

Bijlage financiën zwembad

1. Inleiding

De Lockhorst in zijn huidige vorm kent meer functies dan een mogelijk toekomstige Lockhorst. Dit werkt door in het beschouwen van de financiën op dit moment en de financiën in de mogelijke nabije toekomst. Hieronder worden de cijfers toch voor zover mogelijk in beeld gebracht.

2. Het huidige complex

Het complex De Lockhorst bestaat uit drie onderdelen: zwembad, sporthal en zalencentrum. Deze drie onderdelen zijn qua financiën (exploitatie, boekwaardes) lastig per onderdeel in beeld te brengen omdat veel investeringen in het complex e.d. worden gedeeld en in het verleden niet altijd gescheiden per onderdeel in de boeken in beeld zijn gebracht.

2.1. Exploitatie

In totaal kost de exploitatie van het complex Lockhorst de gemeente tot 1-1-2024 afgerond € 482.000 per jaar. Hier staan het kunnen gebruiken van het zwembad, de sporthal en het zalencentrum tegenover. Maatschappelijk belangrijke functies, die de gemeentelijke bijdrage rechtvaardigen.

2.2. Exploitatieontwikkelingen

De ontwikkelingen van de energietarieven en onderhoudskosten maken dat de komende vier jaar een aanzienlijke uitgavenstijging bij het zwembad en daarmee van het complex aan de orde is. De onlangs gehouden aanbesteding maakt dat duidelijk. De exploitatie van het huidige complex gaat de gemeente € 867.000 jaarlijks kosten. Dit bedrag is niet structureel in de begroting opgenomen.

2.3. Boekwaarde

Op de drie onderdelen rust in 2028 in totaal nog € 4.410.000 aan boekwaarde. Dit bedrag kan onder invloed van het al of niet investeren in onderhoud nog wat verder oplopen.

3. Een energieneutraal zwembad de Lockhorst

In het raadsvoorstel worden 5 scenario's besproken: geen nieuw zwembad, een lesbad, een dorpsbad met beperkte faciliteiten, een dorpsbad met royale faciliteiten, een stadabad (zeg Hoge Devel in Zwijndrecht). In alle gevallen zonder buitenbad.

3.1. Investeringen

Qua investeringen kennen deze vijf scenario's het volgende beeld volgens de rapportage van Verbaell:

Getallen x € 1000 exc. btw					
Investeringslasten	Geen	Lesbad	Dorpsbad beperkt	Dorpsbad royaal	Zwijndrecht
Bovengrens	0	5.500	9.500	11.500	12.500 ¹
Ondergrens	0	3.500	7.500	9.500	

Voor de sommen is de bovengrens qua investeringen aangehouden. In de uitwerking zullen de echte bedragen tevoorschijn komen.

Zou er een buitenbad aan worden toegevoegd, dan stijgt de investering, uiteraard afhankelijk van de specificaties (omvang, voorzieningen) met € 4,5 miljoen.

¹ Is een raming van Verbaell. De gemeente Zwijndrecht heeft in totaal een budget van € 14,5 miljoen beschikbaar gesteld.

3.2. Exploitatie

Volgens de rapportage van Verbaell zou de exploitatie er als volgt uit kunnen zien:

Exploitatie	Geen	Lesbad	Dorpsbad beperkt	Dorpsbad royaal	Zwijndrecht
Zwembad	0	710	1.034	1.214	
Horeca	0	65	92	113	
Totaal Inkomsten		775	1.126	1.327	
Uitgaven					
Personeel	0	324	459	567	
Water/elektra	0	126	153	182	
Onderhoud	0	87	163	202	
Administratie en beheer	0	150	150	150	
Kapitaallasten	0	178	308	373	
Overige kosten	0	103	112	120	
Totaal Uitgaven	0	968	1.345	1.494	
Saldo	0	-193	-219	-267	-500

rentetarief van 2%.

Als er een buitenbad zou worden toegevoegd, dan stijgen de exploitatielasten (excl. kapitaalslasten met circa € 200.000 waar extra inkomsten van € 50.000 tot € 100.000 tegenover kunnen staan. Als daar de kapitaalslasten van bijna € 200.000 bijkomen, dan wordt het exploitatietekort fors hoger.

3.3. Rentetarief

De saldi worden qua uitgaven sterk beïnvloed door het te hanteren rentetarief voor het ingebrachte kapitaal. In het overzicht is nog gerekend met 2%. Gezien de stijgende rentetarieven zijn de saldi ook berekend met 4%. Dat levert de volgende tabel op:

Getallen x € 1000					
Exploitatie	Geen	Lesbad	Dorpsbad beperkt	Dorpsbad royaal	Zwijndrecht
Exploitatiesaldo met 2% rente	0	-193	-219	-267	-500
Exploitatiesaldo met 4% rente	0	-278	-366	-445	

Als er rekening wordt gehouden met een restwaarde van 25% en een afschrijvingstermijn van 40 jaar, dan dalen de exploitatiesaldi weer iets. Zou er een buitenbad worden toegevoegd, dan stijgen de negatieve exploitatiesaldi met circa € 400.000.

3.4. Vergelijking huidig – toekomst

Als deze bedragen worden afgezet tegen het huidige exploitatietekort van de Lockhorst (- € 480.000), zonder rekening te houden met de aanzienlijke stijging van € 385.000, dan is duidelijk dat het lesbad, het dorpsbad met beperkte faciliteiten en ook het dorpsbad met royale faciliteiten, bij 4% rente, positief uitkomt.

Verschillen t.o.v. huidige exploitatie. Getallen x € 1000 excl. buitenbad					
	Geen	Lesbad	Dorpsbad beperkt	Dorpsbad royaal	A la Zwijndrecht
Huidig exploitatietekort Lockhorst	480	480	480	480	480
Saldo met 2% rente	+480	+290	+260	+215	-20
Saldo met 4% rente	+480	+200	+115	+35	-320

3.5. Subsidies

In hoeverre er subsidies zijn te verkrijgen in het kader van sport, bevorderen bewegen of duurzaamheid, zal moeten worden verkend. Mogelijke inkomsten daarvan zijn niet meegenomen.

4. Voorbereidingskosten

De uitwerking op basis van de richtinggevende uitspraken uit het raadsvoorstel gaan de komende twee jaar ongeveer € 0,45 miljoen vergen (ca. 4,5% van de geraamde investering in dorpsbad met beperkte faciliteiten). Voor dit bedrag wordt een programma van eisen, een schetsontwerp en een voorlopig ontwerp gemaakt. Daarnaast zal de inpassing in de locatie, in afstemming met de ontwikkeling van de NZ-verbinding en het bedrijventerrein Stationspark III capaciteit vergen en zullen de benodigde onderzoeken en een kostenraming moeten worden verricht. Daarbij is ervan uitgegaan dat de voorbereiding wordt afgesloten met een ontwerp en kostenraming en, na een positief raadsbesluit daarover, met een tenderprocedure waarin de aannemer wordt verzocht naast het bouwen ook de verdere ontwikkeling uit te voeren. Hiermee wordt de deskundigheid uit de markt van zwembadbouwers benut. De voorbereidingskosten kunnen ten laste worden gebracht van de Reserve Koers 2030.

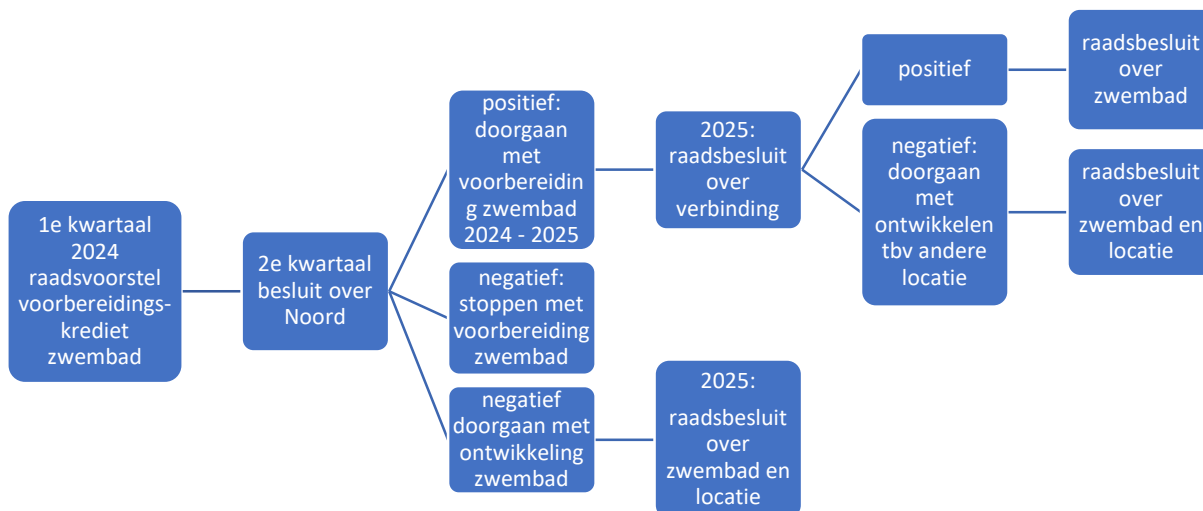
De reservering van € 0,45 miljoen uit de reserve Koers 2030, samen met andere reserveringen en onttrekkingen zoals die voor de Noord-Zuidverbinding, benut de reserve volledig. De inkomsten uit Stationspark III zullen in 2029 voor aanvulling zorgen. Zie voor een toelichting het bijgevoegde overzicht.

5. Risico's

De risico's die de gemeente loopt met het voorbereidingskrediet hebben betrekking op het al of niet doorgaan van de verbinding. Zonder verbinding is sloop van de Lockhorst, als gevolg van de verbinding, niet aan de orde. De zekerheid daarover kent twee go/no go-momenten. Het eerste moment ligt in de 1^e helft van 2024 als gemeente en ontwikkelaars een haalbaar plan willen presenteren waarin de beoogde financiële bijdrage voor verbinding is verwerkt. Als dat het geval is, dan gaat de ontwikkeling van de verbinding door en dus ook die van het zwembad. Als niet, dan stopt de ontwikkeling van de verbinding en mogelijk dan ook die van het zwembad. Mogelijk, omdat er vanwege de exploitatieontwikkeling voldoende reden is om de ontwikkeling dan toch door te zetten, maar waarschijnlijk op een andere locatie.

Het tweede moment is eind 2025 aan de orde als er een raadsvoorstel voor het investeren in de verbinding aan de orde is. Wordt daar positief over besloten, dan zal de voorbereiding voor het zwembad ook afgerond worden met een raadsvoorstel om erin te investeren. Als het raadsvoorstel voor de verbinding niet positief is, dan zijn de voorbereidingskosten in het zwembad verloren geld.

Het schema geeft dat proces weer.

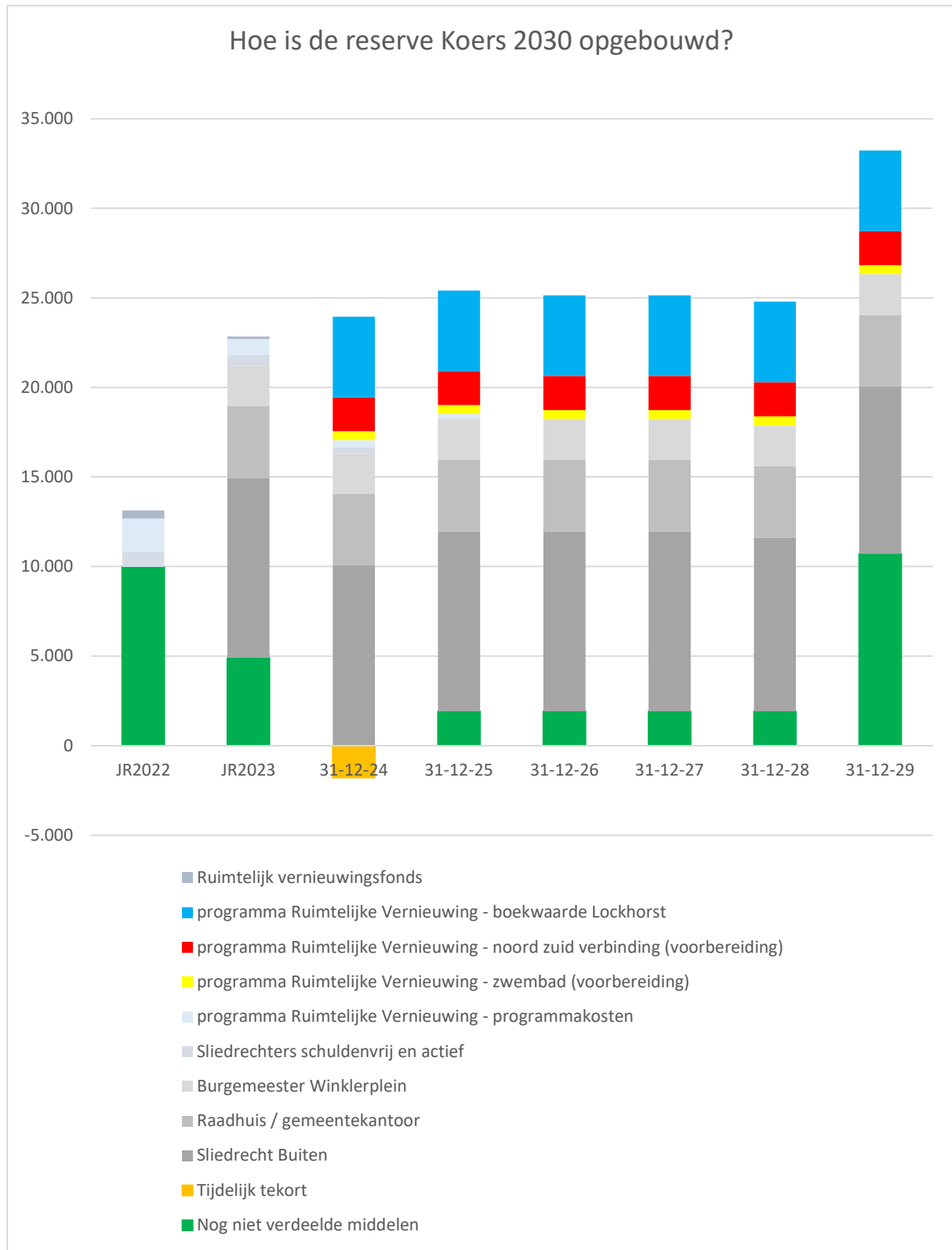


Tot het eerste go/no-go moment bedragen de kosten ca. 10% van het voorbereidingskrediet. Eind 2025, het tweede go/no go moment, is waarschijnlijk het volle krediet benut. Als de ontwikkeling wordt gestopt, dan komen de tot dan gemaakte kosten ten laste van Reserve Koers 2030,

Boekwaarde

Als de sloop van de Lockhorst doorgaat, dan zal bij het nemen van een positief besluit voor de investering in een nieuw zwembad (uiterlijk 2025) een oplossing moeten worden gevonden. Gezien de relatie met de komst van de verbinding wordt voorgesteld dit ten laste van de Reserve Koers 2030 te brengen. Deze reserve wordt met deze last in 2028 naast de overige lasten volledig gevuld. Eerst in 2029 zorgen de inkomsten uit Stationspark III weer voor aanvulling.

Bijlage 1: ontwikkeling Reserve Koers 2030



Op 31-12-2024 is er niet genoeg ruimte om alle reserveringen per direct uit de reserve te onttrekken. Dit staat ook niet begroot in 2024, waardoor het tekort zich feitelijk niet voordoet. In de gepresenteerde standen is nog geen rekening gehouden met eventuele rekeningoverschotten bij de jaarrekeningen. In principe worden deze overschotten toegevoegd aan de reserve Koers 2030.

