

Onderwerp: Toekomst zwembad De Meerval

Bijlage 1: Vergelijk werkzaamheden en investeringskosten scenario's

Aan: gemeenteraad Wijchen

Datum: 17 oktober 2023

Van: L. Daemen / Team Welzijn, onderwijs & sport

Diverse prijs opdrijvende ontwikkelingen volgens Synarchis:

- De forse inflatie, met name voor duurzame materialen;
- De wens tot verduurzaming;
- Een hogere post onvoorzien aan te houden wegens de oorlog in Oekraïne;
- Renovatie van de recreatieve elementen is duurder dan in 2021 was berekend
- Een aantal zaken staan niet in het MJOP¹, zoals de glijbaan en het Gebouwenbeheersysteem.

Synarchis heeft de bovenstaande ontwikkelingen financieel vertaald naar scenario 3C: Bouwkundig renoveren, alle installaties renoveren of vervangen én verduurzamen op prijspeil 2023.

Exploitatie door Zwembad De Meerval BV

We kiezen nadrukkelijk voor voortzetting van Zwembad De Meerval als gemeentelijke BV in een nieuwe vorm volgens de notities van Synarchis uit 2023. Dat betekent dat we inzetten op een met btw belaste exploitatie. Hierbij stellen we onder begeleiding van een fiscalist en in afstemming met de Belastingdienst een:

- huurovereenkomst op. Als eigenaar / verhuurder rekenen we een kostprijs dekkende huursom en
- dienstverleningsovereenkomst op. Die regelt exact de diensten en prestaties die de BV moet leveren in ruil voor een exploitatiebijdrage van de gemeente.

In dat geval:

- kunnen we btw-kosten op investeringen bij renovatie of nieuwbouw met de Belastingdienst verrekenen.;
- dalen de jaarlijkse kapitaallasten;
- daalt de jaarlast van de exploitatie. We dragen 9% btw op de inkomsten af. Maar op de belaste kosten kunnen we 21% Btw in mindering brengen. Per saldo heeft de belaste exploitatie van het zwembad een gunstig effect op de jaarlast (exclusief kapitaallast) van ongeveer € 50.000,-. Het exacte bedrag is afhankelijk van het gekozen scenario.

De ervaring leert dat de kostendekkende huurvergoeding van een sportaccommodatie met de beheer- en exploitatievergoeding min of meer kan worden opgevangen. Essentieel is dat in de dienstverleningsovereenkomst tussen verhuurder en exploitant exact geformuleerd staat welke diensten en prestaties de exploitant moet verrichten. In dat geval zal de Belastingdienst de beheer- en exploitatievergoeding waarschijnlijk btw-belasten. In de praktijk zijn daar al voorbeelden van. De door de exploitant aldus aan de gemeente in rekening te brengen btw is voor de gemeente compensabel bij het Belastingcompensatiefonds.

¹ MJOP : Meerjaren onderhoudsplan

We vragen extern fiscaal advies bij de inrichting van deze werkwijze voordat we met de Belastingdienst in gesprek gaan om formele instemming.

Investeren in renovatie of nieuwbouw

Hieronder de scenario's 3C en 5 vertaald naar de jaarlast, allen op prijspeil 2023. Voor elk scenario is de jaarlast berekend in- én exclusief btw. In de meningsvormende nota rekenen we met scenario's exclusief btw. De btw op de investering kunnen we verrekenen met de Belastingdienst.

In beide scenario's komen er bovenop het te investeren bedrag kosten en heel beperkt baten bij. Denk bij renovatie en dus de tijdelijke sluiting van het zwembad aan: inkomstenderving en doorlopende (personele-) kosten. Bij nieuwbouw rekenen met hogere kosten voor directie, voorbereiding en toezicht. Voorts onderzoekskosten voor de locatie, infrastructuur en verkeer én kosten voor de inrichting.

Integrale raming op de scenario's :		Scenario 3C		Scenario 5	
		Bouwkundig renoveren + alle installaties renoveren en verduurzamen		Nieuwbouw recreatief zwembad	
BTW:	21%	€ 8.239.144	€ 1.730.220	€ 13.171.901	€ 2.766.099
Totaal op prijspeil 2023 :		€ 8.239.144	€ 9.969.364	€ 13.171.901	€ 15.938.000
		exclusief btw	inclusief btw	exclusief btw	inclusief btw
Kapitaallast :	Bouwkundig kosten in 40 jaar afschrijving á 2% rente	€ 185.381	€ 224.311	€ 491.451	€ 594.656
	Installaties kosten in 20 jaar afschrijving á 2% rente	€ 288.370	€ 348.928	€ 157.554	€ 190.640
	Totaal	€ 473.751	€ 573.238	€ 649.005	€ 785.296
Jaarlast :					
	Investering Zwembad (prijspeil 2023)	Scenario 3c		Scenario 5	
		Belast (excl. Btw)	Vrijgesteld (incl. Btw)	Belast (excl. Btw)	Vrijgesteld (incl. Btw)
	Investeringskosten	€ 8.239.144	€ 8.537.691	€ 13.171.900	€ 15.938.000
		Bouwkundig en installatie renoveren + verduurzamen	Bouwkundig en installatie renoveren + verduurzamen	Nieuwbouw recreatief zwembad	Nieuwbouw recreatief zwembad
	Jaarlast Zwembad Wijchen	Scenario 3c	Scenario 3c	Scenario 5	Scenario 5
	Baten				
	Omzet zwembadbezoek	€ 747.000	€ 814.000	€ 747.000	€ 814.000
	Omzet horeca	€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000
	Overige baten	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000
	Totaal baten	€ 902.000	€ 969.000	€ 902.000	€ 969.000
	Lasten				
	Personeel	€ 777.000	€ 777.000	€ 777.000	€ 777.000
	Verbruikskosten	€ 298.000	€ 361.000	€ 248.000	€ 300.000
	Eigenaarsonderhoud	€ 91.000	€ 110.000	€ 73.000	€ 88.000
	Kapitaallasten	€ 494.000	€ 598.000	€ 649.000	€ 785.000
	Inkoop horeca	€ 53.000	€ 53.000	€ 53.000	€ 53.000
	Overige lasten	€ 184.000	€ 223.000	€ 169.000	€ 204.000
	Totaal lasten	€ 1.897.000	€ 2.122.000	€ 1.969.000	€ 2.207.000
	Jaarlast	€ -995.000	€ -1.153.000	€ -1.067.000	€ -1.238.000
	Jaarlast excl. kapitaallasten	€ -501.000	€ -555.000	€ -418.000	€ -453.000
Dekking:					
	Gedekte jaarlast volgens begroting 2023 :	€ 800.000	€ 800.000	€ 800.000	€ 800.000
	Bijdrage van exploitatiestichting De Meerval	€ 1.100.000	€ 45.455	€ 55.000	€ 22.727
	Vrijval kapitaallast oud zwembad 2023-2028	€ 642.000	€ 26.529	€ 32.100	€ 13.264
	Totaal dekking :	€ 871.983	€ 887.100	€ 835.992	€ 843.550
	Nog te dekken jaarlast via Meerjaren begroting	€ -123.017	€ -265.900	€ -231.008	€ -394.450

Kanttekening voor het energieverbruik

Voor de verbruikskosten is uitgegaan van een (vanaf 2023 te indexeren) stijging van 100% ten opzichte van de situatie in 2021. Vanwege de onzekere situatie met betrekking tot de ontwikkeling van energie dient hier een serieus voorbehoud te worden gemaakt voor wat betreft de correctheid van deze raming. De inkooptarieven voor elektriciteit zijn binnen het inkoopverband waar Wijchen onderdeel uitmaakt tussen 2021 en 2023 met 500% gestegen. Landelijk vertoont de gemiddelde stijging van de gastarieven eenzelfde beeld. De verwachting is niet dat de structurele toename ten opzichte van de situatie in 2021 van deze omvang zal zijn. Op dit moment is echter niet te voorspellen of en waar de elektriciteits- en gasprijzen zullen stabiliseren.

Scenario's versus doelstellingen

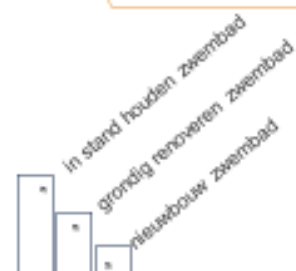
Als we de voorgestelde scenario's langs de doelstelling van de raad uit 2021 leggen, dan ontstaat dit beeld:

Scenariokeuze: doelstellingen

synarchis



✓: ruim voldoende
 ✓: voldoende
 X: onvoldoende



Doelstelling vanuit gezamenlijke sessie 2021:

A) Kinderen leren zwemmen;	✓	✓	✓
B) De bevolking op een gezonde manier aan hun conditie laten werken;	✓	✓	✓
C1) Plek voor verenigingen;	✓	✓	✓
C2) Plek voor ontmoeting en participatie;	✓	✓	✓
C3) Plek voor bijzondere doelgroepen.	✓	✓	✓
Duurzaam zwembad	X	✓	✓