

Studie Renovatie buitenbad Venlo

Buitenzwembad
Gemeente Venlo

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Uitgangspunten zwemvoorziening	4
2.1	Locatie	4
2.2	Wet- en regelgeving	4
2.3	Technische criteria	4
2.3.1	Technische uitgangspunten	5
2.3.2	Vaste inrichtingen	6
3	Programma zwemvoorziening	7
3.1	Programma en gebruik	7
3.2	Zwemconcept zwembad	8
3.3	Functionele toelichting	8
3.4	Terrein	9
4	Stichtingskosten	10
4.1	Bouwkosten	10
4.2	Overige kosten	11
4.3	Totaal investering en optimalisaties	12
5	Exploitatiekosten	14
5.1	Opbrengsten	14
5.1.1	Tarieven	14
5.1.2	Inkomsten bezoekers	14
5.1.3	Overige inkomsten	15
5.2	Lasten	15
5.2.1	Personele lasten	16
5.2.2	Onderhoudskosten	16
5.2.3	Energiekosten	16
5.2.4	Overige exploitatiekosten	17
5.3	Vastgoedaspecten	18
5.4	Totaal exploitatie en optimalisaties	18
6	Conclusies en aanbevelingen	20
6.1	Conclusies	20
6.2	Aanbevelingen	20
7	Bijlagen	22
7.1	Notitie herstructurering buitenbad Venlo BBP	22
7.2	Concept ontwerp buitenbad Slangen+Koenis	22
7.3	Rapportage betonwerken buitenbad Venlo	22

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het huidige buitenzwembad 'Buitenbad Groot Venlo' is oud en vergt steeds meer investeringen om het technisch geschikt te houden voor zijn functie. Er zijn in het kader daarvan onderzoeken uitgevoerd naar enerzijds de functionele en technische mogelijkheden en anderzijds naar de exploitatie en beheervorm. De uitkomst is gepresenteerd in verschillende scenario's waarvan die op onderdelen nog veel vragen oproepen en risico's in zich hebben. De resultaten hebben daarom nog niet tot een besluit geleid. De behoefte om meer duidelijkheid te krijgen over de haalbaarheid van een gerenoveerde buiten zwemvoorziening is groot. Het openhouden van de voorziening betekent veel voor de inwoners van Venlo. De urgentie om te komen tot een oplossingsrichting is eveneens groot aangezien in de zomer van 2025 het niet zal kunnen worden geopend. Dat is gebaseerd op basis van enerzijds de kosten om de voorziening geschikt te maken voor publiek, anderzijds in de beschikbaarheid van voldoende vrijwilligers van Stichting Buitenbad Groot Venlo (SBGV). Zij zijn nu verantwoordelijk voor de exploitatie. Derhalve is besloten om aanvullend onderzoek te doen naar een scenario waarbij synergie kan worden gevonden in de functionele en technische koppeling met het binnenbad en daardoor ook synergie in de exploitatie van beide baden vanuit de binnenbad exploitatie opzet.

Voor het uitvoeren van het onderzoek is OLCO advies & management b.v. uit Driebergen gevraagd. Het onderzoek vindt plaats in afstemming met het zwembad management t.a.v. functioneren en gebruik. Daarnaast heeft de gemeente de beide onderzoeken van Synarchis ter beschikking gesteld waarbij het functioneel vertrekpunt is om scenario 2 van het onderzoek als uitgangspunt te nemen t.a.v. het badwater.

1.2 Doel

Het onderzoek heeft als doel om de haalbaarheid en synergie met het binnenbad van een gerenoveerde buiten zwemvoorziening te kunnen bepalen. OLCO heeft een variant onderzocht waarbij synergie wordt gezocht met het binnenbad. Die synergie zou enerzijds gelegen zijn in de techniek en het vastgoed, anderzijds in de exploitatie vraagstukken voor het buitenbad. Er ontstaat inzicht in de (on)mogelijkheden van het openhouden van een buitenbad voorziening waarbij de exploitatie daarvan gekoppeld wordt aan de opzet van het binnenbad. Ook worden de kansen t.a.v. inzet en rol van Stichting Buitenbad Groot Venlo meegenomen in het onderzoek. Het resultaat is een inhoudelijke en financiële uitwerking van deze variant en voorwaarden daarbij voor een buitenbad voorziening. Dit om een besluit te kunnen nemen t.a.v. de potentiële locatie en de benodigde investering voor het realiseren van een nieuwe zwemvoorziening.

1.3 Leeswijzer

Op basis van de verkregen informatie en in samenspraak met betrokken partijen Slangen+Koenis en BBP advies is het functioneel plan en de technische opzet vastgesteld, welke ten grondslag liggen aan de ramingen. Op basis van de investering en het beoogde gebruik is de exploitatie berekening uitgewerkt met een indicatie van de kapitaalslast en de exploitatiebijdrage. Het rapport is opgebouwd in onderstaande hoofdstukken met elk een specifiek thema. Een kort overzicht is onderstaand opgenomen:

1. Hoofdstuk 1: de aanleiding, de doelstelling en de leeswijzer;
2. Hoofdstuk 2: uitgangspunten zwemvoorziening in techniek, duurzaamheid en wetgeving;
3. Hoofdstuk 3: programma en functionele beschrijving;
4. Hoofdstuk 4: de financiële uitwerking, zijnde de stichtingskosten;
5. Hoofdstuk 5: de financiële uitwerking, zijnde de exploitatiekosten;
6. Hoofdstuk 6: conclusies en aanbevelingen.

kosten met slimme techniek te reduceren en het comfort (temperatuur van het water) op het gewenste niveau te krijgen en te houden. Per toe te passen duurzame maatregel wordt een korte omschrijving gegeven. In een eventuele opvolgende fase wordt dit uitgewerkt in een Programma van Eisen, waarin dit nader gespecificeerd wordt en de beste balans tussen maatregelen wordt gezocht binnen het budgettaire kader.

2.3.1 Technische uitgangspunten

Een kostenraming kan pas worden uitgewerkt als op hoofdlijn een uitgangspunt wordt gedefinieerd voor het technisch kader. Daarvoor is voor de haalbaarheidsstudie voor de renovatie en aanpassing een principe gehanteerd voor de techniek.

Onderstaand zijn op de vier hoofdthema's toegelicht waarop de ramingen zijn gebaseerd en die als realistisch worden beoordeeld en noodzakelijk voor een goede balans in kwaliteit en exploitatie mogelijkheden. Daarbij is ten aanzien van de duurzaamheid niet alle mogelijkheden economisch interessant. Het zwembad kan namelijk niet energie-neutraal worden gerealiseerd op basis van het principe van 'warm' water. Er zijn verschillende maatregelen nodig die een beperking van de energievraag betekenen en die zijn door de koppeling op het concept van het binnenbad uitgewerkt. In de bijlage is een technische notitie opgenomen van BBP advies. In een opvolgende fase zal de creativiteit van specialisten kunnen leiden tot andere oplossingen, echter binnen het realistisch kader van de financiële en technische mogelijkheden.

1. Bouwkundig

Dit betreft vooral het kleedgebouw en de aanpassingen aan de zwembaden. Daarvoor zijn de onderstaande maatregelen te treffen:

- a. Het kleedgebouw heeft geen isolatie en wordt gezien als een 'open' gebouw en bergruimte;
- b. De constructie van het kleedgebouw is volledig in hout (draagconstructie, gevels en dak);
- c. De afwerking met tegels vervalt van de baden en die worden volledig gecoat. Daarvoor wordt het beton incidenteel hersteld, gestraald en voorzien van de nieuwe afwerking;
- d. De badrand van het springbad wordt vervangen, de overige badranden hersteld;
- e. Alle raamopeningen en deuren zijn in hout;
- f. De inrichtingen van het kleedgebouw betreffen grotendeels vandalisme bestendige materialen zoals sanitaire wanden en betonsteen;
- g. Er is een groen dak voorzien op het kleedgebouw.

2. Warmte- en energieopwekking:

Het betreft een koppeling met het binnenbad op basis van het all-electric principe. Daarbij zijn de vermogens van het binnenbad voldoende:

- a. Gebruik van de bestaande warmtepompen en opwekking in de periode dat het buitenbad open gaat vooral voor de opwarming;
- b. Zonneboiler systeem voor een hoog vermogen voor douchebeurten;
- c. Regeltechniek is gekoppeld;
- d. Optioneel een sundisc systeem: ingericht voor het behalen van minder energieverbruik.

3. Elektrotechnische installaties

Er wordt voorzien in alle installaties voor zowel de opstallen, baden als het terrein om goede beheersing te kunnen hebben van het gebruik. De controle en veiligheid staat voorop:

- a. De bestaande aansluiting van elektra van het binnenbad is voldoende om het buitenbad te kunnen koppelen;
- b. Er wordt een camera systeem voorzien;
- c. Geluidsinstallatie / omroep voor het terrein;
- d. Alle noodzakelijke verlichting en installaties in het kleedgebouw;
- e. Onderwaterverlichting in het recreatiebad en 50 mtr bad (een zijde).

4. Waterbehandeling:

De gehele waterbehandeling zal in het binnenbad worden geplaatst en daarvoor hoeft geen techniek ruimte in het terrein te worden voorzien. De buffers worden wel in het terrein dichtbij de baden voorzien. De installatie bestaat uit o.a.:

- a. 4 nieuwe filters in de kelder incl. al het leidingwerk en pompen;
- b. Alle metingen en regelingen zijn via het GBS aan te sturen en monitoring is voorzien;
- c. Zoutelektrolyse is voorzien als uitbreiding op de installatie van het binnenbad;
- d. Alle pompen en koppelingen voor de glijbaan, water speeltuin en recreatieve elementen zijn voorzien;
- e. Kans: er wordt ingeschat dat bij het uitwerken van het ontwerp delen van de bestaande leidingwerken in het terrein kunnen worden hergebruikt en dat meer synergie kan worden behaald met de installatie van het binnenbad. Daar is vanuit een behoudend principe nog niet mee gerekend.

2.3.2 Vaste inrichtingen

Als eerste zijn onderstaand de vaste inrichtingen beschreven die worden toegepast als nieuwbouw in de buitenbaden, het kleedgebouw en het terrein:

- a. Startblokken, belijning, bassintrappen, RVS voorzieningen en inrichtingen voor het 50 meter bad;
- b. RVS inrichtingen overige baden;
- c. Renovatie duikplatforms;
- d. Inrichtingen recreatief zwembad als waterspeeltuin;
- e. Zitbanken, kleedcabines en lockers in het kleedgebouw;
- f. Sanitaire voorzieningen t.p.v. toiletten en doucheruimte in het kleedgebouw;
- g. Een familiegljbaan (multilane slide) met 4 mtr instaphoogte;
- h. Toegangscontrole op drie plaatsen: toegang vanuit openbaar gebied (vandalisme proof en automatisch), toegang vanuit het binnenbad na de receptie en scheiding in het terrein tussen binnen- en buitenbad;
- i. Diverse speeltoestellen in het terrein;
- j. Zitbanken in het terrein;
- k. Hekwerk incl. toegang tussen Driedecember singel en binnengebied;
- l. Beach volleybal in het terrein;
- m. Afdekdeken 50 mtr en springbad: dit ter voorkoming van uitdamping en afkoeling in de avond en nacht;
- n. Uitbreiding fietsenstalling 100 plaatsen bij het terrein binnenbad.

Vervolgens zijn er aanpassingen noodzakelijk in het project binnenbad op de vaste inrichtingen. Deze aanpassingen zijn onderstaand beschreven:

- a. De horeca uitgifte van het buitenbad zal in het binnenbad worden geplaatst. Daarvoor wordt de uitgifte bar toegevoegd en de keuken uitgebreid in opslag en faciliteiten;
- b. Er worden extra opslag voorzieningen opgenomen en daarvoor vervalt de afval berging inpandig bij de nieuwbouw van het binnenbad;
- c. Een afval voorziening buiten in het terrein. De suggestie is bij de toegang vanaf de Shakespearelaan waar ook de toegang naar de opslag voor de reddingsbrigade is opgenomen.

Optioneel kunnen de volgende vaste inrichtingselementen nader worden beschouwd. Deze zijn niet in basis geraamd echter in het kader van de beperking van het energieverlies een optie:

- a. Sundisc opwekking van energie: toevoegen van extra opwekking van energie in het terrein voor het beperken van de energievraag van de watertemperatuur van de baden;
- b. Verdere recreatieve invulling van de ligweide nader te bepalen indien gewenst.

3 Programma zwemvoorziening

Het programma dient als basis voor het kunnen ramen van de investering en exploitatie van het zwembad. De uitwerking van het programma is op hoofdlijn met het management van het zwembad besproken t.a.v. de visie op zwemmen en exploitatie. De uitwerking van het programma is toegelicht in dit hoofdstuk op de onderdelen:

1. Normering en gebruik
2. Programma zwembad
3. Terrein

3.1 Programma en gebruik

De huidige zwemvoorziening geeft invulling aan de behoefte t.a.v. recreatief buiten zwemmen in Venlo. In de onderzoeken die al zijn uitgevoerd blijft dit het doel. Om te komen tot een concept met extra meerwaarde en die de potentie kan benutten is het concept aangevuld. Dat betreft het doel dat de zwemvoorziening mogelijk ook invulling kan geven aan de behoefte van specifieke doelgroepen als triatlon zwemmen, de fanatieke buitenwater baanzwimmer of andere (georganiseerde) activiteiten. In relatie met de behoefte van gebruikers van het binnenbad kan hier potentie in benut worden. In hoofdlijn is daarvoor onderstaande tabel opgenomen.

Overzicht gebruik	50 mtr bad	Duikbad	Recreatiebad	Glijbaan	Waterspeeltuin
Activiteit	10,5 x 50	132 m2	354 m2		354 m2
Sport- en baanzwemmen					
Recreatie 18 - 99					
Recreatie 8 - 18					
Recreatie 0 - 8					
Doelgroepen					

Tabel 1 – Overzicht gebruik

Er wordt onderscheid gemaakt in onderstaande activiteiten:

- a. Sport en baanzwemmen: er is een tendens in Nederland gaande dat buitenwaterzwemmen en baanzwemmen sterk in populariteit gegroeid zijn. Daarom is gekozen het 50 mtr bad niet in de breedte op te delen zoals door Synarchis was voorgesteld, echter in de lengte waardoor de 50 mtr lengte behouden blijft.
 - Lange baan baanzwemmen blijft hierdoor bestaan. Wij verwachten hier ook interesse door de gebruikers van het binnenbad en bv triatleten of fanatieke baanzwimmers;
 - Recreative baanzwimmer kan ook over 25 meter zwemmen, echter heeft dan geen keerwand. Door een koppeling met het binnenbad te hebben kan die behoefte binnen worden ingevuld;
 - Ook zou door de reddingsbrigade op de buitenlocatie ook de opslag te laten voorzien trainingen in het buitenbad kunnen worden aangeboden in de planning van de reddingsbrigade.
- b. Recreatief zwemmen: dit bestaat uit vele verschillende type gebruikers. Daarbij is de glijbaan en de waterpeeltuin (met 0,15 waterdiepte) een verbetering ten opzichte van het concept van Synarchis of zoals het nu is. In de tabel is die op leeftijd gesplitst echter is dat in de praktijk meer diffuus.
 - Jonge jeugd / gezinnen: deze kunnen goed gebruik maken van 0 tot 8 in het familiebad, waarbij de waterspeeltuin eveneens een extra functie biedt goed geschikt voor deze doelgroep;
 - Oudere jeugd: deze zullen veel interesse hebben in het duikbad en de activiteiten in het 50 mtr bad;
 - Volwassen en ouderen: zij zullen alle baden interessant vinden en minder gebruik maken (tenzij met kinderen of kleinkinderen) van de waterspeeltuin.
- c. Doelgroep activiteiten: wij verwachten dat het in het aanbod eenvoudiger zal worden programma in de buiten baden aan te bieden. Dat zou met name geschikt zijn voor allerlei activiteiten. Hier ligt mogelijk potentie:

- Trainingen organisaties (bv brandweer met 'auto te water');
- Sportief (bijv. aquagym, aquarobics, enz.);
- Dagbesteding vanuit de zorg;
- Bedrijfs- of schooluitjes.

Op basis van deze gebruikspotentie is een uitwerking gemaakt van het benodigd programma. Vervolgens is in de financiële uitwerking van de exploitatie toegelicht welke inkomsten gegenereerd kunnen worden.

3.2 Zwemconcept zwembad

Er wordt een toelichting gegeven op het programma van de renovatie van het buitenbad waarvoor in bijlage 2 een ontwerp visie is uitgewerkt door Slangen+Koenis. Het zwemconcept zal beter invulling geven aan potentie in gebruik en de veiligheid in het buitenbad. Het zwemwater wordt gereduceerd zoals voorgesteld in scenario 2 van Synarchis. Dat kan vervolgens effectiever worden ingezet zodat per saldo effectiever gebruik per m2 zwemwater ontstaat. Het concept zoals na bespreking met het management van het zwembad en de analyse van de criteria voor een goed gebruik is in verschillende baden uitgewerkt. Het kleine peuterbad vervalt. Het concept is als volgt uitgewerkt:

1. Wedstrijdbad 50 x 10,5: het wordt voorzien van een nieuwe betonnen wand die het oppervlak van het bestaande bad met 50% verminderd;
2. Een duikbad: dit bad blijft intact zoals nu bestaat. Wel wordt de badrand afgezaagd en nieuw voorzien en de duikstellingen gereviseerd;
3. Een recreatiebad: dit wordt voor 50% in oppervlakte gereduceerd door een nieuwe betonnen wand waarbij de bestaande diepte variërend tot ca. 90 cm wordt gehandhaafd.
4. Een waterspeeltuin: in het 2^e deel van het bestaande recreatiebad wordt dichtgestort tot ca. 15 cm waterdiepte ontstaat voor een waterspeeltuin die wordt ingericht met div speelelementen.
5. Een familieglidbaan met 4 mtr instaphoogte en drie glijbanen (multislide).

In de huidige programmering heeft men hinder van elkaar in de ochtenduren, avonden en weekenden. Dat zijn de tijdstippen waarop de verenigingen gebruik maken van het bad en dat er tegelijkertijd aquasporten en zwemlessen gegeven worden. Na analyse van de activiteiten in het wedstrijdbad blijkt dat verenigingszwemmen en aqua sporten niet gecombineerd kunnen worden in één bad. Want de aqua sporten zorgen voor veel geluidsoverlast. Ook is het voor kleinere groepen beter in een kleiner bad hun activiteiten te kunnen doen.

De toekomstige programmering zal gemaakt moeten worden in de uitwerking van het zwemconcept samen met het management van het zwembad en experts. Een doel daarbij is ook om te beoordelen of de verenigingen een grotere rol in het gebruik en toezicht te geven. Het kan ook zo zijn dat overdag er meer gebruik kan worden georganiseerd wat met een 3-baden concept dan beter mogelijk is. Trends en ontwikkelingen nu richten zich vooral op flexibiliteit en de mogelijkheid dat banenzwimmers en baby- en peuterzwimmers de hele dag terecht kunnen. Het zwemconcept van 3-baden kan er beter voor zorgen dat gedurende de hele dag verenigingszwemmen, banenzwimmers, en aqua sporten kunnen plaatsvinden maar zonder de hele accommodatie te moeten openstellen. Tevens zijn wisselingen beter gedurende de dag te organiseren.

3.3 Functionele toelichting

Er zijn in het principe ontwerp verschillende onderdelen opgenomen. Deze zijn navolgend toegelicht:

- a. **Kleedgebouw:** Er wordt een nieuwbouw kleedgebouw voorzien op een logische plaats waarbij goed zicht is op het gebruik daarvan en direct bij de diverse entrees. Het kleedgebouw bestaat uit diverse onderdelen (m2 in nuttige meters):
 1. 2 groepskleedruimten van ca. 16 m2
 2. 10 individuele kleedcabines
 3. 1 doucheruimte met ca. 10 douchekoppen
 4. 2 toiletruimten met elk 5 toiletten

5. Badmeesterpost / EHBO ruimte van 18 m²
6. Berging buitenbad van 30 m²
7. Berging reddingsbrigade van 250 m²

b. Entree: De bezoekers van het buitenbad kunnen op drie manieren naar het buitenbad komen.

1. Hoofd toegang: dit is een toegang vanuit het openbaar gebied bij de fietsenstalling. De toegang is automatisch waarbij de toegangskaart kan worden gescand en elke bezoeker individueel binnen kan komen door een draaipoot. Deze is zeer vandalisme bestendig en in het hekwerk opgenomen. Wel onder zicht vanuit het binnenbad en voorzien van een intercom en camera.
2. Subtoegang 1: dit betreft een toegang via het binnenbad na de receptie. Die is vooral bedoeld voor gezinnen met kinderwagens, mindervaliden of personen die nog een kaartje willen kopen. De ontsluiting is bij de patio en er is een toegangscontrole systeem voorzien.
3. Subtoegang 2: als er gebruikers zijn van het binnenbad die ook buiten willen zwemmen kan dat door na de toegangscontrole van het binnenbad, vanuit de kleedzone van het binnenbad, een deur langs te gaan. In dat geval kunnen zij in de toegangscontrole hun pas aanbieden en doorlopen naar het buitenbad. Deze laatste subtoegang zal in een opvolgende fase verder worden beoordeeld op nut en functioneren in relatie tot het concept voor de tarifiering.

c. Horeca: De horeca is voorzien van een bar die is geïntegreerd met de functionaliteit van het binnenbad. De keuken voorziening en opslag zijn gekoppeld. Vanuit de horeca is zicht op het buitengebied en het terras met voldoende zitgelegenheid. Het terras moet een fijne plek zijn waar men goed kan zitten en prettig kan kijken naar de activiteiten in het bad. De beleving dient aan te sluiten bij het concept van het binnenbad. De ruimte van de horeca van het buitenbad is ook multifunctioneel. Wanneer het buitenbad gesloten is kan deze opengesteld worden voor andere gebruikers, bijvoorbeeld de verenigingen. Daarvoor zijn de scheidingswanden en de passende toegangscontrole voorzien.

d. Technische ruimten: De technische ruimten zijn onder te verdelen in de ruimte waterbehandeling en de buffers. De overige techniek kan worden gekoppeld op het binnenbad zonder dat er aanvullende ruimten moeten worden voorzien. De technische ruimte voor de waterbehandeling wordt gebruikt voor de filtratie van het zwemwater en de ruimte voor de pompen. De technische ruimte is weliswaar veraf van de buitenbaden echter de ruimte is beschikbaar en hoeft hiermee niet nieuw gebouwd te worden. De buffers wordt voorzien naast het 50 mtr bad in de bestaande kuip.

3.4 Terrein

Locatie specifieke zaken zoals bodemgesteldheid, grondwater, archeologie, bomen, hoogteverschillen etc. zijn niet in detail in deze fase geanalyseerd. Echter op basis van de kennis van het terrein voor het binnenbad zal er veel werk in het grondwerk nodig zijn om het gebied geschikt te maken voor het gebruik. Daarnaast wordt de kwaliteit van het aanwezige groen gehandhaafd tussen de Shakespearestraat en de Frederik van Eedenstraat

In het terrein zullen de verhardingen rondom de baden worden opgenomen en het groen zoals voorgesteld in het principe ontwerp. De sloop van de Wisselslag is reeds voorzien in het project binnenbad, echter de inrichting van de ligweide en de hekwerken tussen het buitenbad en de Driedecembersingel dienen te worden opgenomen. Er is een beachveld opgenomen en diverse speelelementen. De verdere invulling kan in dialoog met betrokken binnen het budgettair kader worden ingevuld.

4 Stichtingskosten

Het stichtingskostenoverzicht is gebaseerd op het programma, ontwerp en de (bouw)technische uitgangspunten zoals beschreven in hoofdstuk 3. Het stichtingskostenoverzicht is opgedeeld in twee hoofdonderdelen.

4.1 Bouwkosten

De bouwkosten bestaat uit zes onderdelen: bouwkundige werken, werktuigkundige installaties, waterbehandeling, elektrotechnische installaties, vaste inrichtingen en terreinwerkzaamheden. De bouwkosten worden geraamd op prijspeil 1 september 2025. De grondkosten maken geen onderdeel uit van het projectbudget.

Onderdeel:		Kostenraming - Initiatieffase			
Nr.	Code	Onderdeel	Kosten		Toelichting
1	0.0	Grondkosten	€	-	
2	1.1	Bouwkundige werken	€	2.070.142	incl. sloopwerk
3	1.2a	Werktuigkundige installaties	€	195.017	Raming BBP + staart toevoeging
4	1.2b	Electrotechnische installaties	€	182.928	Raming BBP + staart toevoeging
5	1.2c	Waterbehandeling	€	1.432.100	Raming BBP incl. alles
6	1.3	Vaste inrichtingen	€	849.700	incl. glijbaan en waterspeeltuin
7	1.4	Terreinwerkzaamheden	€	260.000	binnen hekwerk & aansluiting 3dec
8		Totaal bouwkosten	€	4.989.887	

Bouwkundige kosten

De bouwkundige kosten zijn gebaseerd op de criteria zoals benoemd in de uitgangspunten in hoofdstuk 3 en het concept ontwerp. De kosten zijn geraamd inclusief Algemene Bouwplaatskosten (ABK), Algemene Kosten (AK), winst en risico en de kosten voor de Construction Allrisk-verzekering (CAR). In deze raming is uitgegaan van een 12% ABK, wat een marktconform percentage betreft gezien de huidige marktonwikkeling. De Algemene Kosten bedragen 7,40% van de directe bouwkundige kosten. Winst en Risico bedraagt 5% van de directe bouwkundige kosten. Beide percentages zijn, gezien de huidige ontwikkelingen, realistisch. De kosten voor de CAR-verzekering zijn vastgesteld op een standaard percentage van 0,45% van de directe bouwkundige kosten.

De raming van de kosten die volgen uit de noodzakelijke aanpassingen in het binnenbad is risicovol. Dit zijn namelijk kosten die zullen worden aangerekend door de bestaande uitvoerende partijen van het binnenbad. De uitvraag voor die onderdelen wordt ondertussen uitgewerkt om de opgaven en impact daadwerkelijk te weten.

Installaties

De installatietechnische kosten, zijnde de werktuigbouwkundige installaties, waterbehandeling en elektrotechnische installaties zijn opgebouwd uit verschillende elementen, waarbij een technische uitwerking is gemaakt door BBP op basis van het concept ontwerp. Die is in bijlage 1 opgenomen en daarop zijn de kosten geraamd. Vervolgens zijn op deze kosten de staartkosten opgenomen voor het uitwerken van een Uitvoeringsgereed Ontwerp (UO) tegen 10%, de Algemene kosten 6% en de winst en risico tegen 5% en verzekeringen 0,45%. Dit zijn marktconforme tarieven en gezien de opzet van een eventueel vervolg proces is het UO door de partijen uit te werken.

Er is een grote optimalisatie mogelijk in de installaties van de waterbehandeling indien het bestaande leidingwerk in het terrein en de bestaande buffers nog goed kunnen worden ingezet. Dat is nog onvoldoende gegarandeerd echter een belangrijke opdracht in een eventueel vervolg traject.

Vaste inrichtingen

De Vaste Inrichtingen zijn bepaald aan de hand van prijzen die leveranciers in de huidige marktsituatie rekenen, waarbij de vaste toeslagen en de indexatie reeds zijn meegenomen. Het betreft alle onderdelen van zowel de zwembaden, als het kleedgebouw, het terrein en de aanpassingen in het binnenbad. Het zou een optie kunnen zijn om een opwekking in het terrein op te nemen van bv een sundisc systeem zoals toegelicht in de notitie in bijlage 1. Indien dit wordt opgenomen stijgen de kosten met ca. € 250.000,- ex BTW (incl. staartkosten).

Terrein

In het huidige stichtingskostenoverzicht zijn de terreinwerkzaamheden als een vaste post opgenomen voor de inrichting en omheining van de locatie. Ook is de aanpassing van de fietsenstalling opgenomen. Het betreft ook het realiseren van aansluitingen op de bestaande infrastructuur met groenvoorzieningen. De definitieve uitwerking en inpassing zal nader ontworpen moeten worden op basis van het concept voorstel van bijlage 2.

Daarbij is in het project binnenbad de sloop en nivellering van het terrein opgenomen en ook de aansluiting op de Driedecembersingel bij het binnenbad. Voor de aansluiting na sloop en rondom de overige wegen zal echter nog een ontwerp moeten worden gemaakt. De inschatting is als budget post uitgewerkt.

4.2 Overige kosten

De overige kosten zijn opgebouwd uit zes posten: inventariskosten, bijkomende kosten, directiekosten, onvoorzien, loon- en prijsstijgingen en startkosten. Er is geen financieringsrente voorzien.

Onderdeel:		Kostenraming - Initiatiefase			
Nr.	Code	Onderdeel		Kosten	Toelichting
9	2.0	Inventariskosten (los)	€	45.000	horeca buiten en diverse
10	3.0	Bijkomende kosten	€	77.604	o.b.v. Bouwkundig en E/W installaties
11	4.0	Directiekosten	€	674.022	t/m oplevering
12	6.1	Onvoorzien	8,00%	€ 399.191	
13	6.2	Loon- en prijsstijgingen	6,18%	€ 308.205	
14	7.0	Startkosten	€	73.980	
15	Totaal overige kosten (2.0 t/m 7.0)		€	1.578.002	

Inventariskosten

In de inventariskosten is de horeca inrichting opgenomen en de terras en zit elementen in het terrein. Ook behoort bijvoorbeeld de beachveld inrichting en diverse spel- en speelmateriaal hierbij. Er wordt echter ook vanuit gegaan dat de goed bruikbare losse inventaris mee wordt verhuisd uit de huidige situatie en dat eventuele nieuw in te kopen kleine zaken worden bekostigd uit de jaarlijkse vervangingsinvesteringen. Dat zal in een later stadium apart moeten worden onderzocht o.b.v. een opname van de huidige inventaris.

Bijkomende kosten

Het uitgangspunt is dat er geen bestemmingsplan procedure benodigd zou zijn. De bestemming is reeds sport en de opstellen worden enkel 'verplaatst' en betreffen geen 'verblijfsruimte'. De bijkomende kosten betreffen daarom de leges voor de bouwvergunning en daar behoort de waterbehandeling installatie in de grondslag niet toe.

Directiekosten

De directiekosten zijn bepaald aan de hand van percentages over de totale directe bouwkosten en het uitgangspunt met partijen te werken zoals het bestaande ontwerp van het binnenbad. Voor installatieadvies wordt een marktconform percentage gerekend over de directe installatietechnische kosten. Het bouwmanagement is bepaald o.b.v. een gemiddelde, waarbij is uitgegaan van een traditioneel proces om op basis van bestek en tekeningen de uitvoerende partijen te selecteren. Het toezicht op de uitvoering is bepaald aan de hand van de te verwachten uitvoeringsperiode, die is geraamd op 40 werkweken. De ambtelijke inzet is bepaald o.b.v. een gemiddelde over de gehele looptijd van het project, definitiefase, ontwerp en uitvoering. Dat betreft een beperkte kostenpost, uitgaande dat het project veelal door specialisten moet worden ontwikkeld.

Onvoorzien

De post onvoorzien bestaat uit twee onderdelen: planuitwerking en onvoorzien voor de aanbesteding en bouwfase. Er wordt een post van 3% gereserveerd voor de fase van het ontwerp en 5% voor de onvoorziene kosten van de aanbesteding en realisatiefase. Vanuit deze post kunnen extra wensen of kosten die het gevolg zijn van voortschrijdend inzicht gefinancierd worden. Deze post is reëel ingeschat en ook gebaseerd dat er nog diverse optimalisaties in de waterbehandeling mogelijk zijn. Ook is in dit stadium nog veel sturing te bieden is en de loon- en prijsstijgingen als aparte risico post zijn opgenomen. Er zal bij de uitwerking van het Programma van Eisen in samenhang met de kostencalculatie een reëel prestatie niveau gedefinieerd moeten worden.

Loon- en prijsstijgingen

De lonen en de prijzen van materiaal zullen de komende jaren blijven stijgen. Om het percentage loon- en prijsstijgingen te bepalen, is uitgegaan van de BDB-indexatie. Op basis van de geprognoseerde indexatie van de komende maanden, zullen de prijzen tussen september 2025 en start uitvoering met 4,08% kunnen stijgen. Daarbij is het uitgangspunt gehanteerd dat vanaf september 2025 het project wordt opgestart door het PvE uit te werken en een ontwerpteam te selecteren. Voor de bouwfase is een indexatie van 2,09% voorzien dat ca. 50% van de gehele looptijd en het bedrag als grondslag heeft.

De daadwerkelijke inschatting is echter afhankelijk van het moment van de besluitvorming en welke overall planning gaat gelden. Op het moment dat de besluitvorming is doorlopen zal alsdan de kostenraming op het actueel prijspeil moeten worden geplaatst met de doorlooptijd die bij het project past. Dat wordt mogelijk sterk bepaald door een eventuele bestemmingsplan procedure of de methodiek van aanbesteden. Ook zijn er versnellingsmogelijkheden op basis van een inkoop strategie.

Startkosten

Tot slot zijn er startkosten begroot. Deze kosten hebben betrekking op de 3D uitwerking, communicatie en informatie management, schoonmaak en energiekosten tot ingebruikname.

BTW impact

De BTW op het project is een ander risico dan bij het binnenbad. Het gebruik is namelijk voor meer dan 90% puur recreatief van het buitenbad. Dat biedt een ander regime op de BTW, waardoor de BTW niet als schade op de investering of de exploitatie hoeft te worden opgevoerd.

4.3 Totaal investering en optimalisaties

Het stichtingskosten overzicht van de renovatie van het buitenbad is onderstaand in resumé weergegeven.

Totaal investeringskosten		Prijspeil 1 september 2025
Onderdeel	Kosten	Toelichting
Bouwkosten	€ 4.989.887	incl. aanpassingen binnenbad
Overige kosten	€ 1.578.002	o.b.v. looptijd ca. 80 weken
Totaal investering	€ 6.567.888	excl. BTW
Totaal investering incl. BTW	€ 7.792.744	excl. bijkomende kosten en ambt inzet

De stichtingskosten betreffen alle kosten die verband houden met de investering incl. de kosten voor de inrichting van het terrein. Locatie specifieke zaken als bodemgesteldheid, grondwater, archeologie, eventuele beschermde flora en fauna, en dergelijke zijn hierin nog wel een risico, net als de eventuele aanwezigheid van munitie. Daarnaast is de staat van het beton onderzocht, het rapport is in bijlage opgenomen, en daaruit blijkt geen grote problemen of slechte staat van het betonwerk van de buitenbaden.

Vergelijk met Synarchis

De kosten zijn per saldo hoger dan in de ramingen van Synarchis in hun onderzoeken. De verklaring is gelegen in meerdere aspecten:

- De kosten vanuit de raming van Synarchis zijn op onderdelen zeer laag ingeschat (zoals de staartkosten, risico dekking, waterbehandeling en risico dekking).
- Het prijspeil van de ramingen is onduidelijk en in ieder geval ca. 1 jaar eerder.
- Er zijn geen kosten voor loon- en prijsstijgingen opgenomen
- Er zijn meer vaste inrichtingen opgenomen in de raming van OLCO, zoals een familiegljbaan
- De raming van Synarchis lijkt onvolledig, vooral t.a.v. de overige en bijkomende kosten. Zo zijn de ontwerpkosten zeer laag ingeschat
- Daarnaast is de opslag voor de reddingsbrigade opgenomen als nieuwbouw in raming OLCO
- Het concept waterbehandeling is passend uitgewerkt en in kosten dubbel zo hoog in raming OLCO
- Er is minder terrein inrichting voorzien in de raming OLCO

Optimalisaties en kansen

De kosten zijn dus nog fors omdat ook de raming op basis van een behoudend principe is opgezet. Er zijn aanpassingen mogelijk die als kans of optimalisatie kunnen worden benoemd. Deze onderdelen zouden in een opvolgende fase verder moeten worden onderzocht en uitgewerkt. Om een indicatie te geven hebben wij navolgend een overzicht uitgewerkt in onderstaande tabel waarin de verschillende type onderdelen zijn benoemd.

Optimalisaties en opties		Prijspeil 1 september 2025
Onderdeel	Kosten	Toelichting
Sundisc	€ 250.000	voor reductie van energiekosten
Waterbehandeling	€ -150.000	hergebruik onderdelen bestaand leidingwerk
Functionele aanpassingen	€ -150.000	'open' kleedgebouw
Esthetica	€ -50.000	zelfstandig ontwerp ipv aansluiten bij binnenbad
Reductie recreatieve elementen	€ -75.000	vervallen beachveld / minder elementen
Reductie risicoprofiel	€ -150.000	verlaging post onvoorzien naar 5%
Versnelling proces	€ -125.000	bv inzetten bestaand team binnenbad
Saldo	€ -450.000	excl. BTW
Totaal investering	€ 6.117.888	

Op basis van de onderdelen die nu worden ingeschat kunnen de optimalisaties ca. 8% opleveren op het investeringsbedrag. Echter is het sterk te overwegen om ook extra te investeren in de toepassing van Sundiscs om de energievraag te reduceren. Het saldo is bovenstaande gepresenteerd. Dat zou als taakstelling aan het ontwerpteam meegegeven kunnen worden om een ontwerp te maken.

5 Exploitatiekosten

In de uitwerking van de exploitatie is de huidige exploitatie van het binnenzwembad beschouwd en zijn de ramingen van Synarchis beoordeeld voor het zwemconcept voor de renovatie. Vervolgens zijn op basis van de stichtingskosten doorrekeningen gemaakt van de exploitatie van het buitenbad. Dit hoofdstuk betreft een toelichting op deze cijfers van de exploitatie zoals die is gebaseerd op de informatie en op het uitgangspunt dat de exploitatie en het beheer door het binnenbad wordt verzorgd. Op basis van de kostenramingen van de programma onderdelen is de exploitatieraming in dit hoofdstuk toegelicht op basis van een TCO methodiek. Dat houdt in dat alle (gemiddelde) inkomsten en (gemiddelde) uitgaven van de exploitatie zijn uitgewerkt. Het resultaat is het exploitatiesaldo op basis van alle onderdelen van de exploitatie, incl. de kapitaalslasten. De TCO is het gemiddelde van de exploitatie over de beoogde minimale looptijd van 25 jaar. Daarbij zullen altijd fluctuaties optreden, echter in de praktijk nivelleert zich dat.

5.1 Opbrengsten

Onderstaande tabel laat de totale opbrengsten zien van het zwemconcept voor het buitenbad. Vervolgens is per groep een korte toelichting gegeven.

Onderdeel :	Exploitatieraming - initiatieffase		
BATEN	Prijspeil 2025	Toelichting	
1 Aantal bezoekers:		37.000	
2 Gebruik recreatief	€ 148.500	incl. baanzwemmen potentie	
3 Les- en instructiezwemmen	€ -		
4 Gebruik verenigingen / organisaties	€ 13.500	activiteiten / clubs (bv triatlon)	
5 Gebruik doelgroepen	€ 4.500		
6 Gebruik onderwijs	€ -		
7 Evenementen	€ 12.500	o.a. kinderfeestjes en events	
8 Horeca (huur + verbruikskosten)	€ 27.750	15% van omzet potentieel	
TOTAAL BATEN	€ 206.750	incl. BTW	

5.1.1 Tarieven

De huidige tarieven zijn gebaseerd op het huidig aanbod en voorzieningen niveau en relatief laag t.o.v. andere vergelijkbare baden. Zeker in geval van de aanpassingen is een stijging goed passend. Daarom is een gemiddeld tarief van € 5,25 gehanteerd als uitgangspunt. In de praktijk zullen er veel verschillende tarieven kunnen worden gerekend, waarbij ook een 'plus' op de tarieven van het binnenbad kunnen worden gezet voor gebruikers die in beide baden willen zwemmen. Dit vergt een tarieven beleid dat inspeelt op deze kans.

5.1.2 Inkomsten bezoekers

Het is de verwachting dat een gerenoveerde voorziening meer aantrekkingskracht zal hebben dan de bestaande faciliteit. Ook zal de koppeling met de professionele beheer organisatie van het binnenbad leiden tot betere benutting van potentie en meer flexibiliteit in programmering. Er is door Synarchis op basis van de demografie en de ontwikkeling van zwemmen in de omgeving Venlo een korte analyse gedaan. Daarbij is een in onze ogen te behoudend principe gehanteerd en zijn de elementen die aantrekkingskracht hebben niet passend uitgewerkt. Er ontbreekt een glijbaan maar er wordt wel veel inrichting op de ligweide voorzien. Dat zou eerder andersom moeten zijn. Op basis van het zwemconcept in dit rapport wordt voorzien dat meer verschillende gebruikers worden bediend. Dit door het behoud van het 50 meter bad, de koppeling met het binnenbad en de betere voorzieningen. De effecten in gebruik zijn vertaald in de inkomsten die op hoofdlijn onderstaand zijn toegelicht:

- Recreatief: er is voorzien in een 20% stijging van het bezoek voor het zwembad van ten opzichte van het uitgangspunt van Synarchis. Daarbij grotendeels door ruimere openingstijden, het eenvoudiger kunnen beslissen om open te gaan bij bepaald weertype en de aantrekkingskracht door andere elementen toe te voegen. De verschillende leeftijden in bezoekers hebben elk hun eigen specifieke interesse en kunnen hun activiteiten doen.

- b. Verenigingen / organisatie: er zijn in veel buitenbaden vaak twee onderdelen die positief in ontwikkeling zijn bij een buitenbad. Deze zijn nu opgenomen op basis van onderstaande toelichting:
- Buitenzwemmen / triatlon: er zijn veel recreanten die buitenzwemmen als sport beoefenen en het fijn vinden dat in een buitenbad te doen. Ook voor triatleten (een stijgende sport deelname in Nederland) is een 50 mtr buitenbad interessant. Voor vereniging Mosa kan ook de training lange baan buiten worden georganiseerd in plaats van naar Eindhoven te gaan. Daarvoor zijn bv startblokken opgenomen.
 - Organisaties: in verschillende referenties zijn wij de brandweer of reddingsbrigade die trainingen willen kunnen doen in buitenwater. Een voorbeeld is 'auto te water' of andere zaken.
- c. Doelgroepen: het is ideaal geschikt voor doelgroepen die speciale activiteiten wensen. Daarbij zijn inkomsten nog behoudend ingeschat. Zo kunnen kansen voor dagbesteding vanuit de zorg worden benut of schooluitjes.

Er zijn diverse redenen waarom het gebruik verder zou kunnen stijgen dan nu in dit rapport als uitgangspunt gehanteerd. Wij zijn echter van mening dat die inschatting niet als basis moet worden gehanteerd voor de financiële analyse. Uiteindelijk zal de visie en aanpak van de exploitant, de marketing daarvan en de voorziening zelf die stijging moeten verzorgen. Het potentieel is zeker aanwezig o.b.v. de referenties in Nederland van buitenvoorzieningen die eenvoudig kunnen beslissen open te gaan en programmering te organiseren. Het bad heeft die mogelijkheid door de koppeling in de exploitatie met het binnenbad en de voorzieningen, echter een zekerheid is het niet dat het gebruik ook direct vanaf de start van de exploitatie meer stijgt dan nu aangenomen.

5.1.3 Overige inkomsten

Er is de mogelijkheid om een aantal evenementen (klein en groot) op het buitenbad te laten plaatsvinden. Te denken is hierbij aan kinderfeestjes, verhuur voor groepen of andere activiteiten. Wat niet in de basis is meegenomen zijn mogelijkheden van verhuur aan andere organisaties. Dat zou mogelijk nog een potentieel aan inkomsten kunnen betekenen. De prognose is ook hier dat door de koppeling hier eenvoudiger op kan worden ingespeeld om events (groot of klein) mogelijk te maken.

De horeca is voor een buitenbad een belangrijk onderdeel in de beleving en het gebruik. De uitwerking is gemaakt om het te koppelen vanuit het binnenbad. Dat zorgt ervoor dat de bemensing van de horeca eenvoudiger wordt (het kan dezelfde persoon zijn) en ook in daluren tot omzet kan leiden. Hiervoor is een omzet volume bepaald waarvan 15% is berekend als inkomsten (saldo kosten en inkomsten). Het concept van de horeca moet nog verder worden uitgewerkt in relatie tot het binnenbad.

5.2 Lasten

Onderstaande tabel laat de totale lasten zien van het zwemconcept voor het buitenbad. Vervolgens is per groep een korte toelichting gegeven.

Onderdeel :	Exploitatieraming - initiatieffase	
LASTEN	Prijspeil 2025	Toelichting
1 Personele lasten	€ 142.975	Betaalde krachten (kans SBGV?)
2 Onderhoudskosten all-in (incl. management)	€ 88.209	o.b.v. all-in + 10% management
3 Warmte en elektra (inschatting)	€ 83.500	tarief 40 ct (inschatting)
4 Water & chemicaliën	€ 11.244	
5 Schoonmaakkosten (uitbesteed)	€ 27.498	of eigen personeel?
6 Kantoor kosten & diensten	€ 13.750	
7 Inventaris, materialen en hulpmiddelen	€ 14.390	afschrijving 5 jaar
8 Belastingen en verzekeringen	€ 17.151	tarieven 2025
9 ICT & Beveiliging	€ 17.500	incl. zonering en personeel
10 Terrein (beheerkosten eigen terrein)	€ -	in schoonmaak en onderhoud
11 Afval	€ 3.500	
12 Laboratorium	€ 7.500	
13 Overhead kosten (gemeente)	€ -	Geen toerekening
14 Winst en risico	€ -	Geen risico opslag
Subtotaal Exploitatielasten	€ 427.217	

5.2.1 Personele lasten

Het uitgangspunt is dat de exploitatie door het binnenbad wordt verzorgd. Dat is gezien de risico van het vinden van geschikt personeel weliswaar een risico, echter op basis van de status van SBGV op dit moment een zekerder uitgangspunt. De inzet van vrijwilligers zou direct een verbetering van de exploitatie betekenen en dit is in een vervolg traject een belangrijke thema.

Voor deze studie zijn in de personele kosten alle kosten opgenomen voor inzet m.b.t. ontvangst, toezicht op baden, activiteiten, onderhoud en kantoorwerkzaamheden. Door de koppeling betreft het op de management en kantoor werkzaamheden een kleine 'plus' in de werkzaamheden. De inzet van personeel voor de horeca is o.b.v. een aparte horeca exploitatie geraamd (inkomsten verkoop bekostigen de inzet van personeel).

De openingstijden van het zwembad zijn indicatief bepaald als gemiddelde over de looptijd van de openstelling van 20 weken in het jaar. Dit is ingeschat op basis van het beoogde gebruik door de week. Uiteraard wisselt dit in de praktijk zoals bij slecht weer of juist in de vakantieperiodes. In het concept van de koppeling met het binnenbad kan flexibel worden ingespeeld in het gebruik door sluiting of openstelling doordat enkel de extra inzet van toezicht hoeft te worden georganiseerd. Dat is bij een separate exploitatie zoals nu veel complexer omdat de gehele organisatie dan ad-hoc moet worden georganiseerd.

Openstellingsuren	Buitenbaden	
Maandag	13:00 - 18:30	5,50 uur
Dinsdag	13:00 - 18:30	5,50 uur
Woensdag	13:00 - 18:30	5,50 uur
Donderdag	13:00 - 18:30	5,50 uur
Vrijdag	13:00 - 18:30	5,50 uur
Zaterdag	09:00 - 19:00	10,00 uur
Zondag	09:00 - 19:00	10,00 uur
Totaal openstellingsuren per week		47,50 uur
Totaal openstellingsuren per jaar	20 weken	950,00 uur

De openstelling, de beoogde programmering en het aantal bezoekers leidt tot een inzet van personeel. Dat is uiteindelijk teruggerekend naar het aantal fte. Echter aangezien het een seizoensgebonden periode betreft is in het personeelsbeleid nog de aandacht te geven op welke wijze dat wordt gedaan. Dat hangt ook samen met de inzet van SBGV. Dit overzicht leidt tot ca. 3.200 netto uren inzet per seizoen (excl. horeca en schoonmaak).

5.2.2 Onderhoudskosten

De onderhoudskosten na de renovatie zijn gebaseerd op al het onderhoud dat aan het gebouw en de ligweide moet worden uitgevoerd. Daarbij geldt voor het onderhoud aan de opstal het uitgangspunt de NEN 2767 te hanteren t.a.v. de na te streven onderhoudsklasse. Dit betekent voor bouwkundige zaken een onderhoudsklasse van minimaal 3 en voor installaties minimaal 2. Vanaf jaar 15 loopt dit gradueel af naar 4 en 3 om tot slot op jaar 25 te stoppen voor volledige afschrijving. Dat is de afschrijvingstermijn van de investering.

5.2.3 Energiekosten

Het energieverbruik elektra is gebaseerd op het zwemconcept, het kleedgebouw en waterbehandeling met als uitgangspunt een temperatuur van 22 graden van het water. Bij de uitwerking van het programma van eisen zal de energieberekening in detail worden uitgewerkt op basis van het meest geschikte technisch concept binnen het financieel kader. Daarbij kan ook de optie tot een Sundisc systeem worden onderzocht op het rendement voor de exploitatie. Het energieverbruik zoals nu berekend voor het ontwerp en op basis van de openingstijden is ca. 220.000 kwh per seizoen en gebaseerd op 40 ct per kwh leidt dat tot deze kosten in de exploitatie. De 40 ct als uitgangspunt is overigens te heroverwegen. Indien de kosten 20 ct per kwh zouden bedragen halveert dit bedrag.

Het waterverbruik en de chemicaliën zijn gebaseerd op de uitdamping met de toepassing van de afdekdeken en het aantal bezoekers. Indien er meer bezoek zou plaatsvinden stijgen de kosten hiervan.

5.2.4 Overige exploitatiekosten

De overige kosten zijn ingeschat op basis van de gelijke methodiek als de exploitatie van het binnenbad en onderstaand opgenomen.

Schoonmaak

Schoonmaak is op basis van uitbesteding opgenomen. Die kosten zijn nu opgenomen, waarbij een reëel bedrag is gehanteerd voor de dagelijkse schoonmaak van het kleedgebouw, het terrein en de reiniging van de glasdelen. De samenhang met eigen personeel en uitbesteding is nog nader te optimaliseren o.b.v. een op te stellen beheersplan. In het binnenbad voert het eigen personeel schoonmaak uit. In het buitenbad zou de inzet van vrijwilligers hier ook een voordeel in kunnen betekenen.

Kantoorkosten

De kantoorkosten zijn diensten en kosten die worden gemaakt voor de bedrijfsvoering, niet zijnde door het eigen personeel. Dat houdt veelal externe advisering en zaken als beveiliging, facilitaire zaken en ICT dienstverlening. Ook wordt voor marketing een budget voorzien. De kosten zijn voldoende en houden goed rekening met de ontwikkelingen in ICT, ondersteuning daarvoor en extra marketing.

Inventaris

Inventaris en sport- en spelmateriaal wordt in deze post meegenomen op basis van de budgetpost van het investeringsbedrag. In de TCO zou deze opgenomen jaarlast voldoende dekking moeten bieden voor het in stand houden daarvan. De daadwerkelijke kosten zouden in detail bepaald moeten worden o.b.v. het concept en de bestaande inventaris. Daarbij zal ook voor de horeca het exploitatie concept nog invloed hebben op de noodzakelijke (eenmalige) extra investering bij de start van de exploitatie.

Belastingen en verzekeringen gebruiker

De belastingen zijn gebaseerd op de informatie van de gemeente o.b.v. de OZB 2025 voor gebruiker en de rioolheffing. De ervaring leert overigens dat de WOZ waardebepaling van een zwembad niet eenduidig is. Daarvoor hanteert de VNG een methode die steeds vaker wordt toegepast bij taxaties, te vinden via VNG taxatiewijzer. Dat kan leiden tot een voordeel op langere termijn in de exploitatie aangezien de WOZ waarde zal dalen. De verzekeringspremie die jaarlijks dient te worden betaald voor inboedel en gebruiksaspecten. De OZB vloeit terug in de gemeentekas en kan anders worden behandeld. Dat is nader toegelicht bij het resumé.

ICT en beveiliging

Dit betreft een belangrijke post die mogelijk in de periode van ontwikkeling van het project verder kan stijgen. Het principe van een buitenbad is dat er perfecte beheersing van veiligheid en controle is. Daarvoor zijn geautomatiseerde systemen en software nodig die kosten met zich meebrengen. Voor de bedrijfsvoering noodzakelijk en het kan een gunstig effect hebben doordat personele inzet anders kan worden georganiseerd. Daarvoor zijn de onderdelen opgenomen in de investering zoals camera bewaking, digitale toegang, inbraakinstallatie etc etc. Specifiek is de toegangscontrole zoals onder kwaliteit toegelicht waarbij veel automatisch wordt georganiseerd.

Afval

Het afval bestaat vooral uit afval van de bezoekers, vanuit de dagelijkse schoonmaak en het afval tijdens en na evenementen. Het is belangrijk om vast te stellen dat het afval gescheiden wordt ingezameld en afgevoerd.

Laboratorium

De kosten voor het laboratorium zijn noodzakelijk om de verplichte metingen te kunnen doen. Die metingen en controles dienen te worden uitgevoerd voor de kwaliteit van het zwemwater.

Overhead kosten gemeente

Er worden geen kosten doorberekend aan de exploitatie vanuit de lijn organisatie van de gemeente Venlo.

Winst en Risico

Er is geen winst of aanvullende risico post voorzien. Het is te overwegen dit wel op te nemen voor de exploitatie bij het definitief vaststellen van de bijdrage in de begroting. Dat is echter nu nog buiten beschouwing gelaten. Dit zou vooral spelen indien wordt gerekend op inzet van SBGV en indien een risico op de inkomsten wordt voorzien.

5.3 Vastgoedaspecten

De lasten in de TCO vanuit het eigendom worden enkel bepaald op basis van de investeringskosten van het project. Deze lasten zijn berekend conform de beleidsregels van de gemeente Venlo en conform het rentepercentage van 3% zoals voor het binnenbad. De afschrijftermijn is 25 jaar gelijk aan het principe van Synarchis. Het is te overwegen een langere afschrijftermijn te hanteren in het geval van deze mate van renovatie en investering. Onderstaand het overzicht dat navolgend is toegelicht.

VASTGOEDASPECTEN			
19 Kapitaallasten gebouw (lineair gemiddeld)	€	239.974	alles 25 jaar behoudens terrein
20 Belastingen en verzekeringen eigenaar	€	25.207	tarieven 2025
21 BTW schade investering	€	-	Reguliere ontvangst BTW
22 BTW terugontvangst exploitatie	€	-43.857	meer dan 90% recreatief
Subtotaal vastgoedaspecten	€	221.323	

Kapitaalslasten renovatie

De kapitaalslasten zijn berekend op basis van een lineaire aflossing van de investeringskosten met een rente van 3%. Alle investeringskosten worden op 25 jaar gehanteerd behoudens de losse inventaris die op 5 jaar wordt gezet en in de exploitatielasten is opgenomen. Het terrein wordt op 50 jaar gehouden. In de bijlagen zijn de berekeningen van de kapitaalslast opgenomen. Gezien dat alles het principe van 25 jaar heeft kan de bijdrage in de onderhoudsvoorziening iets worden verlaagd omdat het merendeel van de elementen deze termijn met het juiste preventief onderhoud kan halen. Dat verlaagt de vervangingskosten.

Belastingen en verzekeringen eigenaar

Deze post betreft de premies voor o.a. de opstal verzekering en OZB eigenaar. De belastingen OZB eigenaar is veruit het grootste onderdeel in de kosten en bedragen ca. 85% van de kosten. Aangezien het ook inkomsten betreft voor de gemeente zouden deze kosten neutraal verwerkt kunnen worden in de exploitatie. Dat principe leidt tot het uitgangspunt dat de belastingen uitgezonderd kunnen worden in de structurele dekkingsvraag voor het project.

BTW ontvangst investering / exploitatie

De BTW is voor het project geen risico aangezien het gebruik meer dan 90% recreatief is. Daarom is gerekend dat er BTW terug ontvangen wordt op zowel investering (geen BTW schade) als de exploitatie, de terugontvangst. Dit punt zou getoetst moeten worden met een fiscaal advies.

5.4 Totaal exploitatie en optimalisaties

Het totaal aan baten en lasten leidt tot een exploitatiesaldo voor het buitenbad. Daarnaast geldt voor het structurele effect op de gemeentebegroting dat ook alle eigenaarslasten van het buitenbad moeten worden gedekt. Het resultaat zoals in voorgaande paragrafen toegelicht is onderstaand in resumé weergegeven.

Totaal exploitatie resultaat		Prijspeil 2025	
Totaal Baten	€	206.750	37.000 bezoekers
Totaal Lasten	€	-427.217	inzet betaalde krachten
Exploitatiesaldo	€	-220.467	
Vastgoedlasten	€	-221.323	25 jaar afschrijftermijn
Totaal exploitatie resultaat	€	-441.790	incl. BTW
Na correctie OZB	€	-408.148	

De tabel laat zien dat de structurele kosten voor het buitenbad substantieel zijn. Dat heeft enerzijds verband dat het aantal bezoekers relatief laag is ingeschat in relatie tot de omvang en het voorzieningen niveau van het buitenbad. Dat zou in een vervolg aanpak verder moeten worden uitgezocht om meer potentie te kunnen benutten. Anderzijds heeft het resultaat te maken met de insteek dat er geen vrijwilligers beschikbaar zijn om op dit moment vanuit te gaan. Dit punt is de grootste actie in een vervolg om met SBGV de mogelijke meerwaarde en inzet te bepalen.

Vergelijk Synarchis

De exploitatie is per saldo fors negatiever dan in de ramingen van Synarchis gepresenteerd in hun onderzoeken. De verklaring is gelegen in meerdere aspecten:

- Energiekosten zijn tegen een lager tarief berekend door Synarchis en ook minder kwh. De indruk is er dat er geen verwarming is doorgerekend gedurende het hele seizoen. Dat heeft Synarchis niet benoemd.
- De inzet van vrijwilligers is niet opgenomen.
- Het prijspeil van de ramingen is onduidelijk en in ieder geval ca. 1 jaar eerder.
- De belastingen en verzekeringen zijn niet correct opgenomen
- Het onderhoud is veel te laag opgenomen in relatie tot waterbehandeling en beheerkosten terrein
- Er is te weinig gereserveerd voor goede beheersing van de automatische systemen, veiligheid en controle. Dat risico is in de ramingen nu wel afgedekt.
- Schoonmaak lijkt niet te zijn geraamd.

Optimalisaties en kansen

De exploitatie laat een fors tekort zien omdat de ramingen op basis van een behoudend principe zijn opgezet. Er zijn aanpassingen mogelijk die als kans of optimalisatie kunnen worden benoemd. Deze onderdelen zouden in een opvolgende fase verder moeten worden onderzocht en uitgewerkt. Om een indicatie te geven hebben wij navolgend een overzicht uitgewerkt in onderstaande tabel waarin de verschillende onderdelen zijn benoemd.

Optimalisaties en opties		Prijspeil 1 september 2025	
Onderdeel	Kosten	Toelichting	
Lager energietarief	€ 41.750	Op basis van 20 ct per kwh	
Inzet SBGV	€ 102.600	Toezicht, activiteiten, beheer en schoonmaak	
Kapitaalslasten	€ 19.000	investering op 50 jaar en installaties 25 jaar	
10% meer bezoek	€ 16.650	meer gebruik potentie	
Reductie kosten investering	€ 17.000	conform tabel optimalisaties investering	
Saldo	€ 197.000		
Totaal exploitatie	€ -244.790	structurele bijdrage	

Op basis van de onderdelen die nu worden ingeschat kunnen de optimalisaties een forse reductie van het saldo van de exploitatie bijdrage opleveren. Dat is echter sterk afhankelijk van de eventuele bijdrage van SBGV en de keuze om wel of niet op onderdelen de doelstellingen aan te passen. Het saldo is bovenstaande gepresenteerd. Dat zou als taakstelling in de besluitvorming meegegeven kunnen worden om een doel voor de exploitatie vast te stellen en het team van de exploitatie van het binnenbad op te dragen.

6 Conclusies en aanbevelingen

6.1 Conclusies

Programmatisch gezien is het ontwerp voor nu goed uitgewerkt in relatie met de mogelijkheden van synergie met het binnenbad zover in deze fase besproken. De behoefte van stakeholders zoals verenigingen, doelgroepen en recreanten en vooral ook SBGV is hierbij nog niet specifiek opgehaald. Het ontwerpplan geeft echter een realistisch beeld van de mogelijkheden die een renovatie variant van het buitenbad die is gekoppeld aan de nieuwbouw van het zwembad heeft.

Het behoud van een smaller 50 meterbad met de voorzieningen voor recreatieve sport zijn een goede combinatie en vullen de ambities op sport in. In de aanpassing van het recreatief bad en uitbreiding van het type aanbod met de waterspeeltuin en de glijbaan biedt veel potentie. De gerenoveerde voorziening lijkt is passend qua omvang, voorzieningen en ligweide. De resterende ruimte die niet hoeft te worden gebruikt kan daarbij ingezet worden binnen de gemeente Venlo voor andere doeleinden. Daaruit zou zelfs eventuele dekking kunnen vloeien vanuit de grondwaarde.

De stichtingskostenraming is gepresenteerd en toegelicht incl. de mogelijke optimalisatie. Op basis daarvan is de exploitatie berekening opgezet. Onderstaande het resumé.

Totaal financieel overzicht		Prijspeil 2025
Totaal investering	€	7.793.000 incl. BTW
Exploitatie saldo	€	-220.467
Vastgoedlasten	€	-221.323 25 jaar afschrijftermijn
Totaal exploitatie resultaat	€	-441.790 incl. BTW
Na correctie OZB	€	-408.148
Na toepassing optimalisaties	€	-244.790 incl. BTW

6.2 Aanbevelingen

Op basis van dit onderzoek naar de programmatische en financiële consequenties van een renovatie van het buitenbad kan een volgende stap worden genomen, waarbij de uitwerking verder wordt geconcretiseerd. Wij voorzien enkele aanbevelingen om af te wegen bij het te nemen besluit.

Strategie inkoop

Het verdient aanbeveling als onderdeel van het plan van aanpak als apart thema de wijze waarop het project wordt ingekocht uit te werken. Daarbij zou een vergelijk gemaakt kunnen worden tussen een traditionele uitwerking met nieuwe te selecteren partijen of de inzet van de bestaande ontwerpteam leden van het binnenbad of zelf de uitvoerende partijen van het buitenbad. In het geval die bestaande partijen een rol kunnen spelen in de uitvoering kan de planning worden versneld en is ook de realisatie en opzet van onderhoud te optimaliseren. Op basis van de keuze kan vervolgens een detailplanning worden opgesteld en de inzet van gemeente en overige adviseurs worden bepaald.

Plan van Aanpak

Er is een intensief proces naar besluitvorming en daarna om het project in al zijn facetten uit te werken bij een keuze door de gemeenteraad. Het betreft de projectorganisatie, de contractvorm voor ontwerp en realisatie, een programma van eisen en de betrokkenheid van de stakeholders om hun bijdrage te laten leveren. Dit proces vergt een grote mate van helderheid en inzicht van inzet van partijen, in- en extern. Zeker ook gezien de mogelijke inzet en betrokkenheid van SBGV. Ons advies is vooraf een strategisch Plan van Aanpak op te stellen, waarin

projectorganisatie en bemensing tijdens de verschillende stadia van de planontwikkeling duidelijk zijn gedefinieerd. Het biedt houvast als 'roadmap' voor alle betrokkenen en organiseert op efficiënte wijze het proces.

Programma van Eisen

Na het besluit, zal een Programma van Eisen voor de planvorming moeten worden opgesteld. Het is aan te bevelen het Programma van Eisen in overeenstemming te schrijven, met de technische- en financiële kaderstelling uit dit onderzoek. In het Programma van Eisen worden de nadere aspecten zoals techniek, bouw fysische aspecten, duurzaamheid en de verdere eisen exact gespecificeerd. Hiervoor zullen met alle stakeholders gesprekken worden georganiseerd om de verwachtingen in detail definitief door te spreken. Uitkomst is een gedetailleerde definitieve kostenraming van de stichtingskosten op basis van een vaste planning. In deze fase kunnen ook alle voorgestelde optimalisaties worden behandeld om de financiële structuur te verbeteren.

7 Bijlagen

7.1 Notitie herstructurering buitenbad Venlo BBP

7.2 Concept ontwerp buitenbad Slangen+Koenis

7.3 Rapportage betonwerken buitenbad Venlo