



Eindrapportage
Beoordeling businessplan
Senioren Beweeg- en
Trefcentrum Vitaal 85
Gemeente Oude IJsselstreek
11 maart 2015

Inhoudsopgave

pagina:

1	Inleiding	1
1.1	Situatieschets	1
1.2	Scope	1
1.3	De Stichting FreeWheel i.o.	1
1.4	Opbouw rapportage	2
2	Inhoudelijke beoordeling businessplan	3
2.1	De accommodatie/het ontwerpplan	3
2.2	Het gebruik en de exploitatie	4
2.2.1	Het voorziene gebruik	4
2.2.2	De voorziene exploitatie	5
3	Financiële beoordeling	7
3.1	Beoordeling van de investeringskostenraming	7
3.2	Beoordeling van de exploitatiebegroting	10
4	Financiering	13
5	Conclusies	15
5.1	Inhoudelijke conclusies	15
5.2	Financiële conclusies	15
Bijlage 1	Subsidiescan	17

1 Inleiding

1.1 Situatieschets

De gemeente Oude IJsselstreek heeft het besluit genomen om in de kern Ulft geen zwemvoorziening meer aan te bieden. Wel wordt in de kern Terborg een nieuw overdekt zwembad gerealiseerd bij het bestaande buitenbad De Paasberg. Deze voorziening zal naar verwachting eind 2015 haar deuren openen. In de kern Varsseveld bevindt zich nog het Van Pallandtbad.

De gemeente biedt wel ruimte aan initiatieven om een herbestemming voor het bestaande zwembad in Ulft (zwembad De Blenk) te vinden. De Stichting FreeWheel i.o. (in deze rapportage te noemen: "de stichting") heeft deze ruimte met twee handen aangegrepen. Zij hebben een businessplan opgesteld om in, en om, het bestaande zwembad een Integraal Preventief Gezondheidscentrum, het Senioren Beweeg- en Trefcentrum Vitaal 85 te ontwikkelen.

De gemeente Oude IJsselstreek staat in eerste beginsel open voor een dergelijk initiatief maar is in principe niet bereid hier een financiële bijdrage aan te leveren. Voordat de gemeenteraad een besluit neemt over de verdere voortgang wil zij meer zekerheid hebben over de haalbaarheid en realiteitswaarde van het voorliggende businessplan. De gemeente heeft samen met de stichting aan Synarchis opdracht gegeven om als onafhankelijke specialist zowel de maatschappelijke opbrengsten of baten, als de financiële haalbaarheid te beoordelen.

1.2 Scope

De opdracht betreft het uitvoeren van een onafhankelijke beoordeling van de bestaande plannen (de notitie "Ombouw van het zwembad de Blenk naar een integraal preventief gezondheidscentrum, het Senioren Beweeg- en Trefcentrum Vitaal 85" verder te noemen: "het businessplan") van stichting Freewheel i.o. voor het ontwikkelen van het Senioren Beweeg- en Trefcentrum Vitaal 85 in zwembad De Blenk.

Deze onafhankelijke beoordeling bevat een viertal onderdelen, namelijk:

- Beoordeling van de inhoudelijke aspecten en gehanteerde uitgangspunten en aannames;
- Beoordeling van de financiële aspecten die betrekking hebben op de investeringskosten;
- Beoordeling van de financiële aspecten die betrekking hebben op de exploitatie;
- Beoordeling van de door de stichting genoemde cofinanciering.

Ten behoeve van de beoordeling is het businessplan bestudeerd alsmede aanvullende documentatie. Ook zijn gesprekken gevoerd met een afvaardiging van de stichting (de initiatiefnemers) en de gemeente Oude IJsselstreek (de eigenaar van zwembad De Blenk).

1.3 De Stichting FreeWheel i.o.

Stichting FreeWheel i.o. is een initiatief van de FreeWheel Club, Senioren Belang Ulft en de Seniorenbond Gendringen. Vanuit de overtuiging van het belang van preventie om lang (lichamelijk en geestelijk) gezond te kunnen blijven leven heeft de stichting een plan ontwikkeld voor de exploitatie van de accommodatie van het huidige zwembad De Blenk en de directe omgeving.

In het businessplan wordt aangegeven dat op minder dan een kwartier fietsen van De Blenk in totaal ongeveer 6.000 senioren (55 plussers) wonen en in de hele gemeente rond de 12.000. Het

verzorgingsgebied van het Senioren Beweeg- en Trefcentrum Vitaal 85 is Ulft, Gendringen, Varsselder, Voorst, Bontebrug en delen van Etten en Silvolde.

Doelstelling is om deze mensen de mogelijkheid te bieden om dagelijks in groepsverband laagdrempelig goed te bewegen en daarnaast gezellig te ontspannen. Het doel van het Senioren Beweeg- en Trefcentrum Vitaal 85 is het faciliteren, monitoren en promoten van een gezonde levensstijl voor senioren vanaf 55 jaar en uitkeringsgerechtigden vanaf 30 jaar.

Momenteel is reeds elke werkdag van 9.00 tot 10.00 uur sprake van activiteiten die worden bezocht door meer dan 60 deelnemers op de accommodaties van SDOUC (voetbalvereniging, Ulft) en Atletico '73 (atletiekvereniging, Gendringen). Deze sportieve activiteiten worden georganiseerd door de FreeWheel Club. De verwezenlijking van de ambitie van de stichting om het aantal leden op te schalen tot een aantal van 600 is naar de mening van de stichting niet mogelijk op de huidige locaties. De stichting wil deze locaties wel blijven gebruiken maar daarnaast ziet men Zwembad De Blenk als de ideale oplossing voor de uitbreiding van de activiteiten van de stichting. Uit gesprekken die de stichting heeft gevoerd met de ouderenverenigingen Senioren Belang Ulft en Seniorenbond Gendringen blijkt dat er ook een grote behoefte is aan een groot seniorenontmoetingscentrum ("clublokaal") voor de 500 leden van deze bonden.

1.4 Opbouw rapportage

In hoofdstuk 2 wordt het businessplan van de stichting beschreven en wordt het plan inhoudelijk beoordeeld. Hierbij wordt ook ingegaan op de realiteitswaarde van de uitgangspunten en aannames die ten grondslag liggen aan het plan en de belangrijkste risico's die zich voordoen. Hoofdstuk 3 bevat de financiële beoordeling van het businessplan. Achtereenvolgens worden de investeringskostenraming en de exploitatiebegroting beoordeeld. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de wijze waarop de stichting i.o. de investeringskosten en het voorziene exploitatietekort in de eerste twee exploitatiejaren wil dekken. Hoofdstuk 5 sluit de rapportage af met de belangrijkste conclusies die kunnen worden getrokken uit de uitgevoerde beoordeling.

2 Inhoudelijke beoordeling businessplan

2.1 De accommodatie/het ontwerpplan

Om de in paragraaf 1.3 beschreven doelstelling van de stichting te kunnen realiseren is door de stichting een plan uitgewerkt om de accommodatie waarin momenteel zwembad De Blenk is gehuisvest grondig te verbouwen en te renoveren. Het ontwerpplan bestaat in hoofdlijnen uit de volgende onderdelen:

- Van het zwembad blijft uitsluitend het 25 meterbassin behouden. Het wordt een therapeutisch bad met een diepte van maximaal 1,40 meter dat snel kan worden afgedekt middels een vloer;
- De kleedruimten worden aangepast aan de doelgroep en verplaatst naar de rand van het natte deel van de accommodatie. De huidige sauna's worden vervangen door een grote infrarood sauna;
- De overige bassins worden gesloten en afgedekt door een vlakke vloer. De vrijgekomen ruimte wordt opnieuw ingedeeld waarbij de volgende ideeën van toepassing zijn:
 - Consultatiebureau/testruimte en EHBO-ruimte;
 - Kindercrèche;
 - Vergaderzaal/cursusruimte;
 - Kantoorruimten/spreekruimten en stille ruimte;
 - Werkplaats voor hobby's en creatieve bezigheden;
 - Seniorensociëteit met serre en alcoholvrije bar met spelhoek, leestafel en biljarts;
 - Kookrestaurant.
- Een buitenruimte met loopcircuit met brug, ruimte voor het doen van oefeningen, beweegtuint en oefenveld.

In het ontwerpplan is een aantal inhoudelijke aspecten dat opvalt. Het gaat dan onder meer om het volgende:

- Het is wenselijk om in een eventueel vervolproces kritisch de routing van met name het zwembad te beschouwen. In het ontwerpplan zijn bijvoorbeeld de lockers voor de omkleedcabines gesitueerd, zijn de douches ver van de omkleedcabines verwijderd, gaat men uit van een douche in elke omkleedcabine wat zal leiden tot natte kleding, etc. Door betere afwegingen te maken inzake de routing zal een beter plan ontstaan zonder dat dit extra kosten met zich mee brengt;
- Uitgangspunt is een hefdak om het wedstrijdbassin af te dekken. Bij het zwemmen zal dit hefdak middels lieren aan het plafond gehangen worden. Daar is de constructie van het gebouw echter niet op berekend wat tot gevaarlijke situaties kan leiden. Wij adviseren dan ook om in een eventueel vervolproces het bassin af te dichten met een beweegbare bodem, dit heeft wel consequenties voor de diepte. Door de dikte van de beweegbare bodem wordt de huidige minimale diepte van 1,40 meter niet gehaald. De diepte zal dan variëren van circa 1,10 tot 1,40 meter;
- In het plan is een kindercrèche opgenomen. Wij gaan er van uit dat hier (klein)kinderen voor een paar uur worden opgevangen en niet meer dan dat. Voor een officiële crèche zijn meer voorzieningen nodig zoals verschoningsruimte, slaapruijnte, buitenspeelruimte en aangepast (klein) sanitair;
- Er zijn in de kostenraming kosten opgenomen voor het aanpassen van het leidingwerk bij het wedstrijdbassin. Verder zijn er geen voorzieningen opgenomen voor de zwemwaterbehandeling. Toch is deze vrij oud. Wij adviseren om de installaties die straks niet meer noodzakelijk zijn door het sluiten van de overige bassins op te slaan. Als bestaande installaties uitvallen kunnen die tegen lage kosten uitgewisseld worden.

- Ook voor de luchtbehandeling en verwarming zijn weinig kosten opgenomen. Deze installaties zijn nog niet afgeschreven en voldoen nog prima. Door het verkleinen van de bassinruimte kan de capaciteit van beiden terug getoerd worden. Hierdoor wordt de levensduur verlengd maar moet rekening worden gehouden met hogere onderhoudskosten;
- Om het gebouw is een loopcircuit voorzien met een loopbrug ter plaatse van de entree. Na overleg met de stichting is deze doorgerekend als een loopbrug met een lengte van 60 meter en een breedte van 6 meter. De rest van het loopcircuit wordt uitgevoerd in kunstgras.

2.2 Het gebruik en de exploitatie

2.2.1 Het voorziene gebruik

Het door de stichting opgestelde bedrijfsplan geeft blijk van de intrinsieke overtuiging van de initiatiefnemers over het belang van preventie om langer zelfredzaam, gezond, vitaal en gelukkig te kunnen blijven leven. Hierbij wordt de logische verbinding gelegd met het door de gemeente uit te voeren Wmo-beleid (en de recente verdere decentralisatie van zorgtaken naar lokale overheden) en het nu ook voor de gemeente meer financiële belang van het reduceren van zorgkosten door het langer zelfredzaam laten zijn van haar inwoners.

Van wezenlijk belang voor het bereiken van eerder geformuleerde doelstelling acht de stichting het onder één dak brengen van verschillende activiteiten en het hanteren van laagdrempelige tarieven. De bestuursleden van de stichting geven aan dat een aantal activiteiten dat zij in het Senioren Beweeg- en Trefcentrum Vitaal 85 wil gaan aanbieden al in de gemeente (ook voor hun doelgroep) aanwezig is maar dat sprake is van een gefragmenteerd karakter, een niet optimale bereikbaarheid en te hoge prijzen. Dit weerhoudt volgens de stichting veel leden van de doelgroep ervan om hieraan deel te nemen. Realisatie van een geclusterde, goed bereikbare voorziening zal naar de overtuiging van de stichting deze belemmering wegnemen.

De gemeente Oude IJsselstreek bevestigt het feit dat veel voorzieningen inderdaad al beschikbaar zijn binnen de gemeentegrenzen (en veelal in de directe omgeving van De Blenk) en beaamt tevens dat de bereikbaarheid hiervan voor mensen met een beperkte mobiliteit een aandachtspunt is. Tijdens een netwerkbijeenkomst in december 2014 werd aangegeven dat aanbieders van sportieve- en sociale activiteiten ervan overtuigd zijn dat zij op dit moment deels al een interessant aanbod voor senioren hebben maar dat er ook nog een wereld te winnen is. Gesproken werd over een menukaart met interessante activiteiten voor de zogenaamde Freewheelers. Zij zouden hier graag, samen met de stichting, handen en voeten aan willen geven. Met betrekking tot het aanbod van voorzieningen binnen de gemeente dient zeker ook het nieuwe overdekte zwembad in Terborg, dat in de tweede helft van 2015 wordt opgeleverd, te worden genoemd. Ook is door Azora aangegeven dat woonzorgcentrum de Debbeshoek, gelegen tegenover De Blenk, binnenkort een nieuwe restaurantfunctie in gebruik zal nemen.

Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven zet de stichting in op 600 leden en 6.000 losse bezoeken vanaf het derde (basis)exploitatiejaar. Gezien de omvang van de doelgroep¹ is dit een realistisch streven, mits sprake is van een voor de doelgroep aantrekkelijk aanbod dat de prijzen van respectievelijk € 180,- voor een jaarabonnement en € 4,- voor een los entreebewijs rechtvaardigt. Mensen zijn namelijk niet bereid om te betalen voor uitsluitend een ontmoetingsfunctie dus er moet echt iets te beleven zijn². Juist over dit toekomstige aanbod bestaat in dit stadium nog de nodige onduidelijkheid. In het businessplan worden kort een aantal geplande activiteiten genoemd zoals educatie, creatie, cursussen, presentaties, ontmoeting, testen en beweging.

Het hiervoor genoemde gebruik zal uiteindelijk een bijdrage leveren aan het bereiken van de maatschappelijke doelstellingen van de stichting. Het betreft dan onder meer gezondere en maatschappelijk actieve senioren (en uitkeringsgerechtigden) en een vermindering van de druk op hun omgeving (de mantelzorgers).

¹ Naar schatting zijn in het verzorgingsgebied (Ulft, Gendringen, Varsselder, Voorst, Bontebrug en delen van Etten en Silvolde) ongeveer 6.000 mensen woonachtig die gerekend kunnen worden tot de doelgroep van het Senioren Beweeg- en Trefcentrum Vitaal 85. Dit aantal zal de komende 15 jaar naar verwachting met ruim 1.000 toenemen.

² Vergeleken bij de huidige abonnementsprijzen van zwembad De Blenk voor senioren ligt de abonnementsprijs dit de stichting wil hanteren ongeveer 30% hoger, de prijs voor een los kaartje is vergelijkbaar.

2.2.2 De voorziene exploitatie

In het businessplan van de stichting wordt de exploitatiefilosofie onder meer beschreven aan de hand van de volgende (uitgangs)punten:

- Een laag inkomen mag absoluut geen belemmering zijn voor deelname;
- Er is sprake van een “zelfhulpclub” van mensen die elkaar helpen om zelfredzaam te blijven. De noodzakelijke expertise dient te worden gevonden in de groep gepensioneerden;
- Door lid te worden tegen een maandelijkse contributie kan men het Senioren Beweeg- en Trefcentrum Vitaal 85 onbeperkt bezoeken. Niet leden uit de doelgroep moeten iedere dag een toegangskaartje kopen;
- Het streven is op termijn een exploitatie zonder structurele subsidie door de gemeente;
- Voor de verdere uitwerking, de realisatie en de exploitatie is de FreeWheel Leonardo Club opgericht. Deze club krijgt diverse projectgroepen met een eigen taak;
- Het Senioren Beweeg- en Trefcentrum Vitaal 85 is dagelijks geopend van 7.00 tot 19.00 uur;
- Na 19.00 kan de accommodatie (met gesloten zwembad) worden gehuurd door derden;
- Na afloop van activiteiten is altijd sprake van de mogelijkheid om anderen te ontmoeten;
- Er is sprake van gezonde consumpties en maaltijden die niet veel duurder mogen zijn dan de bezoeker hier thuis voor kwijt zou zijn.

De stichting spreekt in het businessplan de overtuiging uit dat door het onder één dak brengen van diverse activiteiten in één aantrekkelijke accommodatie en tegen een lage prijs vele senioren en uitkeringsgerechtigden langzamerhand zullen worden overgehaald om over te stappen op een gezondere levensstijl en dit voor de rest van hun leven vol te houden. De Blenk wordt dan volgens de stichting het bruisend hart voor de 6.000 senioren uit Ulft, Gendringen en naaste omstreken.

Met betrekking tot de in het businessplan beschreven exploitatie maken wij nog de volgende opmerkingen:

Activiteiten, tarieven en gebruik

Zoals eerder aangegeven is nog niet geheel duidelijk welke activiteiten, behalve de ontmoetingsfunctie en de zwemfunctie, zullen worden aangeboden. Uit deze aanvullende activiteiten zal de meerwaarde van het Senioren Beweeg- en Trefcentrum Vitaal 85 moeten blijken. Voor de ontmoetingsfunctie zijn mensen namelijk niet bereid om een toegangsprijs te betalen en het tarief voor het centrum ligt (zowel voor abonnementen als voor een los bezoek) wat hoger dan momenteel bij zwembad De Blenk het geval is terwijl de aantrekkelijkheid van de zwemfunctie afneemt. Bij dit laatste aspect dient tevens te worden opgemerkt dat in Silvolde/Terborg momenteel het nieuwe zwembad wordt gerealiseerd. De exploitant Laco heeft ook een speciaal programma met bijbehorende faciliteiten voor de belangrijkste doelgroep van de stichting. Indien de stichting erin slaagt om daadwerkelijk een voor de doelgroep aantrekkelijk aanbod te realiseren achten wij, bij de voorgestelde tarifiering, het voorziene aantal abonneementhouders en bezoekers realistisch in verhouding tot aard en omvang van het verzorgingsgebied.

Personele bezetting (kwantitatief)

Voor de ontwikkeling van de activiteiten, en het beheer en de exploitatie van het Senioren Beweeg- en Trefcentrum Vitaal 85, voorziet de stichting naast een parttime manager uitsluitend de inzet van vrijwilligers. Dit brengt in onze optiek risico's met zich mee voor wat betreft de continuïteit van de bedrijfsvoering. De stichting geeft aan 12 uur per dag open te willen zijn met een gemiddelde bezetting van ongeveer 10 medewerkers. Dit betekent in totaal ongeveer 40.000 uur vrijwillige inzet (ongeveer 26 fulltime formatieplaatsen in het reguliere arbeidsproces). Los van de vraag of een dergelijke inzet noodzakelijk is, kan worden gesteld dat hier sprake is van een aanzienlijke opgave. Het is op dit moment op basis van het bedrijfsplan en het gevoerde gesprek niet goed mogelijk om te kunnen beoordelen of dit vrijwilligersbestand kan worden georganiseerd en daarmee de continuïteit van de bedrijfsvoering kan worden gewaarborgd.

Personele bezetting (kwalitatief)

Naast de hiervoor genoemde omvang van de vrijwilligersorganisatie is het uiteraard ook van belang dat deze vrijwilligers in staat zijn om, onder aansturing van de parttime manager, daadwerkelijk een aantrekkelijk, divers, kwalitatief hoogwaardig en voldoende omvangrijk aanbod te ontwikkelen. Vrijwilligers moeten onder meer in staat zijn om cursussen te geven, presentaties te houden, activiteiten te begeleiden, de gezondheid van de deelnemers te meten en invulling kunnen geven aan een horecafunctie. Er is in het businessplan, naast de parttime manager, namelijk niet voorzien in (budget voor) inzet van professionals. Ook dienen de vrijwilligers te beschikken over inhoudelijk kwalificaties. Hoewel met het reduceren van de diepte van het zwembassin, zoals terecht in het businessplan wordt aangegeven, formeel geen toezicht vereist is zal er, ook gezien de karakteristieken van de doelgroep, altijd sprake dienen te zijn van de aanwezigheid van vrijwilligers die in staat zijn te handelen bij calamiteiten. Ook dienen er vrijwilligers te zijn die kunnen omgaan met zwembadinstallaties, de meting van de waterkwaliteit en andere zwembad gerelateerde aspecten. Ook hierbij is de continuïteit een belangrijke factor en kan er geen sprake zijn van vrijblijvendheid bij de inroosting van de vrijwilligers.

Verdringing van gebruik andere voorzieningen

Hoewel de stichting uitdrukkelijk stelt dat er geen sprake dient te zijn van concurrentie met andere voorzieningen binnen de gemeentegrenzen is de aannahme gerechtvaardigd dat deze situatie zich in de toekomst wel zal voordoen. Senioren zullen een keuze maken tussen het gebruik van het nieuwe zwembad in Terborg of het gebruik maken van zwemwater in het Senioren Beweeg- en Trefcentrum Vitaal 85. Hetzelfde geldt voor het lidmaatschap van FreeWheelers bij sportscholen en sportverenigingen. Ook zal het realiseren van een restaurantfunctie, een belangrijk onderdeel van het businessplan, met de komst van een vergelijkbare voorziening bij de woonzorgvoorziening van Azora resulteren in een dubbel aanbod. Tenslotte geeft de stichting aan dat zij ook na de realisatie van het plan gebruik wil blijven maken van de faciliteiten bij SDOUC en Atletico '73. Gezien de hiervoor genoemde omvang van de opgave om van het nieuwe centrum een succes te maken kunnen vraagtekens worden gezet bij de mogelijkheid om ook dit aanbod te continueren. Samenvattend is de verwachting gerechtvaardigd dat het aantal actieve senioren met de komst van het Senioren Beweeg- en Trefcentrum Vitaal 85 per saldo zal toenemen maar dat het gebruik van een aantal andere voorzieningen door de FreeWheelers lager zal zijn dan in de situatie waarbij geen sprake zou zijn van het nieuwe centrum. Deze verwachting wordt door de huidige aanbieders van sport- en welzijnsactiviteiten tijdens de eerder genoemde netwerkbijeenkomst ook uitgesproken.

3 Financiële beoordeling

3.1 Beoordeling van de investeringskostenraming

In deze paragraaf wordt de investeringskostenraming van de stichting zoals opgenomen in het businessplan beoordeeld. De stichting heeft een raming gemaakt van de bouwkosten om zwembad De Blenk om te bouwen tot het Senioren Beweeg- en Trefcentrum Vitaal 85. De kosten worden geraamd op circa € 1.400.000,- inclusief BTW. Een splitsing van de raming is hieronder weergegeven.

Kosten voor verbouwing:	
verbouwing en aanpassing 25 meter bassin	€ 297.000
nieuwe kleedhokjes en lockers	€ 80.000
verbouwing en aanpassing recreatief deel zwembad	€ 121.650
dakisolatie	€ 80.000
zonnepanelen	€ 100.000
serre 80 m2	€ 90.000
infra rood sauna	€ 40.000
schilderwerk binnen en buiten	€ 40.000
aanpassen overig installatiewerk	€ 80.000
aanpassing overig interieur	€ 80.000
aanschaf inventaris	€ 80.000
inrichting test / ehbo ruimte	€ 50.000
subtotaal	€ 1.138.650
Kosten voor buitenruimte:	
aanpassing perkeerterrein voor dubbelfunctie	€ 50.000
aanleg beweegtuint	€ 40.000
plekken voor kracht, beweeglijkheid- en evenwicht oefeningen	€ 40.000
buitenterras 40 m2	€ 8.000
loopcircuit inclusief loopbrug	€ 80.000
subtotaal	€ 218.000
totaal	€ 1.356.650

De kostenraming is opgebouwd uit een aantal elementen, namelijk:

- Het gebouw
- De terreininrichting
- Bijkomende kosten
- Staartkosten

In het vervolg van deze paragraaf wordt per element door Synarchis een kostenraming opgesteld.

Het gebouw

De stichting raamt de ombouw van het gebouw op € 1.138.650 (inclusief BTW). Door Synarchis worden de kosten van de ombouw van het gebouw geraamd op € 1.223.250 (exclusief BTW) en € 1.480.100 (inclusief BTW). In de tabel op de volgende pagina is een elementenraming (exclusief BTW) weergegeven.

Gebouw	
<i>Algemeen</i>	
Sloopwerk bouwkundig	€ 30.000
Sloopwerk installaties	€ 20.000
Schilderwerk binnen en buiten	€ 35.000
vervangen dakbedekking en aanbrengen isolatie	€ 60.000
Aanbrengen PV installatie op 1/4e deel van het dak	€ 100.000
<i>Bassinruimte</i>	
aanpassen bassinranden	€ 25.000
aanbrengen beweegbare bodem	€ 250.000
vervangen tegels perron	€ 18.000
vervangen wandtegels in bassin	€ 8.438
aanpassen leidingwerk waterbehandeling	€ 15.000
aanpassen kanalen luchtbehandeling	€ 15.000
vervangen verlichting compleet	€ 20.000
aanbrengen bar	€ 5.000
aanbrengen sauna	€ 40.000
aanbrengen berging	€ 8.000
<i>Nat sanitair</i>	
vervangen vloortegels	€ 11.700
vervangen wandafwerking	€ 10.000
toiletten	€ 7.500
douches	€ 5.000
aanbrengen kleedcabines (20 stuks)	€ 18.000
aanbrengen lockers (100 stuks)	€ 15.000
aanbrengen make up blad	€ 1.500
vervangen verlichting	€ 10.000
<i>Horeca</i>	
Grand café 250 m2	€ 62.500
aanbouw serre	€ 100.000
aanleg terras	€ 8.000
aanbrengen barinrichting	€ 25.000
aanbrengen losse inrichting	€ 25.000
keuken 24 m2	€ 9.600
keukeninrichting	€ 20.000
magazijn 13 m2	€ 3.250
inrichting magazijn	€ 1.500
Vergader cursusruimte 118 m2	€ 29.500
Panelenwand	€ 5.250
Kantoorruimten 70 m2	€ 21.000
losse inrichting kantoren	€ 10.000
Medische ruimte 30 m2	€ 12.000
losse inrichting	€ 50.000
Creche 70 m2	€ 17.500
losse inrichting	€ 5.000
Hobby knutselruimte inclusief berging 80 m2	€ 20.000
inrichting	€ 10.000
Entreegebied inclusief gangen 100 m2	€ 30.000
balie	€ 5.000
inrichting garderobe	€ 2.500
toiletten	€ 22.500
Subtotaal	€ 1.223.238

Het grote verschil zit met name in de te laag geraamde kosten voor de verbouwing. De inventaris en dergelijke zijn op correcte wijze in de raming van de stichting opgenomen.

Terrein inrichting

De stichting raamt de inrichting van het terrein op € 218.000 (inclusief BTW). Wij ramen de inrichting van het terrein op € 484.000 (exclusief BTW) en € 585.640 (inclusief BTW).

Terreininrichting	
verwijderen beplanting en bestrating	€ 10.000
aanbrengen loopcircuit in kunstgras 140 meter lang en 6 meter breed	€ 50.000
aanbrengen brug 60 meter lang, 6 meter breed en 4 meter hoog	€ 324.000
uitvoeren sportveld in asfalt (meerprijs t.o.v. klinkers)	€ 90.000
overige terreininrichting	€ 10.000
Subtotaal	€ 484.000

Bijkomende kosten

De stichting heeft een bedrag opgenomen van € 100.000 (inclusief BTW) voor een architect en adviesbureaus. Dat is te voorzichtig ingeschat. Daarnaast dienen er kosten gemaakt te worden aan leges, aanpassen nutsaansluitingen, etc. Synarchis raamt de bijkomende kosten op € 185.000 (exclusief BTW) en € 223.850 (inclusief BTW).

Bijkomende kosten	
bouwmanagement	€ 50.000
architect	€ 75.000
adviseur installaties	€ 10.000
adviseur constructies	€ 10.000
overige adviseurs	€ 10.000
Leges en Welstand	€ 20.000
Aanpassen nutsvoorzieningen	€ 10.000
Subtotaal	€ 185.000

Staartkosten

De stichting heeft een bedrag van € 120.000 (inclusief BTW) opgenomen als onvoorzien. Voor een dergelijke renovatie project van een verouderd gebouw waarbij diverse installaties (zwemwaterbehandeling en luchtbehandeling) behouden of hergebruikt worden is dit onvoldoende. Wij gaan uit van een percentage van 10% over het geheel en komen daarbij op een post onvoorzien van € 189.200 (exclusief BTW) en € 228.950 (inclusief BTW).

Totaal	€ 1.892.238
Onvoorzien 10%	€ 189.224
Totaal exclusief BTW	€ 2.081.462
BTW 21%	€ 437.107
Totaal inclusief BTW	€ 2.518.569

Samenvattend kan gesteld worden dat de totale investeringskosten door de stichting te laag zijn ingeschat. Zij hebben in hun plan een bedrag opgenomen van € 1.600.000 (inclusief BTW). Synarchis raamt de totale investeringskosten op € 2.520.000 (inclusief BTW). Dit betekent een verschil van ongeveer € 920.000,- (inclusief BTW).

3.2 Beoordeling van de exploitatiebegroting

In de volgende tabel is de exploitatiebegroting (exclusief BTW) opgenomen voor de eerste drie exploitatiejaren zoals gepresenteerd door de stichting in haar businessplan.

Exploitatiebegroting Integraal Gezondheidscentrum, Senioren Beweeg- en Trefcentrum 85			
Inkomsten	<i>jaar 1</i>	<i>jaar 2</i>	<i>jaar 3</i>
Leden met abonnement van € 15,- per maand	54.000	85.000	108.000
Entree voor niet-leden (€ 4,- per keer)	16.000	20.000	24.000
Opbrengst horeca (exclusief 6% BTW)	23.000	32.000	43.000
Verhuur delen Vitaal 85 aan derden	15.000	20.000	25.000
Opbrengst medisch testcentrum/consultatiebureau (exclusief 21% BTW)	6.000	8.000	10.000
TOTAAL:	114.000	165.000	210.000
Uitgaven			
Energie en water	30.000	30.000	30.000
Onderhoudskosten	22.000	22.000	22.000
Onderhoudscontracten	10.000	10.000	10.000
Schoonmaakmiddelen	4.000	4.000	4.000
Personeelskosten vrijwilligers (consumpties vergoeding, kleding)	36.000	36.000	36.000
Manager(s) parttime	40.000	40.000	40.000
Administratie, belastingen en verzekeringen	9.000	9.000	9.000
Overige lasten	15.000	15.000	15.000
Marketing/PR	10.000	10.000	10.000
Onvoorzien	9.000	9.000	9.000
Aflossing crowdfunding (€ 100.000, 3,5%, 20 jaar, annuïteiten)	7.000	7.000	7.000
TOTAAL:	192.000	192.000	192.000
Resultaat:	-78.000	-27.000	18.000

Hieronder worden de verschillende inkomsten- en kostenposten beoordeeld:

Inkomsten

Leden met abonnement: Er wordt uitgegaan van een ledenaantal dat oploopt van 300 in het eerste exploitatiejaar naar 600 in het derde exploitatiejaar. Deze leden betalen een contributie c.q. abonnementsgeld van € 180,- op jaarbasis. Dit resulteert in de omzet zoals opgenomen in de begroting van de stichting. Op het realiteitsgehalte en de haalbaarheid van ledenaantallen en hoogte van het abonnementsgeld is in het vorige hoofdstuk ingegaan.

Entree voor niet-leden: Er wordt uitgegaan van een aantal losse bezoeken dat oploopt van 4.000 in het eerste exploitatiejaar tot 6.000 in het derde exploitatiejaar. Deze leden betalen een entreprijs van € 4,- per keer. Dit resulteert in de omzet zoals opgenomen in de begroting van de stichting. Op het realiteitsgehalte en de haalbaarheid van bezoekersaantal en de hoogte van het tarief is in het vorige hoofdstuk ingegaan.

Opbrengst horeca: In het bedrijfsplan van de stichting is uitgangspunt dat de consumpties en maaltijden “niet veel duurder zijn dan thuis”. Dit betekent dat er sprake zal zijn van een beperkte netto marge. Indien deze marge (door het behalen van inkoopvoordelen) 20% van de omzet bedraagt dan moet de omzet in het derde exploitatiejaar € 215.000,- per jaar zijn (€ 590,- per dag). Indien abonneementhouders gemiddeld 8 keer per maand komen (2 maal per week) en sprake is van 6.000 losse bezoeken is sprake van 64.000 bezoeken per jaar en een gemiddelde besteding per bezoek van € 3,35. Dit lijkt uitsluitend haalbaar indien daadwerkelijk veel gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om maaltijden te nuttigen. De stichting geeft echter geen onderbouwing van de cijfers.

Verhuur aan derden (inclusief opbrengst testcentrum): Voorzien wordt een omzet van € 21.000 per jaar. Dit is ongeveer € 60,- gemiddeld per dag. Dit lijkt erg veel en wij adviseren hier terughoudender op te begroten.

Kosten

Energie- en water: Voor een zwembad met de afmetingen en diepte van het wedstrijdbassin van De Blenk hanteren wij in de meeste gevallen verbruikskosten van € 125,- per vierkante meter. Dit resulteert in verbruikskosten van ruim € 45.000,-. Verhoogd met de energiekosten van de nevenruimten ramen wij de verbruikskosten op ongeveer € 50.000,-. De raming van de stichting is derhalve te laag ingeschat.

Onderhoud: Voor het onderhoud wordt door Synarchis uitgegaan van 2% van de bouwkosten (exclusief BTW) van de renovatie inclusief terreininrichting. Dit resulteert in een bedrag van ongeveer € 30.000,- op jaarbasis. De raming van de stichting is derhalve realistisch.

Personeel en manager: Uitgangspunt zijn kosten per vrijwilliger van € 1,- per uur (inclusief consumpties, kleding). Dit betekent dat er niet of nauwelijks sprake kan zijn van vrijwilligersvergoedingen en alle betrokkenen dus onbezoldigd hun werkzaamheden verrichten. Voor de manager is voorzien in een kostenpost van € 40.000,-. Wij achten dit passend voor een voorziening als het Senioren Beweeg- en Trefcentrum Vitaal 85 (ongeveer 30 uur per week inzet is mogelijk).

Overige kosten en onvoorzien: Voor overige kosten en onvoorzien is in totaal een kostenpost van € 47.000,- opgenomen. Dit beoordelen wij als laag in relatie tot een voorziening met de omvang en functionaliteit van het Senioren Beweeg- en Trefcentrum Vitaal 85 (idealiter: € 60.000,- - € 70.000,-). Het betreft met name promotiekosten, kantoorkosten, kosten voor administratie en accountant, kosten voor schoonmaakmiddelen, belastingen en verzekeringen en kosten onvoorzien. Ook adviseren wij om jaarlijks een opleidingsbudget op te nemen van €10.000,- voor de opleiding en bijscholing van de vrijwilligers. In het businessplan wordt door de stichting een eenmalig budget voorgesteld van € 20.000,-.

BTW: Nader dient te worden onderzocht binnen welk fiscaal regime het Senioren Beweeg- en Trefcentrum Vitaal 85 wordt geëxploiteerd. Indien deels sprake is van niet-belaste activiteiten dient nog rekening te worden gehouden met een extra kostenpost voor niet verrekenbare BTW.

Samenvattend

In de volgende tabel is de exploitatiebegroting die door Synarchis op basis van het voorgaande is opgesteld weergegeven waarbij uitgangspunt is dat de bezoekersaantallen zoals door de stichting voorzien daadwerkelijk worden gerealiseerd voor de voorgestelde tarieven en dat sprake is van een succesvolle realisatie van de voorgestane vrijwilligersorganisatie.

Exploitatiebegroting Integraal Gezondheidscentrum, Senioren Beweeg- en Trefcentrum 85 (Synarchis)			
Inkomsten	<i>jaar 1</i>	<i>jaar 2</i>	<i>jaar 3</i>
Leden met abonnement van € 15,- per maand	54.000	85.000	108.000
Entree voor niet-leden (€ 4,- per keer)	16.000	20.000	24.000
Opbrengst horeca (exclusief 6% BTW)	20.000	30.000	40.000
Verhuur delen Vitaal 85 aan derden	10.000	15.000	20.000
Opbrengst medisch testcentrum/consultatiebureau (exclusief 21% BTW)	6.000	8.000	10.000
TOTAAL:	106.000	158.000	202.000
Uitgaven			
Energie en water	50.000	50.000	50.000
Onderhoudskosten	30.000	30.000	30.000
Personeelskosten	76.000	76.000	76.000
Overige kosten (inclusief onvoorzien)	75.000	75.000	75.000
Aflossing crowdfunding (€ 100.000, 3,5%, 20 jaar, annuïteiten)	7.000	7.000	7.000
TOTAAL:	238.000	238.000	238.000
Resultaat:	-132.000	-80.000	-36.000

Samenvattend dient er derhalve rekening te worden gehouden met een toename van het exploitatietekort ten opzichte van de begroting van de stichting met ongeveer € 55.000,- per jaar en een structureel tekort vanaf jaar 3 van ongeveer € 35.000,-.

4 Financiering

In het businessplan van de stichting wordt met betrekking tot de financiering van de investering en de exploitatietekorten gedurende de eerste twee exploitatiejaren het volgende vermeld: “Er wordt gestreefd naar het volgende dekkingsplan met een minimale bijdrage van de gemeente Oude IJsselstreek. Een hogere bijdrage is gezien de maatschappelijk opbrengsten goed te verdedigen en zal het binnenhalen van andere subsidies vereenvoudigen”.

De stichting heeft begroot dat de totale stichtingskosten € 1.700.000 bedragen. Daar heeft zij een dekkingsplan voor opgesteld.

Dekkingsplan	
Gemeente Oude IJsselstreek	€ 250.000
Diverse fondsen	€ 100.000
Ziektekosten verzekeraars	€ 400.000
Bijdragen van bedrijven	€ 100.000
Crowd funding	€ 100.000
Provincie Gelderland	€ 250.000
Europese Unie	€ 250.000
Ministerie van VWS	€ 250.000
	€ 1.700.000

In het gesprek dat is gevoerd met vertegenwoordigers van de stichting werd door hen aangegeven dat er nog geen gesprekken hebben plaatsgevonden met de verschillende partijen die worden genoemd in het dekkingsplan. Er is derhalve nog geen enkele sprake van intenties of toezeggingen.

De verschillende onderdelen van het dekkingsplan hebben wij beschouwd op basis van onze ervaringen bij andere projecten en voor zover dat tot de mogelijkheden behoort beoordeeld op realiteitswaarde. Met betrekking tot de subsidiemogelijkheden (buiten een gemeentelijke subsidie) is een subsidiescan uitgevoerd.

Gemeente Oude IJsselstreek

De gemeente Oude IJsselstreek heeft aangegeven in principe geen financiële bijdrage te willen leveren aan een verbouwing van het zwembad in Ulft. Indien de gemeente ook vanuit andere beleidsdoelstellingen niet bereid is om bij te dragen in de kosten van de verbouwing van de accommodatie tot een Senioren Beweeg- en Trefcentrum dient dit onderdeel van de dekking als niet realistisch te worden beschouwd. Dit is echter afhankelijk van beleidskeuzes die door de gemeente dienen te worden gemaakt.

Diverse fondsen

In het businessplan van de stichting wordt aangegeven dat bijvoorbeeld wordt gedacht aan bijdragen van de Stichting Doen, het Ouderenfonds en de Rabobank. Onze ervaring is dat dergelijke partijen wel bereid zijn om eenmalige bijdragen te leveren als zij overtuigd zijn van de onderbouwing van het plan en de meerwaarde van het initiatief voor de lokale situatie en de doelgroep waar men zich op richt. Indien de stichting te zijner tijd in staat is om verder uitwerking te geven aan een sluitende business-case en het plan op een goede wijze voor het voetlicht te brengen kan het mogelijk zijn om fondsen aan te boren. Een totale bijdrage van € 100.000,- lijkt dan tot de mogelijkheden te behoren.

Ziektekostenverzekeraars

De stichting noemt in haar businessplan concreet de zorgkostenverzekeraars Achmea en Menzis. Zoals eerder aangegeven hebben met deze partijen nog geen gesprekken plaats gevonden. De

omvang van de mogelijke bijdrage is gebaseerd op een bijdrage van € 100,- per lid van de plaatselijke doelgroep in het kader van hun deelname aan het Nationale Programma Preventie “alles is gezondheid”. Hoewel het belang van verzekeraars van initiatieven die zich richten op preventie op het gebied van gezondheidsklachten niet kan worden bestreden blijken ziektekostenverzekeraars in de praktijk zeer terughoudend met het doen van investeringen in accommodaties. Er zijn ons geen voorbeelden bekend van bijdragen in vergelijkbare voorzieningen met een omvang zoals opgenomen in het dekkingsvoorstel en wij zetten dan ook belangrijke vraagtekens bij de realiteitswaarde. Om hier verdere uitspraken over te kunnen doen zouden gesprekken met de verzekeraars plaats moeten vinden.

Bijdragen van bedrijven

De mogelijkheid om bedrijven te bewegen om bijdragen te leveren aan de verbouwing is uiteraard zeer afhankelijk van de lokale/regionale bedrijvigheid en de ingang die de initiatiefnemers hebben bij de bedrijven. De realiteitswaarde van het genoemde bedrag kan door ons niet worden beoordeeld.

Crowdfunding

Crowdfunding is momenteel een veel voorkomende methode om middelen te genereren voor een project of onderneming. Mits goed aangepakt biedt dit kansen. De stichting heeft in haar exploitatiebegroting aflossings- en rentekosten opgenomen voor dit deel van de dekking. Er kan echter ook sprake zijn van giften waar geen jaarlijkse kosten aan verbonden zijn.

Provincie Gelderland, EU en VWS

Wij hebben een specialist op het gebied van (Europese) subsidies naar de casus laten kijken. Zij komt tot de conclusie dat het plan nog lang niet concreet genoeg is om een subsidie aan te vragen. Daarnaast stelt zij vast dat er een aantal onderdelen zijn die inhoudelijk verbeterd moeten worden om überhaupt voor subsidie in aanmerking te komen. Op hoofdlijnen zijn dit de volgende aspecten:

- Het accent ligt teveel op ‘verbouwen’ en niet op hoe de gestelde doelen bereikt gaan worden. Het ‘Wat’ is benoemd, niet het ‘Hoe’;
- Niet onderbouwd is of dit project concreet bijdraagt aan de oplossing van het geconstateerde probleem;
- Er is niet in beeld gebracht of dit project leidt tot verdringing (mensen die momenteel gebruik maken van andere voorzieningen stappen over naar het Senioren Beweeg- en Trefcentrum Vitaal 85). Indien sprake zou zijn van verdringing van de markt (door concurrentie) is er sprake van Staatssteun.

Een uitgebreide rapportage van de bevindingen is bijgevoegd onder bijlage 1.

Samenvattend kan worden gesteld dat het dekkingsplan nog in een zeer pril stadium verkeert. Op een aantal onderdelen zal het businessplan verder uitgewerkt moeten worden om de realiteitswaarde van de opgenomen dekkingsbedragen te kunnen bepalen. Op andere onderdelen zouden de mogelijke financiers al wel benaderd kunnen worden om meer inzicht te krijgen in hun bereidheid om een bijdrage te leveren. Op dit moment kunnen echter op de belangrijkste dekkingsposten, ook bij een verdere concretisering van het businessplan, al gereede vraagtekens worden gezet bij de realiteitswaarde ervan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor een (aanzienlijk) deel van de investering een hypotheeklening dient te worden afgesloten. Los van de vraag of dit voor de stichting mogelijk is (zonder gemeentegarantie) zal dit ook resulteren in kapitaallasten die gedekt moeten worden uit de inkomsten. Dit leidt tot hogere tarieven waardoor sprake kan zijn van prijselasticiteit en vraaguitval. In het afsluitende hoofdstuk 5 wordt hier nog verder op ingegaan.

5 Conclusies

5.1 Inhoudelijke conclusies

Bestudering van het door de stichting opgestelde businessplan “ombouw van het zwembad De Blenk naar een integraal preventief gezondheidscentrum, het Senioren Beweeg- en Trefcentrum Vitaal 85” geeft ons een inspirerend beeld van de bevologenheid van de initiatiefnemers. Het businessplan geeft op duidelijke wijze de intrinsieke overtuiging van hen weer over het belang van preventie om langer zelfredzaam, gezond, vitaal en gelukkig te kunnen blijven leven. Van wezenlijk belang voor het verwezenlijken van deze ambitie acht de stichting het onder één dak brengen van verschillende activiteiten en het waarborgen van een laagdrempelig karakter van de voorziening. Zij legt de logische verbinding tussen haar initiatief en het (financiële) belang van de gemeente Oude IJsselstreek met betrekking tot het langer zelfredzaam blijven van haar inwoners.

Ook constateren wij dat het businessplan een sterke focus heeft op de ombouw van de accommodatie en op een aantal andere onderdelen nog weinig concreet is. Zo dient er verder handen en voeten te worden gegeven aan met name de organisatorische en inhoudelijke invulling van het geambieerde Beweeg- en Trefcentrum. In het businessplan wordt een forse vrijwilligersorganisatie voorzien van omgerekend ongeveer 26 full time formatieplaatsen die, onder aansturing van een parttime manager, verantwoordelijk wordt voor de totale invulling van exploitatie en programma. Enerzijds zal het naar verwachting een zeer forse inspanning vergen om zoveel vrijwilligers daadwerkelijk te committeren aan het centrum. Anderzijds brengt dit risico's met zich mee voor wat betreft de continuïteit van de bedrijfsvoering en de omvang, diversiteit en kwaliteit van het activiteitenaanbod. In het businessplan wordt niet duidelijk beschreven op welke kwantitatieve en kwalitatieve wijze invulling wordt gegeven aan de nieuwe organisatie en het activiteitenaanbod.

De hiervoor genoemde omvang, diversiteit en kwaliteit van het activiteitenaanbod zal een andere succesfactor zijn voor het slagen van het initiatief. De geprognoseerde aantallen leden en incidentele bezoekers zijn, bij de voorgestelde tarievenstructuur, uitsluitend realistisch bij een activiteitenaanbod dat de combinatie zwem- en ontmoetingsfunctie overstijgt. Indien dit daadwerkelijk het geval is dan delen wij de overtuiging van de stichting dat de in het businessplan begrote inkomsten daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd. Ook verwachten wij dat met de nieuwe, geclusterde voorziening, per saldo meer “freewheelers” activiteiten zullen gaan ontplooiën. Onvermijdelijk gevolg is echter ook dat een deel van hen geen gebruik (meer) zal maken van andere voorzieningen binnen de gemeente. Hierbij kan worden gedacht aan het momenteel in de realisatiefase verkerende zwembad in Terborg, de bestaande sportscholen en sportverenigingen en de restaurantfunctie die momenteel door Azora wordt gerealiseerd in het in de nabijheid van zwembad De Blenk gesitueerde woon-zorgcentrum.

Zoals hiervoor aangegeven wordt in het businessplan een beschrijving gegeven van de voorgestelde aanpassingen aan de accommodatie. In grote lijnen kunnen wij ons vinden in de voorgestelde aanpassingen en biedt de accommodatie hiervoor geen belemmeringen. Toch adviseren wij op een aantal onderdelen nadere studie te verrichten (bijvoorbeeld de afdekking van het wedstrijdbassin) en een verder optimalisering van routing en logistiek te bewerkstelligen.

5.2 Financiële conclusies

Waar de stichting de investeringskosten van de ombouw van de accommodatie raamt op ongeveer € 1.600.000,- resulteert de investeringskostenraming van Synarchis in een bedrag van circa € 2.520.000,- (inclusief BTW). Een verschil derhalve van ongeveer € 920.000,-. Zowel de bouwkosten,

de kosten van de terreininrichting en de bijkomende- en staartkosten zijn door de stichting te laag begroot.

Zoals hiervoor aangegeven achten wij de door de stichting geraamde inkomsten, op voorwaarde dat daadwerkelijk invulling kan worden gegeven aan een in kwantitatief en kwalitatief opzicht aantrekkelijk activiteitenaanbod, als realistisch waarbij dient te worden opgemerkt dat wij adviseren de verhuur aan derden terughoudender te ramen. De kosten zijn echter op een aantal onderdelen te laag geraamd. Om het Senioren Beweeg- en Trefcentrum Vitaal 85 daadwerkelijk tot een succes te maken moeten voldoende middelen beschikbaar zijn voor promotie, kantoorkosten en structurele bijscholing van de vrijwilligers. Ook zullen de verbruikskosten (energie, gas en water) zich naar verwachting op een hoger niveau bevinden. De tegenbegroting zoals opgesteld door Synarchis resulteert in een *structureel* exploitatietekort van ongeveer € 35.000,- (vanaf jaar 3). Het cumulatieve *extra* tekort in de eerste twee exploitatiejaren bedraagt € 140.000,-. Dit betekent dat voor een structureel sluitende begroting het aantal leden met 200 zal moeten stijgen (33%) of de abonnementsprijs met ongeveer € 5,- (eveneens 33%). Wij verwachten dat een dergelijke toename van bezoekers en/of tarieven op gespannen voet staat met aard en omvang van de doelgroep en de door de stichting als voorwaarde gestelde laagdrempeligheid van de voorziening.

De stichting gaat uit van een vrijwel volledige dekking van de financiering (inclusief de exploitatietekorten gedurende de eerste exploitatiejaren) door subsidies, fondsen en giften. Uitgangspunt vormt hierbij een financiering van € 1.700.000,-. Vanuit de berekeningen van Synarchis dient een financiering van € 2.660.000,- te worden gedaan waarbij nog sprake is van een structureel exploitatietekort van € 35.000,-. Het eerder geconstateerde gebrek aan concreetheid en uitwerking op onderdelen van de businesscase maakt het op dit moment niet goed mogelijk om een definitieve uitspraak te doen over de mogelijkheden om in aanmerking te komen voor subsidies en andersoortige bijdragen. Na verdere uitwerking van de plannen en verbeteringen op onderdelen kunnen gesprekken worden aangegaan met bijvoorbeeld fondsen, zorgverzekeraars en het bedrijfsleven en kunnen eventuele subsidieaanvragen worden gedaan.

Ook indien op een goede wijze verder uitwerking wordt gegeven aan het businessplan kan nu reeds de verwachting worden uitgesproken dat een (fors) deel van de opgevoerde onderdelen van het in de businesscase opgenomen dekkingsplan niet zal kunnen worden geëffectueerd. Dit ook vanwege het feit dat het project enkele intrinsieke risico's heeft die een belemmering kunnen zijn bij het verkrijgen van (Europese) subsidies. Om tot een haalbare businesscase te komen zal derhalve naast een structurele exploitatiebijdrage ter dekking van het hiervoor genoemde structurele exploitatietekort ook sprake dienen te zijn van een eenmalige bijdrage van de gemeente Oude IJsselstreek in de investeringskosten. Alternatief is dat de gemeente (bijvoorbeeld door een garantstelling) de stichting in staat stelt om een hypothecaire geldlening af te sluiten. Dit zal echter bij een afschrijving op basis van annuïteiten over een periode van 20 jaar en met een rentepercentage van 3,5% leiden tot een toename van de jaarlasten (en hiermee het structurele exploitatietekort) met € 7.000,- per € 100.000,- lening. Indien dit niet kan worden opgevangen door een intensivering van het gebruik, verhoging van de tarieven en/of beperking van de kosten (en zoals eerder aangegeven achten wij de mogelijkheden hiertoe beperkt) resulteert dit in een evenredig hogere benodigde structurele exploitatiebijdrage.

Resumerend kan worden gesteld dat wij verwachten dat, bij succesvolle verdere uitwerking en implementatie van het door de stichting in haar businessplan gepresenteerde initiatief, sprake zal zijn van een structureel exploitatietekort van ongeveer € 35.000,-. Daarnaast is de verwachting gerechtvaardigd dat de eenmalige kosten, die door Synarchis hoger worden geraamd dan door de stichting, hoogstens ten dele zullen worden gedekt door bijdragen van derden en subsidies. Indien dit betekent dat sprake zal zijn van een lening ter financiering van het resterende deel zal het jaarlijkse exploitatietekort toenemen met ongeveer € 7.000,- per € 100.000,- lening.

Bijlage 1 Subsidiescan

SUBSIDIESCAN “OMBOUW VAN HET ZWEMBAD DE BLENK NAAR EEN INTEGRAAL PREVENTIEF GEZONDHEIDSCENTRUM, HET SENIOREN BEWEEG- EN TREFCENTRUM VITAAL 85”

Informatiebron: Ombouw van het zwembad de Blenk naar een integraal preventief gezondheidscentrum, het Senioren Beweeg- en Trefcentrum Vitaal 85

Algemene informatie

Naam project:	Senioren Beweeg- en Trefcentrum Vitaal 85
Projectnummer:	n.v.t.
Initiatiefnemer:	Stichting Freewheel i.o.
Eindbegunstigde	Stichting Freewheel i.o.
Looptijd:	Niet aangegeven
Status project:	nvt

Korte projectbeschrijving

Doelstelling

Het projectdoel is onderverdeeld in:

- Faciliteren;
- Monitoren; en
- Promoten van een gezonde leefstijl voor senioren vanaf 55 jaar en uitkeringsgerechtigden vanaf 30 jaar;
- Langer zelfredzaam blijven van 600 leden;
- Gezond en vitaal leven stimuleren bij 600 leden.

Doelgroep

- Senioren vanaf 55 jaar;
- Uitkeringsgerechtigden vanaf 30 jaar.

Streven: van 60 naar 600 leden in Oude IJsselstreek (Ulft e.o.)

Inhoud project

- Ombouwen een overdekt zwembad naar een integraal preventief gezondheidscentrum met medische testruimte, spreekkamers, vergader/cursusruimte, biljartruimte, grand café voor gezonde voeding, serre, terras en zwembad, crèche en hobby/knutselruimte;
- Globale exploitatiekosten zijn in beeld gebracht.

Geografisch gebied

Oude IJsselstreek (Ulft e.o.)

Inhoudelijke beoordeling

Aansluiting bij EU-aandachtveld:

Healthy ageing:	ja
Techniek en innovatie:	techniek niet benoemd; deze organisaties samen in deze vorm is nog niet bekend; vraag is hoe vernieuwend dit is, gezien de genoemde voorbeelden.
ICT en multimedia:	niet benoemd
Arbeidsmarkt en scholing:	niet benoemd
Ondernemerschap:	actief burgerschap
Concurrentiebevordering	MKB: risico op verdringing / staatssteun

Verwachte resultaten

Het resultaat van het project is gericht op:

- Ombouw pand als voorwaarde om doelen te realiseren;
- Exploitatiekosten in beeld.

Conclusie inhoudelijke beoordeling

Het project is een zeer globale opzet van voornamelijk een verbouwing die als voorwaarde ingebed is in een plan om senioren en uitkeringsgerechtigden actiever, gezonder en vitaler te maken. Het accent ligt daardoor op het verbouwen en niet op hoe de doelen bereikt gaan worden. De activiteiten qua omvang en in de tijd zijn niet benoemd (het 'wat' is benoemd, niet het 'hoe' in relatie tot de doelen). De vraag is of deze investering noodzakelijk is voor de behoeften voor de doelgroep.

De problematiek is er, niet onderbouwd is of dit project concreet bijdraagt aan de oplossing ervan. Daarnaast dient in beeld gebracht te worden of deze voorziening tot verdringing elders in de nabije regio leidt.

Conclusie: een duidelijk verband tussen doelrealisatie en de inhoud van het huidige projectplan is op dit moment niet helder te maken.

Financiële beoordeling

Kosten	€ 1.700.000,=
Eigen inbreng	€ 0,=

Beoordeling financieringsopzet

	Andere financiers zijn:
• Gemeente Oude IJsselstreek	€ 250.000,=
• Div. fondsen	€ 100.000,=
• Verzekeraars	€ 400.000,=
• Bedrijven	€ 100.000,=
• Crowdfunding	€ 100.000,=
• Provincie Gelderland	€ 250.000,=
• EU-bijdrage	€ 250.000,=
• Min. v. Volksgezondheid	€ 250.000,=
• TOTAAL	€ 1.700.000,=

Conclusie financiële beoordeling:

De financiële basis onder dit project, op basis van de huidige gegevens, is zeer zwak. De eindbegunstigde heeft zelf geen fin. inbreng en kan geen enkele tegenslag opvangen.

Bij het projectplan is van geen enkele financieringspartij een concrete toezegging bijgevoegd. Hierdoor is de lange termijn impact en het draagvlak niet te beoordelen.

Eindadvies

Het project is op basis van de huidige informatie van een dusdanig globaal niveau dat zowel qua inhoud als qua financiën de kansrijkheid op (EU-)subsidies nog niet te bepalen is. Er is nog niet zozeer sprake van een uitvoeringsgereed plan i.r.t. de doelen, meer van een verbouwing waarna de activiteiten de doelen dienen te gaan realiseren. Deze zijn niet helder omschreven. Daarmee is het doelbereik onzeker. Daarnaast is het financieel kader nog verder te verbeteren.

Ter overweging

Evenwel is het idee sympathiek en sluit het aan bij maatschappelijke opgave.

Een overweging is om een tussenstap op weg naar een concreet projectplan te maken.

Concrete stappen om naar een kansrijk project te komen liggen er. Te denken valt aan:

- aantonen dat dit integraal aanbod in de regio / Nederland nog niet aanwezig is;
- aantonen dat aanbod er niet is of weggaat (door bezuinigingen) en dat burgers dit met dit project gaan overnemen (commitment dient aangetoond te worden);
- aantonen dat er geen verdringingseffecten ontstaan bij het aanbieden van de activiteiten i.r.t. tot ongeoorloofd staatssteun;
- samen met andere partij als eindbegunstigde optreden , bijv. zorgverzekeraar als leadpartner / gemeente als eigenaar van het pand.

Met betrekking tot de inhoud van het projectplan zijn de volgende stappen te overwegen:

- Activiteiten m.b.t. het doelonderdeel 'faciliteren' concretiseren: welke, wanneer, door wie, kosten en baten;
- Activiteiten m.bt. het doelonderdeel 'monitoren' concretiseren: welke, wanneer, door wie, kosten en baten;
- Activiteiten m.b.t. het doelonderdeel 'promoten' concretiseren: welke, wanneer, door wie, kosten en baten;
- Aantonen van noodzakelijk verband tussen de kosten van de ombouw en het bereiken van de doelen;
- Draagvlak in beeld brengen van financiële partners (financieringsverklaringen);
- Definitieve begroting van ombouwkosten;
- Financiële dekking van de ombouwkosten;
- Onderbouwen van de exploitatiekosten;
- Dekking van de exploitatiekosten;
- Uitvoeringspartners in beeld brengen;
- Draagkracht organisatie aantonen.

Aanbeveling

De provincie Gelderland biedt een subsidiemogelijkheid voor:

- ondersteuning bij het opstellen van een exploitatiebegroting van een gemeenschapsvoorziening die voor meerdere jaren dekkend en realistisch is;
- ondersteuning bij het opstellen van een programma voor ten minste twee jaar van een gemeenschapsvoorziening;
- ontwikkeling binnen een gemeenschapsvoorziening van vernieuwende vormen van:
 - i. exploitatie;
 - ii. bestuurlijke samenwerking;
 - iii. beheer; of
 - iv. programmering.

De subsidie bedraagt ten hoogste 75% van de subsidiabele kosten met een minimum van € 10.000 en een maximum van € 20.000.

De aanvraag dient voor 19 maart a.s. ingediend te zijn.

Met deze aanvraag en het budget kan gewerkt worden aan bovenstaande punten. Met de dan beschikbare informatie kan een onderbouwde kansrijkheid op subsidies bepaald worden.