

## Bijlage 1 Samenvattende tabel

Vergelijkingstabel quick scan, d.d. 14-04-2022

<i>Criteria</i>	<b>Gefaseerd plan bouw door gemeente</b>	<b>Integraal plan bouw door gemeente</b>	<b>Integraal plan bouw en exploitatie door Stichting initiatiefgroep</b>
<b>Planvergelijking</b>	Bouw Zwembad in 2024 (fase 1) en bouw sporthal in 2035 (fase 2)	Bouw zwembad, sporthal en sportvoorzieningen in 2024	Bouw en exploitatie Zwembad, sporthal en sportvoorzieningen
<b>Nadere planspecificaties</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wedstrijdbad 25x15,4m;</li> <li>- Warm-water instructiebad 20x10m</li> <li>- Aardgasloos</li> <li>- Modulair ontwerp:</li> <li>- Toekomstige aanbouw van een sporthal</li> <li>- Mogelijkheid tot toevoeging van zorg-gerelateerde functies</li> <li>- Mogelijkheid tot uitbreiding met separate recreatieve zwemzaal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wedstrijdbad 25x15m</li> <li>- Doelgroepenbad 15x10m</li> <li>- Recreatiestrook 125 m2</li> <li>- Grote hal (3 delen)</li> <li>- Kleine hal (2 delen)</li> <li>- 2 kleedkamer met sanitaire ruimte</li> <li>- Scheidsrechterkleedkamer</li> <li>- Sanitaire ruimte</li> <li>- Toestelberging</li> <li>- Horecavoorziening</li> <li>- Gezondheid en sport gerelateerde ruimtes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wedstrijdbad 25x15m</li> <li>- Doelgroepenbad 15x10m</li> <li>- Recreatiestrook 125 m2</li> <li>- Grote hal (3 delen)</li> <li>- Kleine hal (2 delen)</li> <li>- 2 kleedkamer met sanitaire ruimte</li> <li>- Scheidsrechterkleedkamer</li> <li>- Sanitaire ruimte</li> <li>- Toestelberging</li> <li>- Horecavoorziening</li> <li>- Gezondheid en sport gerelateerde ruimtes</li> </ul>
<b>Juridische vergelijking</b>	Advies om de procedure van Europese aanbesteding te volgen voor de bouw van het zwembad en separaat de selectie van de exploitant. Gunning gaat conform de dienstverleningsovereenkomst. Past bij gemeentelijk beleid.	Gelijk aan gefaseerd plan gemeente	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Onderhands gunnen van deze integrale opdracht aan stichting initiatiefgroep is juridisch niet mogelijk.</li> <li>- Bij uitgifte van de grond met een erfpachtconstructie dient deze ook breed op de markt te worden gezet.</li> <li>- Het projectmanagement en ontwerpteam zijn reeds Europees aanbesteed. Wanneer de gemeente het ontwerp, de bouw en exploitatie aan een marktpartij wil gunnen, moeten geselecteerde adviseurs worden afgekocht en moet huidige PVE worden losgelaten.</li> </ul>
<b>Financiële vergelijking</b>			Door juridische beperkingen is dit niet uitgezocht.
Investeringskosten* Investeringskosten (excl. eenmalige kosten) Totaal jaarlasten Totaal opbrengsten per jaar	€ 15.600.000 (zwembad) + € 14.200.000 € 13.100.000 (zwembad) + € 13.900.000  -/- € 1.648.000 (zwembad) € 734.000 (zwembad)	€ 27.150.000 € 22.600.000  -/- € 2.283.000 € 1.117.000	

<p>Totaal resultaat per jaar (excl. gemeentelijke bijdrage)</p> <p>Netto Contante Waarde over periode 20 jaar (2025-2045)</p> <p>Netto Contante Waarde over periode 30 jaar (2025-2055)</p>	<p>-/- € 914.000 (zwembad)</p> <p>-/- € 25,4 miljoen</p> <p>-/- € 37,3 miljoen</p> <p>Tot 2035 is het bouwen van alleen een zwembad op basis van jaarlasten voordeliger dan een integraal plan, echter is de bouw van een sporthal nu goedkoper dan over ruim 10 jaar.</p>	<p>-/- € 1.166.000</p> <p>-/- € 27,3 miljoen</p> <p>-/- € 37,3 miljoen</p> <p>Over een periode van 20 jaar is het op basis van netto contante waarde voordeliger om het plan in 2 fases te realiseren.</p> <p>Over een periode van 30 jaar zijn de kosten in beide gevallen gelijk.</p>	
<b>Fiscale vergelijking</b>	<p>Momenteel geldt de huidige SPUK-Sport en BOSA-regeling. De gemeente kan gebruik maken van subsidie voor compensatie van BTW voor de bouw. Het is mogelijk de vooraf trek op BTW volledig te verkrijgen in de jarenlange exploitatiefase wanneer de exploitatiefase wordt gegund aan een commerciële partij.</p>	<p>Gelijk aan gefaseerd plan gemeente. Hierbij geldt dat de initiële investering en daarmee ook de daaruit voortvloeiende beheer- en exploitatie significant hoger zal zijn en daarmee ook de impact van al dan niet verrekenbare BTW.</p>	<p>Fiscaal gezien betekent gunnen aan een stichting (zoals de initiatiefgroep) dat de BTW op bouw en exploitatie kostprijs verhogend zal zijn. Dit maakt de businesscase erg onaantrekkelijk.</p>

\*De kosten zijn inclusief de afkoop van de huidige exploitant en inhaalafschrijving boekwaardes. De investeringskosten voor de bouw van de sporthal in het plan gemeente hebben prijspeil 2034 en zijn daarmee lastig vergelijkbaar met het integrale plan wat prijspeil 2025 kent.

<b>Kansen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mogelijkheid om bij de bouw van de sporthal in 2035 aan te sluiten bij de behoeftes van dat moment</li> <li>- Gemeente houdt financieel/juridisch/functioneel grip en zicht op bouw en exploitatie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeente houdt financieel/juridisch/functioneel grip en zicht op bouw en exploitatie</li> <li>- Snellere ontwikkeling woningbouw op huidige locatie De Bloemen</li> <li>- Boost voor Castricum als sportieve gemeente door extra voorzieningen tov oorspronkelijke programma</li> <li>- Integraal bouwen levert meer mogelijkheden voor duurzaam bouwen en exploiteren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risico's mogelijk bij marktpartijen onder te brengen</li> <li>- Kansen bieden aan lokale ondernemers</li> <li>- Snellere ontwikkeling woningbouw op huidige locatie De Bloemen</li> <li>- Boost voor Castricum als sportieve gemeente door extra voorzieningen tov oorspronkelijke programma</li> <li>- Integraal bouwen levert meer mogelijkheden voor duurzaam bouwen en exploiteren</li> </ul>
<b>Risico's</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De kosten voor het bouwen van een sporthal in 2035 zijn nog lastig in te schatten. Kosten kunnen (door mondiale ontwikkelingen) aanzienlijk stijgen waardoor de bouw van een sporthal in de toekomst nog duurder wordt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Extra jaarlasten in de eerste tien jaar van 2,5 ton voor de bouw van een sporthal kunnen niet gedragen worden door de gemeente</li> <li>- Extra bezwaren van de omgeving in procedure wijziging bestemmingsplan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De gemeente is financieel risicodragend;</li> <li>- Weinig sturing op ontwerp, bouw en exploitatie vanuit de gemeente;</li> <li>- Het huidige PvE moet worden losgelaten;</li> <li>- Juridische conflicten en afkoopbedragen met reeds geselecteerde partijen en</li> </ul>

	-	door vergroten van de scope van het project - Onderhandelingen met De Bloemen voor afkoop moeten nog plaatsvinden	mogelijk andere gegadigden voor de bouw en de exploitatie - Onderhandelingen met De Bloemen voor afkoop moeten nog plaatsvinden
--	---	--	--