

Memo

Van : ██████████
Aan :
Datum : 3 november 2023
Betreft :

Hierbij, naast mijn eerdere mails en reacties in overleggen en telefonisch, mijn reactie op het rapport.

Algemeen

Duidelijke managementsamenvatting graag toevoegen waarin kort en duidelijk staat wat de financiële last is voor een nieuw zwembad (incl. voorwaarden).

[Hoofdstuk 7 is de samenvatting van het rapport.](#)

Pagina 3, par. 1.2 – beoogd resultaat

- Waar wordt het maatschappelijk rendement (4^e bullet) toegelicht in het rapport?

[Het maatschappelijk rendement is omschreven in de scenario 1 en 2 bij het gebruik en in scenario 3 uitgebreid toegelicht bij de consequenties van sluiting. Ook in de afwegingstabel in hoofdstuk 7 is het maatschappelijk rendement beschreven.](#)

Pagina 15, par 3.2 – energiescan

- Mij verbazen de investeringsbedragen ten opzichte van de Terugverdientijd (TVT). Het komt er op neer dat er voor ruim ██████████ geïnvesteerd wordt en dat dit over bijna 20 jaar pas is terugverdiend. En dat ook nog eens berekend op basis van een enorm hoge electraprijs hetgeen de TVT juist veel korter maakt. [Energietarieven zijn aangedragen door VeBego. De tarieven hebben inderdaad behoorlijk invloed op de terugverdientijd. Het tarief van 0,36 euro is niet per definitie hoog te noemen. In de markt zien we momenteel lagere tarieven, maar ook hogere.](#)

Als ik inzoom op de onderdelen is gevel- en dakisolatie juist helemaal niet rendabel. De investering is bijna ██████████ terwijl de jaarlijkse besparing maar ██████ betreft. Ook de elektrische warmtepomp kent een investering van 848k terwijl hiermee maar jaarlijks ██████ wordt bespaard?!

[Er is in de scan rekening gehouden om de energiedoelstellingen van de gemeente haalbaar te maken. In het renovatiescenario zal het gebouw een levensduurverlengingen krijgen van 20 jaar. Aan de hand van deze 20 jaar is een integraal verduurzamingspakket geselecteerd die binnen deze periode aan de gemeentelijke doelstelling kan bijdragen.](#)

Pagina 18, par 4.2 - Trends in zwembadbezoek

- 4^e bullet. “De eerste gebeurt ook in Pica Mare”. In Pica Mare worden zowel weekendlessen als snelcursussen aangeboden (Turbo lessen).



[Deze opmerking verwerken we in het rapport.](#)

Pagina 22, par 5.2.2

Verwarming zwembad is ook de verwarming van het cultuurcentrum. Dat is aan elkaar gekoppeld.

[Deze opmerking verwerken we in het rapport.](#)

Pagina 24, par 5.3.2

“Bijna energie neutraal” betekent niet dat er geen energiekosten zijn echter met “bijna energie neutraal” verwacht ik niet [REDACTED] aan energiekosten. [BENG betreft enkel de gebouwgebonden installaties, deze zijn bijna energie neutraal. De procesinstallaties \(bv zwembad installatie\) en dus het gebruik van de accommodatie zorgt voor verbruikskosten.](#)

Pagina 25, par 5.4.1 – doelgroepen

Kunnen deze zonder problemen instromen in andere baden? In Pica Mare is de bezetting hoog en doorstroming van alle doelgroep bezoekers is mi alleen mogelijk indien andere baden de ruimte hebben om nieuwe groepen op te starten. Dat is mi niet altijd mogelijk.

[Terechte opmerking, we nuanceren dit punt in het rapport.](#)

Pagina 25, par 5.4.1 – leszwemmen

Wel met langere wachttijden en zwemveilig op een latere leeftijd zou ik ook hier noemen.

[Staat reeds benoemd in deze paragraaf.](#)

Pagina 26, par 5.4.3 – Financieel

Ook zal de exploitant derving ervaren zodra het zwembad gesloten wordt. Ook hier zal een compensatie voor gevonden moeten worden.

[Deze opmerking verwerken we in het rapport.](#)

Pagina 28, par 6.1 – tabel 12

Optelling scenario 2 en 3 kloppen niet

[Is aangepast.](#)

De opslag van bouwkosten naar investeringskosten is variabel. Is dit niet een vast percentage van de bouwsom? En welke onderdelen vallen hieronder, dat vind ik niet duidelijk terug in de toelichting? Dus goed om verschil tussen investeringskosten en bouwkosten duidelijker te maken.

[We hebben gerekend met verschillende opslagpercentages voor renovatie/ verduurzaming en nieuwbouw. Bij nieuwbouw zijn er o.a. meer kosten voor architect en adviseurs te verwachten. De onderdelen die tot de bijkomende kosten behoren zijn benoemd bij de uitgangspunten voor de investeringskostenraming.](#)

Daarnaast duidelijk maken dat er rekening gehouden moet worden met de kosten excl. BTW omdat de BTW verrekend kan worden. De gemeentelijke kapitaallasten dan ook hierop baseren.

[Is aangepast.](#)



Pagina 29, bullet 1

Ook bij de inkoopkosten de inkoop van groot onderhoud eruit halen cq anders opnemen (vb. bij groot onderhoud).

[Dit is aangepast in de tabellen 5 en 13.](#)

Cijfers pagina 29 en 30

Inzake de cijfermatige toelichting heb ik deze al gegeven als reactie op jullie eerdere mail en heb ik dit ook afgelopen vrijdag in het overleg en telefonisch ruim toegelicht. Belangrijk hierin is verschil prijspeil energie 2023 en de toename in onderhoudskosten bij nieuwbouw en renovatie..

[We hebben deze onderdelen nog wat explicieter opgenomen en zichtbaar gemaakt in het rapport.](#)

Hoe wordt de kapitaallasten berekend. Ik kan de kapitaallasten niet herleiden tot de investeringslast met de gegeven afschrijvingsystematiek.

[Zie eerdere toelichting en mails over de berekening van de kapitaallasten.](#)

Zijn de huidige groot onderhoudskosten gebaseerd op het MJOP?

[De onderhoudskosten voor de sporthal zijn geraamd op basis van het mjop in combinatie met de voorgestelde verduurzamingsmaatregelen. De onderhoudskosten voor het zwembad zijn geraamd op basis van kengetallen. Zie hiervoor ook de toelichting in het rapport.](#)

Pagina 34, scenario 3

Sluiting zal ook leiden tot een compensatie voor de exploitant.

[Toegevoegd in het rapport.](#)