

Notitie plan doelgroepenbad Hydra Sport

Inleiding

De gemeente Landgraaf onderzoekt momenteel verschillende toekomstmogelijkheden ten aanzien van het zwemmen in de gemeente. Het bestaande zwembad In de Bende sluit per 1 januari 2017 haar deuren, waarbij voor de individuele gebruikers en de verenigingen een zo passend mogelijk alternatief dient te worden geboden. Daartoe neemt de gemeente in juni 2016 op basis van de financiële mogelijkheden een besluit over het al dan niet realiseren van een nieuw doelgroepenbad, het zoeken van aansluiting bij de omliggende baden, dan wel participeren in een nieuw regionaal zwembad. Onlangs heeft de huidige exploitant van In de Bende, Hydra Sport, in samenwerking met een architect twee globale plannen voor een nieuw bad in Landgraaf opgesteld. In deze notitie wordt op het plan voor een nieuw doelgroepenbad ingegaan.

Doelgroepenbad

In haar plan gaat Hydra uit van een zwemaccommodatie met de volgende kenmerken:

- een doelgroepenbad van 20 x 10 meter met een diepte van 1,38 tot 2,00 meter en een volledig beweegbare bodem;
- twee kleedruimten met douches;
- een gecombineerde horeca en receptie;
- een bruto vloeroppervlak van 632,1 m².

Het bassin heeft een gebruikelijke maatvoering met een volledig beweegbare bodem. Dat zorgt voor optimale gebruiksmogelijkheden. Het is echter opvallend dat er geen 'wisselcabines' in het plan zijn opgenomen. Bezoekers moeten van één van beide kleedkamers gebruikmaken. Niet iedereen zal dat even plezierig vinden. Tevens is er geen personeelsruimte opgenomen. Samenvattend lijkt het bad zo basaal mogelijk, met een zo klein mogelijke omvang, en derhalve zo goedkoop mogelijk te zijn opgezet.

De bouwkosten van de accommodatie worden in een eerste indicatie van de architect op € 1,75 miljoen geraamd. Het plan vermeldt dit als de 'bouwkosten all-in', maar het is niet duidelijk wat daar precies onder wordt verstaan. Zijn de inrichtingskosten bijvoorbeeld wel of niet opgenomen? Los daarvan oogt de investering vooral zo laag, doordat van een zeer beperkt bruto vloeroppervlak wordt uitgegaan. Normaliter ligt het bruto vloeroppervlak van een doelgroepenbad van deze omvang rond de 1.500 m².

Bezoekers

Hydra gaat uit van de volgende jaarlijkse bezoekersaantallen:

recreatief zwemmen	5.000
doelgroepen	22.600
les zwemmen	22.000
verenigingen/groepen	2.000
scholen/incidenteel	3.600
totaal	55.200

Het bad is vooral geschikt voor doelgroepactiviteiten en zwemlessen. Gezien dat feit en met het oog op onder meer de zwembehoefte in Landgraaf, de concurrentie en diverse trends en ontwikkelingen is de raming realistisch. In een eerder stadium heeft Drijver en Partners het bezoek van een doelgroepenbad van 20 x 10 meter op 55.000 geraamd. Hierbij geldt wel als voorbehoud, dat zwemmers en begeleiders het beperkte vloeroppervlak van het door Hydra voorgestelde bad niet als positief zullen ervaren. Dat kan een negatieve invloed op de bezoekcijfers hebben.

Exploitatie

Uit de volgende tabel blijkt, dat Hydra uitgaat van een exploitatietekort van € 73.350,-. Samen met een post 'winst en risico' leidt dat tot een jaarlijkse gemeentelijke exploitatiebijdrage van € 95.000,-.

netto omzet	280.000
personeel	184.600
groot onderhoud	25.000
overig huisvesting	37.000
algemeen	17.750
kapitaallasten	89.000
winst en risico	21.650
exploitatieresultaat	-95.000

Baten

Hydra raamt de baten van de zwemactiviteiten en de horeca in totaal op € 280.000,-. Dat is wat aan de lage kant, maar valt nog wel binnen de bandbreedte van een realistische raming. Bij gebrek aan een nadere specificatie van de baten kan deze post niet gedetailleerder worden beoordeeld.

Lasten

- personeel: uitgaande van circa € 40.000,- per fte gaat Hydra uit van een personele formatie van 4,6 fte. Dat is gemiddeld bijna 12.000 bezoekers per fte. Dat gemiddelde is wat aan de lage kant, maar valt nog wel binnen de bandbreedte van een efficiënte personele inzet;
- groot onderhoud: de kosten van groot onderhoud bedragen normaal gesproken circa 1,8% van de bouwkosten. Hydra heeft alleen de 'bouwkosten all-in' geraamd. De 'pure' bouwkosten zijn dus niet bekend. Op basis van de beschikbare informatie lijkt het erop, dat Hydra van een wat lager percentage is uitgegaan. De raming van de kosten is derhalve aan de lage kant;
- de overige kosten met betrekking tot huisvesting zijn niet gespecificeerd. Datzelfde geldt voor de algemene kosten. Het is zeer waarschijnlijk dat beide posten samen de kosten van gas, elektra, water, chemicaliën, schoonmaak, dagelijks onderhoud, kantoor, verkoop, administratie en beheer, accountant, verzekeringen, belastingen, inkoop horeca en overige kosten bevatten. De raming van deze kosten is onrealistisch. In plaats van € 54.750,- dient – ondanks de beperkte omvang van het bad van

Hydra – van een veel hoger bedrag te worden uitgegaan, zo blijkt uit ramingen van Drijver en Partners. Bij gebrek aan een nadere specificatie van de door Hydra geraamde kosten kunnen de cijfers niet gedetailleerder worden beoordeeld;

- kapitaallasten: Hydra gaat uit van afschrijving van de investering op basis van annuïteit over een periode van 30 jaar tegen een rente van 3,0%. Dat is niet conform het beleid van de gemeente, dat uitgaat van lineaire afschrijving tegen een rente van 3,5% en bovendien onderscheid maakt in de afschrijvingstermijn van de kosten van bouw, installaties en inventaris. Bij toepassing van de gemeentelijke systematiek nemen de kapitaallasten met circa € 50.000,- toe.

Conclusies

Het plan van Hydra Sport voor een doelgroepenbad:

- gaat uit van een zo basaal mogelijke zwemvoorziening met een bijzonder klein bruto vloeroppervlak en heeft vooral daardoor de 'bouwkosten all-in' zeer laag geraamd;
- gaat uit van een realistisch aantal bezoekers;
- heeft de baten realistisch geraamd;
- gaat uit van realistische personeelskosten;
- heeft de kosten van groot onderhoud aan de lage kant geraamd;
- heeft de huisvestingskosten en de algemene kosten onrealistisch laag geraamd;
- hanteert ten aanzien van de afschrijving van de investering andere uitgangspunten dan de gemeente Landgraaf, wat ervoor zorgt dat de kapitaallasten duidelijk te laag zijn geraamd.

Kortom: de kans is groot dat de benodigde gemeentelijke exploitatiebijdrage flink hoger uitvalt dan nu door Hydra is voorzien en tussen de € 150.000,- en € 200.000,- zal liggen.