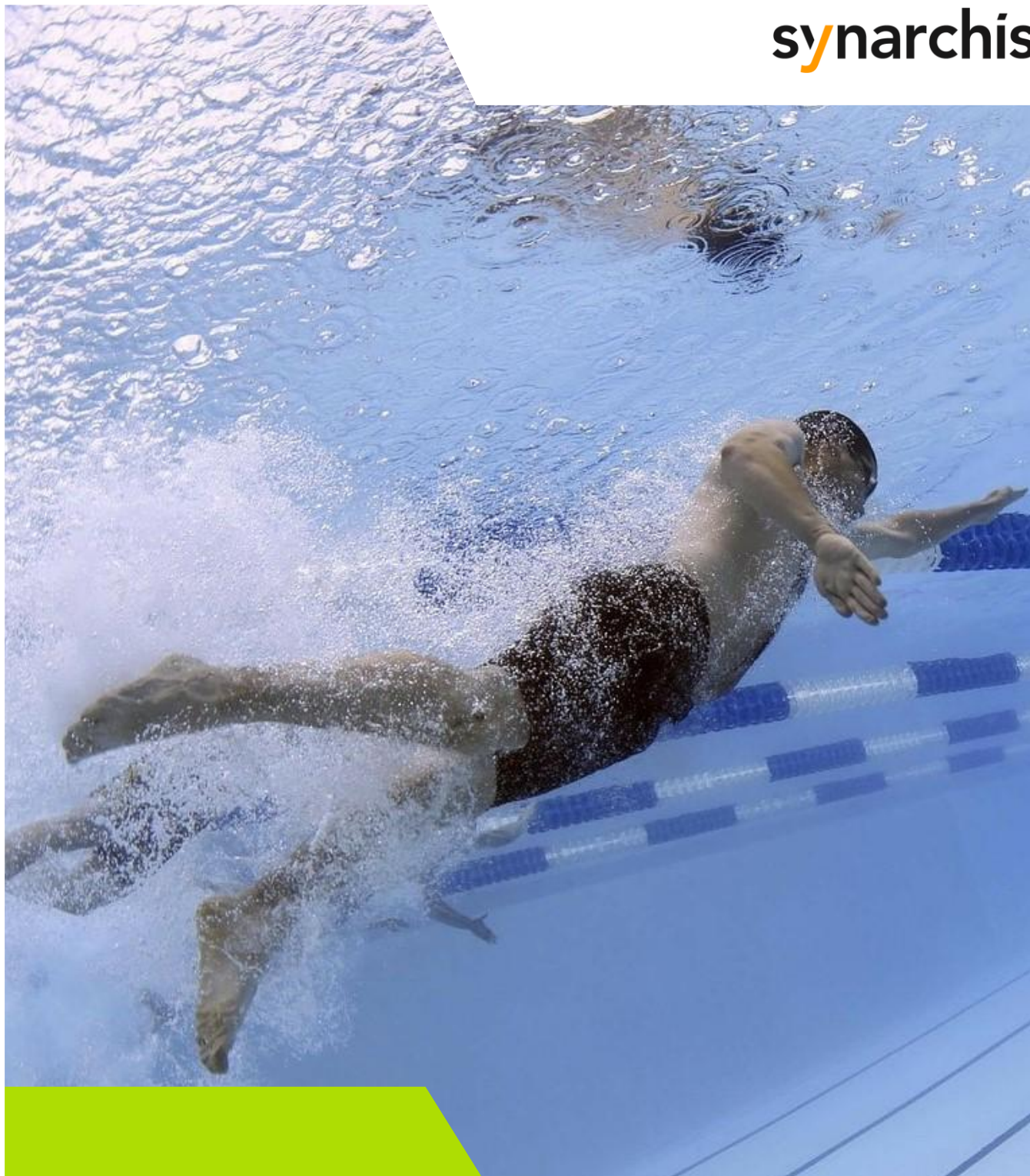




Notitie

Zwemwaterbehoefte intergemeentelijk zwembad Hardinxveld-Giessendam / Sliedrecht

Gemeenten Hardinxveld-Giessendam / Sliedrecht

21 oktober 2025

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Vraagstelling	2
2.	Zwemwaterbehoefte en configuratie	4
2.1	Bestaande zwembaden	4
2.2	Omgeving	6
2.3	Zwembadconfiguratie	7
2.4	Bezoek en bezetting	8
3.	Investeringskostenraming	11
3.1	Second opinion op de raming van Verbaell / Straman	11
3.2	Investeringskostenraming	11
4.	Jaarlasten	12
4.1	Eigenaarslasten zwembad	12
4.2	Exploitatieraming	13
Bijlage 1 Overzicht zwembaden in regio		15
Bijlage 2 Gezamenlijk zwembad		16
Bijlage 3 Schematisch overzicht onderzoeken		17
Bijlage 4 De Lockhorst		18
Bijlage 5 De Duikelaar incl. Buitenbad		19
Bijlage 6 Vergelijking ruimtestaten gezamenlijk zwembad		20
Bijlage 7 Voorbeeldrooster zwembad uitgebreid		21
Bijlage 8 Second opinion investeringskostenraming verkenning		22

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht hebben het afgelopen jaar onderzoek laten doen naar vernieuwing/nieuwbouw van de zwembaden in de gemeente. Daarnaast is in het 1^e kwartaal van 2025 is een (externe) verkenning uitgevoerd naar een gezamenlijk (intergemeentelijk) zwembad. Onderstaande zijn de uitgevoerde onderzoeken en gemeentelijke besluiten tot dusver opgesomd:

Sliedrecht

- › In april 2023 is door Verbaell een behoefteonderzoek naar een nieuw zwembad uitgevoerd;
- › In april 2024 heeft de gemeenteraad (via een amendement) ingestemd met de realisatie van een nieuw zwembad;
- › In de zomer van 2025 heeft Synarchis het geamendeerde raadsbesluit uitgewerkt en is een second opinion uitgevoerd op de exploitatieopzet uit het rapport van 2023.

Hardinxveld-Giessendam

- › In november 2024 heeft Synarchis een scenario-onderzoek naar vernieuwing van zwembad De Duikelaar uitgevoerd;
- › In maart 2025 heeft Synarchis een second opinion uitgevoerd op de heropening van het buitenbad van De Duikelaar;
In juni 2025 is per amendement verzocht een financiële vergelijking op te stellen voor het gezamenlijke zwembad, een lokaal binnenzwembad en de heropening van een lokaal buitenbad.

Gezamenlijk zwembad

- › In april 2025 heeft Verbaell een verkenning uitgevoerd naar de kansen van een gezamenlijk zwembad (hierna te noemen "verkenning"). Onderdeel van deze verkenning is een ruimtestaat met een investeringskostenraming.

Ook gemeente Molenlanden overweegt een binnenzwembad te realiseren in een van de kernen. Er is een (extern) onderzoek verricht waaruit bleek dat er een structurele financiële bijdrage van de gemeente nodig is. De gemeente Molenlanden heeft gecommuniceerd dat zij geen structurele bijdrage wenst te leveren. Samenwerking met deze gemeente maakt geen onderdeel uit van de uitgevoerde verkenning.

1.2 Vraagstelling

U heeft Synarchis gevraagd om de gemeenten te adviseren over de ontwikkeling van het gezamenlijk zwembad. Deze notitie gaat in op de volgende onderdelen van uw vraagstelling:

1. Bepaal de toekomstige zwemwaterbehoefte en configuratie voor het gezamenlijk zwembad en vergelijk deze met de eerder uitgevoerde verkenning;
2. Voer een second opinion op de investeringskosten van de verkenning uit en stel optioneel een nieuwe investeringskostenraming op indien de vastgestelde zwemwaterbehoefte of configuratie sterkt afwijkt van de behoefte uit de verkenning. Deze notitie laat zien dat hier sprake van is;
3. Voer een second opinion op de exploitatieraming van de verkenning¹ uit en stel optioneel een nieuwe exploitatieraming op indien de bepaalde zwemwaterbehoefte sterkt afwijkt van de behoefte uit de verkenning. Deze notitie laat zien dat hier sprake van is.

Aanvullende vraagstelling

Gedurende het onderzoek is de behoefte ontstaan om de (financiële) resultaten te vergelijken met de eerder uitgevoerde onderzoeken naar de nieuwbouw van de individuele zwembaden in beide gemeenten. Om een juiste vergelijking te kunnen maken dienen de uitgangspunten van de onderzoeken (waar mogelijk en nodig) op hoofdlijnen gelijkgesteld en geactualiseerd te worden. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen van eerdere onderzoeken:

¹ Uit de inventarisatie bij aanvang van de onze opdracht bleek er geen (inhoudelijke) exploitatieraming beschikbaar te zijn.

Sliedrecht

- › Er is een nieuwe ruimtestaat en investeringskostenraming (prijspeil heden) opgesteld;
- › Er is, op basis van dezelfde uitgangspunten van het gezamenlijke zwembad, een nieuwe raming van de bezoekersaantallen en exploitatieraming opgesteld.

Hardinxveld-Giessendam

- › Er is een nieuwe ruimtestaat en investeringskostenraming (prijspeil heden) opgesteld voor een nieuw zwembad inclusief en exclusief herinrichting van het buitenterrein;
- › De opbrengsten van de exploitatieraming van een nieuw zwembad inclusief herinrichting buitenterrein zijn geactualiseerd op basis van nieuwe bezoekersramingen en met tarieven die gelijk zijn aan het gezamenlijk zwembad.

Bezoek

Onderstaande tabel geeft inzicht in de bezoekersaantallen van de afgelopen drie jaar van beide zwembaden.

Bezoekersaantallen	2022		2023		2024	
	Sliedrecht	H-G	Sliedrecht	H-G	Sliedrecht	H-G
Recreatief en banenzwemmen	87.346	12.953	79.096	12.010	68.099	13.359
Doelgroepen	9.022	5.086	4.784	3.594	4.167	4.213
Zwemles	57.374	36.051	46.363	29.230	25.873	22.760
Verenigingen	8.500	3.130	8.500	6.017	8.118	5.598
Totaal	162.242	57.220	138.743	50.851	106.257	45.930
Totaal gezamenlijk	219.462		189.594		152.187	

Tabel 1: bezoekersaantallen

- › Het jaar 2022 kende nog twee maanden beperkingen in verband met het coronavirus;
- › Sportcentrum Blokweer in Alblasterdam was in 2022 en 2023 gesloten (zie paragraaf 2.2);
- › Opvallend is dat de opgegeven bezoekersaantallen voor 2024 fors lager zijn dan voorgaande jaren, voornamelijk veroorzaakt door de rubriek zwemlessen.

Aantal bezoekers per m² zwemwater

Het gemiddelde aantal bezoeken per m² zwemwater per jaar geeft aan hoe goed een zwembad wordt bezet en vormt daarmee een indicator van de verhouding tussen vraag en aanbod. Het benchmarkcijfer voor een goede verhouding tussen bezoek en zwemwater ligt op 250 bezoekers per m². Dit cijfer is een richtlijn; bij onvoldoende vraag in de daluren (overdag) zal het benchmarkcijfer niet haalbaar zijn zonder een (te) drukke bezetting in de avonduren. Tabel 2 geeft het bezoek per m² in 2024 van beide zwembaden opgeteld aan.

Zwembad	Bassins	m ²
Lockhorst	Wedstrijdbassin	375
	Doelgroepenbassin	250
	Recreatiebassin	250
Duikelaar	Wedstrijdbassin	375
	Doelgroepenbassin	96
Huidig totaal		1346
bezoek/m ²		113

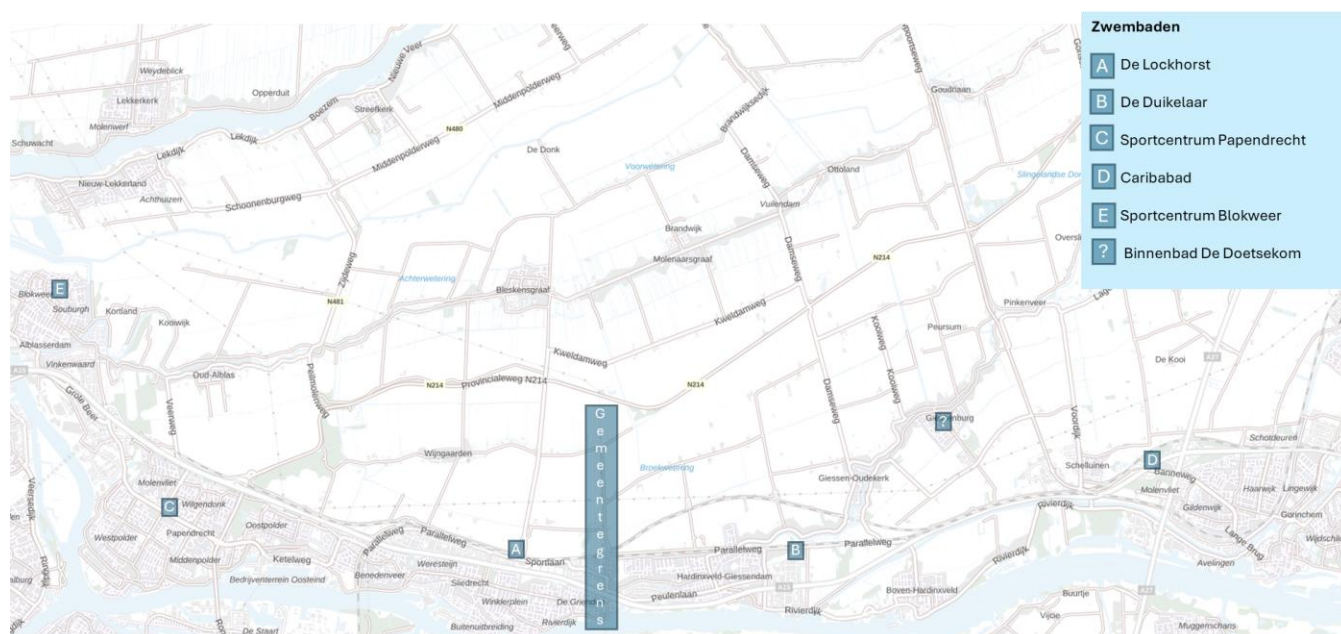
Tabel 2: bezoek per m² zwemwater

Met 113 bezoekers per m² zwemwater lijkt er een te ruim aanbod te zijn voor het aantal bezoekers. Zeker als bedacht wordt dat De Lockhorst ook beschikt over een buitenbassin die niet is opgenomen in de tabel.

2.2 Omgeving

Zwembaden in de regio

De aanwezigheid van zwembaden in de regio en de zwemvoorzieningen in die accommodaties heeft invloed op het bezoekerspotentieel van een nieuw intergemeentelijk zwembad. Om die reden is het van belang de omgeving in kaart te brengen. Figuur 1 geeft de zwembaden in de omgeving weer. In **bijlage 1** is een overzicht van de zwemvoorzieningen weergegeven.



Figuur 1: Overzicht zwemvoorzieningen

- Het uitgangspunt is dat het nieuwe zwembad (ter vervanging van De Lockhorst en De Duikelaar) rond de gemeentegrens, dichtbij de bebouwde kom gerealiseerd wordt;
- Sportcentrum Blokweer in Alblasserdam is van 1 februari 2022 tot eind januari 2024 gesloten geweest vanwege constructieve problemen. De sluitingsperiode heeft invloed gehad op de bezoekcijfers van de omliggende baden. Voor zwemles is het aannemelijk dat deze invloed tot begin 2025 doorgelopen heeft, aangezien kinderen niet snel van zwembad wisselen gedurende een lestraject;
- Er is (extern) onderzoek verricht naar een mogelijk binnenbad bij De Doetsekom in Giessenburg. Dit onderzoek laat zien dat er een structurele gemeentelijke bijdrage nodig is voor het zwembad. De gemeente Molenlanden heeft gecommuniceerd dat zij geen structurele bijdrage wenst te leveren.

Verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarin het aannemelijk is dat het overgrote deel van de inwoners op geografische gronden kiest voor het zwembad, rekening houdend met de zwemvoorzieningen (zie paragraaf 2.4) en die van de omliggende zwembaden. Het verzorgingsgebied wordt uitgedrukt in het aantal inwoners. Bij het bepalen van het verzorgingsgebied (lees: het aantal inwoners) wordt onderscheid gemaakt tussen een primair en secundair verzorgingsgebied. De inwoners van het primaire gebied behoren in zijn geheel tot het verzorgingsgebied, die van het secundaire gebied voor een deel (doordat zij de keuze hebben tussen meerdere zwembaden). Van laatstgenoemde groep wordt slechts een percentage tot verzorgingsgebied gerekend. Zachte criteria zoals tarieven, activiteitenrooster en klantgerichtheid spelen bij het bepalen van het verzorgingsgebied geen rol. Deze criteria kunnen op korte termijn aan verandering onderhevig zijn.

Tabel 3 laat het verzorgingsgebied van het gezamenlijke zwembad (rond de gemeentegrens) zien in 2025, 2035 en 2045.

VERZORGINGSGEBIED	2025	2035	2045
Hardinxveld-Giessendam	19.100	21.100	22.600
Sliedrecht	26.600	29.000	31.000
Molenlanden	10.000	10.500	11.000
Totaal	55.700	60.600	64.600

Tabel 3: Verzorgingsgebied

- › Beide gemeenten worden tot het primaire verzorgingsgebied gerekend. Aan de randen van de gemeente Hardinxveld-Giessendam (Boven-Hardinxveld) en Sliedrecht-West zullen er inwoners zijn die voor het zwembad in Gorinchem of Papendrecht kiezen. Andersom zijn er ook inwoners aan de randen van die gemeenten die voor het gezamenlijke zwembad zullen kiezen;
- › De inwoners van de geografisch verspreide gemeente Molenlanden (zonder eigen binnenbad) worden voor afgerond 25% tot het verzorgingsgebied gerekend;
- › Het verzorgingsgebied groeit met 16% tot 64.600 inwoners door demografische ontwikkelingen (met name als gevolg van woningbouw);
- › Indien er in Giessenburg een functioneel zwembad (lees: 4-baans 25 meterbassin) gerealiseerd wordt, zal het verzorgingsgebied met ongeveer 7.000 inwoners afnemen.

2.3 Zwembadconfiguratie

Voor het bepalen van de toekomstige zwembadconfiguratie van het gezamenlijke zwembad is het van belang om vast te stellen welke globale doelstellingen het zwembad nastreeft op het gebied van het bedienen van doelgroepen. De gemeenteraad van Sliedrecht heeft in april 2024 aangegeven het volgen:

- › De wens tot een meer passend nieuw zwembad (amendement). Een zwembad met royale faciliteiten met extra eisen voor de buitenruimte zoals ligweide en schuifwand en extra wensen voor recreatie binnen zoals glijbaan en/of sauna;
- › Een zwembad met buitenbad voor inwoners van Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht (via motie), overwegende dat:
 - › beide dorpen vanuit financiële afwegingen waarschijnlijk afzonderlijk niet meer dan een zwembad met beperkte faciliteiten kunnen realiseren;
 - › een gezamenlijke realisatie door beide gemeentes de mogelijkheid biedt om een royaal zwembad te realiseren inclusief het gewenste buitenbad en mogelijk acht banen voor de zwemvereniging.

Nieuwe zwembadconfiguratie

In de nieuwe configuratie is rekening gehouden met het huidige gebruik van de zwembaden, de gemeentelijke wensen en de input van de vaste gebruikers. Daarnaast is bezien of het beoogd gebruik ook daadwerkelijk in het zwembad gefaciliteerd kan worden. Onderstaand wordt de zwembadconfiguratie opgesomd.

Binnenbaden

- › Een wedstrijd bassin van 25 bij 16 meter (6-baans);
- › Een doelgroepenbassin van 25 bij 10 meter.

Buitenbaden

- › Een recreatiebassin van 300 m², met aflopende diepte van 80 tot 140 centimeter;
- › Twee glijbanen, uitkomend in het recreatiebassin;
- › Een spraypark van 200 m²;
- › Een duikkuil van 125 m²;
- › Een ligweide met sport- en speelelementen (c.a. 10.000 m²).

Ter hoogte van het doelgroepenbassin is een schuifwand voorzien waardoor dit bassin in de zomerperiode een directe connectie met de buitenruimte heeft. Er is een voor de buitenruimte een nieuw gebouw voorzien met badmeesterspost, kleedunit, douches, toiletten, uitgiftepunt en bergingen van 200 m² bvo.

De nieuwe zwembadconfiguratie wordt “uitgebreid” genoemd in verband met de uitgebreidere zwemvoorzieningen in de buitenruimte. De volledige ruimtestaat met investeringskostenraming is opgenomen in **bijlage 2**. Door het inzetten van twee 25-meterbassins kan goed ingespeeld worden op het in de avonden faciliteren van zowel verenigingsgebruik als

banenzwemmen. Daarnaast kan in beide bassins een andere watertemperatuur gehanteerd worden, waardoor het gebruikerscomfort in zijn algemeenheid verhoogd wordt.

De nieuwe zwembadconfiguratie is met de vier vaste gebruikers besproken. Ondanks dat er op momenten in de huidige programmering enige overlap is, wordt deze nieuwe configuratie als passend beoordeeld. Wel wordt met name door DWF aangegeven dat een acht-baans wedstrijd bassin in de toekomst voordelen voor de groei van de vereniging kan hebben, waarbij de vraag blijft bestaan hoe zo'n zwembad zich vertaalt in de huurprijs.

Vergelijking zwembaden

Tabel 4 vergelijkt het beschikbare zwemwater van de bestaande zwembaden in beide gemeenten met die van het gezamenlijke zwembad en de nieuwbouwvarianten van de individuele zwembaden in beide gemeenten. Voor zwembad De Duikelaar geldt dat ook een variant met de renovatie van het buitenbad in de tabel is opgenomen. In **bijlage 3** is schematisch aangegeven over welke voorzieningen de zwembaden uit de verschillende onderzoeken beschikken en welke financiële en maatschappelijke resultaten verwacht worden. Deze bijlage is uitgebreider dan onderstaande tabel; er is ook een variant opgenomen met een 'basisvoorziening' voor het buitenbad van het gezamenlijke zwembad. Ook zijn voor De Duikelaar in bijlage 3 alternatieve scenario's uit eerder onderzoek opgenomen. De verdere toelichting in deze notitie richt zich op de 'uitgebreide' variant. Opgenomen vergelijkingen richten zich op de nieuwbouwvarianten zoals opgenomen in tabel 4.

Zwembad	Bestaand		Nieuwbouw				
Bassins (m ²)	Lockhorst	Duikelaar	Gezamenlijk uitgebreid	Gezamenlijk verkenning	Lockhorst	Duikelaar incl. ligweide	Duikelaar incl. buitenbad
Wedstrijdbassin	375	375	400	510	385	260	260
Doelgroepenbassin	250	96	250	200	150	80	80
Recreatiebassin	250	0	0	0	0	0	0
Totaal	875	471	650	710	535	340	340
Buitenbassins *	250	0	425	250	0	0	516
Bruto vloeroppervlak (BVO)			3.452	3.524	2.992	2.043	2.043
* exclusief peuterbassin/spraypark							

Tabel 4: Zwemvoorzieningen

In **bijlage 4** (De Lockhorst) en **bijlage 5** (De Duikelaar inclusief buitenbad) zijn de ruimtestaten en investeringskosten van de individuele nieuwbouw opgenomen. In **bijlage 6** is een vergelijking gemaakt tussen de ruimtestaat van het zwembad zoals opgenomen in de verkenning en de nieuwe variant "uitgebreid". Op het gebied van zwemwater zijn de belangrijkste wijzigingen:

- Een wedstrijd bassin van zes banen in plaats van acht banen;
- Een doelgroepenbassin met een lengte van 25 meter in plaats van 20 meter;
- Recreatief (en groter) buitenbassin in plaats van een wedstrijd bassin met extra duikkuil een glijbanen;
- In de uitgebreide variant is een spraypark van 200 m² buiten toegevoegd;
- De ondersteunende buitenruimte voor de buitenbassins zijn buiten het bvo van het zwembad gehouden. Bij de verkenning zat dit in het bvo opgenomen.

2.4 Bezoek en bezetting

Voor het bepalen van het toekomstige bezoek aan het zwembad wordt uitgegaan van animocijfers. Dit cijfer laat zien hoe vaak een inwoner van een verzorgingsgebied gemiddeld het zwembad bezoekt. Rekening houdend met de lokale situatie (bijvoorbeeld ten aanzien van verenigingsgebruik en ontwikkelingen in de regio), is een animocijfer het meest betrouwbare instrument om het toekomstig bezoek van een nieuw zwembad te bepalen. De huidige bezoekersaantallen kunnen namelijk (fors) beïnvloed worden door de zachte criteria (zie paragraaf 2.2), tijdelijke problemen (zoals personeelstekort) of de staat van het zwembad. Invloeden die in de loop van de levensduur van een nieuw zwembad (40 jaar) meerdere malen kunnen veranderen.

Tabel 5 geeft de verwachte bezoekersaantallen aan voor de uitgebreide variant op basis van het verzorgingsgebied in 2025, 2035 en 2045. Het gehanteerde animocijfer betreft een gemiddelde. Tenzij gemotiveerd wordt hier niet van afgeweken.

Activiteit	Animo toekomst	2025 bezoek	2035 bezoek	2045 bezoek
Recreatief en banen zwemmen	1,0	56.000	61.000	65.000
Doelgroepen	0,4	22.000	24.000	26.000
Zwemles	1,0	56.000	61.000	65.000
Verenigingen	0,4	25.000	27.000	29.000
Totaal	2,8	159.000	173.000	185.000
m ² zwemwater		650	650	650
bezoek/m ²	250	245	266	285
Buitenbassin uitgebreid	0,7	39.000	42.000	45.000
Totaal bezoek		198.000	215.000	230.000

Tabel 5: Bezoekersraming variant 'uitgebreid'

- ✦ Het animocijfer voor recreatief -en banen zwemmen in een zwembad zonder separaat recreatiebassin bedraagt gemiddeld 1,0. Dit is lager dan de huidige situatie in De Lockhorst, waar het zwembad (in principe) op recreatief gebied grotere aantrekkingskracht heeft en daardoor een ander animocijfer kent;
- ✦ Er is voldoende geschikt zwemwater om conform het benchmarkcijfer doelgroepactiviteiten aan te bieden;
- ✦ Binnen een verzorgingsgebied is een animocijfer van 1,0 voor zwemles de benchmark². Dit cijfer kan in de praktijk lager zijn wanneer er binnen het gebied andere zwemlesaanbieders actief zijn, bij personeelstekorten of andere tijdelijke invloeden. In het geval van het gezamenlijke zwembad kan het benchmarkcijfer aangehouden worden;
- ✦ Het bezoek van verenigingen en groepen is een inschatting op basis van het door de huidige vaste gebruikers opgegeven bezoek, aangevuld met enig extra bezoek door (maatschappelijke) groepen;
- ✦ Naar verwachting zorgen de uitgebreide buitenvoorzieningen voor een extra animocijfer van 0,7. Doordat er tijdens de openstelling een gecombineerd aanbod met de binnenvoorziening is (in ieder geval het doelgroepenbassin), is op die momenten het recreatief bezoek binnen en buiten niet los van elkaar te zien. Daarnaast is het bezoek aan de buitenbaden sterk afhankelijk van de weersinvloeden.

Het bezoek per m² stijgt met de groei van het aantal inwoners in het verzorgingsgebied naar 285 (exclusief buitenbassins), een getal boven de benchmark. Een oorzaak is dat het tijdens het huidig verenigingsgebruik er ten opzichte van banenzwemmen of doelgroepactiviteiten relatief veel bezoekers gebruik maken van de bassins. Evenwel rijst de vraag of het zwembad in de toekomst wel in staat is om aan de vraag te voldoen. Daarom is in **bijlage 7** is een voorbeeldrooster van het zwembad (binnenbaden, 43 reguliere weken) toegevoegd. Het rooster is slechts een voorbeeld en is exclusief:

- ✦ Wedstrijden en incidenteel aanbod van verenigingen;
- ✦ Aanbod in de vakantieweken (waarin vaak een aangepast rooster gehanteerd wordt);
- ✦ Het gebruik van de buitenbassins.

Voor het bepalen of er sprake is van voldoende capaciteit zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- ✦ Recreatief zwemmen kent 30 bezoeken per uur per bassin. Doordat bezoekers langer dan een uur blijven zijn er meer bezoekers aanwezig;
- ✦ Banenzwemmen kent 7 bezoeken per twee banen per uur. Doordat banenzwemmers gemiddeld minder dan een uur zwemmen zijn er minder bezoekers per baan aanwezig;
- ✦ Doelgroepactiviteiten kennen gemiddeld 16 bezoekers per activiteit. De duur per activiteit kan per aanbod verschillen;
- ✦ Zwemles gaat uit 45 minuten les, groepen van gemiddeld 12 leerlingen met een bezettingsgraad van 90%. In het wedstrijd bassin is rekening gehouden met een gelijktijdig gebruik van drie groepen, in het doelgroepenbassin twee;
- ✦ Voor het verenigingsgebruik is aangesloten bij de huidige totale gebruiksuren waarbij in geval van 'dubbel gebruik' er op een ander moment is ingeroosterd. Het aantal weken per jaar dat de verenigingen gebruik maken van het zwembad verschilt per vereniging en ook per dag. Het rooster laat het verenigingsgebruik in de 'drukste weken' zien.

² Op basis van een zwemles van 45 minuten.

Tabel 6 laat samengevat het gebruik en bezoek zien op basis van de opgenomen uren, weken (43) en uitgangspunten ten aanzien van het bezoek. Omdat verenigingsgebruik wisselt en de opgenomen uren zijn gebaseerd op het opgegeven bezoek, worden dit gebruik in de tabel weggelaten.

Rooster (43 weken)	Banen	Recreatief	Doelgroep	Zwemles
Wedstrijdbassin (uren per week)	26,7	7,0	1,8	19,5
Doelgroepenbassin (uren per week)	6,0	7,0	24,0	17,0
Totaal bezoek	45.752		22.220	57.276

Tabel 6: activiteiten aanbod

- Voor recreatief zwemmen geldt dat juist in de vakantieweken het aanbod groter en het bezoek hoger is. Met het aangepaste rooster in deze vakantieweken is er voldoende aanbod om het verwachte bezoek te faciliteren en ook bij een hoger bezoek per uur is er voldoende capaciteit om de vraag op te vangen;
- De verwachte vraag vanuit doelgroepen is met de huidige configuratie op te vangen waarbij hier eveneens geldt dat er voldoende watercapaciteit is om grotere groepen te faciliteren;
- Ook voor zwemles is er voldoende capaciteit, waarbij geldt dat in de vakantieperiode doorgaans (deels) zwemles gegeven wordt. Hierdoor, en door de capaciteit van de zwembaden om eventueel een extra groep per uur te faciliteren, is het zwembad groot genoeg om aan de verwachte vraag te voldoen.

Vergelijking zwembaden

In tabel 7 worden de verwachte bezoekersaantallen van de nieuwbouw van de verschillende onderzoeken naast elkaar gelegd. Daarbij zijn zoals aangegeven in paragraaf 1.2 de bezoekersaantallen geactualiseerd. Ook is een kolom toegevoegd voor een basisvariant van het buitenbad voor het gezamenlijke zwembad waarbij enkel een 25-meter wedstrijd bassin is opgenomen.

Zwembad	Nieuwbouw					
Bezoek	Gezamenlijk uitgebreid	Gezamenlijk basis	Gezamenlijk verkenning	Lockhorst	Duikelaar incl. ligweide	Duikelaar incl. buitenbad
Recreatief en banen zwemmen	56.000	56.000	184.000	33.000	13.000	12.000
Doelgroepen	22.000	22.000		13.000	6.000	6.000
Zwemles	56.000	56.000		33.000	22.000	22.000
Verenigingen	25.000	25.000		13.000	12.000	12.000
Totaal binnenbad	159.000	159.000	184.000	92.000	53.000	52.000
Buitenbad (of buitenruimte)	39.000	19.000		0	6.250	15.000
Totaal inclusief buitenbad	198.000	178.000	184.000	92.000	59.250	67.000
Bezoek per m ² zwemwater (binnen)	245	245	259	172	156	153

Tabel 7: Overzicht bezoekersaantallen

- In de verkenning van een gezamenlijk zwembad zijn de bezoekersaantallen niet uitgesplitst. Vergelijking op activiteitsniveau is daardoor niet mogelijk;
- Het bezoek voor De Lockhorst is in zijn geheel opnieuw geraamd op basis van vergelijkbare animocijfers als voor het nieuwe gezamenlijke zwembad;
- Het zwemlesbezoek in De Duikelaar is aangepast van 30.000 naar 22.000 bezoekers. Dit aantal past beter bij de gerealiseerde bezoekersaantallen in 2024 en het benchmarkcijfer voor zwemlessen;
- Er is (opnieuw) met de verenigingen gesproken waardoor de bezoekersaantallen van de verenigingen hoger uitvallen dan bij eerdere onderzoeken. Het nieuwe aantal is meegenomen voor zowel het gezamenlijke zwembad als voor de individuele zwembaden;
- Het is duidelijk te zien dat het bezoek per m² van de nieuwbouw van individuele zwembaden achterblijft bij het gezamenlijke zwembad en bij eveneens bij de benchmark (250 bezoekers per m²).

3. Investeringskostenraming

3.1 Second opinion op de raming van Verbaell / Straman

Op basis van onze ervaring hebben we een second opinion uitgevoerd op de raming van Verbaell / Straman. Voor de vergelijking zijn wij uitgegaan van de configuratie en hoeveelheden van Verbaell. De nieuwe ruimtestaat vanuit Synarchis is geen onderdeel van de second opinion. Het resultaat van de second opinion is weergegeven op een overzicht dat als **bijlage 8** is gevoegd bij deze notitie.

Op basis van de hierna genoemde uitgangspunten en aandachtspunten komen we tot een investeringskostenraming van 22,0 miljoen euro exclusief btw in vergelijking met een investeringskostenraming van Verbaell / Straman van 19,1 miljoen euro, exclusief btw.

De analyse op hoofdlijnen betreft:

- › De bouwkosten ramen wij op basis van referenties op circa 4.000 – 4.500 euro per m². Voor de buitenbaden verwachten wij een zelfde prijs per m² buitenbad. Deze getallen liggen in lijn met het kengetal dat is te vinden in bouwkostenkompas als basisprijs voor de bouwkosten van een zwembad (wedstrijdbassin) (totale bandbreedte tussen 3.500 en 5.000 euro per m² prijspeil september 2025. De door Verbaell / Straman gehanteerde getallen liggen circa 10% onder onze referenties;
- › De honoraria begroot door Verbaell / Straman bedragen circa 5% van de bouwkosten. Op basis van ervaring ramen wij de honoraria tussen de 8% en 10% van de bouwkosten. De honoraria begroot door Straman zijn te laag;
- › De infrakosten begroot door Verbaell / Straman achten wij op basis de huidige kennis als realistisch. Hierbij opgemerkt dat er geen locatie bekend is;
- › De leges als door Verbaell / Straman begroot achten wij realistisch. Hierbij opgemerkt dat deze zijn berekend op basis van de legesverordening in Sliedrecht. Mocht de locatie in Hardinxveld-Giessendam komen te liggen zijn de leges hoger;
- › De second opinion is uitgevoerd op een raming prijspeil november 2024. Prijsstijgingen zijn geen onderdeel van de raming;
- › De locatie is niet bekend. Er is geen second opinion uitgevoerd op de post bouwrijp maken à 210.000 euro;
- › De interne kosten van 150.000 euro zijn niet besproken met de gemeente. In de praktijk komen wij uiteenlopende cijfers hiervoor tegen in Nederland;
- › De projectbegeleidingskosten begroot door Verbaell / Straman zijn op basis van onze ervaring te laag;
- › De aansluitkosten begroot door Straman zijn niet te beoordelen, omdat de locatie niet bekend is en er sprake is van netcongestie. De oplossing voor dit probleem is nog niet bekend;
- › De inrichtingskosten begroot door Verbaell / Straman achter wij realistisch;
- › Het percentage onvoorzien begroot door Verbaell / Straman op 8% achten wij realistisch.

3.2 Investeringskostenraming

Op basis van de herziene configuratie is een nieuwe raming gemaakt voor het gezamenlijk zwembad. Deze raming is onderdeel van **bijlage 2**. Ook zijn de ramingen van een nieuw zwembad in Sliedrecht (onderdeel **bijlage 4**) en Hardinxveld-Giessendam inclusief buitenbad (onderdeel **bijlage 5**) geactualiseerd. De uitgangspunten van de drie ramingen zijn geharmoniseerd en daarmee vergelijkbaar gemaakt. Van de raming van het gezamenlijk zwembad is naast de door te rekenen variant “uitgebreid” ook een raming gemaakt met een basis buitenbad (model Verbaell). Tot slot zijn de meerkosten bepaald voor een 8-baans wedstrijd bassin in plaats van een 6-baans wedstrijd bassin. De verwachte investeringskosten van beide aanpassingen zijn eveneens in **bijlage 3** opgenomen. In de tabel onder paragraaf 4.1 zijn de investeringskosten per scenario als onderdeel van de tabel voor de eigenaarslasten weergegeven.

Uitgangspunten investeringskostenraming (alle varianten)

- › Exclusief btw, prijspeil heden (geen prijsstijgingen);
- › Exclusief grondkosten en bouwrijp maken;
- › Exclusief interne kosten gemeenten;
- › Exclusief netcongestie;
- › Exclusief eventuele extra kosten voor aanvullende duurzaamheidsinvesteringen;
- › Exclusief mogelijk voordelen van marktwerking.

4. Jaarlasten

De toekomstige jaarlasten van het gezamenlijke zwembad zijn onder te verdelen in twee categorieën. Allereerst de lasten die voortvloeien uit het eigendom; het financieren en in stand houden van de accommodatie. Daarnaast zal de exploitatie naar verwachting een jaarlijks tekort laten zien dat met een gemeentelijke bijdrage gedekt dient te worden. In dit hoofdstuk zijn beide onderdelen van de jaarlast geraamd. Tot aan het in gebruik nemen van een nieuw gebouw zijn nog vele keuzes te maken en kunnen vele variabelen wijzigen. De ramingen zijn op hoofdlijnen met als doel richting te geven aan de te verwachten jaarlasten.

4.1 Eigenaarslasten zwembad

De eigenaarslasten bestaan uit kapitaallasten, onderhoud, belastingen (OZB-eigenaren) en verzekeringen (opstal). Ter berekening van de eigenaarslasten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Kapitaallasten

- De afschrijvingstermijn voor nieuwbouw bedraagt 40 jaar. Alle investeringen worden in 40 jaar afgeschreven. Vervanging van gebouwonderdelen met een kortere levensduur worden opgenomen bij de kostenpost 'onderhoud';
- Er wordt annuïtair afgeschreven. Hierdoor zijn de gepresenteerde kapitaallasten in elk jaar gelijk;
- De meegegeven rekenrente bedraagt thans 3,5%.
- De exploitatievorm (zie separate notitie) is nog niet bekend. Op basis van de voorkeuren is een exploitatie door een commerciële exploitant of een sportbedrijf aannemelijk. Beide varianten hebben fiscaal een winstoogmerk waarmee de btw op de investeringen van de gemeente via het BCF (btw compensatiefonds) teruggevraagd kan worden. Btw vormt hierdoor geen kostenpost in de berekening.

Onderhoud

- Het vervangingsonderhoud bedraagt 1,6% van de bouwkosten;
- Het dagelijks en periodiek onderhoud en het onderhoud van de losse inventaris valt onder de verantwoordelijkheid van de exploitant en is opgenomen in de exploitatieraming.

Belasting en verzekeringen

- De eigenaarsbelasting OZB wordt berekend aan de hand van het gemeentelijke percentage (0,3444%³) afgezet tegen een fictieve WOZ-waarde gelijk aan de bouwkosten;
- De opstalverzekering gaat uit van een promillage van 0,8‰ afgezet tegen een herbouwwaarde ter hoogte de fictieve WOZ-waarde.

Overzicht eigenaarslasten

In tabel 8 zijn de eigenaarslasten op basis van de uitgangspunten weergegeven.

Eigenaarslasten gemeente	Gezamenlijk uitgebreid	Gezamenlijk basis	Gezamenlijk verkenning	Lockhorst	Duikelaar incl. ligweide	Duikelaar incl. buitenbad
Investeringskosten (excl. btw)	€ 28.200.000	€ 25.800.000	€ 18.999.000	€ 17.700.000	€ 12.200.000	€ 14.400.000
Kapitaallasten	€ 1.346.000	€ 1.207.000	€ 890.000	€ 884.000	€ 571.000	€ 726.000
Onderhoudskosten	€ 256.000	€ 240.000	Onbekend	€ 205.000	€ 141.000	€ 170.000
Belasting en verzekeringen	€ 68.000	€ 64.000		€ 38.000	€ 36.000	€ 43.000
Totaal eigenaarslasten	€ 1.670.000	€ 1.511.000		€ 1.127.000	€ 748.000	€ 939.000

Tabel 8: Overzicht eigenaarslasten

- In de verkenning zijn geen specifieke eigenaarslasten benoemd. Op basis van de investering en de annuïtaire afschrijving over 40 jaar met een rekenrente van 3,5% is een kapitaallast van € 890.000 vast te stellen;
- Voor het zwembad in Sliedrecht zijn haar eigen gemeentelijke belastingen aangehouden;

³ Het hoogste % van de gemeenten wordt gehanteerd.

- Voor het zwembad in Hardinxveld zijn de investeringskosten exclusief btw opgenomen. Met de huidige gemeentelijke exploitatievorm is de btw op de investeringen mogelijk een aanvullende kostenpost;
- Voor het zwembad in Hardinxveld is voor het buitenbad een afschrijving van 20 jaar gehanteerd.

4.2 Exploitatieraming

In deze paragraaf wordt de exploitatieraming van het gezamenlijke zwembad “uitgebreid” en “basis” gepresenteerd. Een vergelijking met de nieuwbouw van een individueel zwembad in Sliedrecht en in Hardinxveld-Giessendam (inclusief buitenbad) is door toevoeging van de naastgelegen kolommen te maken. Een vergelijking met de verkenning ontbreekt omdat hier slechts een totale jaarlast van € 539.000 is gepresenteerd. Tabel 9 geeft de ramingen weer.

Gezamenlijk zwembad	Gezamenlijk	Gezamenlijk	Sliedrecht	H-G
Overzicht (ex btw)	Uitgebreid	Basis	Raadsbesluit	Inclusief buitenbad
Baten	2025	2025	2025	2025
Zwembad				
- Recreatief (inclusief buitenbaden)	€ 523.000	€ 413.000	€ 182.000	€ 149.000
- Doelgroepen	€ 151.000	€ 151.000	€ 89.000	€ 41.000
- Zwemles	€ 602.000	€ 602.000	€ 394.000	€ 262.000
- Verhuur verenigingen/groepen	€ 96.000	€ 96.000	€ 46.000	€ 48.000
Horeca	€ 150.000	€ 131.000	€ 37.000	€ 20.000
Overige baten	€ 25.000	€ 25.000	€ 15.000	€ 3.000
TOTAAL OPBRENGSTEN	€ 1.547.000	€ 1.418.000	€ 763.000	€ 523.000
Kosten				
Personeelskosten	€ 959.000	€ 879.000	€ 458.000	€ 478.000
Energie, water en chemicaliën	€ 171.000	€ 168.000	€ 116.000	€ 92.000
Huurdersonderhoud	€ 108.000	€ 105.000	€ 78.000	€ 72.000
Overige kosten	€ 360.000	€ 360.000	€ 236.000	€ 136.000
TOTAAL KOSTEN	€ 1.598.000	€ 1.512.000	€ 888.000	€ 778.000
Exploitatieresultaat	€ -51.000	€ -94.000	€ -125.000	€ -255.000
Dekkingspercentage	97%	94%	86%	67%

Tabel 9: Exploitatieramingen

Toelichting raming

- De ramingen zijn prijspeil 2025 en exclusief btw. Voor de gemeente Hardinxveld-Giessendam kan de btw een kostenpost vormen indien de btw op de kosten niet gecompenseerd kunnen worden;
- De exploitatie voor het gezamenlijke zwembad en het zwembad in Sliedrecht gaat uit van een winstoogmerk (commerciële exploitant of een overheidsbedrijf). Voor Hardinxveld-Giessendam blijft uitgegaan worden van een gemeentelijke exploitatie;
- Voor het bepalen van de omzet van het zwembad van alle drie de ramingen zijn de eerder geraamde bezoekersaantallen met de volgende gemiddelde opbrengst (inclusief btw) gehanteerd:
 - Recreatief zwemmen en banen zwemmen: € 6,00 per bezoeker;
 - Doelgroepactiviteiten: € 7,50 per bezoeker;
 - Zwemles: € 13,00 per bezoeker;
 - Verenigingen: € 20,83 per uur per baan.
- De horecaopbrengsten zijn gebaseerd op het aantal bezoekers en de activiteit die bezocht wordt, afgezet tegen benchmarkgegevens;
- Een benchmarkpercentage voor de personeelskosten van exploitaties die de cao zwembaden volgen is 55%-70%. Voor Sliedrecht is 60% gehanteerd, voor de gemeentelijke exploitatie in Hardinxveld-Giessendam is aangesloten bij eerder onderzoek. Voor het gezamenlijke zwembad is het percentage (62%) hoger dan voor Sliedrecht als gevolg van een mogelijke overname van (een deel van) het personeel met een gemeentelijke cao;
- De energiekosten zijn in deze fase (mede als gevolg van netcongestie) lastig in te schatten. Voorlopig is uitgegaan van:
 - Gezamenlijk zwembad: 750.000 kWh bij all-in tarief van €0,20;

- Zwembad Sliedrecht: 525.000 kWh bij all-in tarief van €0,20;
- Zwembad Hardinxveld-Giessendam: aangesloten bij eerdere ramingen.
- Het huurdersonderhoud bestaat uit het dagelijks en periodiek onderhoud en is geraamd op 0,6% van de bouwkosten met een aanvullende opslag in geval van de buitenbaden;
- De overige kosten bestaan uit:
 - Gebruikersbelasting (in geval van Sliedrecht op haar eigen % gebaseerd) en verzekeringen;
 - Inkoopkosten horeca (35% van ver verkoopopbrengsten);
 - Kantoorkosten, verkoopkosten, schoonmaakkosten, automatiseringskosten, accountantskosten, afschrijvingskosten voor inventaris van de exploitant en overige post algemeen;
 - In geval van het gezamenlijke zwembad en het zwembad in Sliedrecht een vergoeding voor de commerciële exploitant (administratie, -winst -en beheervergoeding).

Er is geen huur in het exploitatieoverzicht opgenomen. Bij een commerciële exploitant of overheidsbedrijf dient een kostprijs dekkende huur (lees: de eigenaarslasten) in rekening gebracht te worden om fiscaal gezien als winst beogend aangemerkt te worden. Het inbrengen van deze huur leidt tot een verslechtering van het exploitatieresultaat met hetzelfde bedrag. De eigenaarslasten bedragen in dat geval per saldo nul.

Onderaan de raming is een dekkingspercentage weergegeven. Dit percentage geeft de verhouding tussen de opbrengsten (exclusief exploitatiebijdrage) en kosten (exclusief huur) aan. Bij een percentage van boven de 80% wordt gesproken over een efficiënte exploitatie. Het gezamenlijke zwembad heeft een percentage van 97% en kan daarmee als zeer efficiënt beschouwd worden. Ook het zwembad in Sliedrecht kan efficiënt geëxploiteerd worden, waarbij het percentage voor Hardinxveld-Giessendam onvoldoende is.

Samenvatting totale jaarlasten

Tabel 10 geeft afsluitend een overzicht van de totale jaarlasten van de gemeenten (opgebouwd uit exploitatielasten en eigenaarslasten) per onderzoek.

Overzicht totale lasten	Uitgebreid	Basis	Sliedrecht	H-G
Totale eigenaarslasten	€ 1.670.000	€ 1.511.000	€ 1.127.000	€ 939.000
Totale exploitatielasten	€ 51.000	€ 94.000	€ 125.000	€ 255.000
Totale gemeentelijke jaarlasten	€ 1.721.000	€ 1.605.000	€ 1.252.000	€ 1.194.000
Jaarlast per bezoeker	€ 8,69	€ 9,02	€ 13,61	€ 17,82

Tabel 10: Overzicht totale jaarlasten

- Het meest opvallend is dat de gemeentelijke jaarlasten van de verkenning niet als realistisch beschouwd kunnen worden. Bij de eerder berekende kapitaallast van €890.000 zou er een exploitatieoverschot van € 351.000 resteren. Dit is ongekend in de branche;
- De totale jaarlasten van het gezamenlijke uitgebreide zwembad zijn bij de gehanteerde uitgangspunten € 725.000 lager dan wanneer beide gemeenten zelfstandig een zwembad zouden realiseren. Voor de basisvariant is dit € 841.000;
- De uitgebreide variant van een gezamenlijk zwembad kent de laagste jaarlast per bezoeker.

Bijlage 1 Overzicht zwembaden in regio

Overzicht zwembaden		Locatie	Faciliteiten				Toelichting
		plaats	recreatiebad	wedstrijdbad 25m (banen)	doelgroepenbad	Buitenbad	
Binnenbaden							
A	De Lockhorst	Sliedrecht	onderwerp van vervanging				
B	De Duikelaar	Hardinxveld-Giessendam					
C	Sportcentrum Papendrecht	Papendrecht		8	X	X	Buitenbaden 2 van 25 meter, 1x diep 1x 1,20 tot 2,00 meter diepte + peuterbad. Bad c.a. 10 jaar oud
D	Caribabad	Gorinchem	X	6	X	X	Ruime recreatieve faciliteiten, heeft een regiofunctie op dit gebied. Nieuwe binnenbaden medio 2027 geopend
E	Sportcentrum Blokweer	Alblasserdam		8			Heropend in 2024 na sluiting van c.a. 2 jaar i.v.m. veiligheid wedstrijdbad (8 jaar oud)
?	Nieuw zwembad gemeente Molenlanden	Giessenburg		4		X	Op basis van berichten uit media een vierbaans wedstrijdbassin. Komt zeer onwaarschijnlijk. Buitenbad bestaat al.
Gemeente Molenlanden heeft verspreid over de kernen 6 buitenbaden							

Bijlage 2 Gezamenlijk zwembad

INVESTERINGSKOSTENRAMING

Gezamenlijk zwembad met uitgebreid buitenbad en verenigingsruimten buiten

opdrachtgever:	Synarchis
projectnaam:	Zwembad
plaats:	Gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht
projectfase:	PVE
versie:	Basisbegroting
datum:	21-okt-25
opgesteld door:	ir. P.K. Post

opdrachtgever: Synarchis
projectnaam: Zwembad
plaats: Gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht
projectfase: PVE
versie: Basisbegroting
datum: 21-okt-25
opgesteld door: ir. P.K. Post

UITGANGSPUNTEN

Uitgangspunten

locatie pm / bouwrijp maken exclusief
excl. grondkosten
raming prijspeil heden (geen prijsstijgingen gerekend)
excl. interne kosten gemeenten
excl. kosten t.g.v. netcongestie
excl. aanvullende kosten extra duurzaamheid
excl. BTW
excl. marktwerking

Aard Zwembad

Planning

	okt-25
looptijd voorbereiding	24 mnd
looptijd aanbesteding	12 mnd
looptijd ontwerpfase	12 mnd
looptijd uitvoeringsfase	18 mnd
totale looptijd project	66 mnd
oplevering	apr-31

Lokatie

Geen rekening gehouden met specifieke locatiegebonden aspecten, waaronder kosten ten gevolge van planschade, bodemverontreiniging, archeologie, infrastructurele ontsluitingen buiten terrein, kosten voor omleggen kabels en leidingen, uitbreiding water t.g.v. watertoets, explosieven, etc.
Geen informatie bekend over bodem etc.

ALGEMEEN

Alle bedragen in euro's

opdrachtgever: Synarchis
 projectnaam: Zwembad
 plaats: Gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht
 projectfase: PVE
 versie: Basisbegroting
 datum: 21-okt-25
 opgesteld door: ir. P.K. Post

RUIMTESTAAT

Ruimte omschrijving	benodigde		aantal	totaal			
	m2		ruimten	m2 nvo			
Entrée/Centrale Hal							
tochtportaal			10	1	10		
centrale hal, incl kassa / receptie			50	1	50		
back office			10	1	10		
spreekkamer			12	1	12		
toiletten droog gedeelte			4	6	24		
toilet minder validen, droog gedeelte			6	1	6		
werkkast			10	2	20		
Subtotaal Entrée/Centrale Hal						132	
Bassins binnenbad							
	lengte	breedte				diepte	inhoud
wedstrijdbad	25,0	16,0	400	1	400	2,8	1.120
incl. beweegbare bodem halve bad							
perron lange zijde tribune	25,0	3,0	75	1	75		
perron lange zijde overkant	25,0	2,5	63	1	63		
perron korte zijde start	21,5	4,0	86	1	86		
perron korte zijde overkant	21,5	3,0	65	1	65		
toeschouwersruimte			0,6	100	64		
doelgroepenbad	25,0	10,0	250	1	250	2,8	700
incl. duo beweegbare bodem en plug play speelelementen							
perron lange zijde tribune	30,0	2,5	75	1	75		
perron lange zijde overkant	30,0	2,5	75	1	75		
perron korte zijde start	10,0	2,5	25	1	25		
perron korte zijde overkant	10,0	2,5	25	1	25		
glijbaan met skimout			60	1	60		
peuterbassin	0,0	0,0	0	0	0	0,4	0
perrons peuterbassin			0	0	0		
sauna			0	0	0		
EHBO / massageruimte			15	1	15		
Jury / wedstrijdruimte / vergaderruimte			20	1	20		
Badmeesterspost			15	1	15		
Bergingen baden			25	2	50		
Berging verenigingen			10	3	30		
						1.392	
Kleedruimten							
kleedkamers groepsruimte			25	4	100		
doucheruimte groepsruimte			16	2	32		
toiletten groepsruimten			4	8	32		
wisselcabines			1,7	30	50		
gezinscabines			4,0	4	16		
mindervaliden kleedkamer / toilet			12	1	12		
make up ruimte			10	1	10		
opslag atributen en (miva)materialen			10	1	10		
afsluitbare garderobekasten			0,10	200	20		
Subtotaal Kleedruimten						282	
Personeelsruimten							
kantoorruimte			16	2	32		
vergaderruimte			20	1	20		
berging / kopieer / server			12	1	12		
wasruimte / droogruimte			10	1	10		
personeelsruimte (incl. pantry)			25	1	25		
kleedruimte personeel, inclusief douche/toilet			20	2	40		
toilet personeel			4	2	8		
werkruimte technische dienst			10	1	10		
werkkast			10	0	0		
Subtotaal Personeelsruimten						157	
Horeca							
bar/zaal			150	1	150		
keuken			35	1	35		
keukenberging			15	1	15		
containerruimte			10	1	10		
uitgiftepunt buiten			16	0	0		

verenigingsruimte	60	1	60	
Subtotaal Horeca				270
Overige ruimten				
berging algemeen	15	2	30	
fietsenstalling	12	1	12	
technische ruimten	650	1	650	
				692
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)				2.925
Oppervlakte verkeersruimte			234	8,0% van NVO
Ontwerpverlies			88	3,0% van NVO
Oppervlakte constructie			205	7,0% van NVO
Bruto vloeroppervlakte (BVO)				3.452
Badmeesterspost buiten incl. ehbo, kleedhokjes toiletten en buitenberging, uitgiftepur			200	
badmeesterpost incl. ehbo		20		
uitgiftepunt		20		
toiletten		18		
hokjes		70		
douches		12		
berging		40		
toeslagen		20		
		200		
Recreatief bassin 80-140 cm	300	1	300	
inclusief 2 glijbanen uitkomend in bassin				
Spraypark	200	1	200	
Duikkuil met 1 en 3 meter plank	12,5	10	125	
Ligweide met sport- en speelelementen	10.000	1	10.000	excl. bassins

opdrachtgever: Synarchis
projectnaam: Zwembad
plaats: Gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht
projectfase: PVE
versie: Basisbegroting
datum: 21-okt-25
opgesteld door: ir. P.K. Post

HOEVEELHEIDSGEGEVENS

grondoppervlakte perceel	30.000	m2
bruto vloeroppervlakte sportcentrum	3.452	m²
bebouwd vloeroppervlakte = keldervloer	2.682	m²

parkeerplaatsen zwembad binnenb:	13,3 pp/100 m2 water	86	st
parkeerplaatsen buitenbad	15,8 pp/100 m2 water	99	st
parkeerplaatsen totaal		185	st

fietsparkeerplaatsen	20 fpp / 100 m2 water	255	st
----------------------	-----------------------	-----	----

oppervlakte verhard	5.640	m2
bebouwd vloeroppervlakte	2.682	m2
oppervlakte ligweide excl. bassins	9.000	m2
oppervlakte onverhard	12.678	m2

FINANCIELE UITGANGSPUNTEN

bouwrente	excl. per jr
bouwkostenstijging	0,00% per jr
grondprijs	excl. euro/m2
reservering onvoorzien	10,00%

LOOPTIJD

looptijd voorbereiding	24	mnd
looptijd aanbesteding	12	mnd
looptijd ontwerpfase	12	mnd
looptijd uitvoeringsfase	18	mnd
totale looptijd project	66	mnd
oplevering	apr-31	

opdrachtgever: Synarchis
projectnaam: Zwembad
plaats: Gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht
projectfase: PVE
versie: Basisbegroting
datum: 21-okt-25
opgesteld door: ir. P.K. Post

Investeringskosten

excl. BTW

Kosten gemeente

100	Grondkosten	20.000
200	Projectbegeleiding	769.081
300	Renten	excl.
400	Bijkomende kosten	400.000
500	Interieur	220.000
Totaal	Kosten gemeente	1.409.081

Kosten marktpartij

1100	Bouwkosten	15.381.628
1200	Honoraria	1.307.438
1300	Infra	7.273.234
1400	Bijkomende kosten	285.660
1500	Prijsstijgingen	excl.
1600	Marktwerving	excl.
Totaal	Kosten marktpartij	24.247.961

ONVOORZIEN

2000	onvoorzien	10,00% van 100 t/m 1900	2.566.000
------	------------	-------------------------	-----------

Totaal	Investeringskosten	excl. BTW	28.223.042
---------------	---------------------------	------------------	-------------------

BTW

5.926.839

excl. SPUK

Totaal	Stichtingskosten (incl. BTW)	34.149.881
---------------	-------------------------------------	-------------------

opdrachtgever: Synarchis
 projectnaam: Zwembad
 plaats: Gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht
 projectfase: PVE
 versie: Basisbegroting
 datum: 21-okt-25
 opgesteld door: ir. P.K. Post

Kosten gemeente

100	Grondkosten			
110	grondkosten	inbreng om niet		0
120	sloopkosten en bouwrijp maken			excl.
130	grondonderzoekskosten			20.000
100	Totaal	Grondkosten		20.000
200	Projectbegeleiding			
210	interne kosten gemeente	0,00%		excl.
220	projectmanagement	2,50%		384.541
230	overige adviseurs	1,00%		153.816
240	contractmanagement en kwaliteitstoezi	1,50%		230.724
	Totaal	Projectbegeleiding		769.081
300	Renten			
310	rente grond			excl.
320	rente voorbereiding	excl.	18 maanden	0
330	rente uitvoering	excl.	9 maanden	0
	Totaal	Renten		0
400	Bijkomende kosten			
410	promotiekosten (artist impressions etc)			75.000
420	aansluitkosten	E, W, glasvezel (incl. nieuwe trafo) , riolering		325.000
430	maatregelen netcongestie			excl.
440	maatregelen extra duurzaamheid			excl.
450	verzekeringen (car)		in aanneemsom	
460	festiviteiten		incl.	
	Totaal	Bijkomende kosten		400.000
500	Interieur			
510	losse inrichting			220.000
	Totaal	Interieur		220.000

opdrachtgever: Synarchis
 projectnaam: Zwembad
 plaats: Gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht
 projectfase: PVE
 versie: Basisbegroting
 datum: 21-okt-25
 opgesteld door: ir. P.K. Post

1000 Kosten marktpartij

1100	Bouwkosten			
1110	Sloopkosten en bouwrijp maken		0	
1120	Onderbouw		1.335.459	387
1130	Bovenbouw		1.688.331	489
1140	Afbouw		1.146.767	332
1150	Afwerkingen		1.763.305	511
1160	Werktuigkundige installaties		3.545.986	1.027
1170	Electrotechnische installaties		1.366.269	396
1180	Vaste inrichting		1.841.750	534
	Subtotaal		12.687.867	3676 euro/m2
	Algemene Bouwplaatskosten	10,00%	1.268.787	
			13.956.654	
	Algemene Kosten	7,00%	976.966	
			14.933.620	
	Winst en Risico	3,00%	448.009	
	Totaal Bouwkosten		15.381.628	4456 euro/m2

1200 Honoraria marktpartij

1210	architect	4,50% van bouwkosten	692.173	
1220	constructeur	1,00% van bouwkosten	153.816	
1230	adviseur installaties	1,25% van bouwkosten	192.270	
1240	adviseur bouwfysica	0,75% van bouwkosten	115.362	
1250	overige adviseurs	1,00% van bouwkosten	153.816	
	Totaal Honoraria marktpartij		1.307.438	

1300 Kosten infra en buitenbad

1310	Infra en buitenbad		7.273.234	
	Totaal Kosten infra en buitenbad		7.273.234	

1400 Bijkomende kosten

1310	leges en welstand		285.660	
	Totaal Bijkomende kosten		285.660	

1500 Prijsstijgingen

1510	prijsstijgingen voorbereidingskosten	0,00%	48 maanden	0
1520	prijsstijgingen uitvoeringskosten	0,00%	57 maanden	0
	Totaal Prijsstijgingen			0

1600 Marktwerving

1610	marktwerving	0,00% van bouwkosten	0	
	Totaal Marktwerving			0

Bijlage 3 Schematisch overzicht onderzoeken

datum: 22 oktober 2025

Gemeente	Hardinxveld-Giessendam	
Variant	Basis = duurzaam in stand houden	
Opsteller	Synarchis	
<u>Binnen</u>		
Wedstrijdbad	25x15	
Doelgroepenbad	12x8	
BVO	?	
<u>Buiten</u>		
Ligweide	buiten gebruik	
Buitenbad	buiten gebruik	
Speelbad	buiten gebruik	
Peuterbad	buiten gebruik	
Speelelementen	-	
<u>Investering</u>		
pp 2026	3,9 mln	
levensduur	20 jaar	
<u>Bezoek</u>		
Bezoekersaantal	55.000	
<u>Jaarlasten</u>		
Eigenaarslasten	€	340.800
Exploitatiebijdrage	€	254.750
Totale jaarlasten	€	595.550
Jaarlast per bezoeker	€	10,83

Gemeente	Hardinxveld-Giessendam	
Variant	Nieuwbouw scenario 1	
Opsteller	Synarchis	
<u>Binnen</u>		
Wedstrijdbad	25x10,4	
Doelgroepenbad	-	
BVO	1567 m2	
<u>Buiten</u>		
Ligweide	nee	
Buitenbad	nee	
Speelbad	nee	
Peuterbad	nee	
Speelelementen	-	
<u>Investering</u>		
pp 2024	9,5 mln	
pp 2027	10,2 mln	
levensduur	40 jaar	
<u>Bezoek</u>		
Bezoekersaantal	47.500	
<u>Jaarlasten</u>		
Eigenaarslasten	€	588.000
Exploitatiebijdrage	€	227.000
Totale jaarlasten	€	815.000
Jaarlast per bezoeker	€	17,16

Gemeente	Hardinxveld-Giessendam	
Variant	Nieuwbouw scenario 2	
Opsteller	Synarchis	
<u>Binnen</u>		
Wedstrijdbad	25x12,9	
Doelgroepenbad	-	
BVO	1689 m2	
<u>Buiten</u>		
Ligweide	nee	
Buitenbad	nee	
Speelbad	nee	
Peuterbad	nee	
Speelelementen	nee	
<u>Investering</u>		
pp 2024	10,5 mln	
pp 2027	11,4 mln	
levensduur	40 jaar	
<u>Bezoek</u>		
Bezoekersaantal	52.500	
<u>Jaarlasten</u>		
Eigenaarslasten	€	656.800
Exploitatiebijdrage	€	201.625
Totale jaarlasten	€	858.425
Jaarlast per bezoeker	€	16,35

Gemeente	Hardinxveld-Giessendam	
Variant	Nieuwbouw scenario 3	
Opsteller	Synarchis	
<u>Binnen</u>		
Wedstrijdbad	25x10,4	
Doelgroepenbad	10x8	
BVO	2043 m2	
<u>Buiten</u>		
Ligweide	nee	
Buitenbad	nee	
Speelbad	nee	
Peuterbad	nee	
Speelelementen	-	
<u>Investering</u>		
pp 2024	11,8 mln	
pp 2027	12,8 mln	
levensduur	40 jaar	
<u>Bezoek</u>		
Bezoekersaantal	55.000	
<u>Jaarlasten</u>		
Eigenaarslasten	€	733.000
Exploitatiebijdrage	€	243.250
Totale jaarlasten	€	976.250
Jaarlast per bezoeker	€	17,75

Gemeente	Sliedrecht	
Variant	Meer passend zwembad	
Opsteller	Synarchis	
<u>Binnen</u>		
Wedstrijdbad	25x16	
Doelgroepenbad	15x10	
BVO	3100 m2	
<u>Buiten</u>		
Ligweide	ja (beperkt)	
Buitenbad	nee	
Te openen gevel	ja	
<u>Investering</u>		
pp 2024	17,5 mln	
pp 2027	19,9 mln	
levensduur	40 jaar	
<u>Bezoek</u> *		
Bezoekersaantal	92.000	
<u>Jaarlasten</u> *		
Eigenaarslasten	€	1.127.000
Exploitatiebijdrage	€	125.000
Totale jaarlasten	€	1.252.000
Jaarlast per bezoeker	€	13,61

* o.b.v. second opinion 2025

Opgesteld in 2024

Opgesteld in 2025
(vergelijkbaar
gemaakte op
uitgangspunten en
pp2025

Gemeente	Hardinxveld-Giessendam	
Variant		
Opsteller	Synarchis	
<u>Binnen</u>		
Wedstrijdbad	25x10,4	
Doelgroepenbad	12x8	
BVO	2043 m2	
<u>Buiten</u>		
Ligweide	ja	
Buitenbad	25x12 (renovatie)	
Speelbad	18x12 (renovatie)	
Peuterbad	10x10 m2 (renovatie)	
Speelelementen	-	
<u>Investering</u>		
pp 2025	14,4 mln	
levensduur	40 jaar / 20 jaar (buitenbad)	
<u>Bezoek</u>		
Bezoekersaantal	67.000	
<u>Jaarlasten</u>		
Eigenaarslasten	€	939.000
Exploitatiebijdrage	€	255.000
Totale jaarlasten	€	1.194.000
Jaarlast per bezoeker	€	17,82

Gemeente	Gezamenlijk	
Variant	Gezamenlijk met basis	
Opsteller	buitenbad	
<u>Binnen</u>	Synarchis	
Wedstrijdbad	25x16	
Doelgroepenbad	25x10	
BVO	3452 m2	
<u>Buiten</u>		
Ligweide	ja	
Recreatiebad	25x15	
Duikbad	-	
Peuterbad	50 m2	
Speelelementen	Basis	
<u>Investering</u>		
pp 2025	25,8 mln	
levensduur	40 jaar	
<u>Bezoek</u>		
Bezoekersaantal	178.000	
<u>Jaarlasten</u>		
Eigenaarslasten	€	1.511.000
Exploitatiebijdrage	€	91.000
Totale jaarlasten	€	1.602.000
Jaarlast per bezoeker	€	9,00

Gemeente	Gezamenlijk	
Variant	Gezamenlijk met uitgebreid	
Opsteller	buitenbad	
<u>Binnen</u>	Synarchis	
Wedstrijdbad	25x16	
Doelgroepenbad	25x10	
BVO	3452 m2	
<u>Buiten</u>		
Ligweide	ja	
Recreatiebad	300 m2 + 2 glijbanen	
Duikbad	112 m2 (1+3m)	
Sp[raypark	200 m2	
Speelelementen	Uitgebreid	
<u>Investering</u>		
pp 2025	28,2 mln	
levensduur	40 jaar	
<u>Bezoek</u>		
Bezoekersaantal	198.000	
<u>Jaarlasten</u>		
Eigenaarslasten	€	1.670.000
Exploitatiebijdrage	€	51.000
Totale jaarlasten	€	1.721.000
Jaarlast per bezoeker	€	8,69

meerprijs 8 banen bad 1,8 mln

Gemeente	Sliedrecht	
Variant		
Opsteller	Meer passend zwembad	
<u>Binnen</u>	Synarchis	
Wedstrijdbad	25x16	
Doelgroepenbad	15x10	
BVO	2992 m2	
<u>Buiten</u>		
Ligweide	ja (beperkt)	
Buitenbad	nee	
Te openen gevel	ja	
<u>Investering</u>		
pp 2025	17,7 mln	
levensduur	40 jaar	
<u>Bezoek</u>		
Bezoekersaantal	92.000	
<u>Jaarlasten</u>		
Eigenaarslasten	€	1.127.000
Exploitatiebijdrage	€	125.000
Totale jaarlasten	€	1.252.000
Jaarlast per bezoeker	€	13,61

Bijlage 4 De Lockhorst

INVESTERINGSKOSTENRAMING

Zwembad Sliedrecht

opdrachtgever:	Synarchis
projectnaam:	Zwembad
plaats:	Gemeente Sliedrecht
projectfase:	PVE
versie:	Basisbegroting
datum:	17-okt-25
opgesteld door:	ir. P.K. Post

opdrachtgever: Synarchis
projectnaam: Zwembad
plaats: Gemeente Sliedrecht
projectfase: PVE
versie: Basisbegroting
datum: 17-okt-25
opgesteld door: ir. P.K. Post

UITGANGSPUNTEN

Uitgangspunten

locatie pm / bouwrijp maken exclusief
excl. grondkosten
raming prijspeil heden (geen prijsstijgingen gerekend)
excl. interne kosten gemeenten
excl. kosten t.g.v. netcongestie
excl. aanvullende kosten extra duurzaamheid
excl. BTW
excl. marktwerking

Aard Zwembad

Planning

17-10-2025

looptijd voorbereiding	24 mnd
looptijd aanbesteding	12 mnd
looptijd ontwerpfase	12 mnd
looptijd uitvoeringsfase	18 mnd
totale looptijd project	66 mnd
oplevering	apr-31

Lokatie

Geen rekening gehouden met specifieke locatiegebonden aspecten, waaronder kosten ten gevolge van planschade, bodemverontreiniging, archeologie, infrastructurele ontsluitingen buiten terrein, kosten voor omleggen kabels en leidingen, uitbreiding water t.g.v. watertoets, explosieven, etc.
Geen informatie bekend over bodem etc.

ALGEMEEN

Alle bedragen in euro's

opdrachtgever: Synarchis
 projectnaam: Zwembad
 plaats: Gemeente Sliedrecht
 projectfase: PVE
 versie: Basisbegroting
 datum: 17-okt-25
 opgesteld door: ir. P.K. Post

RUIMTESTAAT

Ruimte omschrijving	benodigde		aantal	totaal			
	m2		ruimten	m2 nvo			
Entrée/Centrale Hal							
tochtportaal			10	1	10		
centrale hal, incl kassa / receptie / back office			72	1	72		
toiletten droog gedeelte			9	2	18		
toilet minder validen, droog gedeelte			6	1	6		
werkkast			10	2	20		
Subtotaal Entrée/Centrale Hal						126	
Bassins binnenbad							
	lengte	breedte				diepte	inhoud
wedstrijdbad	25,0	16,0	400	1	400	2,6	1.040
perron lange zijde tribune	25,0	2,5	63	1	63		
perron lange zijde overkant	25,0	2,5	63	1	63		
perron korte zijde start	21,0	3,5	74	1	74		
perron korte zijde overkant	21,0	2,5	53	1	53		
toeschouwersruimte			0,6	100	64		
doelgroepenbad	15,0	10,0	150	1	150	2,6	390
perron lange zijde tribune	20,0	2,5	50	1	50		
perron lange zijde overkant	20,0	2,5	50	1	50		
perron korte zijde start	10,0	2,5	25	1	25		
perron korte zijde overkant	10,0	2,5	25	1	25		
peuterbassin	8,0	5,0	40	0	0	0,4	0
perrons peuterbassin			128	0	0		
skim out en perrons glijbaan			90	0	0		
whirlpool incl. perrons			24	0	0		
sauna			12	0	0		
Badmeesterspost /ehbo/wedstrijdleiding			15	3	45		
Bergingen baden			20	2	40		
Berging verenigingen			15	1	15		
						1.115	
Kleedruimten							
kleedkamers groepsruimte			25	4	100		
doucheruimte groepsruimte			16	2	32		
doucheruimte ligweide			6	0	0		
toiletten groepsruimten			9	2	18		
wisselcabines			1,7	20	34		
gezinscabines			4,0	4	16		
mindervaliden kleedkamer / toilet			12	1	12		
make up ruimte			10	1	10		
berging attributen			10	1	10		
afsluitbare garderobekasten			0,12	200	24		
Subtotaal Kleedruimten						256	
Personeelsruimten							
managementruimte/administratie/beheerdersruimte			12	2	24		
vergaderruimte / docentenruimte			20	1	20		
berging / kopieer / server			10	1	10		
wasruimte			6	1	6		
personeelsruimte (incl. pantry)			25	1	25		
kleedruimte personeel, inclusief douche/toilet			15	2	30		
Subtotaal Personeelsruimten						115	
Horeca							
bar/zaal			150	1	150		
keuken			25	1	25		
bergruimte en containerruimte			10	2	20		
verenigingsruimte			50	1	50		
berging verenigingsruimte			10	1	10		
Subtotaal Horeca						255	
Overige ruimten							
berging algemeen			15	1	15		
fietsenstalling			12	1	12		
technische ruimten			600	1	600		
						627	

Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)	2.494	
Oppervlakte verkeersruimte	249	10,0% van NVO
Ontwerpverlies	75	3,0% van NVO
Oppervlakte constructie	175	7,0% van NVO
Bruto vloeroppervlakte (BVO)	2.992	

opdrachtgever: Synarchis
projectnaam: Zwembad
plaats: Gemeente Sliedrecht
projectfase: PVE
versie: Basisbegroting
datum: 17-okt-25
opgesteld door: ir. P.K. Post

HOEVEELHEIDSGEGEVENS

grondoppervlakte perceel	6.000 m2
bruto vloeroppervlakte sportcentrum	2.972 m²
bebouwd vloeroppervlakte = keldervloer	2.249 m²

parkeerplaatsen zwembad binnenb:	13,3 pp/100 m2 water	73 st
parkeerplaatsen buitenbad	15,8 pp/100 m2 water	0 st
parkeerplaatsen totaal		73 st

fietsparkeerplaatsen	20 fpp / 100 m2 water	110 st
----------------------	-----------------------	--------

oppervlakte verhard	2.299 m2
bebouwd vloeroppervlakte	2.249 m2
oppervlakte onverhard	953 m2
oppervlakte ligweide	500 m2

FINANCIELE UITGANGSPUNTEN

kapitaalrente	pm per jr
bouwkostenstijging	0,00% per jr
grondprijs	excl. euro/m2
reservering onvoorzien	10,00%

LOOPTIJD

looptijd voorbereiding	24 mnd
looptijd aanbesteding	12 mnd
looptijd ontwerpfase	12 mnd
looptijd uitvoeringsfase	18 mnd
totale looptijd project	66 mnd
oplevering	apr-31

opdrachtgever: Synarchis
projectnaam: Zwembad
plaats: Gemeente Sliedrecht
projectfase: PVE
versie: Basisbegroting
datum: 17-okt-25
opgesteld door: ir. P.K. Post

Investeringskosten

excl. BTW

Kosten gemeente

100	Grondkosten	20.000
200	Projectbegeleiding	703.554
300	Renten	excl.
400	Bijkomende kosten	300.000
500	Interieur	200.750
Totaal	Kosten gemeente	1.224.304

Kosten marktpartij

1100	Bouwkosten	12.791.884
1200	Honoraria	1.119.290
1300	Infra	798.815
1400	Bijkomende kosten	168.750
1500	Prijsstijgingen	excl.
1600	Marktwerving	excl.
Totaal	Kosten marktpartij	14.878.739

ONVOORZIEN

2000	onvoorzien	10,00% van 100 t/m 1900	1.610.000
------	------------	-------------------------	-----------

Totaal	Investeringskosten	excl. BTW	17.713.043
---------------	---------------------------	------------------	-------------------

BTW

3.719.739

excl. SPUK

Totaal	Stichtingskosten (incl. BTW)	21.432.782
---------------	-------------------------------------	-------------------

opdrachtgever: Synarchis
 projectnaam: Zwembad
 plaats: Gemeente Sliedrecht
 projectfase: PVE
 versie: Basisbegroting
 datum: 17-okt-25
 opgesteld door: ir. P.K. Post

Kosten gemeente

100	Grondkosten			
110	grondkosten			0
120	notaris			0
130	grondonderzoekskosten			20.000
100	Totaal Grondkosten			20.000
200	Projectbegeleiding			
210	interne kosten gemeente	0,00%		excl.
220	projectmanagement	2,75%		351.777
230	overige adviseurs	1,00%		127.919
240	contractmanagement en kwaliteitstoezi	1,75%		223.858
	Totaal Projectbegeleiding			703.554
300	Renten			
310	rente grond			excl.
320	rente voorbereiding	pm	18 maanden	0
330	rente uitvoering	pm	9 maanden	0
	Totaal Renten			0
400	Bijkomende kosten			
410	promotiekosten (artist impressions etc)			50.000
420	aansluitkosten			250.000
430	verzekeringen (car)			in aanneemsom
440	festiviteiten			incl.
	Totaal Bijkomende kosten			300.000
500	Interieur			
510	inrichting sporthal (vast verplaatsbaar en los)			0
520	overige losse inrichting			182.500
530	advieskosten inrichting	10,00%	over 610	18.250
	Totaal Interieur			200.750

opdrachtgever: Synarchis
 projectnaam: Zwembad
 plaats: Gemeente Sliedrecht
 projectfase: PVE
 versie: Basisbegroting
 datum: 17-okt-25
 opgesteld door: ir. P.K. Post

1000 Kosten marktpartij

1100	Bouwkosten			
1110	Sloopkosten en bouwrijp maken		0	
1120	Onderbouw		1.118.070	376
1130	Bovenbouw		1.460.252	491
1140	Afbouw		979.479	330
1150	Afwerkingen		1.501.719	505
1160	Werktuigkundige installaties		2.915.860	981
1170	Electrotechnische installaties		1.178.971	397
1180	Vaste inrichting		1.302.250	438
	Subtotaal		10.456.601	3519 euro/m2
	Algemene Bouwplaatskosten	11,00%	1.150.226	
			11.606.827	
	Algemene Kosten	7,00%	812.478	
			12.419.305	
	Winst en Risico	3,00%	372.579	
	Totaal Bouwkosten		12.791.884	4305 euro/m2

1200 Honoraria marktpartij

1210	architect	4,25% van bouwkosten	543.655	
1220	constructeur	1,25% van bouwkosten	159.899	
1230	adviseur installaties	1,50% van bouwkosten	191.878	
1240	adviseur bouw fysica	0,75% van bouwkosten	95.939	
1250	overige adviseurs	1,00% van bouwkosten	127.919	
	Totaal Honoraria marktpartij		1.119.290	

1300 Kosten infra

1310	Terreininrichting		798.815	
------	-------------------	--	----------------	--

1400 Bijkomende kosten

1410	leges en welstand	1,32% van bouwkosten	168.750	
	Totaal Bijkomende kosten		168.750	

1500 Prijsstijgingen

1510	prijsstijgingen voorbereidingskosten	0,00%	48 maanden	0
1520	prijsstijgingen uitvoeringskosten	0,00%	57 maanden	0
	Totaal Prijsstijgingen			0

1600 Marktwerving

1610	marktwerving	0,00% van bouwkosten	0	
	Totaal Marktwerving		0	

Bijlage 5 De Duikelaar incl. Buitenbad

INVESTERINGSKOSTENRAMING

4 baans wedstrijdbad + 10x8 m2 instructiebad
(incl. herinrichting buitenbad)

opdrachtgever:	Synarchis
projectnaam:	Zwembad
plaats:	Gemeente Hardinxveld Giessendam
projectfase:	PVE
versie:	Basisbegroting
datum:	17-okt-25
opgesteld door:	ir. P.K. Post

opdrachtgever: Synarchis
projectnaam: Zwembad
plaats: Gemeente Hardinxveld Giessendam
projectfase: PVE
versie: Basisbegroting
datum: 17-okt-25
opgesteld door: ir. P.K. Post

UITGANGSPUNTEN

Uitgangspunten

locatie pm / bouwrijp maken exclusief
excl. grondkosten
raming prijspeil heden (geen prijsstijgingen gerekend)
excl. interne kosten gemeenten
excl. kosten t.g.v. netcongestie
excl. aanvullende kosten extra duurzaamheid
excl. BTW
excl. marktwerking

Aard Zwembad

Planning

17-10-2025

looptijd voorbereiding	24 mnd
looptijd aanbesteding	12 mnd
looptijd ontwerpfase	12 mnd
looptijd uitvoeringsfase	18 mnd
totale looptijd project	66 mnd
oplevering	apr-31

Lokatie

Geen rekening gehouden met specifieke locatiegebonden aspecten, waaronder kosten ten gevolge van planschade, bodemverontreiniging, archeologie, infrastructurele ontsluitingen buiten terrein, kosten voor omleggen kabels en leidingen, uitbreiding water t.g.v. watertoets, explosieven, etc.
Geen informatie bekend over bodem etc.

ALGEMEEN

Alle bedragen in euro's

Ruimte omschrijving	benodigde m2	aantal ruimten	totaal m2 nvo		
Entrée/Centrale Hal					
tochtportaal	10	1	10		
centrale hal, incl kassa / receptie / back office	50	1	50		
toiletten droog gedeelte	3	2	6		
toilet minder validen, droog gedeelte	6	1	6		
werkkast	8	2	16		
Subtotaal Entrée/Centrale Hal				88	
Bassins binnenbad					
	lengte	breedte		diepte	inhoud
wedstrijdbad	25,0	10,4	260	1	260
				2,6	676
perron lange zijde tribune	25,0	2,5	63	1	63
perron lange zijde overkant	25,0	2,5	63	1	63
perron korte zijde start	15,4	3,5	54	1	54
perron korte zijde overkant	15,4	2,5	39	1	39
toeschouwersruimte			0,6	0	0
doelgroepenbad	10,0	8,0	80	1	80
				2,6	208
perron lange zijde tribune	15,0	3,0	45	1	45
perron lange zijde overkant	15,0	2,5	38	1	38
perron korte zijde start	8,0	2,5	20	1	20
perron korte zijde overkant	8,0	2,5	20	1	20
peuterbassin	8,0	5,0	40	0	0
perrons peuterbassin			90	0	0
Badmeesterspost /ehbo/wedstrijdleiding			15	1	15
Bergingen baden			15	3	45
					740
Kleedruimten					
kleedkamers groepsruimte			20	2	40
doucheruimte groepsruimte			12	1	12
toiletten groepsruimten			3	3	9
wisselcabines			1,7	20	34
gezinscabines			4,0	4	16
mindervaliden kleedkamer / toilet			12	1	12
make up ruimte / buggystalling			10	1	10
afsluitbare garderobekasten			0,12	150	18
Subtotaal Kleedruimten					151
Wedstrijdruimte	lengte	breedte	hoogte		
wedstrijdruimte	44	26	7	1.144	0
				0	0
toeschouwersruimte				0,75	0
wedstrijdleiding				15	0
ehbo ruimte				15	0
berging onderwijs / verenigingen				165	0
Subtotaal Wedstrijdruimte					0
Kleedruimten					
kleedkamers			25	0	0
wasruimten			15	0	0
scheidsrechtersruimte / docentenruimte			10	0	0
Subtotaal Kleedruimten					0
Personeelsruimten					
managementruimte/administratie/beheerdersruimte			15	1	15
vergaderruimte / docentenruimte			20	0	0
wasruimte			6	1	6
personeelsruimte (incl. pantry)			15	1	15
kleedruimte personeel, inclusief douche/toilet			10	2	20
Subtotaal Personeelsruimten					56
Horeca					
bar/zaal			100	1	100
keuken			15	1	15
bergruimte en containerruimte			15	2	30
Subtotaal Horeca					145
Overige ruimten					

berging algemeen / server / rolstoelen	10	3	30	
fietsenstalling	0	0	0	
technische ruimten	425	1	425	
				455
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)				1.634
Oppervlakte verkeersruimte			245	
Ontwerpverlies			49	
Oppervlakte constructie			114	
Bruto vloeroppervlakte (BVO)				2.043

15,0% van NVO
3,0% van NVO
7,0% van NVO

opdrachtgever: Synarchis
projectnaam: Zwembad
plaats: Gemeente Hardinxveld Giessendam
projectfase: PVE
versie: Basisbegroting
datum: 17-okt-25
opgesteld door: ir. P.K. Post

HOEVEELHEIDSGEGEVENS

grondoppervlakte perceel	7.000 m2
bruto vloeroppervlakte sportcentrum	2.043 m ²
bebouwd vloeroppervlakte = keldervloer	1.509 m ²

parkeerplaatsen zwembad binnenb:	13,3 pp/100 m2 water	45 st
parkeerplaatsen buitenbad	15,8 pp/100 m2 water	0 st
parkeerplaatsen totaal		45 st

fietsparkeerplaatsen	20 fpp / 100 m2 water	68 st
----------------------	-----------------------	-------

oppervlakte verhard	1.517 m2
bebouwd vloeroppervlakte	1.509 m2
oppervlakte onverhard	3.974 m2

FINANCIELE UITGANGSPUNTEN

kapitaalrente	0,00% per jr
bouwkostenstijging	0,00% per jr
grondprijs	excl. euro/m2
reservering onvoorzien	10,00%

LOOPTIJD

looptijd voorbereiding	24 mnd
looptijd aanbesteding	12 mnd
looptijd ontwerpfase	12 mnd
looptijd uitvoeringsfase	18 mnd
totale looptijd project	66 mnd
oplevering	apr-31

opdrachtgever: Synarchis
 projectnaam: Zwembad
 plaats: Gemeente Hardinxveld Giessendam
 projectfase: PVE
 versie: Basisbegroting
 datum: 17-okt-25
 opgesteld door: ir. P.K. Post

Investeringskosten

excl. BTW

Kosten gemeente

100	Grondkosten	10.000
200	Projectbegeleiding	522.768
300	Renten	excl.
400	Bijkomende kosten	125.000
500	Interieur	134.750
Totaal	Kosten gemeente	792.518

Kosten marktpartij

1100	Bouwkosten	8.712.799
1200	Honoraria	784.152
1300	Infra	2.590.532
1400	Bijkomende kosten	210.509
1500	Prijsstijgingen	excl.
1500	Marktwerving	excl.
Totaal	Kosten marktpartij	12.297.992

ONVOORZIEN

2000	onvoorzien	10,00% van 100 t/m 1900	1.309.000
------	------------	-------------------------	-----------

Totaal	Investeringskosten	excl. BTW	14.399.510
---------------	---------------------------	------------------	-------------------

BTW

3.023.897

excl. SPUK

Totaal	Stichtingskosten (incl. BTW)	17.423.407
---------------	-------------------------------------	-------------------

opdrachtgever: Synarchis
 projectnaam: Zwembad
 plaats: Gemeente Hardinxveld Giessendam
 projectfase: PVE
 versie: Basisbegroting
 datum: 17-okt-25
 opgesteld door: ir. P.K. Post

Kosten gemeente

100	Grondkosten			
110	grondkosten			0
120	notaris			0
130	grondonderzoekskosten			10.000
100	Totaal Grondkosten			10.000
200	Projectbegeleiding			
210	interne kosten gemeente	0,00%		excl.
220	projectmanagement	3,00%		261.384
230	overige adviseurs	1,00%		87.128
240	contractmanagement en kwaliteitstoezi	2,00%		174.256
	Totaal Projectbegeleiding			522.768
300	Renten			
310	rente grond			excl.
320	rente voorbereiding	0,00%	18 maanden	0
330	rente uitvoering	0,00%	9 maanden	0
	Totaal Renten			0
400	Bijkomende kosten			
410	promotiekosten (artist impressions etc)			25.000
420	aansluitkosten			100.000
430	verzekeringen (car en ontwerprisico)			in aanneemsom
440	festiviteiten			incl.
	Totaal Bijkomende kosten			125.000
500	Interieur			
510	inrichting sporthal (vast verplaatsbaar en los)			0
520	overige losse inrichting			122.500
530	advieskosten inrichting	10,00%	over 610	12.250
	Totaal Interieur			134.750

opdrachtgever: Synarchis
 projectnaam: Zwembad
 plaats: Gemeente Hardinxveld Giessendam
 projectfase: PVE
 versie: Basisbegroting
 datum: 17-okt-25
 opgesteld door: ir. P.K. Post

1000 Kosten marktpartij

1100	Bouwkosten			
1110	Sloopkosten en bouwrijp maken		0	
1120	Onderbouw		804.244	394
1130	Bovenbouw		1.066.201	522
1140	Afbouw		549.208	269
1150	Afwerkingen		1.019.452	499
1160	Werktuigkundige installaties		1.905.291	933
1170	Electrotechnische installaties		816.607	400
1180	Vaste inrichting		897.600	439
	Subtotaal		7.058.602	3456 euro/m2
	Algemene Bouwplaatskosten	12,00%	847.032	
			7.905.634	
	Algemene Kosten	7,00%	553.394	
			8.459.028	
	Winst en Risico	3,00%	253.771	
	Totaal Bouwkosten		8.712.799	4266 euro/m2
1200	Honoraria marktpartij			
1210	architect	4,50% van bouwkosten	392.076	
1220	constructeur	1,25% van bouwkosten	108.910	
1230	adviseur installaties	1,50% van bouwkosten	130.692	
1240	adviseur bouwfysica	0,75% van bouwkosten	65.346	
1250	overige adviseurs	1,00% van bouwkosten	87.128	
	Totaal Honoraria marktpartij		784.152	
1300	Kosten infra			
1310	Terreininrichting		2.590.532	
1400	Bijkomende kosten			
1310	leges en welstand	2,42% van bouwkosten	210.509	
	Totaal Bijkomende kosten		210.509	
1500	Prijsstijgingen			
1510	prijsstijgingen voorbereidingskosten	0,00% 48 maanden	0	
1520	prijsstijgingen uitvoeringskosten	0,00% 57 maanden	0	
	Totaal Prijsstijgingen		0	
1600	Marktwerving			
1610	marktwerving	0,00% van bouwkosten	0	
	Totaal Marktwerving		0	

opdrachtgever: Synarchis
projectnaam: Zwembad
plaats: Gemeente Sliedrecht en Hardinxveld Giessendam
projectfase: PVE
versie: Basisbegroting
datum: 17-okt-25
opgesteld door: ir. P.K. Post

Bijlage 6

Vergelijking ruimtestaten gezamenlijk zwembad

RUIMTESTAAT

Synarchis

Verbaell

Ruimte omschrijving	benodigde m2	aantal ruimten	totaal m2 nvo
Entrée/Centrale Hal			
tochtportaal	10	1	10
centrale hal, incl kassa / receptie	50	1	50
back office	10	1	10
spreekkamer / werkplek	12	1	12
toiletten droog gedeelte	4	6	24
toilet minder validen, droog gedeelte	6	1	6
werkkast	10	2	20
Subtotaal Entrée/Centrale Hal			132
Bassins binnenbad			
	lengte	breedte	
wedstrijdbad	25,0	16,0	400
incl. beweegbare bodem halve bad			1
			400
perron lange zijde tribune	25,0	3,0	75
perron lange zijde overkant	25,0	2,5	63
perron korte zijde start	21,5	4,0	86
perron korte zijde overkant	21,5	3,0	65
toeschouwersruimte			0,6
			100
			64
doelgroepenbad	25,0	10,0	250
incl. duo beweegbare bodem en plug play speelelementen			1
			250
perron lange zijde tribune	30,0	2,5	75
perron lange zijde overkant	30,0	2,5	75
perron korte zijde start	10,0	2,5	25
perron korte zijde overkant	10,0	2,5	25
			1
			25
glijbaan met skimout (buitenlangs)			60
			1
			60
peuterbassin	0,0	0,0	0
perrons peuterbassin			0
sauna			0
			0
EHBO / massageruimte			15
Jury / wedstrijdruimte / vergaderruimte			20
Badmeesterspost			15
Bergingen baden			25
Berging verenigingen			10
			3
			30
			1.392
Kleedruimten			
kleedkamers groepsruimte	25	4	100
doucheruimte groepsruimte	16	2	32
toiletten groepsruimten	4	8	32
wisselcabines	1,7	30	50
gezinscabines	4,0	4	16
mindervaliden kleedkamer / toilet	12	1	12
make up ruimte	10	1	10
opslag attributen en (miva)materialen	10	1	10
afsluitbare garderobekasten	0,10	200	20
Subtotaal Kleedruimten			282
Personeelsruimten			
kantoorruimte	16	2	32
			16
			30
			1
			30
vergaderruimte	20	1	20
berging / kopieer / server	12	1	12
wasruimte / droogruimte	10	1	10
personeelsruimte (incl. pantry)	25	1	25
kleedruimte personeel, inclusief douche/toilet	20	2	40
toilet personeel	4	2	8
werkruimte technische dienst	10	1	10
werkkasten	10	0	0
Subtotaal Personeelsruimten			157
Horeca			
bar/zaal	150	1	150
keuken (bereiding + spoel)	35	1	35
keukenberging	15	1	15
containerruimte	10	1	10
verenigingsruimte	60	1	60
Subtotaal Horeca			270
Overige ruimten			
berging algemeen	15	2	30
buitenberging	20	0	0
nieuwe badpost buiten incl. EHBO en toiletten	80	0	0
Kleedkamers combi met binnen			0
fietsenstalling	12	1	12
technische ruimten	650	1	650
			1
			650
			692
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)			
			2.925
Oppervlakte verkeersruimte			234
Ontwerpverlies			88
			8,0% van NVO
			3,0% van NVO
Oppervlakte constructie			205
Bruto vloeroppervlakte (BVO)			3.452
			7,0% van NVO
Recreatief bassin 80-140 cm	300	1	300
inclusief 2 glijbanen uitkomend in bassin			
Spraypark	200	1	200
Peuterbad			
Duikkuil met 1 en 3 meter plank	12,5	10	125
Ligweide met sport- en speelelementen	10.000	1	10.000

Ruimte omschrijving	benodigde m2	aantal ruimten	totaal m2 nvo
Entrée/Centrale Hal			
tochtportaal	15	1	15
centrale hal, incl kassa / receptie	50	1	50
back office	10	0	0
spreekkamer / werkplek	8	1	8
toiletten droog gedeelte	4	8	32
toilet minder validen, droog gedeelte	8	1	8
werkkast	15	1	15
Subtotaal Entrée/Centrale Hal			128
Bassins binnenbad			
	lengte	breedte	
wedstrijdbad	25,0	21,0	525
incl. beweegbare bodem halve bad			1
			525
perron lange zijde tribune	25,0	3,0	75
perron lange zijde overkant	25,0	2,5	63
perron korte zijde start	26,5	4,0	106
perron korte zijde overkant	26,5	3,0	80
toeschouwersruimte			0,6
			0
			0
doelgroepenbad	20,0	10,0	200
incl. duo beweegbare bodem en plug play speelelementen			1
			200
perron lange zijde tribune	27,0	3,0	81
perron lange zijde overkant	27,0	2,5	68
perron korte zijde start	10,0	4,0	40
perron korte zijde overkant	10,0	3,0	30
			1
			30
glijbaan met skimout (buitenlangs)			100
			1
			100
peuterbassin	0,0	0,0	0
perrons peuterbassin			0
sauna			0
			0
EHBO / massageruimte			15
Jury / wedstrijdruimte / vergaderruimte			20
Badmeesterspost			12
Bergingen baden			25
Berging verenigingen			4
			100
			1.514
Kleedruimten			
kleedkamers groepsruimte	24	6	144
doucheruimte groepsruimte	20	2	40
toiletten groepsruimten	4	4	16
wisselcabines	1,7	30	52
gezinscabines	4,0	4	16
mindervaliden kleedkamer / toilet	8	2	16
make up ruimte	7	2	14
opslag attributen en (miva)materialen	10	2	20
afsluitbare garderobekasten	0,10	160	16
Subtotaal Kleedruimten			334
Personeelsruimten			
kantoorruimte	16	1	16
	30	1	30
	20	0	0
	12	0	0
	10	1	10
	35	1	35
	20	2	40
	4	6	24
	10	1	10
	8	2	16
Subtotaal Personeelsruimten			181
Horeca			
bar/zaal	175	1	175
keuken (bereiding + spoel)	40	1	40
keukenberging	20	1	20
containerruimte	10	1	10
verenigingsruimte	100	1	100
Subtotaal Horeca			345
Overige ruimten			
berging algemeen	12	4	48
buitenberging	20	2	40
nieuwe badpost buiten incl. EHBO en toiletten	100	1	100
Kleedkamers combi met binnen			0
fietsenstalling	12	0	0
technische ruimten	410	1	410
			1
			410
			598
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)			
			3.100
Oppervlakte verkeersruimte			176
Ontwerpverlies			35
			8,0% van NVO
			3,0% van NVO
Oppervlakte constructie			205
Bruto vloeroppervlakte (BVO)			3.524
			7,0% van NVO
Recreatief bassin 80-140 cm	375	1	375
inclusief 2 glijbanen uitkomend in bassin			
Spraypark			
Peuterbad	50	1	50
Duikkuil met 1 en 3 meter plank			
Ligweide met sport- en speelelementen	10.000	1	10.000

opdrachtgever: Synarchis
projectnaam: Zwembad
plaats: Gemeente
projectfase: PVE
versie: Basisbegroting
datum: 17-okt-25
opgesteld door: ir. P.K. Post

Bijlage 8

Second
verkenning

opinion

investeringskostenraming

Investeringskosten

Uitgangspunt pp november 2024

Synarchis

Verbaell

				excl. BTW		excl. BTW
Kosten gemeente						
100	Grondkosten			210.000	onzeker, geen locatie bekend	210.000
200	Projectbegeleiding			718.601		467.266
300	Renten			excl.		excl,
400	Bijkomende kosten			400.000		400.000
500	Interieur			200.000		200.000
Totaal	Kosten gemeente			1.528.601		1.277.266
Kosten marktpartij						
1100	Bouwkosten			16.245.750		14.646.200
1200	Honoraria			1.462.118		721.060
1300	Infra			935.000		935.000
1400	Bijkomende kosten			168.750		168.750
1500	Prijsstijgingen			excl.		excl
Totaal	Kosten marktpartij			18.811.618		16.471.010
ONVOORZIEN						
2000	onvoorzien	8,00% van 100 t/m 1900		1.627.000	8,00% van 100 t/m 1900	1.420.000
Totaal	Investeringskosten	excl. BTW		21.967.219	excl. BTW	19.168.276
BTW				4.613.116		4.025.338
excl. SPUK						
Totaal	Stichtingskosten (incl. BTW)			26.580.335		23.193.614

Kosten gemeente

100	Grondkosten					
110	grondkosten	inbreng om niet		0		0
120	sloop en bouwrijp maken			210.000	afhankelijk van locatie	210.000
130	grondonderzoekskosten			0		0
100	Totaal	Grondkosten		210.000		210.000
200	Projectbegeleiding					
210	interne kosten gemeente			150.000	??	150.000
220	projectmanagement	2,00%		324.915		317.266
230	contractmanagement en kwaliteitstoezic	1,50%		243.686		incl.
	Totaal	Projectbegeleiding		718.601		467.266
300	Renten					
	Totaal	Renten		excl.		excl,
400	Bijkomende kosten					
410	PR / communicatie			75.000		75.000
420	aansluitkosten	E, W, glasvezel (incl. nieuwe trafo) , riolering		325.000		325.000
430	maatregelen netcongestie			excl.		
440	maatregelen extra duurzaamheid			excl.		
450	verzekeringen			in aanneemsom		
	Totaal	Bijkomende kosten		400.000		400.000
500	Interieur					
510	vaste inrichting zwembad					
520	losse inrichting zwembad			125.000		125.000
530	overige losse inrichting			75.000		75.000
	Totaal	Interieur		200.000		200.000

1000 Kosten marktpartij

1100	Bouwkosten					Bouwkosten
1110	Bouwkosten zwembad incl. installaties	3.424 m2	4.250	14.552.000		Bouwkosten binnenbad bouwkundig
	Buitenpost	100 m2				Vaste inrichting
1120	Buitenbaden	375 m2	4.250	1.593.750		Bouwkosten buitenbaden
	Peuterbad	50 m2	2.000	100.000		Installaties binnen- en buitenbaden
	Totaal	Bouwkosten		16.245.750		14.646.200
1200	Honoraria marktpartij	9,00% van bouwkosten		1.462.118		721.060
1300	Kosten infra					
1310	Terreininrichting incl. 100 parkeerplaatsen			365.000		365.000
1320	Speelelementen ligweide			425.000		425.000
1330	Groenvoorzieningen			145.000		145.000
	Totaal	Kosten infra		935.000		935.000
1400	Bijkomende kosten					
1310	leges en welstand	max. 7,5 mln bouwkosten 2,25%		168.750	o.b.v. Sliedrecht, Hardinxveld 285.660	2,25% van bouwkosten
	Totaal	Bijkomende kosten		168.750		168.750
1500	Prijsstijgingen				172500	
	Totaal	Prijsstijgingen		excl.		excl



Beleidsontwikkeling



Beheer & exploitatie



Huisvestingsadvies



Projectmanagement