

Bijlage 4

Toelichting indicatieve dekking van de investeringskosten en exploitatiekosten

Inleiding

In deze bijlage wordt een aanvullende toelichting gegeven op de tabellen in de paragrafen 6.4 en 6.5 van het Achtergronddocument locatieonderzoek (bijlage 3). De toelichting richt zich met name op de indicatieve dekking van de investeringskosten en exploitatiekosten van het nieuw te bouwen zwembad in Hoogland. In onderstaande financiële overzichten zijn ramingen op hoofdlijnen gedaan. Deze zijn bedoeld om een goede vergelijking tussen de varianten mogelijk te maken. Na de keuze voor een variant zal een meer diepgaande en exactere berekening wordt opgesteld.

Investeringskosten

In de samenvattende tabel in paragraaf 6.4 van het Achtergronddocument (bijlage 3) zijn de bouwkosten/stichtingskosten van het nieuwe zwembad per onderscheiden locatie opgenomen.

omschrijving	1 Korfbalvereniging MIA	2 Tennisvereniging Hoogland	3a Parkeerterrein Sportlaan	3b Parkeerterrein Sportlaan (apart parkeergebouw)	4 vml. Pand Formido
grondexploitatie (incl. sloop bestaand)	€ 2,5	€ 6,1	€ 1,9	1,9	€ 6,6
opstalexploitatie	€ 22,3	€ 22,3	€ 40,7	28,4	€ 34,6
overige / verplaatsingskosten	€ 1,9	€ 2,4	€ -	0	€ -
opbrengstpotentie vrijkomende locatie	PM	PM	PM	NIHIL	PM
totaal incl. BTW	€ 26,7	€ 30,8	€ 42,6	€ 30,3	€ 41,2
BTW	€ 4,2	€ 4,8	€ 7,3	€ 5,1	€ 7,0
totaal excl BTW	€ 22,5	€ 26,0	€ 35,3	€ 25,2	€ 34,2

bedragen in miljoenen

Kanttekeningen:

- De varianten 3a en 4 kennen relatief hoge incidentele kosten die samenhangen met grondverwerving.
- In variant 3b is de huidige locatie van het zwembad niet meer beschikbaar voor andere bestemmingen.

Exploitatiekosten en dekking

Voor het huidige zwembad Hoogland ontvangt SRO een exploitatievergoeding. Dit betreft een vergoeding voor beheer (dienstverlening, management) en exploitatie/bedrijfsvoering (personeel, onderhoud, energie, etc.). Omdat de kosten niet door kostprijsdekkende tarieven voor bezoekers en verhuur aan verenigingen worden gecompenseerd is er een gemeentelijke bijdrage. Voor 2024 is deze exploitatievergoeding € 612.904. Het huidige zwembad kent geen kapitaallasten (afschrijving en rente meer).

Adviesbureau Synarchis heeft voor het nieuwe zwembad Hoogland een indicatieve exploitatiebijdrage aangegeven van € 527.000 (exclusief kapitaallasten voor de investering/bouwkosten). Dit is een exploitatiebijdrage die voor elke locatie hetzelfde is.

Financiële dekking:

De dekking van de geprognosticeerde (lagere) exploitatiebijdrage voor het nieuwe zwembad is financieel gedekt in de begroting omdat deze naar verwachting lager is dan de huidige gemeentelijke bijdrage aan SRO voor zwembad Hoogland.

Incidentele en structurele lasten per locatie en dekking

In de tabel in paragraaf 6.5 van het achtergronddocument zijn de incidentele en structurele lasten van de stichtingskosten/bouwkosten opgenomen. Voor een toelichting op de incidentele en structurele lasten wordt verwezen naar paragraaf 6.5 van het Achtergronddocument. Als laatste regel van de tabel is de indicatieve exploitatiebijdrage opgenomen die voor elke locatie hetzelfde is.

omschrijving	1 Korfbalvereniging MIA	2 Tennisvereniging Hoogland	3a Parkeerterrein Sportlaan	3b Parkeerterrein Sportlaan (apart parkeergebouw)	4 vml. Pand Formido
Incidentele lasten					
Sloop bestaand pand	€ 780.000	€ 780.000	€ 780.000	€ 780.000	€ 780.000
verwervingskosten grond	€ 276.000	€ 2.174.000	€ 65.000	€ 65.000	€ 4.063.000
ontwikkelkosten, inrichtingskosten	€ 1.162.000	€ 2.225.000	€ 842.000	€ 842.000	€ 776.000
totaal incidentele lasten	€ 2.218.000	€ 5.179.000	€ 1.687.000	€ 1.687.000	€ 5.619.000
Structurele lasten (jaarlijks)					
opstalexplotatie	€ 564.650	€ 579.455	€ 1.018.247	€ 713.645	€ 886.107
overige / verplaatsingskosten *)	€ 95.216	€ 150.089			
totaal structurele lasten	€ 659.866	€ 729.544	€ 1.018.247	€ 713.645	€ 886.107
Indicatieve exploitatiebijdrage aan SRO	€ 527.000	€ 527.000	€ 527.000	€ 527.000	€ 527.000

*) deze lasten komen in plaats van de kapitaallasten van de huidige locatie

Financiële dekking:

- De dekking is in eerste instantie het inmiddels in de begroting opgenomen krediet van € 16,8 miljoen (pp 2025). Dit is het geïndexeerde bedrag van de € 15,5 miljoen die in het coalitieakkoord is opgenomen. Het in de begroting opgenomen krediet van € 16,8 miljoen (pp 2025), leidt tot een structurele benodigde jaarlijkse dekking van € 505.000.
- Daarnaast is voor het zwembad Hoogland een bedrag opgenomen in de “Vervangingsinvesteringen Maatschappelijk Vastgoed” van € 8,9 mln. Ten tijde van de kredietaanvraag is geen rekening gehouden met deze, mogelijk, beschikbare dekkingsmiddelen. Dit bedrag betekent een jaarlijkse dekking van € 267.000.
- Indien deze middelen van de vervangingsinvesteringen worden betrokken bij de totale dekking dan is het structurele bedrag wat als dekking dient € 772.000.
- Deze dekking voor de structurele investeringslasten is voldoende voor de locaties 1, 2 en 3b. Bij een keuze voor locaties 3a en 4 dient aanvullende dekking te worden gevonden.
- Voor de indicatieve jaarlijkse exploitatiebegroting is al aangegeven dat er dekking is voorzien in de jaarlijkse exploitatievergoeding voor zwembad Hoogland aan SRO.
- Bovenstaande betekent voor een aantal varianten dat er dekking gezocht moet worden voor de **incidentele** lasten.
- Kanttekeningen:
 - Er is uitgegaan van een omslagrente van 0,5%. Dit is de omslagrente voor de begrotingsjaren 2026-2028
 - De exploitatiebijdrage kan worden bijgesteld na aanlevering van de noodzakelijke exploitatiebijdrage door SRO en door actualisering van prijsontwikkelingen in met name personeel, energie en onderhoud.
 - In de exploitatiebijdrage aan SRO wordt ook het onderhoud betaald door SRO. Deze kosten zullen gaan stijgen naarmate het huidige zwembad Hoogland langer open moet worden gehouden. Wat die kosten zijn, wordt momenteel in opdracht van SRO door BBN onderzocht. Rapportage volgt naar verwachting in november 2024.