

## MEMO

DATUM  
12/10/2011

AAN  
Gemeente Alblasserdam

PAGINA  
1/2

BETREFT  
Kostprijsdekkende huur  
2521 Gewoon Zwemmen



Op verzoek van de gemeente Alblasserdam wordt hierna een nadere toelichting gegeven op de berekende kostprijsdekkende huur.

Zoals besproken in de notitie "Haalbaarheidsscans Zwembad 2521 Gewoon Zwemmen" (referentie: N5110.03-002) gaat het concept 2521 Gewoon Zwemmen er van uit dat eigendom en exploitatie gescheiden worden. Dit model geeft de exploitant een mate van zelfstandigheid, bijvoorbeeld in het aangaan van samenwerking met derden, in het bijzonder de vereniging(en). In het kader van Alblasserdam is het zeer wel mogelijk dat de toekomstige lokale sportstichting het zwembad exploiteert. Deze zal daartoe het gebouw huren van de eigenaar.

In verband met deze huurconstructie worden als uitgangspunt gehanteerd dat de huurovereenkomst is gebaseerd op een kostprijsdekkende huur. Globaal gesproken is de kostprijsdekkende huur gebaseerd op de gedachte dat de eigenaar een huur ontvangt die de door hem gepleegde investering dekt, alsmede zijn eigenaarskosten als een bepaald rendement wat op de investering gerealiseerd wordt. Deze onderdelen worden hierna besproken:

- investering: tot de investering worden hier gerekend zowel de stichtingskosten van het zwembadgebouw als ook de kosten ten behoeve van de te realiseren externe infrastructuur (€ 4.418.800,= exclusief BTW);
- de eigenaarskosten, bestaande uit OZB (eigenaarsdeel), rioolheffing, verzekeringen en (eigenaars)onderhoud (totaal € 57.121,= exclusief BTW);
- rendement: de berekening van de kostprijsdekkende huur benut het begrip "IRR"<sup>1</sup>, ook IR of interne rentevoet, opgebouwd uit rente en risico, die gebruikt wordt door eigenaren van vastgoed om toekomstige kasstromen "contant te maken". "Contant maken" is het berekenen van de waarde van een toekomstige kasstroom (inkomsten of uitgaven) op het huidige tijdstip.

Met behulp van deze gegevens wordt een kasstroomschema opgesteld (zie volgende pagina) over een periode van 40 jaar, waarbij nog van belang is dat zowel de huur als de eigenaarskosten jaarlijks worden geïndexeerd met 2,5%.

Tevens wordt uitgegaan van een restwaarde van € 1.179.100,= (prijspeil jaar 0) en een herinvestering van € 859.565,= (prijspeil jaar 0), te plegen in jaar 40, welke in dat jaar echter ook weer zal als inkomst worden gerealiseerd.

---

<sup>1</sup> Internal Rate of Return

Kasstroomschema 2521 Gewoon Zwemmen - Alblasserdam

Jaar	Rest- waarde	Huur	Exploitatie	Groot onderhoud	(Her)investering	Saldo	Cv
0	-	-	-	-	4.418.800	4.418.800-	4.418.800-
1	-	267.843	16.396	42.153	-	209.294	197.447
2	-	274.539	16.806	43.207	-	214.526	190.927
3	-	281.402	17.226	44.287	-	219.889	184.623
4	-	288.437	17.657	45.394	-	225.386	178.527
5	-	295.648	18.098	46.529	-	231.021	172.632
6	-	303.039	18.550	47.692	-	236.797	166.932
7	-	310.615	19.014	48.885	-	242.716	161.420
8	-	318.381	19.490	50.107	-	248.784	156.090
9	-	326.340	19.977	51.359	-	255.004	150.936
10	-	334.499	20.476	52.643	-	261.379	145.953
11	-	342.861	20.988	53.960	-	267.914	141.134
12	-	351.433	21.513	55.309	-	274.611	136.473
13	-	360.219	22.051	56.691	-	281.477	131.967
14	-	369.224	22.602	58.109	-	288.514	127.610
15	-	378.455	23.167	59.561	-	295.726	123.396
16	-	387.916	23.746	61.050	-	303.120	119.322
17	-	397.614	24.340	62.577	-	310.698	115.382
18	-	407.554	24.948	64.141	-	318.465	111.572
19	-	417.743	25.572	65.744	-	326.427	107.888
20	-	428.187	26.211	67.388	-	334.587	104.326
21	-	438.891	26.867	69.073	-	342.952	100.881
22	-	449.864	27.538	70.800	-	351.526	97.550
23	-	461.110	28.227	72.570	-	360.314	94.329
24	-	472.638	28.932	74.384	-	369.322	91.215
25	-	484.454	29.656	76.243	-	378.555	88.203
26	-	496.565	30.397	78.150	-	388.019	85.290
27	-	508.979	31.157	80.103	-	397.719	82.474
28	-	521.704	31.936	82.106	-	407.662	79.751
29	-	534.747	32.734	84.159	-	417.854	77.118
30	-	548.115	33.553	86.262	-	428.300	74.571
31	-	561.818	34.392	88.419	-	439.008	72.109
32	-	575.864	35.251	90.630	-	449.983	69.728
33	-	590.260	36.133	92.895	-	461.232	67.426
34	-	605.017	37.036	95.218	-	472.763	65.199
35	-	620.142	37.962	97.598	-	484.582	63.047
36	-	635.646	38.911	100.038	-	496.697	60.965
37	-	651.537	39.884	102.539	-	509.114	58.952
38	-	667.825	40.881	105.102	-	521.842	57.005
39	-	684.521	41.903	107.730	-	534.888	55.123
40	5.473.946	663.444	42.950	110.423	2.307.987	3.676.029	357.392
						<b>Contante waarde</b>	<b>0</b>

## MEMO

DATUM  
12/10/2011

AAN  
Gemeente Alblasserdam

PAGINA  
1/1

BETREFT  
Voorbeelden verenigingsinbreng  
zwembadexploitaties



Op verzoek van de gemeente Alblasserdam wordt hierna een aantal voorbeelden gegeven van zwembadexploitaties die volledig of op significante wijze met ondersteuning van vrijwilligers worden vormgegeven.

Voorbeelden van zwembaden die voor hun rekening en risico door verenigingen worden geëxploiteerd:

- Utrecht - Zwembad Kromme Rijn (UZSC)
- Uden - De Meerval (Zwemvereniging Zeester Meerval)
- Franeker - Zwembad Bloemketerp (FZC '54)
- Lichtenvoorde - Zwembad 't Meekenesch (ZPC Livo)

Zwembaden waar een deel van de exploitatie door verenigingen wordt georganiseerd:

- Ede - Zwembad De Peppel (Polar Bears)
- Breezand - Zwembad Den Kriek (Oude Veer)

Zwembaden waarin de verenigingen ondersteuning bieden aan de exploitant:

- Haarlem - Zwembad De Wiel (Rapido / ZV Haarlem)
- Gouda - De Tobbe (GZC Donk)
- Heerenveen - Sportstad Heerenveen (HZPC)

Daarnaast zijn er diverse buitenbaden die geheel of gedeeltelijk door vrijwilligers worden beheerd en geëxploiteerd.

Zwembad 2011	aantal bezoekers	M <sup>2</sup>	zwemles 45 min	baanzw	recr zwemmen	doelgroep	huur p/ uur	vereniging
Blokweer Alblasserdam	75000	water 457	€ 5,25	€ 2,55	€ 2,55	€ 3,40	com € 142,54	€ 52,16
25/21 concept Alblasserdam	80000	525	€ 7,00	€ 3,25	€ 3,25	€ 5,00		€ 80,00
Louwert H.I. Ambacht	100000	200	€ 6,75	€ 3,20	€ 3,20	€ 6,00	€ 70,00	€ 70,00
Hoogt Papendrecht	180000	630	€ 5,33	€ 3,20	€ 3,20	€ 3,75	€ 191,40	
Devel Zwijndrecht	225000	800	€ 8,75	€ 3,55	€ 4,55	€ 5,80	div tarieven	
Afrikaanderplein Rotterdam	115000	462	€ 8,75	€ 3,45	€ 3,45	€ 3,45	€ 180,00	