 128.000	€ 50.000
nieuwe aansluiting 125A	€ 55.687	€ 55.687	reel bedrag
nieuwe hoofdmeterkast	€ 15.000	€ 15.000	
nieuwe onderverdeelkast	€ 10.000	€ 10.000	
arbeid hoofdaansluiting	€ 3.440	€ 3.440	
arbeid verdeelaansluiting	€ 8.600	€ 8.600	
materiaal bekabeling	€ 5.000	€ 5.000	
totaal E:	€ 97.727	€ 97.727	
zwembadpomp hoofdbad	€ 7.500	€ 18.750	baden meestal 2 pompen per bassin en incl. frequentiesturing
zwembadpomp instructiebad	€ 5.000	€ 12.500	baden meestal 2 pompen per bassin en incl. frequentiesturing
zwembadpomp peuterbad	€ 5.000	€ 7.500	peuterbad kan met 1 pomp incl. frequentiesturing
leveren waterbuffers	€ 15.000	€ 15.000	oude buffers hergebruiken / herstellen
chloordoseerinstallatie hoofdbad	€ 15.000	€ 15.000	
chloordoseerinstallatie kleine baden	€ 10.000	€ 10.000	
zuurdoseerinstallatie	€ 10.000	€ 10.000	
chlooropslag		€ 40.000	chlooropslag dient aan BRL wetgeving te voldoen
zuuropslag		€ 40.000	zuuropslag dient aan BRL wetgeving te voldoen
zwembadfilters		€ 125.000	Na al die jaren zullen deze vervangen moeten worden
haanangers	€ 22.500	€ 22.500	
doseersysteem Hycon	€ 15.000	€ 15.000	
automatisering machinekamer	€ 25.000	€ 25.000	
leidingwerk en afsluiters	€ 50.000	€ 50.000	voor vervangen van terrein leidingwerk + leidingwerk in technische ruimte is dit te weinig. Leidingwerk betreft aanvoer en retour leidingwerk rondom alle bassins, na al die jaren zal dit compleet vervangen dienen te worden
leidingwerk terrein		€ 75.000	vervangen toe en afvoer leidingwerk
warmtepomp	€ 75.000	€ 75.000	
fundatie warmtepomp		€ 25.000	positie buitenunits nader te bapelen
TSA's		€ 45.000	TSA's voor overdracht warmte, laag temperatuur = in full-stream
arbeid machinekamer	€ 51.600	€ 51.600	
arbeid warmtepomp	€ 6.880	€ 6.880	
totaal WZ	€ 313.480	€ 684.730	€ 371.250
zwembadafdekking		€ 150.000	tbv verduurzaming en om energiebesparing te realiseren
zonnectoren		€ 60.000	tbv verduurzaming en om energiebesparing te realiseren
PV panelen		€ 40.000	tbv verduurzaming en om energiebesparing te realiseren
totaal verduurzaming		€ 250.000	€ 250.000
totaal directe bouwkosten	€ 575.047	€ 1.271.297	€ -696.250
onbekende post raming SSK	€ 156.300		onduidelijk waar deze onbekende post betrekking op heeft
Benoemde directe bouwkosten	€ 731.347	€ 1.271.297	
nader te detailleren bouwkosten	€ 109.702	€ 190.695	15%
directe bouwkosten	€ 841.049	€ 1.461.992	
indirecte bouwkosten	€ 292.551	€ 511.697	35%
voorzien bouwkosten	€ 1.133.600	€ 1.973.689	
risicoreservering bouwkosten	€ 113.360	€ 197.369	10%
Bouwkosten deelraming	€ 1.246.960	€ 2.171.057	
BTW	€ 261.862	€ 455.922	21%
investering incl. BTW	€ 1.508.822	€ 2.626.980	investering incl. BTW

Bijlage 3 Second opinion exploitatiebegroting

Exploitatiebegroting	onderzoek	second opinion	opmerkingen
Bezoekersaantallen	20.000-25.000	15.000	
Baten			
abonnementen	€ 65.000	€ 48.750	750 ipv 1.000 abonnementen à € 65
losse tickets	€ 27.500	€ 17.500	3.500 ipv 5.000 tickets à € 5,00
leszwemmen	€ 7.290	€ -	alleen in het binnenbad
schoolzwemmen	€ 5.500	€ -	geen schoolzwemmen in Hardinxveld-Giessendam
verhuur aan scholen, stichtingen, bootcamp	€ 5.500	€ 5.500	
evenementen/activiteiten	€ 5.000	€ 5.000	
horeca	€ 15.000	€ 18.750	obv € 1,25 per bezoeker
donateurs en sponsors	€ 15.000	€ 15.000	
totaal:	€ 145.790	€ 110.500	€ -35.290
Lasten			
personeelskosten	€ 55.000	€ 55.000	ambitieuze opgave irt benodigde inzet vrijwilligers
energiekosten	€ 50.000	€ 25.000	met inachtneming van investeringen in energiebesparing
klein/dagelijks onderhoud	€ 22.156	€ 25.000	
groot onderhoud (20%)	€ 11.898	€ 15.000	
onderhoudscontracten	€ 795	€ 1.000	
overige kosten	€ 10.250	€ 20.000	inkoop horeca € 7.500, belastingen/verzekeringen € 8.000, bedrijfsmiddelen € 4.500
besparing onderhoud door vrijwilligers/sponsors	€ -34.054	€ -35.000	ambitieuze opgave
huur	€ -	€ -	
totaal:	€ 116.045	€ 141.000	€ 24.955
Saldo baten en lasten	€ 29.745	€ -30.500	€ -60.245
Kosten gemeente			
groot onderhoud (80%)	€ 47.594	€ 60.000	
onderhoudscontracten (80%)	€ 3.177	€ 4.000	
overige eigenaarslasten	€ -	€ 10.000	denk aan eigenaarsdeel belastingen en verzekeringen (OZB, opstal), P&C stichting
subsidie	€ -	€ 40.000	tbv sluitende exploitatie en met inachtneming van een buffer
kapitaallasten	€ -	€ 183.000	
totaal:	€ 50.771	€ 297.000	€ 246.229