

Gemeente Alblasserdam
Ter attentie van Dhr. S.J. Veerman
Postbus 2
2950 AA Alblasserdam



DATUM
15/09/2011

REFERENTIE
B5110.03-001

PAGINA
1/2

BETREFT
Definitieve rapportage - sideletter

Geachte heer Veerman,

Bijgaand stuur ik u onze rapportage d.d. 15 september 2011 inzake de uitgevoerde haalbaarheidsscan naar de mogelijke realisatie van een zwembad conform het concept 2521 Gewoon Zwemmen. Wij menen hierin een realistisch beeld te hebben geschetst van de exploitatie van het concept.

Het is ook voor ons steeds weer een uitdaging om het concept goed te vertalen naar een specifieke lokale situatie zonder de inherent daaraan verbonden voordelen te laten verwateren. We kunnen immers niet verwachten dat de voordelen van 2521 Gewoon Zwemmen zichzelf aandienen: we zullen er met alle betrokken partijen een expliciete doelstelling van moeten maken die vervolgens ook met alle beschikbare middelen wordt nagestreefd.

Een van de hiervoor bedoelde voordelen verbonden aan ons concept betreft de wijze waarop in de bepaling van de door de exploiterende stichting te betalen huur het begrip restwaarde wordt gehanteerd.

Zoals we op een aantal momenten hebben besproken en toegelicht is het gebouw technisch zodanig vormgegeven dat deze aan het einde van de zwembadexploitatie gemakkelijk een andere functie zou kunnen krijgen. Dit zou (in theorie) een commerciële bestemming kunnen zijn, maar ook een sporthal, een bibliotheek of iets dergelijks behoren tot de mogelijkheden. Als gevolg daarvan heeft het gebouw - gebaseerd op de technische mogelijkheden ervan - een intrinsieke restwaarde. Op basis van de technische vormgeving van het gebouw en de diverse fysieke elementen waaruit deze wordt opgetrokken, is een restwaarde vastgesteld.

Van gemeentewege is er echter enige twijfel in hoeverre het wenselijk is uit te gaan van een restwaarde. Wij zien echter dat meer en meer gemeenten een restwaarde hanteren voor hun vastgoed (dit is financieel-administratief gesproken overigens ook gewoon toegestaan). Desondanks is ons gevraagd in de haalbaarheidsscan ook het scenario door te rekenen waarin niet van een restwaarde wordt uitgegaan. Wij hebben dit echter niet in onze rapportage willen verwerken: wij menen dat de waarde van ons concept zit in de bereidheid integraal anders na te denken over een zwembadexploitatie. Het doet onzes inziens te weinig recht aan het concept het principe van restwaarde "overboord te zetten".

vervolg →

Desalniettemin menen wij dat het concept 2521 Gewoon Zwemmen een buitengewone kans biedt om in Alblasserdam te komen tot de realisatie van een zwembad dat een brede maatschappelijke functie kan vervullen en als zodanig kan bijdragen, niet alleen aan de zwemsport, maar ook aan de leefbaarheid, het algemene voorzieningenniveau en de gezondheid en sociale cohesie. Omdat wij het bereiken van de oplossing niet willen frustreren, maar daar juist aan mee willen werken, hebben wij in deze "sideletter" een berekening opgenomen van de huur die door de Alblasserdamse sportstichting zou moeten worden betaald wanneer er géén restwaarde wordt gehanteerd.

Zoals in hoofdstuk 6 van de rapportage besproken, worden eigendom en exploitatie gescheiden. De (op te richten) sportstichting huurt het gebouw van de eigenaar (mogelijk de gemeente).

Uitgegaan wordt van een huurprijsberekening gebaseerd op de volgende gegevens:

- Investering€ 4.418.800
- Huurstijging 2,5% per jaar
- Exploitatiekosten eigenaar
 - o OZB, eigenaarsdeel jaar 1:€ 8.246
 - o riolheffing€ 2.750
 - o verzekeringen€ 5.000
 - o eigenaarsonderhoud jaar 1, exclusief BTW:€ 41.125
- Totaal exploitatiekosten eigenaar in jaar 0€ 15.996
- Exploitatiekostenstijging..... 2,5% per jaar
- Herinvestering in jaar 40..... 0
- Boekwaarde einde looptijd0
- IRR.....6,0%

Voorgaande resulteert in huur voor jaar 1 van € 267.843,=, groeiende naar € 719.175,= in jaar 40 (waar met restwaarde sprake is van een huur van € 253.264,= in jaar 1, zie de rapportage, groeiende naar € 680.030,= in jaar 40).

Het moge duidelijk zijn dat we graag samen met alle betrokkenen willen komen tot een optimale uitwerking van het 2521-concept in Alblasserdam. Als er naar aanleiding van bijgaande rapportage nog onduidelijkheden zouden resterend, dan horen wij dat dan ook graag.

Erop vertrouwend u hiermee van dienst te zijn,

Met vriendelijke groet,
2521 Gewoon Zwemmen



Mark Bennenbroek

Bijlage:

Notitie "Haalbaarheidsscan Zwembad 2521 Gewoon Zwemmen in Alblasserdam" d.d. 15 september 2011