



# HUISVESTINGSONDERZOEK ZWEMBAD DE WEL GEMEENTE NIEUWKOOP

## MANAGEMENTRAPPORTAGE

JULIANALAAN 1A NIEUWKOOP

HUISVESTINGSONDERZOEK  
ZWEMBAD DE WEL  
2683



## 1. Colofon

<b>Titel:</b>	Huisvestingsonderzoek zwembad De Wel (managementrapportage) Nieuwkoop
<b>Opdrachtgever:</b>	Gemeente Nieuwkoop Contactpersoon: Mevrouw M.M. van der Salm Julianalaan 1a 2421 CV NIEUWKOOP
<b>Auteur:</b>	K3H Architecten en Adviseurs BV Contactpersoon: J. Gielians Rollecate 67 7711 GG Nieuwleusen tel. 0529 - 48 58 88 info@k3h.nl www.k3h.nl  Uitwerking door: J. Gielians
<b>Rapportnummer:</b>	2683 - v01
<b>Datum:</b>	11 maart
<b>Aantal pagina's:</b>	18, exclusief bijlagen

© K3H Architecten en Adviseurs BV, 2021

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, worden opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of worden openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier - indien dit publicaties beoogt buiten de engste kring van opdrachtgever - zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van K3H Architecten en Adviseurs BV.

## 2. Inhoudsopgave

1. Colofon .....	2
2. Inhoudsopgave .....	3
3. Aanleiding .....	4
4. Scenario's .....	4
5. Demografische analyse.....	8
6. Gebruikswaarde van het gebouw .....	8
7. Bezettingsgraad en exploitatiekosten .....	8
8. Bevindingen conditiemeting .....	9
9. Analyse bestaande MJOP .....	10
10. Duurzaamheid .....	10
11. Knelpuntenanalyse .....	11
12. Scenario's .....	12
13. Resultaat analyse MJOP scenario 1 en 2.....	14
14. Omzetverbetering.....	15
15. Financiële doorrekening scenario's lange termijn .....	15
16. Conclusiematrix SWOT analyse.....	17
17. Conclusie .....	17

### 3. Aanleiding

Zwembad De Wel is geopend in 1988 en is nu 33 jaar oud. In 2023 staan een aantal grote onderhoudswerkzaamheden gepland. Gemeente Nieuwkoop staat voor de vraag: Of groot onderhoud uitvoeren of nieuwbouw. De belangrijkste vraag hierbij is: Wat kost een nieuw bad ten opzichte van renoveren van het huidige bad in investeringsbedrag en in jaarlijkse exploitatielasten. In dit rapport wordt per scenario inzichtelijk gemaakt wat de TCO (Total Cost of Ownership) is. Hoofddoel is een positievere exploitatie en verduurzaming van het vastgoed. De uiteindelijke verduurzaming (nieuwbouw of grootschalige renovatie) dient passend te zijn bij de voorbeeldfunctie welke de gemeente uitdraagt namens de overheid.

Zwembad De Wel heeft twee kerntaken. Deze kerntaken vormen de basis voor het ontwerp en inrichting van renovatie en nieuwbouw

1. Zwemveiligheid kinderen en volwassen inwoners uit Gemeente Nieuwkoop
2. Bieden van sport- en beweegfaciliteiten primair voor inwoners van gemeente Nieuwkoop

In de scenario's zijn de functies sauna, zonnebank en wellness corner vervallen omdat deze onvoldoende aansluiten bij de kerntaken.

Bij het uitwerken van de verschillende scenario's is uitgegaan van de randvoorwaarde dat bij renovatie het zwembad maximaal 6 weken [lees zomervakantie] gesloten mag zijn.

### 4. Scenario's

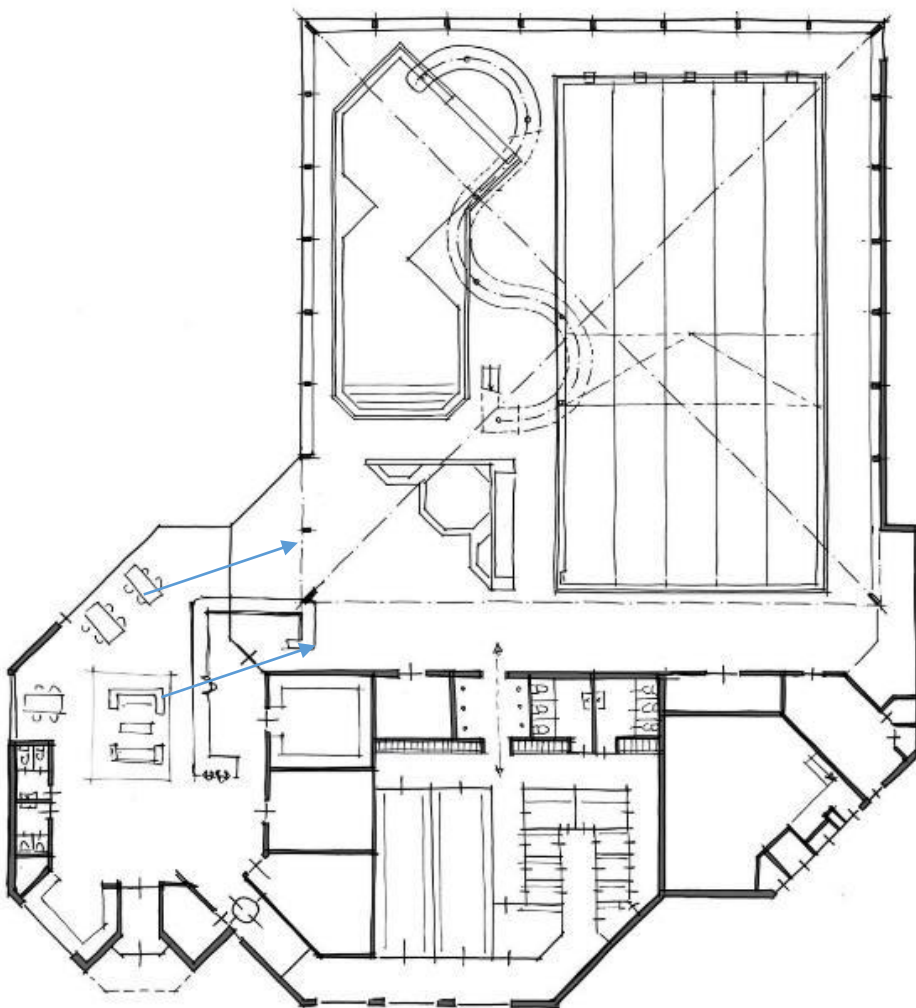
Er zijn twee scenario's uitgewerkt, deze staan hieronder vermeld.

#### Scenario 1: Grootschalige renovatie

- Het huidige wedstrijdbad (5 banen bad 25 meter inclusief gedeeltelijk beweegbare bodem), recreatieve bad met glijbaan, bubbelbad en het peuterkleuterbad blijft ongewijzigd.
- In één keer uitvoeren van gepland onderhoud van de komende tien jaar, vanaf 2023 gerekend.
- Kleedruimtes worden geheel vernieuwd, heringericht en voorzien van daglicht en logische routing.
- Kantoorfunctie blijft op de huidige plek gehandhaafd, echter wordt deze qua interieurafwerking vernieuwd.
- Realisatie nieuwe personeelsruimte. De huidige personeelsruimte blijft gehandhaafd voor omkleden en douchen zij het geheel vernieuwd qua afwerkingen.
- De centrale ontvangstruimte wordt verbouwd tot een overzichtelijke multifunctionele ruimte. De multifunctionele ruimte wordt aangekleed als een woonkamer waarbij een loungehoek gecreëerd wordt waar men na het zwemmen nog kan blijven zitten voor een praatje en een kop koffie.
- Er wordt 1 balie gerealiseerd, waar men incheckt en vanwaar de horeca uitserveert. Deze balie loopt door naar de zwemzaal, zij het gescheiden door een glazen wand.
- De keuken wordt vernieuwd en verplaatst op een logische plek.
- Er wordt meer opslagruimte gerealiseerd.
- De installatieruimte blijft ongewijzigd, echter wordt een deel van de aanwezige gebouwgebonden- en zwembadinstallaties aangepast of vernieuwd.
- Het gebouw wordt verduurzaamd van een D-label naar een A-label.
- De toegankelijkheid voor mindervaliden wordt verbeterd.
- De gebruiksefficiëntie wordt vergroot door meer overzicht voor gasten en personeel en kortere looplijnen van personeel.

- Schoonmaak beperkter en efficiënter door toepassing van “droge” en “natte” gang methode.<sup>1</sup>
- Beperkte verbetering zicht op het zwembad vanuit de multifunctionele ruimte.
- Gebouwbeheer volledig op afstand uitleesbaar en klachtregistratie beter. Ook op afstand aanpassingen te doen aan regelsystemen (reductie van reistijden en voorrijkosten van derden).
- Lagere exploitatiekosten als gevolg van energetische maatregelen en gebouwbeheersysteem. Reductie van gebruik gas, water en electra.

Structuurontwerp mogelijke plattegrond scenario 1:

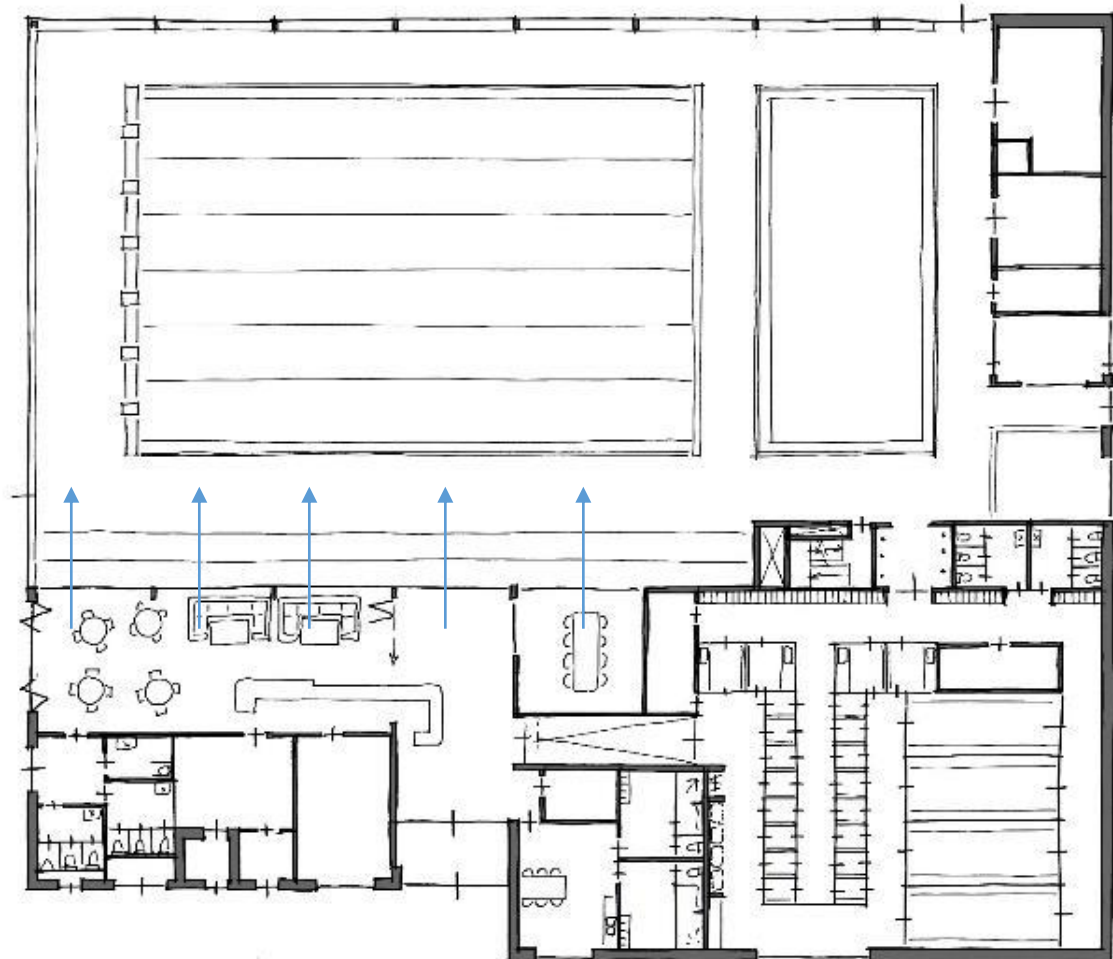


<sup>1</sup> Dit principe houdt in dat de bezoekers de kleedruimtes en wisselcabines betreden met schoenen aan via de “droge” gang en nadat men zich heeft omgekleed, ze via de “natte” gang naar de douches en het zwembad gaan. Als men klaar is met zwemmen gaat voorgaande proces vice versa.

## Scenario 2: Nieuwbouw

- Nieuw volwaardig wedstrijdbad (6 banen bad 25 meter met gedeeltelijk beweegbare bodem in de breedte van het bad), instructiebad 15x6 meter (1.35 diep) en peuterbad 5x4 meter (30 tot 40cm diep).
- Meer kleedruimtes, douches en toiletten en op een logischere plek.
- Grotere kantoren en personeelsruimte, voorzien van gescheiden kleedruimtes voor het personeel.
- De centrale hal en de multifunctionele ruimte worden verhoogd ten opzicht van het zwembadperron. In de dagelijkse situatie - waarbij de zitplaatsen zwemzaal niet in gebruik zijn - heeft de gebruiker vanuit de centrale hal en multifunctionele ruimte zittend volledig zicht op het zwembad. Bij de wedstrijden zijn de zitplaatsen in de zwemzaal bereikbaar vanuit de centrale hal en de multifunctionele ruimte en dienen deze ruimtes als skybox van waaruit je staand goed zicht hebt op de sporters.
- De multifunctionele ruimte wordt aangekleed als een woonkamer waarbij een loungehoek gecreëerd wordt waar men na het zwemmen nog kan blijven zitten voor een praatje en een kop koffie.
- Er wordt 1 balie gerealiseerd, waar men incheckt en vanwaar de horeca uitserveert.
- De nieuwe keuken komt op een logische plek, ook qua bevoorrading.
- Meer opslagruimte in de multifunctionele ruimte en in de zwemzaal.
- Volledig nieuwe installaties, welke deels onder het zwembadperron en boven de kleedruimtes gerealiseerd worden.
- Nieuwbouw wordt ruim binnen regelgeving BENG gerealiseerd. Dit komt overeen met energielabel A++++.
- De toegankelijkheid voor mindervaliden is uitstekend.
- De gebruiksefficiëntie wordt vergroot door meer overzicht voor gasten en personeel en kortere looplijnen van personeel.
- Schoonmaak beperkter en efficiënter door toepassing van “droge” en “natte” gang methode.
- Gebouwbeheer op afstand uitleesbaar en klachtregistratie beter. Ook op afstand aanpassingen te doen aan regelsystemen (reductie van reistijden en voorrijkosten van derden).
- Lagere exploitatiekosten als gevolg van energetische maatregelen en gebouwbeheersysteem. Reductie van gebruik gas, water en electra.

Structuurontwerp mogelijke plattegrond scenario 2:



CO

## 5. Demografische analyse

Binnen gemeente Nieuwkoop wonen ca 28.600 mensen, waarvan zo'n 9.400 in Nieuwkoop zelf. Zwembad De Wel kampt met teruglopende bezoekersaantallen. Dit heeft mede te maken met concurrerende zwembaden in de omgeving met meer beleving en/of meer mogelijkheden om zwemsport te beoefenen. Vanuit de kerntaken richt Zwembad De Wel zich op de volgende doelgroepen:

- Kinderen - zwemveiligheid
- Senioren - bewegen
- 20-40 jarigen - sport

Uit onderzoek komt naar voren dat de ondervraagden zwemmen voor plezier en dat zwemmen wel een gezond imago heeft. Echter heeft de zwemsport niet het zelfde imago zoals voetbal, wielersport en fitness, met name jongeren vinden baantjes trekken maar saai. Voor deze groep worden nieuwe Aquasporten ontwikkeld zoals Borstcrawltechniek en High Intensity Interval Training. Met de ontwikkeling van de lokale sportakkoorden liggen er ook kansen, door bijvoorbeeld samenwerking met de zorgpartijen of met buurtsportcoaches.

## 6. Gebruikswaarde van het gebouw

Het huidige gebouw is volgens de NEN 8021 (waardering gebruiksprestatie van utiliteitgebouwen) beoordeeld, om zo een beeld te krijgen van de gebruikswaarde, passend bij de wens van de organisatie. Waarbij als uitgangspunt getoetst is op bereikbaarheid, comfort, duurzaamheid, flexibiliteit, ruimtegebruik, representativiteit, veiligheid en voorzieningen. Deze NEN 8021 hanteert een methodiek waarmee de functionele prestatie van bestaand vastgoed op 40 punten kan worden vergeleken met de functionele eisen van de organisatie.

Uit deze analyse is gekomen dat het gebouw op 10 van de 40 punten niet aan de wensen voldoet die de huidige gebruiker aan het gebouw stelt om goed te kunnen functioneren.

De punten van aandacht zijn entree/ toegankelijkheid minder validen, personeelsruimte, luchtbehandeling/koeling, akoestiek, energielabel en herwinbare energie, gebouwflexibiliteit en sociale veiligheid.

## 7. Bezettingsgraad en exploitatiekosten

Uit het zwemrooster komt naar voren dat er op beperkte tijden geen invulling gegeven wordt aan het zwembad. In volgend overzicht is dit inzichtelijk gemaakt.



Bezettingsgraad zwemrooster							
	maandag	dinsdag	woensdag	donderdag	vrijdag	zaterdag	zondag
06:00							
07:00	Banenzwemmen	Banenzwemmen	Banenzwemmen	Banenzwemmen	Banenzwemmen	Zwemvereniging	
08:00	Banenzwemmen	Banenzwemmen	Banenzwemmen	Banenzwemmen	Banenzwemmen	Zwemvereniging	
09:00	Baby&Peuterzwem	Baby&Peuterzwem	Trimzwemmen	Banenzwemmen	Banenzwemmen	Zwemlessen	Prive zwemlessen
10:00	Aquajoggen	Baby&Peuterzwem	Baby&Peuterzwem	Aquajoggen	MBVO	Zwemlessen	Prive zwemlessen
11:00	Aquajoggen	Banenzwemmen	MBVO	Aquajoggen	Banenzwemmen	Zwemlessen	Banenzwemmen
12:00	Schoonmaak/ onderhoud	Fysiotherapie	Banenzwemmen	Schoonmaak/ onderhoud	Trimzwemmen	Zwemlessen	Gezins- en recreatiezwem
13:00	Schoonmaak/ onderhoud	MBVO	Zwemlessen	Schoonmaak/ onderhoud	Zwemlessen	Banenzwemmen	Gezins- en recreatiezwem
14:00	Schoonmaak/ onderhoud	MBVO	Zwemlessen	Schoonmaak/ onderhoud	Zwemlessen	Diploma zwemmen (60% vh jaar)	Gezins- en recreatiezwem
15:00	Zwemlessen	Zwemlessen	Zwemlessen	Zwemlessen	Zwemlessen	Diploma zwemmen (60% vh jaar)	
16:00	Zwemlessen	Zwemlessen	Zwemlessen	Zwemlessen	Zwemlessen		
17:00	Zwemlessen	Zwemlessen	Zwemlessen	Zwemlessen	Zwemlessen/ snorkelen	Waterpolo (50% vh jaar)	
18:00	Zwemlessen	Zwemlessen/ zeemeermin/ Zwangerschapszwem	Zwemvereniging	Superstarkids+ Zwemvaardigheid	Zwemlessen	Waterpolo (50% vh jaar)	Vrouwen zwemmen (60% vh jaar)
19:00	Zwemvereniging	Banenzwemmen	Aquajoggen	HIIT/Aquajoggen	Zwemvereniging	Waterpolo (50% vh jaar)	Vrouwen zwemmen (60% vh jaar)
20:00	Zwemvereniging	Banenzwemmen	Banenzwemmen	Borstcrawl	Zwemvereniging	Waterpolo (50% vh jaar)	Vrouwen zwemmen (60% vh jaar)
21:00	Zwemvereniging	Banenzwemmen	Banenzwemmen	Banenzwemmen	Zwemvereniging	Waterpolo (50% vh jaar)	Vrouwen zwemmen (60% vh jaar)
22:00					Zwemvereniging		
23:00							
00:00							
01:00							
02:00							
03:00							
04:00							
05:00							

	= nachtsluiting
	= geen invulling zwemrooster
	= invulling zwemrooster

Als men kijkt naar de omzet (bezoekers x gemiddeld tarief per bezoeker<sup>2</sup>) totaal € 109,33 per uur, ten opzichte van de totale kosten van het operationeel houden van het bad per uur (€ 160,42 per uur) is te concluderen dat de omzet per uur te laag is om kosten dekkend te zijn.

Als men kijkt naar de omzet per uur ten opzichte van de constante kosten (€ 35,23 per uur) is de omzet dekkend, voor de variabele kosten (€ 125,19 per uur) echter niet.

## 8. Bevindingen conditiemeting

Zwembad De Wel is 32 jaar oud. Gezien de leeftijd verkeerd het zwembad in een nog goede staat. De overall conditie van het gebouw heeft nog een conditie 2. Wel is het zo dat na 32 jaar er verval is ontstaan bij de diverse materialen van het gebouw. Dit is heel normaal. Na 32 jaar beginnen normaal gesproken ook de grote onderhoudskosten van een gebouw te komen. De levensduur begint op te raken. Een gemiddeld gebouw heeft een gemiddelde levensduur van 40-50 jaar (afhankelijk van het gebruik, de gebruiksfunctie en het gepleegde onderhoud). Bij zwembaden is de gemiddelde levensduur 30 tot 40 jaar. De verwachte levensduur van het huidige gebouw is nog ongeveer 10 jaar. Dit is afhankelijk van het wel of niet uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden.

<sup>2</sup> Bezoekersaantal van jaar 2019, gemiddeld tarief per bezoeker jaar 2021. Het gemiddeld tarief 2021 is bepaald door gemiddeld tarief 2019 x de prijsverhogingen in 2020 en 2021.

In de afgelopen jaren zijn een deel van de onderhoudswerkzaamheden niet op de juiste manier gerealiseerd. Het merendeel van de aangetroffen gebreken aan de bouwdelen geeft bouwdelen een conditie 3 of lager (2 of 1). Voorbeeld hiervan is de aangebrachte dakisolatie op het schuine dak. Ook op het gebied van de installaties begint de leeftijd van het gebouw een rol te spelen.

Conclusie is dat het onderhoud van het gebouw goed wordt gedaan, maar dat de leeftijd van het gebouw kosten met zich mee gaat brengen de komende tijd. Over de geplande kosten wordt verder ingegaan bij de analyse van de bestaande MJOP.

## 9. Analyse bestaande MJOP

Uit de analyse van de MJOP komt het volgende naar voren:

1. De werkzaamheden zoals deze in de bestaande MJOP naar voren komen strookt met het huidige onderhoudsniveau van de gebouw.
2. Een deugdelijk onderhoudsplan bevat conform NTA 8027:2009 ontw. tenminste een opsomming van de aanwezige gebouw- en installatie-elementen, normbedragen, bouwjaar, cyclussen van vervanging of onderhoud en een uitvoeringsjaar. De aangetroffen onderhoudsplanning voldoet hier aan.
3. De onderhoudskosten voor de komende 20 jaar vanaf 2023 bedraagt ca € 2.607.177,-.
4. Gemiddelde onderhoudskosten per jaar over periode van 20 jaar bedraagt ca € 130.300,-.
5. In de MJOP zijn de contractkosten ook opgenomen, dit bedraagt per jaar ca € 29.500,-.
6. Er is geen indexatie toegepast.

## 10. Duurzaamheid

Het huidige gebouw is in 2018 geclassificeerd met het energielabel D. Bij het renovatiescenario worden de volgende duurzaamheidsimpulsen gerealiseerd waardoor van een D - label naar een A - label gegaan wordt:

- Streven het gebouw gasloos te maken.
- De kozijnen, ramen en deuren voorzien van Hr+++ beglazing.
- Plaatsen van warmtepompen naast de gebouwgrenzen.
- Het gebouw dampdicht maken.
- Het na-isoleren van de bestaande bouwkundige schil.
- Isoleren van leidingen en appendages
- Het plaatsen van zonnepanelen tbv opwekking energie en verwarming van water.
- Het toepassen van LED verlichting bij alle armaturen.
- De luchtbehandelingskasten aanpassen en aansturing aansluiten op het gebouwbeheersysteem.
- De opbouw van zand uit de zandfilters wijzigen.

Nieuwbouw wordt ruim binnen regelgeving BENG gerealiseerd. Dit komt overeen met energielabel A++++. Dit houdt in een energieneutraal sportgebouw volgens de BENG methodiek welke maximaal is voorbereid op toekomstige aanscherping van de energieprestatie-eisen met 100% hernieuwbare energie en 0% gebruik van fossiele brandstof.

## 11. Knelpuntenanalyse

In onderstaande tabel staan de per bovengenoemd onderdeel de geconstateerde knelpunten vermeld op basis van de huidige situatie. Per knelpunt staat een mogelijke oplossing weergegeven. In de scenario's wordt invulling gegeven aan de mogelijke oplossing van de geconstateerde knelpunten.

Onderdeel	Knelpunt	Mogelijke oplossing
Demografie	Vergrijzing bevolking	Passende activiteiten aanbieden aan doelgroep. De vergrijzende doelgroep komt ook voor het sociale aspect. Betere voorzieningen voor sociale ontmoetingsplek
Demografie	Zwemmen als sport staat onder druk	Samenwerking met bijvoorbeeld naschoolse opvang, buurtsportcoaches. Aanpassing aanbod sportactiviteiten voor doelgroep 20 - 40 jaar.
Demografie	Concurrentie met meer beleving	Zwembad functies richten op kerntaken. Geen concurrentie op beleving.
Demografie	Teruglopende bezoekersaantallen	Meer activiteiten ontplooiën waardoor meer bezoekers naar het bad komen o.a. nieuwe eigentijdse Aquasporten. Meer uren voor zwemonderwijs. Campagnes voor nieuwe Aquasporten en bewegen voor senioren.
Gebruikswaarde van het gebouw	entree / toegankelijkheid minder validen verbeteren	Toevoegen automatische schuifdeuren met beweegsensoren. Het terrein dusdanig aanpassen voor de entree dat deze niet zo steil omhoog loopt.
Gebruikswaarde van het gebouw	Personeelsruimte creëren	Een betere personeelsruimte creëren waar het personeel zich kan omkleden en terug kan trekken in pauze.
Gebruikswaarde van het gebouw	luchtbehandeling/koeling verbeteren	De luchtkwaliteit buiten de zwemzaal verbeteren zodat de chloordampen niet geroken worden in de rest van het gebouw.
Gebruikswaarde van het gebouw	Akoestiek verbeteren in zwemzaal	De akoestische beleving verbeteren.
Gebruikswaarde van het gebouw	Gebouwflexibiliteit ontbreekt	Meer zwemwater toevoegen voor extra lessen en activiteiten
Gebruikswaarde van het gebouw	sociale veiligheid onvoldoende	Meer transparantie toevoegen t.b.v. toezicht ouders op zwemles

<b>Bezettingsgraad</b>	In het rooster zijn nu momenten van geen bezetting door klanten.	Zwemwater gebruiken tijdens onderhoudsuren. Bij nieuwe functionaliteiten stijgt de bezettingsgraad van het bad. Verwachte meeromzet 80K op jaarbasis.
<b>Bezettingsgraad</b>	Het gemiddeld aantal bezoekers per uur is te laag voor de totale kosten per uur te dekken. Constante kosten worden wel goedge maakt.	Idem nieuwe functionaliteiten.
<b>Gebouwonderhoud</b>	Diverse onderdelen zijn onderhevig aan achterstallig onderhoud. Er is een verwachte restlevensduur van ongeveer 10 jaar (afhankelijk van uitvoering onderhoudswerkzaamheden)	Al het onderhoud voor de komende 10 jaar in 1x oplossen
<b>Gebouwonderhoud</b>	Het gebouw is bouwfysisch gezien lek, als gevolg hiervan is vervolgschade opgetreden	Het gebouw bouwfysisch dicht maken
<b>Duurzaamheid</b>	Energie en herwinbare energie, gebouw heeft nu Energielabel D.	Het gebouw energetisch verbeteren van D naar BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) Vergelijkbaar met A++++ label.

## 12. Scenario's

De knelpuntenanalyse is uitgewerkt in de twee scenario's. Deze twee scenario's zijn uitgewerkt in twee schetsontwerpen en voorzien van kostenramingen en budget exploitatie berekeningen waarbij gekeken wordt naar de totale investeringskosten en de mogelijke grondopbrengsten van een ontwikkeling.

De totale investeringen worden normaliter gesplitst in grondkosten, bouwkosten, bijkomende kosten, overige kosten, financieringskosten en diversen. Onder deze benoemde investeringen wordt verstaan (niet uitputtend):

### Grondkosten

De aankoop van grond, overdrachtsbelasting, notariskosten, bestemmingsplankosten inclusief benodigde onderzoeken en leges, kadastrale inmetingen, onvoorzien etc.

### Bouwkosten

De realisatiekosten van aannemer en installateur, sloopkosten, algemene kosten, winst en risico aannemer etc.

### Bijkomende kosten

De kosten voor architect, constructeur, overige adviseurs, aansluitkosten (Water, Electra, Riool en Cai), lichtdruk/verschotten, sonderingen, directievoering/toezicht etc.

### Overige kosten

De ontwikkelingskosten, eventuele makelaars kosten, notariskosten, reclamebord, planschades etc.

### Financieringskosten

De financieringskosten van de grondkosten, bouwkosten, bijkomende kosten en overige kosten.

### Diversen

Algemene kosten, winst, risico, BTW en diversen.

Op verzoek van de opdrachtgever zijn in dit onderzoek geen grondkosten en grondopbrengsten gerekend. Dit als gevolg van de benodigde inspanningen betreffende de vast te stellen onderzoekslocaties. Het is aannemelijk dat de grondprijs onder het nieuw te bouwen zwembad op gemeentegrond op een andere plaats in de gemeente lager is dan de opbrengst van de te verkopen grondpositie onder het huidige zwembad.

Per scenario is inzichtelijk gemaakt wat de bouwkosten, bijkomende kosten, overige kosten, financieringskosten en diverse kosten zijn. Ook zijn de investeringen gerekend inclusief BTW.

Tabel 1: Totaal investeringen per scenario

	Scenario 1	Scenario 2
<b>Bouwkosten (inclusief onderhoud MJOP)</b>	Ca € 2.491.150,-	Ca € 5.546.000,-
<b>Bijkomende kosten</b>	Ca € 183.075,-	Ca € 435.690,-
<b>Overige kosten</b>	Ca € 113.085,-	Ca € 225.285,-
<b>Financieringskosten</b>	€ 0,-	€ 0,-
<b>Diversen</b>	Ca € 829.010,-	Ca € 1.854.325,-
<b>Totaal</b>	Ca € 3.616.320,-	Ca € 8.061.300,-

### 13. Resultaat analyse MJOP scenario 1 en 2

Uit de analyse van de MJOP komt het volgende naar voren:

1. De kosten voor de upgrade van de algemene ruimtes en de aanpassing van het instructiebad zijn als één post verwerkt in de MJOP. De posten welke terugkomen in de kostenraming zijn in de MJOP alleen als tekst blijven staan daar deze kosten nu elders zijn meegenomen.
2. De MJOP's in dit rapport zijn tevens voorzien van verduurzamingsmaatregelen.
3. De werkzaamheden in deze MJOP 's zijn gebaseerd op een grote renovatie in 2023. De werkzaamheden zijn daarnaartoe verplaatst.
4. In de MJOP's van de scenario's is geen rekening gehouden met voordeel uit garantietermijnen als gevolg van aanbesteed werk.
5. Gemiddelde besparing onderhoud per jaar scenario 2 tov scenario 1 betreft € 75.700,-.
6. Gemiddeld onderhoudskosten over 20 jaar per jaar:
  - a. Scenario 1: ca € 150.840,-
  - b. Scenario 2: ca € 75.725,-
7. Gemiddelde onderhoudskosten per m2
  - a. Scenario 1: € 89,10 op basis van 1693 m2 BVO
  - b. Scenario 2: € 42,07 op basis van 1805 m2 BVO
8. Er is geen indexatie toegepast.
9. Op basis van de 2 scenario's welke vertaald zijn in een MJOP is te concluderen dat scenario 2 een hogere investering heeft. Door deze investering per jaar wordt het onderhoudsbedrag per m2 BVO lager. Dit resulteert in een gunstigere exploitatie. Op basis van bovenstaande analyse is te concluderen dat scenario 2 qua jaarlijks onderhoud het meest voordeligst is ondanks dat er een groter gebouw gerealiseerd gaat worden.
10. Levensduurverlenging per scenario:
  - a. Scenario 1 heeft een levensduurverlenging van 25 jaar.
  - b. Scenario 2 heeft een levensduurverlenging van 40 jaar.

Tabel 2: Kosten investering + technisch beheer (exclusief verbruik)

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	Totaal	
<b>Scenario 1</b>																						
Investering	€ 2.663.346,41																					€ 2.663.346,41
MJOP incl verduurzaming	€ 952.971,00	€ 70.019,00	€ 118.854,00	€ 102.619,00	€ 69.904,00	€ 84.124,00	€ 168.454,00	€ 64.669,00	€ 67.904,00	€ 132.552,00	€ 150.425,00	€ 67.169,00	€ 84.374,00	€ 183.539,00	€ 170.074,00	€ 103.929,00	€ 66.874,00	€ 83.639,00	€ 207.588,00	€ 67.139,00		€ 3.016.820,00
<b>Totaal scenario 1</b>	<b>€ 3.616.317,41</b>																					<b>€ 5.680.166,41</b>
<b>Scenario 2</b>																						
Investering	€ 8.061.295,49																					€ 8.061.295,49
MJOP incl verduurzaming	€ 0,00	€ 63.739,00	€ 66.974,00	€ 63.739,00	€ 67.474,00	€ 66.239,00	€ 65.124,00	€ 63.739,00	€ 80.404,00	€ 64.089,00	€ 76.974,00	€ 66.889,00	€ 68.924,00	€ 81.239,00	€ 67.324,00	€ 254.545,00	€ 79.554,00	€ 66.239,00	€ 87.218,00	€ 64.089,00		€ 1.514.516,00
<b>Totaal scenario 2</b>	<b>€ 8.061.295,49</b>																					<b>€ 9.575.811,49</b>

#### Opmerkingen

Er is geen indexering toegepast

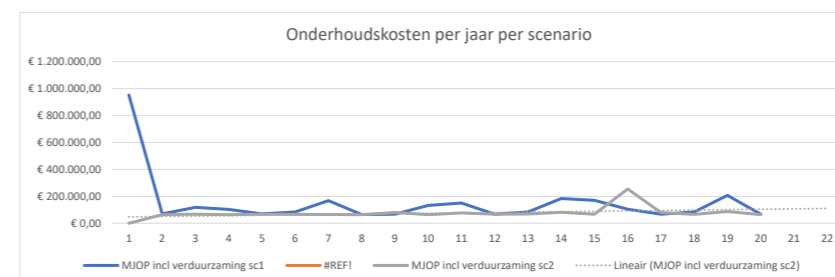
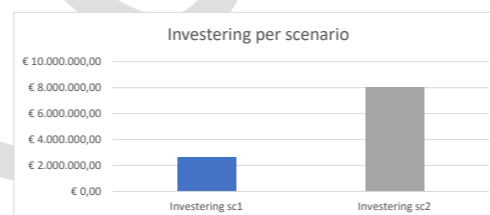
Groot onderhoud in 2023, waarbij van de komende 10 jaar de grote vervangingen mee genomen zijn.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	Totaal	
Scenario 2, besparing tov scenario 1	€ 952.971,00	€ 6.280,00	€ 51.880,00	€ 38.880,00	€ 2.430,00	€ 17.885,00	€ 103.330,00	€ 930,00	-€ 12.500,00	€ 68.463,00	€ 73.451,00	€ 280,00	€ 15.450,00	€ 102.300,00	€ 102.750,00	-€ 150.616,00	-€ 12.680,00	€ 17.400,00	€ 120.370,00	€ 3.050,00		€ 1.502.304,00

Gemiddelde besparing onderhoud per jaar scenario 2 tov scenario 1 € 75.725,80

Scenario 1	Totaalbedrag	BVO	€/m2 BVO
Gemiddeld onderhoud over 20 jaar	€ 150.841,00	1693	€ 89,10

Scenario 2	Totaalbedrag	BVO	€/m2 BVO
Gemiddeld onderhoud over 20 jaar	€ 75.725,80	1800	€ 42,07



	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	Totaal	
Investering sc1	€ 2.663.346,41																					€ 2.663.346,41
Investering sc2	€ 8.061.295,49																					€ 8.061.295,49
MJOP incl verduurzaming sc1	€ 952.971,00	€ 70.019,00	€ 118.854,00	€ 102.619,00	€ 69.904,00	€ 84.124,00	€ 168.454,00	€ 64.669,00	€ 67.904,00	€ 132.552,00	€ 150.425,00	€ 67.169,00	€ 84.374,00	€ 183.539,00	€ 170.074,00	€ 103.929,00	€ 66.874,00	€ 83.639,00	€ 207.588,00	€ 67.139,00		€ 3.016.820,00
MJOP incl verduurzaming sc2	€ 0,00	€ 63.739,00	€ 66.974,00	€ 63.739,00	€ 67.474,00	€ 66.239,00	€ 65.124,00	€ 63.739,00	€ 80.404,00	€ 64.089,00	€ 76.974,00	€ 66.889,00	€ 68.924,00	€ 81.239,00	€ 67.324,00	€ 254.545,00	€ 79.554,00	€ 66.239,00	€ 87.218,00	€ 64.089,00		€ 1.514.516,00

## 14. Omzetverbetering

De inkomsten voor 2019 bedroegen € 560.000. De geprognostiseerde inkomstenverhoging bij nieuwbouw is volledig toe te rekenen aan de wijziging van functies.

Scenario 1:

- Geen toevoeging extra zwembad.
- Meer omzet ten opzichte van bestaand: € 0,- per jaar

Scenario 2:

- 20% stijging in omzet educatief zwemmen en Aquasporten. Dit wordt gerealiseerd door extra capaciteit door nieuw instructiebad.
- 3% stijging in omzet Banenzwemmen op langere termijn door groter bad [6 i.p.v. 5 banen]
- Meer omzet ten opzichte van bestaand: € 80.000,- per jaar

## 15. Financiële doorrekening scenario's lange termijn

De twee scenario's zijn financieel vergeleken op basis van de totale investering (investering vanuit de stichtingskostenopzet en restant boekwaarde). Per scenario zijn de volgende kostenposten aangehouden:

### Energetische besparing

Op basis van de aangeleverde jaarrekening van 2019 is de jaarlijkse besparing energie (gas en electra) als aanname opgenomen.

### Omzet per jaar

De omzet per jaar zoals door opdrachtgever aangegeven en zoals bij omzetverbetering beschreven staat.

### Afschrijving per jaar

De kosten per jaar voor de afschrijving van de nieuwe boekwaarde over respectievelijk 25 en 40 jaar.

### Jaarlijkse onderhoudskosten

De gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten over 20 jaar genomen waarbij voor scenario 1 € 952.971,- in 2023 al is gepland ofwel in het jaar van renovatie.

### Vaste lasten

Dit zijn de jaarlijkse vaste lasten op basis van boekjaar 2019 zoals verzekeringen, waterverbruik, nagekomen lasten en publiekrechtelijke heffingen.

### Afschrijvingsperiode (in jaren)

Dit zijn de afschrijvingsperiodes volgens de vastgestelde nota van afschrijvingen van gemeente Nieuwkoop met daarin op hoofdlijn een afschrijvingsperiode van 25 jaar voor renovatie en 40 jaar voor nieuwbouw.

### Financieringsrente (in%)

De jaarlijkse percentage financieringsrente over het aanwenden van financiering van derden (banken etc). Deze percentage is op aangegeven van de opdrachtgever op 0% gehouden.

### Kostenstijging (inflatie in %)

De jaarlijkse stijging van het algemeen prijspeil. Dit percentage is op aangegeven van de opdrachtgever op 0% gehouden.

Vornoemde onderdelen zijn per scenario inzichtelijk gemaakt in de volgende tabellen.

Tabel 3: Financiële doorrekening huisvestingskosten per scenario

	Scenario 1	Scenario 2
Investering	€ 2.663.500,-	€ 8.061.000,-
Bestaande boekwaarde	€ 246.000,-	€ 0,-
<b>NIEUWE BOEKWAARDE</b>	€ 2.909.500,-	€ 8.061.000,-
Energetische besparing	€ 30.000,-	€ 80.000,-
Extra omzet per jaar	€ 0,-	€ 80.000,-
<b>Totaal extra opbrengst en minderkosten</b>	€ 30.000,-	€ 160.000,-
Afschrijving per jaar	€ 116.000,-	€ 201.500,-
Jaarlijkse onderhoudskosten	€ 151.000,-	€ 76.000,-
Vaste lasten	€ 19.000,-	€ 20.000,-
Afschrijvingsperiode (in jaren)	25 jaar	40 jaar
Financieringsrente (in %)	0%	0%
Kostenstijging (inflatie in %)	0%	0%
<b>Totaal kosten per jaar</b>	€ 286.000,-	€ 297.500,-

De *rode* getallen zijn kosten, de *zwarte* getallen zijn opbrengsten. De getallen betreffen indicaties.

Tabel 4: Totale kostenhuisvestingskosten 25 jaar

	Scenario 1	Scenario 2
<b>Afschrijving</b>	€ 2.909.500,-	€ 5.038.000,-*
<b>Onderhoudskosten</b>	€ 3.775.000,-	€ 1.900.000,-
<b>Vaste lasten</b>	€ 475.000,-	€ 500.000,-
<b>Totaal kosten na 25 jaar</b>	€ 7.159.500,-	€ 7.438.000,-

De *rode* getallen zijn kosten, de *zwarte* getallen zijn opbrengsten. De getallen betreffen indicaties.

\*) Bij scenario 2 is na 25 jaar het gebouw nog niet geheel afgeschreven als gevolg van de restlevensduur van 15 jaar.

De verdiepingsslag qua afschrijvingen kon niet gemaakt worden als gevolg van het grove niveau van de kostenraming en de ontbrekende grondkosten en -opbrengsten. Daarbij zijn de besparingskosten van de verduurzaming geraamd. Om echt een financieel gewogen keuze te maken dienen deze onderzoeken in een nader onderzoek te worden uitgevoerd alvorens men een beslissing kan nemen.

Op basis van bovenstaande tabel kan voor nu geconstateerd worden dat scenario 2 qua investering het duurst is (scenario 2 € 8.061.000 vs scenario 1 € 2.909.500). De twee scenario's zijn qua exploitatie over 25 jaar nagenoeg gelijk (scenario 2 € 7.438.000 vs scenario 1 € 7.159.000). Echter scenario 2 heeft na 25 jaar nog een restwaarde van € 3.023.000,-.



## 16. Conclusiematrix SWOT analyse

Onderstaand schema geeft schematisch weer wat de uiteindelijke conclusies zijn van de SWOT analyse.

	Scenario 1	Scenario 2
<b>Bouwkundige stand van zaken</b>	Gerenoveerd doch constructief oud gebouw (restlevensduur van 25 jaar).	Geen groot onderhoud de komende 10 jaar; nieuw gebouw (restlevensduur van 40 jaar).
<b>Installatietechnische stand van zaken</b>	De aanwezige installaties worden voor een deel vernieuwd en staan niet ideaal opgesteld. Maximaal Energielabel A	Geheel nieuwe installaties op goed bereikbare plaatsen en op afstand afleesbaar. Energielabel A++++
<b>Duurzaamheid</b>	Geschatte energiebesparing per jaar ca € 30.000,-	Geschatte energiebesparing per jaar ca € 80.000,-
<b>Financieel</b>	Investing incl. boekwaarde ca € 2.909.500,- Kosten per jaar ca € 286.000,- Extra omzet per jaar Ca € 0,-	Investing incl. boekwaarde ca € 8.061.000,- Kosten per jaar ca € 297.500,- Extra omzet per jaar Ca € 80.000,-
<b>Veiligheid</b>	Nagenoeg geen zicht op de zwemzaal vanuit multifunctionele ruimte	Goed zicht op de zwemzaal vanuit multifunctionele ruimte

## 17. Conclusie

De scenario's zijn doorgerekend met investeringskosten inclusief een onderhoudsplan voor de komende 15 jaar gerekend vanaf het jaar van investering.

- De analyse van de scenario's geeft als resultaat dat scenario 1 een lagere eenmalige investering heeft € 2.909.500 versus € 8.061.000 bij scenario 2.
- De jaarlijkse totale kosten van beide scenario's zijn echter vrijwel gelijk [scenario 1 € 286.000 versus scenario 2 € 297.500].
- De totale kosten over totaal 25 jaar zijn 4% hoger in scenario 2 [scenario 1 € 7.159.500 versus scenario 2 € 7.438.000].  
Scenario 1 heeft echter een levensduur van 25 jaar en scenario 2 van 40 jaar. De restwaarde van scenario 1 na 25 jaar is derhalve 0 en van scenario 2 € 3.023.000,-.
- Scenario 1 heeft een extra opbrengst ten opzichte van de huidige situatie van € 30.000. Dit wordt gerealiseerd door energetische besparing, er is geen omzetverhoging. Scenario 2 heeft een extra opbrengst van € 160.000 [€ 80.000 energetische besparing en € 80.000 additionele omzet].
- Indien de meeromzet en de energetische besparing wordt meegenomen is scenario 2 financieel het meest aantrekkelijk. Indien uitsluitend naar de jaarkosten wordt gekeken is er vrijwel geen verschil tussen beide scenario's. Indien de restwaarde na 25 jaar wordt meegenomen is scenario 2 ook financieel gunstiger.

Ons advies is dan ook dat gemeente Nieuwkoop voor scenario 2 (nieuwbouw) moet gaan om toekomstbestendig zwemaanbod te kunnen bieden aan haar burgers en waar qua exploitatie meer omzet te genereren is waardoor het tekort op de begroting te minimaliseren is. Het is ook aannemelijk te stellen dat grondprijs onder het nieuw te bouwen zwembad op gemeentegrond op een andere plaats in de gemeente lager is dan de opbrengst van de te verkopen grondpositie onder het huidige zwembad.

Om echt een financieel gewogen keuze te maken dient een verdiepingsslag gemaakt te worden qua afschrijvingen op basis van de investeringen, de ontbrekende grondkosten en -opbrengsten en de besparingskosten van de verduurzaming alvorens men een definitieve beslissing kan nemen.

Onderstaand financiële eindconclusie nogmaals in tabel vorm.

Tabel 5: Eindconclusie financieel

	Scenario 1	Scenario 2
Investering	€ 2.663.500,-	€ 8.061.000,-
Bestaande boekwaarde	€ 246.000,-	€ 0,-
<b>NIEUWE BOEKWAARDE</b>	€ 2.909.500,-	€ 8.061.000,-
Energetische besparing	€ 30.000,-	€ 80.000,-
Extra omzet per jaar	€ 0,-	€ 80.000,-
<b>Totaal extra opbrengst en minderkosten</b>	€ 30.000,-	€ 160.000,-
Afschrijving	€ 2.909.500,-	€ 5.038.000,-*
Onderhoudskosten	€ 3.775.000,-	€ 1.900.000,-
Vaste lasten	€ 475.000,-	€ 500.000,-
<b>Totaal kosten na 25 jaar</b>	€ 7.159.500,-	€ 7.438.000,-

De *rode* getallen zijn kosten, de *zwarte* getallen zijn opbrengsten. De getallen betreffen indicaties.

\*) Bij scenario 2 is na 25 jaar het gebouw nog niet geheel afgeschreven als gevolg van de restlevensduur van 15 jaar.

#### Noot vanuit afdeling Gebouwbeheer gemeente Nieuwkoop:

Op het moment dat je het huidige pand gaat renoveren wordt er nu gesuggereerd dat je weer jaren vooruit kan. Dit is natuurlijk ook wel zo maar in de basis blijft het een gedateerd pand dat is gerenoveerd. Het is niet te vergelijken met nieuwbouw. Hier voldoet "alles" weer aan de laatste normen. Daarbij komt dat na 25 jaar nieuwbouw nog een restlevensduur van 15 jaar heeft ten opzichte van een volledig afgeschreven gerenoveerd gebouw.