

Aan: [REDACTED]
Van: [REDACTED]
Betreft: actualisatie investering en exploitatie varianten nieuw zwembad
Datum: 4 januari 2023

1. Context

Op 4 maart 2021 is door ons de rapportage 'Financiering en eigendom nieuw zwembad voor Beverwijk en Heemskerk' gepresenteerd. In deze rapportage zijn de volgende drie nieuwbouwvarianten voor een nieuw gemeenschappelijk zwembad doorerekend:

1. Geen recreatief zwemmen.
2. Een recreatief binnenbad.
3. Een recreatief binnenbad met een recreatieve buitenvoorziening.

Deze drie varianten zijn door ons doorerekend op zowel de investeringskosten/kapitaallasten, als op het exploitatiesaldo van kosten en opbrengsten. Gezamenlijk telt dit op tot de jaarlasten van de drie varianten.

Inmiddels zijn we bijna twee jaar verder, komen we uit de Corona-crisis en zijn we geconfronteerd met bijzondere prijsontwikkelingen. Daarom is behoefte aan een actualisatie van zowel het scenario instandhouding van het Sportfondsenbad Beverwijk en zwembad De Waterkokers in Heemskerk, als van de varianten voor nieuwbouw op het gebied van investering, exploitatie en jaarlasten.

In deze notitie geven we achtereenvolgens inzicht in:

- De actuele investeringskosten van de drie nieuwbouwvarianten met de daarbij behorende kapitaallasten.
- De geactualiseerde exploitatiebegroting met inachtneming van een bijgestelde bezoekersprognose en vertaald in de jaarlasten van zowel de instandhoudingsvariant als de nieuwbouwvarianten.

2. Actuele investeringskosten en kapitaallasten

In de rapportage 'Financiering en eigendom nieuw zwembad voor Beverwijk en Heemskerk' zijn de investeringskosten vastgesteld voor drie nieuwbouwvarianten zonder recreatief zwemmen, met een recreatief binnenbad en met een recreatief binnenbad, inclusief een recreatieve buitenvoorziening. Functioneel zijn de drie varianten als volgt verbeeld.



Op basis van een door ons opgestelde kostenraming in augustus 2020 zijn aan de drie varianten de volgende investeringskosten verbonden:

- Variant 1: € 21,1 miljoen.
- Variant 2: € 27,8 miljoen.
- Variant 3: € 28,7 miljoen.

De investeringskosten zijn exclusief BTW. Uitgangspunt is dat de exploitatie van een nieuw zwembad wordt verzorgd door een zogenoemde 'winstbeogende' exploitant, zodat de BTW op de investering en op de exploitatie kan worden verrekend.

In de volgende overzichten zijn de investeringskosten vertaald naar kapitaallasten op basis van de in Heemskerk en Beverwijk gehanteerde afschrijvingstermijnen en rentepercentages (destijds 1,6% in Heemskerk en 5,0% in Beverwijk).

variant 1: zonder recreatief	investeringskosten	afschrijvings-termijn	rente percentage	kapitaallasten annuitair	kapitaallasten lineair jaar 1
Bouwkundig en overig	€ 15.260.119	40	1,60%	€ 519.461	€ 625.665
Installaties	€ 4.228.022	20	1,60%	€ 248.699	€ 279.049
Inrichting	€ 1.618.297	10	1,60%	€ 176.410	€ 187.722
Totaal exclusief BTW	€ 21.106.438			€ 944.569	€ 1.092.437

variant 2: recreatief binnen	investeringskosten	afschrijvings-termijn	rente percentage	kapitaallasten annuitair	kapitaallasten lineair jaar 1
Bouwkundig en overig	€ 19.695.527	40	1,60%	€ 670.444	€ 807.517
Installaties	€ 5.628.296	20	1,60%	€ 331.065	€ 371.468
Inrichting	€ 2.437.885	10	1,60%	€ 265.752	€ 282.795
Totaal exclusief BTW	€ 27.761.708			€ 1.267.261	€ 1.461.779

variant 3: recreatief binnen en buiten	investeringskosten	afschrijvings-termijn	rente percentage	kapitaallasten annuitair	kapitaallasten lineair jaar 1
Bouwkundig en overig	€ 20.260.259	40	1,60%	€ 689.668	€ 830.671
Installaties	€ 5.628.296	20	1,60%	€ 331.065	€ 371.468
Inrichting	€ 2.762.885	10	1,60%	€ 301.181	€ 320.495
Totaal exclusief BTW	€ 28.651.440			€ 1.321.913	€ 1.522.633

variant 1: zonder recreatief	investeringskosten	afschrijvings-termijn	rente percentage	kapitaallasten annuitair	kapitaallasten lineair jaar 1
Bouwkundig en overig	€ 15.260.119	40	5,00%	€ 889.332	€ 1.144.509
Installaties	€ 4.228.022	20	5,00%	€ 339.267	€ 422.802
Inrichting	€ 1.618.297	10	5,00%	€ 209.577	€ 242.745
Totaal exclusief BTW	€ 21.106.438			€ 1.438.176	€ 1.810.056

variant 2: recreatief binnen	investeringskosten	afschrijvings-termijn	rente percentage	kapitaallasten annuitair	kapitaallasten lineair jaar 1
Bouwkundig en overig	€ 19.695.527	40	5,00%	€ 1.147.819	€ 1.477.165
Installaties	€ 5.628.296	20	5,00%	€ 451.629	€ 562.830
Inrichting	€ 2.437.885	10	5,00%	€ 315.717	€ 365.683
Totaal exclusief BTW	€ 27.761.708			€ 1.915.165	€ 2.405.677

variant 3: recreatief binnen en buiten	investeringskosten	afschrijvings-termijn	rente percentage	kapitaallasten annuitair	kapitaallasten lineair jaar 1
Bouwkundig en overig	€ 20.260.259	40	5,00%	€ 1.180.731	€ 1.519.519
Installaties	€ 5.628.296	20	5,00%	€ 451.629	€ 562.830
Inrichting	€ 2.762.885	10	5,00%	€ 357.806	€ 414.433
Totaal exclusief BTW	€ 28.651.440			€ 1.990.166	€ 2.496.782

Op basis van de nieuwe door ons opgestelde kostenraming (prijsspeil december 2022) moet in geval van realisatie van één van de drie nieuwbouwvarianten rekening worden gehouden met de volgende investeringskosten:

- Variant 1: € 28,2 miljoen.
- Variant 2: € 37,2 miljoen.
- Variant 3: € 38,5 miljoen.

Identiek aan de investeringskostenraming die in augustus 2020 is opgesteld zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd voor de geactualiseerde ramingen voor de drie varianten:

- Er is gerekend met een gemiddelde kwaliteit en architectuur.
- De duurzaamheidsambities zijn conform Bouwbesluit, waarbij een extra budget van 5% van de bouwkosten is opgenomen voor aanvullende (nog te bepalen) duurzaamheidsmaatregelen.
- In de kostenraming is rekening gehouden met een post onvoorzien van 5%.
- Geen rekening is gehouden met grondkosten (verwerving en specifiek locatie gebonden kosten, waaronder planschade, ontsluiting en bodemverontreiniging) en sloopkosten van de huidige zwembaden.
- De investeringskosten zijn geraamd exclusief BTW.

De volgende uitgangspunten zijn gewijzigd ten opzichte van de raming van augustus 2020:

- De loon- en prijsstijgingen volgens BDB van augustus 2020 tot december 2022 en geprognosticeerd tot start bouw zijn verwerkt (respectievelijk 17,2% totaal en 5,2% per jaar).
- De tarieven voor projectbegeleiding en interne kosten gemeente zijn verhoogd met 15%.
- Voor specifieke installaties (waterzuivering, elektrotechnische installaties, beweegbare bodem en recreatieve elementen) zijn nieuwe prijzen bepaald op basis van marktconformiteit.
- In de planning wordt nu uitgegaan van besluitvorming in juli 2023 en een oplevering van het nieuwe zwembad in januari 2027.
- In totaal resulteren de gewijzigde uitgangspunten in 34% hogere investeringskosten.

Op basis van de in 2020 gehanteerde rentepercentages van 1,6% en 5,0% resulteren de investeringskosten van de drie nieuwbouwvarianten in de volgende kapitaallasten.

variant 1: zonder recreatief	investeringskosten	afschrijvings-termijn	rente percentage	kapitaallasten annuitair	kapitaallasten lineair jaar 1
Bouwkundig en overig	€ 21.038.251	40	1,60%	€ 716.151	€ 862.568
Installaties	€ 5.445.879	20	1,60%	€ 320.335	€ 359.428
Inrichting	€ 1.674.297	10	1,60%	€ 182.514	€ 194.218
Totaal exclusief BTW	€ 28.158.427			€ 1.219.000	€ 1.416.215
variant 2: recreatief binnen	investeringskosten	afschrijvings-termijn	rente percentage	kapitaallasten annuitair	kapitaallasten lineair jaar 1
Bouwkundig en overig	€ 27.450.882	40	1,60%	€ 934.439	€ 1.125.486
Installaties	€ 7.030.883	20	1,60%	€ 413.567	€ 464.038
Inrichting	€ 2.718.885	10	1,60%	€ 296.384	€ 315.391
Totaal exclusief BTW	€ 37.200.650			€ 1.644.391	€ 1.904.915
variant 3: recreatief binnen en buiten	investeringskosten	afschrijvings-termijn	rente percentage	kapitaallasten annuitair	kapitaallasten lineair jaar 1
Bouwkundig en overig	€ 28.285.828	40	1,60%	€ 962.861	€ 1.159.719
Installaties	€ 7.030.883	20	1,60%	€ 413.567	€ 464.038
Inrichting	€ 3.168.885	10	1,60%	€ 345.438	€ 367.591
Totaal exclusief BTW	€ 38.485.596			€ 1.721.867	€ 1.991.348

variant 1: zonder recreatief	investeringskosten	afschrijvings-termijn	rente percentage	kapitaallasten annuitair	kapitaallasten lineair jaar 1
Bouwkundig en overig	€ 21.038.251	40	5,00%	€ 1.226.071	€ 1.577.869
Installaties	€ 5.445.879	20	5,00%	€ 436.991	€ 544.588
Inrichting	€ 1.674.297	10	5,00%	€ 216.829	€ 251.145
Totaal exclusief BTW	€ 28.158.427			€ 1.879.891	€ 2.373.601
variant 2: recreatief binnen	investeringskosten	afschrijvings-termijn	rente percentage	kapitaallasten annuitair	kapitaallasten lineair jaar 1
Bouwkundig en overig	€ 27.450.882	40	5,00%	€ 1.599.787	€ 2.058.816
Installaties	€ 7.030.883	20	5,00%	€ 564.176	€ 703.088
Inrichting	€ 2.718.885	10	5,00%	€ 352.108	€ 407.833
Totaal exclusief BTW	€ 37.200.650			€ 2.516.071	€ 3.169.737
variant 3: recreatief binnen en buiten	investeringskosten	afschrijvings-termijn	rente percentage	kapitaallasten annuitair	kapitaallasten lineair jaar 1
Bouwkundig en overig	€ 28.285.828	40	5,00%	€ 1.648.446	€ 2.121.437
Installaties	€ 7.030.883	20	5,00%	€ 564.176	€ 703.088
Inrichting	€ 3.168.885	10	5,00%	€ 410.385	€ 475.333
Totaal exclusief BTW	€ 38.485.596			€ 2.623.007	€ 3.299.858

De conclusie is dat de kapitaallasten annuitair door de hogere investeringskosten op basis van 1,6% rente toenemen met ongeveer € 275.000 (variant 1) tot € 400.000 (variant 3). Op basis van 5,0% nemen de kapitaallasten toe met ongeveer € 440.000 (variant 1) tot € 630.000 (variant 3).

Op verzoek zijn in de volgende overzichten de kapitaallasten doorberekend op respectievelijk 3,5% en 4,0%.

variant 1: zonder recreatief	investeringskosten	afschrijvings-termijn	rente percentage	kapitaallasten annuitair	kapitaallasten lineair jaar 1
Bouwkundig en overig	€ 21.038.251	40	3,50%	€ 985.164	€ 1.262.295
Installaties	€ 5.445.879	20	3,50%	€ 383.178	€ 462.900
Inrichting	€ 1.674.297	10	3,50%	€ 201.320	€ 226.030
Totaal exclusief BTW	€ 28.158.427			€ 1.569.662	€ 1.951.225
variant 2: recreatief binnen	investeringskosten	afschrijvings-termijn	rente percentage	kapitaallasten annuitair	kapitaallasten lineair jaar 1
Bouwkundig en overig	€ 27.450.882	40	3,50%	€ 1.285.450	€ 1.647.053
Installaties	€ 7.030.883	20	3,50%	€ 494.700	€ 597.625
Inrichting	€ 2.718.885	10	3,50%	€ 326.922	€ 367.049
Totaal exclusief BTW	€ 37.200.650			€ 2.107.073	€ 2.611.727
variant 3: recreatief binnen en buiten	investeringskosten	afschrijvings-termijn	rente percentage	kapitaallasten annuitair	kapitaallasten lineair jaar 1
Bouwkundig en overig	€ 28.285.828	40	3,50%	€ 1.324.548	€ 1.697.150
Installaties	€ 7.030.883	20	3,50%	€ 494.700	€ 597.625
Inrichting	€ 3.168.885	10	3,50%	€ 381.031	€ 427.799
Totaal exclusief BTW	€ 38.485.596			€ 2.200.280	€ 2.722.574

variant 1: zonder recreatief	investeringskosten	afschrijvings-termijn	rente percentage	kapitaallasten annuitair	kapitaallasten lineair jaar 1
Bouwkundig en overig	€ 21.038.251	40	4,00%	€ 1.062.926	€ 1.367.486
Installaties	€ 5.445.879	20	4,00%	€ 400.717	€ 490.129
Inrichting	€ 1.674.297	10	4,00%	€ 206.426	€ 234.402
Totaal exclusief BTW	€ 28.158.427			€ 1.670.069	€ 2.092.017
variant 2: recreatief binnen	investeringskosten	afschrijvings-termijn	rente percentage	kapitaallasten annuitair	kapitaallasten lineair jaar 1
Bouwkundig en overig	€ 27.450.882	40	4,00%	€ 1.386.914	€ 1.784.307
Installaties	€ 7.030.883	20	4,00%	€ 517.345	€ 632.779
Inrichting	€ 2.718.885	10	4,00%	€ 335.214	€ 380.644
Totaal exclusief BTW	€ 37.200.650			€ 2.239.473	€ 2.797.731
variant 3: recreatief binnen en buiten	investeringskosten	afschrijvings-termijn	rente percentage	kapitaallasten annuitair	kapitaallasten lineair jaar 1
Bouwkundig en overig	€ 28.285.828	40	4,00%	€ 1.429.099	€ 1.838.579
Installaties	€ 7.030.883	20	4,00%	€ 517.345	€ 632.779
Inrichting	€ 3.168.885	10	4,00%	€ 390.695	€ 443.644
Totaal exclusief BTW	€ 38.485.596			€ 2.337.138	€ 2.915.002

3. Bezoekers, exploitatie en jaarlasten

In het volgende overzicht zijn de bezoekersaantallen van de huidige zwembaden weergegeven in 2018 en 2022. De bezoekersaantallen van het Sportfondsenbad zijn meer dan hersteld na de Coronacrisis. Met name de recreatieve bezoekersaantallen in De Waterakkers blijven nog wat achter bij het niveau van voor Corona. Dit komt overeen met het landelijke beeld.

Bezoekersaantallen	2018			2022		
	Sportfondsenbad	Waterakkers	totaal	Sportfondsenbad	Waterakkers	totaal
- recreatief	7.000	87.000	94.000	5.500	74.500	80.000
- banen	23.500	14.000	37.500	31.000	13.000	44.000
- instructie	41.500	19.500	61.000	47.000	16.000	63.000
- doelgroepen	13.000	24.000	37.000	13.500	17.500	31.000
- verenigingen/groepen	37.000	24.000	61.000	34.000	24.500	58.500
- scholen	1.500	2.000	3.500	2.500	2.500	5.000
totaal:	123.500	170.500	294.000	133.500	148.000	281.500

In het volgende overzicht zijn de bezoekersprognoses opgenomen voor de instandhoudingsvarianten en voor de drie nieuwbouwvarianten. Aanneمة op basis van landelijke inzichten is dat de recreatieve bezoekersaantallen nog iets herstellen, maar niet meer op het niveau komen van voor Corona. Deze prognoses zijn afgestemd met het management van beide zwembaden.

Bezoekersaantallen	instandhouding			nieuwbouw		
	Sportfondsenbad	Waterakkers	totaal	variant 1	variant 2	variant 3
- recreatief	6.000	80.000	86.000	10.000	110.000	140.000
- banen	31.000	14.000	45.000	40.000	40.000	40.000
- instructie	47.000	17.000	64.000	63.000	63.000	63.000
- doelgroepen	13.500	18.000	31.500	34.000	34.000	34.000
- verenigingen/groepen	34.000	24.500	58.500	57.000	57.000	57.000
- scholen	2.500	2.500	5.000	4.000	4.000	4.000
totaal:	134.000	156.000	290.000	208.000	308.000	338.000

De totale bezoekersaantallen in geval van instandhouding van het Sportfondsenbad en De Waterakkers zijn vergelijkbaar met de eerder door ons opgestelde prognoses (toen totaal 294.000 bezoekers). Het mindere aantal recreatieve bezoekers en deelnemers aan doelgroepactiviteiten wordt gecompenseerd door meer banen zwemmers en meer deelnemers aan de zwemlessen.

Ook in de nieuwbouwvarianten zijn de prognoses voor het recreatief zwemmen aangepast ten opzichte van de eerder door ons opgestelde prognoses. Voorheen gingen we nog uit van 125.000 recreatieve zwemmers in variant 2 en 155.000 recreatieve zwemmers in variant 3. Het minder aantal recreatieve zwemmers wordt gedeeltelijk gecompenseerd, met name door meer banen zwemmers. Dit stemt overeen met de inzichten uit de markt waar het de ontwikkeling van bezoekersaantallen betreft.

In het volgende overzicht zijn de jaarlasten weergegeven in geval van instandhouding van het Sportfondsenbad en De Waterakkers.

Jaarlasten (exclusief BTW)	instandhouding huidige zwembaden		
	Sportfondsenbad	Waterakkers	totaal
zwembadbezoekers			
- recreatief	6.000	80.000	86.000
- banen	31.000	14.000	45.000
- instructie	47.000	17.000	64.000
- doelgroepen	13.500	18.000	31.500
- verenigingen/groepen	34.000	24.500	58.500
- scholen	2.500	2.500	5.000
totaal:	134.000	156.000	290.000
opbrengsten			
- recreatief	€ 19.000	€ 447.000	€ 466.000
- banen	€ 141.000	€ 65.000	€ 206.000
- instructie	€ 636.000	€ 245.000	€ 881.000
- doelgroepen	€ 70.000	€ 90.000	€ 160.000
- verenigingen/groepen	€ 157.000	€ 111.000	€ 268.000
- scholen	€ 28.000	€ 9.000	€ 37.000
- overige opbrengsten	€ 100.000	€ 43.000	€ 143.000
- horeca	€ 6.000	€ 25.000	€ 31.000
totaal:	€ 1.157.000	€ 1.035.000	€ 2.192.000
kosten			
- personeel	€ 750.000	€ 725.000	€ 1.475.000
- energie, water en chemicalien	€ 135.000	€ 60.000	€ 195.000
- dagelijks onderhoud	€ 48.000	€ 70.000	€ 118.000
- schoonmaak	€ 10.000	€ 17.000	€ 27.000
- belastingen en verzekeringen	€ 55.000	€ 23.000	€ 78.000
- administratie en beheer	€ 92.000	€ 102.000	€ 194.000
- afschrijvingen (inventaris)	€ 8.000	€ 6.000	€ 14.000
- overige kosten	€ 86.000	€ 121.000	€ 207.000
totaal:	€ 1.184.000	€ 1.124.000	€ 2.308.000
exploitatiesaldo:	€ -27.000	€ -89.000	€ -116.000
reservering planmatig onderhoud	€ 500.000	€ 250.000	€ 750.000
jaarlast:	€ 527.000	€ 339.000	€ 866.000

Toelichting:

- De opbrengsten zijn berekend op basis van de bezoekersprognose en de huidige gemiddelde opbrengsten per bezoeker.
- Ook de kosten zijn gebaseerd op de kosten van de beide zwembaden in 2022. Kanttekening bij instandhouding van de zwembaden is dat momenteel geen duidelijkheid is te geven in de ontwikkeling van de energietarieven.
- De reservering groot onderhoud voor het Sportfondsenbad is gebaseerd op het meerjaren onderhoudsplan 2022-2031 (totaal € 5 miljoen over 10 jaar). De reservering groot onderhoud voor De Waterakkers is een indicatie op basis van de meest recente gegevens. De verwachting is dat eind januari 2023 een actueel meerjaren onderhoudsplan voor De Waterakkers beschikbaar komt.

De conclusie is dat met de instandhouding van het Sportfondsenbad en De Waterakkers de komende jaren een jaarlast gemoeid is van in totaal € 850.000 tot € 900.000. Dit met de kanttekening dat hierbij geen rekening is gehouden met het verduurzamen en een eventuele kwaliteitsimpuls van beide zwembaden bij instandhouding voor een langere periode.

In september 2019 is door ons in overleg met de managers van beide zwembaden en met Sportfondsen Nederland een notitie opgesteld met een voorstel voor mogelijke maatregelen op het gebied van duurzaamheid (isoleren gevels en aanbrengen zonnepanelen) en een kwaliteitsimpuls (een keerwand en een beweegbare bodem in het Sportfondsenbad en optimalisatie van het recreatief concept in De Waterakkers). In het volgende overzicht zijn de financiële effecten van deze maatregelen weergegeven op basis van prijspeil 2019.

Financiële effecten	Sportfondsenbad	De Waterakkers	gezamenlijk
Duurzaamheidsmaatregelen			
- investeringen	€ 2.950.000	€ 1.840.000	€ 4.790.000
- extra jaarlasten	€ 126.500	€ 68.500	€ 195.000
Kwaliteitsimpuls			
- investeringen	€ 580.000	€ 2.300.000	€ 2.880.000
- extra jaarlasten	€ 25.000	€ 147.500	€ 172.500
totaal extra investeringen:	€ 3.530.000	€ 4.140.000	€ 7.670.000
totaal extra jaarlasten:	€ 151.500	€ 216.000	€ 367.500

In het volgende overzicht zijn de jaarlasten weergegeven van de drie nieuwbouwvarianten.

Jaarlasten (exclusief BTW)	nieuwbouwvarianten		
	zonder recreatief	recreatief binnen	recreatief binnen en buiten
zwembadbezoekers			
- recreatief	10.000	110.000	140.000
- banen	40.000	40.000	40.000
- instructie	63.000	63.000	63.000
- doelgroepen	34.000	34.000	34.000
- verenigingen/groepen	57.000	57.000	57.000
- scholen	4.000	4.000	4.000
totaal:	208.000	308.000	338.000
opbrengsten			
- recreatief	€ 55.000	€ 605.000	€ 770.000
- banen	€ 180.000	€ 180.000	€ 180.000
- instructie	€ 850.000	€ 850.000	€ 850.000
- doelgroepen	€ 170.000	€ 170.000	€ 170.000
- verenigingen/groepen	€ 425.000	€ 425.000	€ 425.000
- scholen	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000
- overige opbrengsten	€ 80.000	€ 100.000	€ 110.000
- horeca	€ 20.000	€ 35.000	€ 40.000
totaal:	€ 1.810.000	€ 2.395.000	€ 2.575.000
kosten			
- personeel	€ 1.250.000	€ 1.650.000	€ 1.780.000
- energie, water en chemicaliën	€ 150.000	€ 200.000	€ 225.000
- dagelijks onderhoud	€ 80.000	€ 110.000	€ 115.000
- schoonmaak	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
- belastingen en verzekeringen	€ 60.000	€ 65.000	€ 65.000
- administratie en beheer	€ 110.000	€ 120.000	€ 125.000
- afschrijvingen (inventaris)	€ 25.000	€ 30.000	€ 30.000
- overige kosten	€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000
totaal:	€ 1.845.000	€ 2.345.000	€ 2.510.000
exploitatiesaldo:	€ -35.000	€ 50.000	€ 65.000
reservering planmatig onderhoud	€ 245.000	€ 330.000	€ 345.000
kapitaallasten (annuïteiten, 1,6%)	€ 1.220.000	€ 1.645.000	€ 1.720.000
jaarlast:	€ 1.500.000	€ 1.925.000	€ 2.000.000

Toelichting:

- De opbrengsten zijn berekend op basis van de bezoekersprognose en de huidige gemiddelde opbrengsten per bezoeker.
- Uitgangspunten bij de opbrengsten horeca is een verpachte horeca.
- De personeelskosten bedragen 69% van de totale opbrengsten. Dit is marktconform en vergelijkbaar met de huidige situatie in het Sportfondsenbad en De Waterakkers.
- De kosten energie, water en chemicaliën zijn berekend op basis van referenties, waarbij sprake is van energiezuinige accommodaties (BENG, all electric). Het is momenteel niet in te schatten hoe, tot aan de ingebruikname van een nieuw zwembad, de energietarieven zich gaan ontwikkelen.
- De kosten voor dagelijks en reservering planmatig onderhoud zijn gebaseerd op respectievelijk 0,5% en 1,5% van de bouwkosten.
- De kapitaallasten zijn in dit overzicht berekend op basis van annuïteiten met een rente van 1,6%. In paragraaf 2 zijn de effecten in beeld gebracht bij het hanteren van verschillende rentepercentages.
- Op basis van prijspeil 2022 variëren de jaarlasten van de nieuwbouwvarianten van € 1,5 miljoen (variant 1) tot € 2 miljoen (variant 3). Dit is substantieel hoger dan de in maart 2021 gepresenteerde jaarlasten (prijspeil augustus 2020). Op basis van dezelfde uitgangspunten voor de kapitaallastberekening (annuïteiten met een rente van 1,6%) varieerden de jaarlasten toen van € 1.183.000 (variant 1) tot € 1.490.000 (variant 3). De verschillen houden vooral verband met de sterk gestegen investeringskosten (+ 34%). Dit heeft ook tot gevolg dat het verschil in jaarlasten ten opzichte van instandhouding van het Sportfondsenbad en De Waterakkers (totale jaarlast € 850.000 tot € 900.000) oploopt. Daarbij de kanttekening dat bij instandhouding sprake is van een veel kortere planningshorizon (voor het Sportfondsenbad 10 jaar op basis van het actuele meerjaren onderhoudsplan) en dat geen rekening is gehouden met verduurzaming en een kwaliteitsimpuls bij het Sportfondsenbad en De Waterakkers.