

Notitie TCO Sportcentrum Voorschoten

Nr. 5

Project Nieuwbouw zwembad + sporthal Voorschoten

Datum 5 augustus 2026

De gemeenteraad van Voorschoten heeft op 11 december 2025 besloten om zwembad Het Wedde en sporthal De Vliethorst te vernieuwen. De planvorming voor vernieuwing voorziet in combinatie van deze functies in één gebouw naast het huidige zwembad Het Wedde. Het nieuwe gecombineerde sportcentrum bestaat uit de volgende onderdelen:

- Gezamenlijke entree, centrale hal en horeca
- Sporthal 48x28x7 meter
- Zwembad, waarbij de volgende scenario's ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd:
 - Scenario 1: Wedstrijdbad 25x15,4
 - Scenario 2a: Sportbad 25x10 + doelgroepenbad 12x10 + recreatieve faciliteiten
 - Scenario 2b: Wedstrijdbad 25x15,4 + doelgroepenbad 12x10 + recreatieve faciliteiten
 - Scenario 3: Sportbad 25x10 + doelgroepenbad 10x8 + recreatiebad 150 m2 + recreatieve faciliteiten
- een verzamelgebouw bestemd voor sportverenigingen, voor culturele instellingen en voor welzijnsactiviteiten.
- Optioneel meegenomen: 100 m2 fitness + 15 m2 fysiotherapie (marktconforme verhuur aan commerciële partij)

Voor het nieuw te bouwen sportcentrum zijn de kaders te bepalen ten aanzien van ruimteprogramma, investeringskosten, exploitatiekosten en eigenaarslasten. Het definitief besluit is altijd verbonden aan de structurele kosten: exploitatie en eigenaarslasten. Op basis van de stichtingskostenraming is de exploitatie opgezet voor de scenario's en de eigenaarslasten berekend. Het principe is een overzicht zoals die bij de start van de exploitatie in 2030 zou gelden. De raming van exploitatie en eigenaarslasten is gebaseerd op Total Cost of Ownership (TCO). Deze notitie geeft de uitgangspunten weer van waaruit wij de TCO raming opstellen.

1. Samenvatting ruimtestaten

Voor de verschillende varianten is een ruimtestaat opgesteld. Onderstaande tabel geeft hiervan de samenvatting.

	Scenario 1	Scenario 2a	Scenario 2b	Scenario 3
Wedstrijdbad 25 x 15,4	Ja	-	Ja	-
Sportbad 25 x 10	-	Ja	-	Ja
Doelgroepenbad 12 x 10	-	Ja	Ja	-
Doelgroepenbad 10 x 8	-	-	-	Ja
Recreatiebad 150 m2	-	-	-	Ja
Glijbaan	-	Ja	Ja	Ja
Whirlpool	-	Ja	Ja	Ja
Sauna- + stoomcabine	-	Ja	Ja	Ja
Sporthal 48 x 28 x 7	Ja	Ja	Ja	Ja
A. Algemene ruimten incl. opties (m2 bvo)	895	952	977	1.066
B. Zwembad (m2 bvo)	1.941	2.514	2.716	3.531
C. Sporthal (m2 bvo)	2.367	2.367	2.367	2.367
Totaal m2 bvo begane grond	4.040	4.400	4.600	5.140
Totaal m2 bvo gebouw	5.180	5.832	6.060	6.943

Tabel 1: Ruimtestaat totale gebouw in m2 bvo

2. Bezoekersaantallen

Zwembad Het Wedde in Voorschoten trekt ruim 130.000 bezoekers op jaarbasis, als volgt verdeeld:

Zwembad	2024 (realisatie)	2025 (realisatie)	2026 (prognose)	Gemiddeld 2024-2026
Recreatie losse baden	27.866	27.344	31.815	29.000
Recreatie meerbaden	20.886	21.424	18.690	20.300
Recreatie abonnement	7.326	7.264	8.092	7.600
Verenigingen/verhuur	34.142	34.392	42.075	36.900
Instructie	22.639	22.174	22.436	22.400
Activiteiten/evenementen	14.119	13.834	14.367	14.100
Overige	264	338	360	300
Totaal bezoekers	127.242	126.770	137.835	130.600
Animocijfer	4,9	4,9	5,3	5,0

In de huidige situatie komt het animocijfer (het aantal keer dat een inwoner van de gemeente gemiddeld per jaar het zwembad bezoekt) op 5,0. Dit is gebaseerd op afgerond 26.000 inwoners. Op landelijk niveau is dit een hoog animocijfer. Dit laat zien dat Het Wedde een goed en druk bezocht zwembad is en dat de animo naar zwemmen binnen de gemeente groot is.

Op basis van landelijke ervaringscijfers, de hoeveelheid zwemwater per scenario en de uitkomsten uit de concurrentieanalyse is per scenario een prognose opgesteld van het bezoek aan de nieuwe accommodatie.

Zwembad	Referentie	Scenario 1		Scenario 2a		Scenario 2b		Scenario 3	
			Bezoek		Bezoek		Bezoek		Bezoek
Recreatie losse baden	29.000	-40%	17.400	-10%	26.100	0%	29.000	15%	33.400
Recreatie meerbaden	20.300	-50%	10.200	-25%	15.300	-10%	18.300	10%	22.400
Recreatie abonnement	7.600	-50%	3.800	-25%	5.700	-10%	6.800	10%	8.300
Verenigingen/verhuur	36.900	0%	36.900	5%	38.700	5%	38.700	10%	40.600
Instructie	22.400	-10%	20.200	0%	22.400	0%	22.400	10%	24.700
Activiteiten/evenementen	14.100	-10%	12.700	0%	14.100	0%	14.100	10%	15.500
Overige	300	0%	300	0%	300	0%	300	0%	300
Totaal bezoekers	130.600		101.500		122.600		129.600		145.200
Animocijfer	5,0		3,9		4,7		5,0		5,6

3. Algemene uitgangspunten

De TCO raming geeft een overzicht van de jaarlijkse inkomsten en uitgaven voor exploitatie en het vastgoed.

De volgende algemene uitgangspunten zijn van toepassing:

- prijspeil 1 juni 2026;
- alle bedragen exclusief btw;
- bezoekprognose uit paragraaf 2;
- verhuur van de accommodatie aan een private exploitant (gelijk aan huidige situatie)
- gemeente Voorschoten draagt eigenaarslasten

4. Inkomsten exploitatie

De baten betreffen opbrengsten door het gebruik o.b.v. verschillende tarieven voor kaartverkoop, verhuur voor sport, horeca en evenementen. Om het gebruik optimaal (renderend) te laten zijn is ondernemerschap van de exploitant nodig dat moet worden vertaald in een businessplan voor een succesvolle exploitatie van alle onderdelen van het gebouw. Er is in de vorm van hogere inkomsten uit evenementen en extra huurinkomsten derden in beperkte mate rekening gehouden met deze potentie.

Op basis van het geprognosticeerde bezoek zijn gebruik en inkomsten geraamd.

	Referentie 2026	Scenario 1	Scenario 2a	Scenario 2b	Scenario 3
BATEN					
1 Inkomsten bezoek zwembad					
2 Recreatie - losse baden	€ 148.491	€ 126.000	€ 189.000	€ 210.000	€ 266.000
3 Recreatie - meerbadenkaarten	€ 130.003	€ 61.000	€ 92.000	€ 110.000	€ 148.000
4 Recreatie - abonnementen	€ 20.174	€ 11.000	€ 17.000	€ 20.000	€ 27.000
5 Verenigingen/verhuur	€ 332.127	€ 321.000	€ 337.000	€ 337.000	€ 353.000
6 Instructie	€ 260.457	€ 222.000	€ 246.000	€ 246.000	€ 272.000
7 Activiteiten/evenementen	€ 91.651	€ 81.000	€ 90.000	€ 90.000	€ 99.000
8 Overige	€ 2.231	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000
9 Inkomsten binnensportfunctie					
10 Verenigingen / groepen	€ 86.000	€ 86.000	€ 86.000	€ 86.000	€ 86.000
11 Activiteiten/evenementen	€ 7.000	€ 7.000	€ 7.000	€ 7.000	€ 7.000
12 Overige huuropbrengsten	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000
13 Onderwijs	€ 51.000	€ 51.000	€ 51.000	€ 51.000	€ 51.000
14 Losse verhuur	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
15 Golf (inkomsten minus kosten)	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000
16 Overige verhuur zwembad+sporthal	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 3.000	€ 3.000
17 Horeca zwembad (inkomsten minus inkoop)	€ 280.000	€ 205.000	€ 248.000	€ 263.000	€ 316.000
18 Horeca sporthal (inkomsten minus inkoop)	€ 48.000	€ 48.000	€ 48.000	€ 48.000	€ 48.000
19 Verhuur + divers zwembad + fitness/fysio	€ 11.000	€ 24.000	€ 25.000	€ 26.000	€ 29.000
20 Exploitatiebijdrage zwembad+sporthal	€ 1.106.764	€ 1.106.764	€ 1.106.764	€ 1.106.764	€ 1.106.764
21 Extra exploitatiebijdrage	€ -	€ -	€ 58.000	€ 45.000	€ 112.000
TOTAAL BATEN	€ 2.586.000	€ 2.363.000	€ 2.614.000	€ 2.660.000	€ 2.935.000

Tabel 6: Overzicht baten exploitatie

Toelichting op de posten:

- 1 t/m 8 Inkomsten uit bezoek zwembad

De gemiddelde tarieven zijn voor alle scenario's gelijk gehouden en gebaseerd op de gemiddelde tarieven van de afgelopen drie jaar (bron: jaarrekeningen SFN). Hier kan voor de verschillende scenario's nog een verder differentiatie (optimalisatie) in aangebracht worden.

	Gemiddeld tarief
Recreatie - losse baden	€ 7,25
Recreatie - meerbadenkaarten	€ 6,00
Recreatie - abonnementen	€ 3,00
Instructie	€ 11,00
Activiteiten/evenementen	€ 6,40
Overige	€ 7,25

Het gemiddelde tarief voor losse baden is hoger dan in de huidige situatie, aangezien de tijdelijke extra kortingen niet zijn meegenomen.

- 9 t/m 14 Inkomsten uit gebruik sporthal

Dit is voor alle scenario's gelijk gehouden aan de huidige situatie (=referentie situatie)

Naar verwachting zal in de praktijk het gymnastiekonderwijs door basisscholen in nieuwe hal minder worden dan in huidige sporthal De Vliethorst. Op gemeentelijk niveau zal zich dit vereffenen, waardoor per saldo er onder aan de streep geen gebruik en inkomsten verloren gaan. Voor een goed vergelijk zijn gebruik en bijbehorende inkomsten vanuit de Vliethorst 1-op-1 overgenomen.

- 15. Golf

Dit is voor alle scenario's gelijk gehouden aan de huidige situatie (=referentie situatie), bestaande uit het saldo van alle inkomsten en uitgaven die betrekking hebben op de golf.

- 16. Overige verhuur zwembad + sporthal

Dit is voor alle scenario's gelijk gehouden aan de huidige situatie (=referentie situatie)

- 17. Horeca zwembad (inkomsten minus inkoop)

Uitgangspunt is de gemiddelde horecabesteding vanuit de huidige situatie (=referentie situatie) minus het percentage inkoop uit de huidige situatie (=referentie situatie). Bij minder bezoek zijn er ook minder horeca inkomsten.

- 18. Horeca sporthal (inkomsten minus inkoop)

Gezien het gelijke gebruik van de sporthal is dit voor alle scenario's gelijk gehouden aan de huidige situatie (=referentie situatie).

- 19. Verhuur + divers zwembad + fitness/fysio

De inkomsten uit verhuur en divers voor het zwembad zijn volgend op de omvang van de configuratie van het zwembad. Hierbij zijn tevens de huurinkomsten voor fysio/fitness bij opgeteld.

- 20 Exploitatiebijdrage vanuit gemeente voor zwembad en sporthal
Deze zijn voor alle scenario's gelijk gehouden aan de huidige situatie (=referentie situatie).
- 21 Extra exploitatiebijdrage vanuit gemeente voor zwembad en sporthal
Deze zijn voor alle scenario's verschillend. De hoogte hiervan is bepaald aan de hand van alle inkomsten en uitgaven voor de exploitant, zodat deze uiteindelijk op een neutraal exploitatiesaldo uitkomt.

5. Lasten exploitatie

In de opzet van de exploitatie is het principe van één exploitatie inclusief de horeca het uitgangspunt. De lasten van de TCO die zijn berekend betreffen de inschatting van de personele lasten met een actualisatie naar de diverse scenario's. De afzonderlijke lasten zijn berekend op basis van de informatie van de gemeente, exploitant en kencijfers van OLCO. De huurlasten voor zwembad en sporthal zijn voor een goed vergelijk voor alle scenario's gelijk gehouden.

	Referentie 2026	Scenario 1	Scenario 2a	Scenario 2b	Scenario 3
LASTEN					
1 Personele lasten	€ 1.158.000	€ 791.000	€ 963.000	€ 979.000	€ 1.158.000
2 Klein onderhoud	€ 97.000	€ 62.000	€ 80.000	€ 85.000	€ 99.000
3 Warmte en elektra	€ 322.000	€ 127.000	€ 161.000	€ 182.000	€ 234.000
4 Water & chemicaliën	€ 36.000	€ 19.000	€ 24.000	€ 24.000	€ 29.000
5 Schoonmaakkosten (uitbesteed)	€ 46.000	€ 47.000	€ 52.000	€ 55.000	€ 63.000
6 Verkoopkosten	€ 22.000	€ 12.000	€ 14.000	€ 15.000	€ 17.000
7 Kantoorkosten	€ 64.000	€ 45.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 55.000
8 Accountant SFN	€ 22.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000
9 Dienstverlening SFN	€ 138.000	€ 138.000	€ 138.000	€ 138.000	€ 138.000
10 Afschrijvingen	€ 17.000	€ 16.000	€ 21.000	€ 21.000	€ 26.000
11 Afval	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
12 Overige kosten	€ 65.000	€ 50.000	€ 55.000	€ 55.000	€ 60.000
13 Huur zwembad+sporthal - bestaand	€ 651.000	€ 651.000	€ 651.000	€ 651.000	€ 651.000
14 Huur extra	€ -	€ 380.000	€ 380.000	€ 380.000	€ 380.000
15 Overhead kosten gemeente	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
16 Winst en risico	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Exploitatielasten	€ 2.638.000	€ 2.363.000	€ 2.614.000	€ 2.660.000	€ 2.935.000

Tabel 7: Overzicht lasten exploitatie

Toelichting op de posten:

- 01. Personele lasten: deze zijn gebaseerd op de huidige situatie (referentie) en per scenario gecorrigeerd naar omvang van de formatie als gevolg van de vermindering van het badwater. De grondslag zoals veelal gehanteerd voor de inzet van personeel en toerekening daarvan is direct gekoppeld aan de openingstijden van de afzonderlijke functies en de programmering die wordt voorzien. Wij veronderstellen dat de overdag situatie en de diverse functies een lage bezetting mogelijk is en ook voor de avondsituatie kan dit efficiënt worden ingericht. Als uitgangspunt geldt dat er tijdens openingstijden op recreatieve uren een aanspreekpunt is in de vorm van gastheer/vrouw of receptie. Vooral in de avondsituatie en vroege ochtend is dit niet nodig, waardoor personeel wordt uitgespaard.

De inzet van personeel voor alle horeca is o.b.v. een integrale exploitatie geraamd (inkomsten verkoop bekostigen de inzet van personeel en inkopen). De horeca zou daarmee rendabel moeten kunnen zijn.

De gemiddelde uurkosten voor de personeelsinzet zijn gelijk gehouden aan de huidige situatie. Dit resulteert in de volgende formaties per scenario:

	Referentie 2026	Scenario 1	Scenario 2a	Scenario 2b	Scenario 3
Ontvangst	2,3	1,1	1,2	1,2	2,2
Toezicht	4,6	2,3	4,3	4,6	6,4
Activiteiten/doelgroepen	4,3	2,9	3,2	3,2	3,5
Onderhoud	0,5	0,4	0,5	0,5	0,6
Kantoor/planning	0,6	0,5	0,6	0,6	0,6
Horeca	3,1	2,0	2,4	2,4	2,6
Sporthal	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6
Management	1,0	0,8	0,9	0,9	0,9
Totaal fte	20,1	13,6	16,6	16,9	20,1

- 02: Onderhoud: Voor het onderhoud is het uitgangspunt de NEN 2767 te hanteren t.a.v. de na te streven onderhoudsklasse. Dit betekent voor bouwkundige zaken een onderhoudsklasse die gradueel afloopt en als grens een 4 heeft tegen het einde van de levensduur. Voor installaties geldt eveneens een graduele veroudering waarbij toch een klasse 3 als grens zou moeten worden gesteld. Dat verschil is te verklaren doordat een hogere eis t.a.v. de installaties ook de bouwprestaties op het vlak van energie en klimaat (het comfort) beter kunnen blijven garanderen. De onderhoudskosten zijn als percentage geraamd op de afschrijvingsperioden van de verschillende onderdelen:
 - Bouwkundige werken 50 jaar
 - Installaties 20 jaar, waarvan 50% ook voor 50 jaar, aangezien het merendeel van de installaties wordt ingestort of ingepast in het gebouw zijn het voornamelijk de componenten die worden vervangen.
 - Vaste inrichtingen 20 jaar
 - Losse inrichtingen voor de exploitant

Het groot onderhoud en vervangingsonderhoud zal veelal op verschillende momenten plaatsvinden en is ook sterk afhankelijk van gebruiksintensiteit en draaiuren. De daadwerkelijke kosten zullen sterk afhangen van de gekozen technieken en materialen door het ontwerpteam. Dat vergt sturing en controle per ontwerpfase om binnen het budgetkader van het onderhoud te blijven waarbij de vermelde budgetten als plafond gelden. Hier ligt een belangrijke taak.
- 03 en 04: Warmte, elektra, water en chemicaliën: het gebouw is all-electric en bijna energieneutraal. Het energieverbruik is gebaseerd op een installatieconcept bestaande uit warmtepompen, zonnecollectoren en PV panelen op het dak en beperkte thermische en elektrische opslag van energie. De berekende verbruiken zijn tegen het huidige gemiddelde elektratarief verrekend. Opgewekte elektrische energie wordt zoveel als mogelijk ingezet voor eigen gebruik, mede met behulp van opslag.

Het water en chemicaliën betreft al het waterverbruik voor het zwembad en de rest van het gebouw en de doseringen die dagelijks en wekelijks gedaan moeten worden. Het uitgangspunt is een zoutelektrolyse systeem V voor de waterbehandeling waardoor transport van chloor niet meer nodig is.

- 05: Schoonmaak: dit is op basis van gedeeltelijke inzet van eigen personeel en deels uitbesteding opgenomen. Het bedrag dat betreft alle dagelijkse schoonmaak en de reiniging van de glasdelen. De samenhang met eigen personeel en uitbesteding is nog nader uit te werken o.b.v. een op te stellen beheersplan. De verwachting is dat met de inzet van personeel en de uitbesteding de post passend is voorzien.
- 06 t/m 09: verkoopkosten, kantoorkosten, accountant en dienstverlening SFN: dit betreft kosten die worden gemaakt voor de bedrijfsvoering, niet zijnde door het eigen personeel. Dat houdt veelal externe advisering, facilitaire zaken, marketing en aanvullende dienstverlening. Vooral voor marketing zal het budget moeten worden beoordeeld. De kosten zijn gebaseerd op de opgave van Sportfondsen en vergelijkbare kosten referenties en heeft verband met het aantal bezoekers en gebruiksuren. Ontwikkelingen van de organisatie en extra inzet in marketing zouden bijdragen aan het bereiken van de doelstellingen ten aanzien van gebruik. In een volgende fase kan bij het uitwerken van een businessplan dit verder worden ingevuld en bepaald en geldt als budgetpost.
- 10. Afschrijvingen: dit betreft de afschrijving van gebruiksgoederen die nodig zijn voor het functioneren van de programma's en het personeel. De gebruiksgoederen vallen hieronder: het kleine sport- en spelmateriaal, de kleine kantoor inventaris en inrichtingen/aankleding van alle ruimten. Deze opgenomen jaarlast zou voldoende dekking moeten bieden voor alle middelen die nieuw worden aangeschaft.
- 11 en 12: afval en overige kosten: Dit betreft de belastingen en verzekeringen voor exploitant, rioolheffing, etc. Ook ICT & beveiliging vallen hieronder: dit betreft een belangrijke post die mogelijk in de periode van ontwikkeling van het project wijzigt in samenhang met inzet van personeel. Voor de bedrijfsvoering noodzakelijk en het kan een gunstig effect hebben doordat personele inzet anders kan worden georganiseerd. Te denken valt aan toegangssystemen, verkoop/kassa systemen, camera bewaking, digitale toegang etc etc. Deze voorzieningen zijn sterk in ontwikkeling en zijn als ontwerp vraag voorzien in het PvE.
- 13: huur zwembad en sporthal: voor een goed vergelijk tussen de scenario's wordt hiervoor het huidige huurbedrag aangehouden voor alle scenario's.
- 14: huur extra: dit is het extra huurbedrag dat de exploitant kan dragen als gevolg van een verbeterde exploitatie. Dit huurbedrag wordt door de gemeente geïnt en kan ingezet worden ter dekking van de extra kapitaallasten.
- 15: overheadkosten gemeente. er worden geen kosten doorberekend aan de exploitatie van zwembad en sporthal vanuit de lijn organisatie van de gemeente.

- 16: Winst en Risico: er is geen winst voorzien of aanvullende risico post. Het zou te overwegen zijn een risico post op te nemen voor de exploitatie bij het definitief vaststellen van de TCO en bijdrage in de begroting. Dat is echter nu nog buiten beschouwing gelaten.

6. Gemeentelijke lasten

De gemeentelijke lasten bestaan uit het eigendom van het vastgoed en de bijdrage in de exploitatie.

Deze lasten zijn berekend conform de beleidsregels van de gemeente. Onderstaand het overzicht exclusief btw dat navolgend is toegelicht.

	Referentie 2026	Scenario 1	Scenario 2a	Scenario 2b	Scenario 3
Gemeentelijke lasten					
1 Kapitaallasten gebouw (gemiddeld)	€ -5.016	€ 1.099.908	€ 1.284.478	€ 1.343.016	€ 1.480.887
2 MJOP kosten gemeente	€ 170.340	€ 176.120	€ 198.288	€ 206.040	€ 236.742
3 Huur zwembad+sporthal	€ -651.000	€ -651.000	€ -651.000	€ -651.000	€ -651.000
4 Huur extra	€ -	€ -380.000	€ -380.000	€ -380.000	€ -380.000
5 Exploitatiebijdrage zwembad+sporthal	€ 1.106.764	€ 1.106.764	€ 1.106.764	€ 1.106.764	€ 1.106.764
6 Extra exploitatiebijdrage	€ -	€ -	€ 58.000	€ 45.000	€ 112.000
7 Afschrijvingen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal gemeentelijke kosten	€ 621.000	€ 1.352.000	€ 1.617.000	€ 1.670.000	€ 1.905.000
Reeds begrote lasten gemeente	€ -	€ 1.758.745	€ 1.758.745	€ 1.758.745	€ 1.758.745
Reeds begrote baten gemeente	€ -	€ -651.071	€ -651.071	€ -651.071	€ -651.071
Saldo gemeentelijke lasten	€ 621.000	€ 244.000	€ 509.000	€ 562.000	€ 797.000

Tabel 12: overzicht gemeentelijke kosten

- 1 Kapitaalslasten gebouw: deze zijn berekend met een lineaire aflossing van de investering met een rente van 3,33%. Looptijden op basis van de afschrijvingstermijnen. De kapitaallast is gebaseerd op de gemiddelde rentelast over de gehele looptijd.
- 2 MJOP kosten gemeente: op basis van een gemeentelijke berekening zijn de reserveringen voor het meerjaren onderhoud geraamd.
- 3 Huur zwembad + sporthal. De huuruitgaven voor de exploitant zijn hier als huurinkomsten voor de gemeente opgenomen. Deze zijn voor alle varianten gelijk gehouden.
- 4 Extra huur: Hiervoor is het bedrag aangehouden dat de exploitant extra kan betalen.
- 5 Exploitatiebijdrage vanuit gemeente voor zwembad en sporthal. Huidige exploitatiebijdrage
- 6 Extra exploitatiebijdrage: extra bijdrage vanuit de gemeente om het saldo voor de exploitant op neutraal te laten eindigen.
- 7. Afschrijvingen. Niet van toepassing (reeds meegenomen in de kapitaallasten).

Belastingen en verzekeringen zijn niet in het overzicht meegenomen, aangezien dit in de huidige situatie ook van toepassing is het dit voornamelijk gemeentelijke belastingen betreft (vestzak-broekzak).

Hier dienen de reeds begrote lasten bij opgeteld te worden.

- Reeds begrote lasten gemeente: € 1.758.745 (reeds opgenomen in de begroting)
- Reeds begrote baten gemeente: € 651.071 (=sommatie van de huurinkomsten voor zwembad en sporthal)

7. Gemeentelijk saldo

Het gemeentelijke saldo is de optelsom van exploitatiesaldo en eigenaarslasten. Dit komt voor alle scenario's negatief uit. Dit betekent dat er een extra jaarlijkse gemeentelijke bijdrage benodigd is:

- € 244.000 Scenario 1
- € 509.000 Scenario 2a
- € 562.000 Scenario 2b
- € 797.000 Scenario 3

8. Resumé

Bovenstaande resulteert in het volgende totaaloverzicht van exploitatie, eigenaarslasten en gemeentelijk saldo.

TCO Berekening Sportcentrum Voorschoten						
Project :	Zwembad+sporthal Voorschoten					
Projectnummer :	698					
Datum :	1 juni 2026					
Gewijzigd :	5 augustus 2026					
Onderdeel :	TCO berekening					
	Referentie 2026	Scenario 1	Scenario 2a	Scenario 2b	Scenario 3	
BATEN						
1 Inkomsten bezoek zwemfunctie						
2 Recreatie - losse baden	€ 148.491 €	126.000 €	189.000 €	210.000 €	266.000	
3 Recreatie - meerbadenkaarten	€ 130.003 €	61.000 €	92.000 €	110.000 €	148.000	
4 Recreatie - abonnementen	€ 20.174 €	11.000 €	17.000 €	20.000 €	27.000	
5 Verenigingen/verhuur	€ 332.127 €	321.000 €	337.000 €	337.000 €	353.000	
6 Instructie	€ 260.457 €	222.000 €	246.000 €	246.000 €	272.000	
7 Activiteiten/evenementen	€ 91.651 €	81.000 €	90.000 €	90.000 €	99.000	
8 Overige	€ 2.231 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000	
9 Inkomsten binnensportfunctie						
10 Verenigingen / groepen	€ 86.000 €	86.000 €	86.000 €	86.000 €	86.000	
11 Activiteiten/evenementen	€ 7.000 €	7.000 €	7.000 €	7.000 €	7.000	
12 Overige huuropbrengsten	€ 5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000	
13 Onderwijs	€ 51.000 €	51.000 €	51.000 €	51.000 €	51.000	
14 Losse verhuur	€ 1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000	
15 Golf (inkomsten minus kosten)	€ 3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000	
16 Overige verhuur zwembad+sporthal	€ 2.000 €	2.000 €	2.000 €	3.000 €	3.000	
17 Horeca zwembad (inkomsten minus inkoop)	€ 280.000 €	205.000 €	248.000 €	263.000 €	316.000	
18 Horeca sporthal (inkomsten minus inkoop)	€ 48.000 €	48.000 €	48.000 €	48.000 €	48.000	
19 Verhuur + divers zwembad + fitness/fysio	€ 11.000 €	24.000 €	25.000 €	26.000 €	29.000	
20 Exploitatiebijdrage zwembad+sporthal	€ 1.106.764 €	1.106.764 €	1.106.764 €	1.106.764 €	1.106.764	
21 Extra exploitatiebijdrage	€ - €	- €	58.000 €	45.000 €	112.000	
TOTAAL BATEN	€ 2.586.000 €	2.363.000 €	2.614.000 €	2.660.000 €	2.935.000	
LASTEN						
1 Personele lasten	€ 1.158.000 €	791.000 €	963.000 €	979.000 €	1.158.000	
2 Klein onderhoud	€ 97.000 €	62.000 €	80.000 €	85.000 €	99.000	
3 Warmte en elektra	€ 322.000 €	127.000 €	161.000 €	182.000 €	234.000	
4 Water & chemicaliën	€ 36.000 €	19.000 €	24.000 €	24.000 €	29.000	
5 Schoonmaakkosten (uitbesteed)	€ 46.000 €	47.000 €	52.000 €	55.000 €	63.000	
6 Verkoopkosten	€ 22.000 €	12.000 €	14.000 €	15.000 €	17.000	
7 Kantoorkosten	€ 64.000 €	45.000 €	50.000 €	50.000 €	55.000	
8 Accountant SFN	€ 22.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000	
9 Dienstverlening SFN	€ 138.000 €	138.000 €	138.000 €	138.000 €	138.000	
10 Afschrijvingen	€ 17.000 €	16.000 €	21.000 €	21.000 €	26.000	
11 Afval	€ - €	- €	- €	- €	-	
12 Overige kosten	€ 65.000 €	50.000 €	55.000 €	55.000 €	60.000	
13 Huur zwembad+sporthal - bestaand	€ 651.000 €	651.000 €	651.000 €	651.000 €	651.000	
14 Huur extra	€ - €	380.000 €	380.000 €	380.000 €	380.000	
15 Overhead kosten gemeente	€ - €	- €	- €	- €	-	
16 Winst en risico	€ - €	- €	- €	- €	-	
Exploitatielasten	€ 2.638.000 €	2.363.000 €	2.614.000 €	2.660.000 €	2.935.000	
EXPLOITATIESALDO	€ -52.000 €	- €	- €	- €	-	
Gemeentelijke lasten						
1 Kapitaallasten gebouw (gemiddeld)	€ -5.016 €	1.099.908 €	1.284.478 €	1.343.016 €	1.480.887	
2 MJOP kosten gemeente	€ 170.340 €	176.120 €	198.288 €	206.040 €	236.742	
3 Huur zwembad+sporthal	€ -651.000 €	-651.000 €	-651.000 €	-651.000 €	-651.000	
4 Huur extra	€ - €	-380.000 €	-380.000 €	-380.000 €	-380.000	
5 Exploitatiebijdrage zwembad+sporthal	€ 1.106.764 €	1.106.764 €	1.106.764 €	1.106.764 €	1.106.764	
6 Extra exploitatiebijdrage	€ - €	- €	58.000 €	45.000 €	112.000	
7 Afschrijvingen	€ - €	- €	- €	- €	-	
Totaal gemeentelijke kosten	€ 621.000 €	1.352.000 €	1.617.000 €	1.670.000 €	1.905.000	
Reeds begrote lasten gemeente	€ - €	1.758.745 €	1.758.745 €	1.758.745 €	1.758.745	
Reeds begrote baten gemeente	€ - €	-651.071 €	-651.071 €	-651.071 €	-651.071	
Saldo gemeentelijke lasten	€ 621.000 €	244.000 €	509.000 €	562.000 €	797.000	