

Nota huurprijzen voor gemeentelijk vastgoedaccommodaties

Gemeente Velsen
Directie Beheer & Ontwikkeling
Afdeling Gebiedsontwikkeling
Datum

Vastgesteld door de gemeenteraad op

Inhoud

Hoofdstuk 1. Inleiding.....	3
§1.1 Aanleiding.....	3
§1.2 Doel nota.....	3
§1.3 Inwerkingtreding.....	3
Hoofdstuk 2. Huurprijzen en de rekenmethodiek.....	4
§2.1 Huurprijsmethodiek voor commerciële partijen.....	4
§2.2 Huurprijs methodiek voor maatschappelijke partijen.....	5
Hoofdstuk 3. Effectuering van dit beleid en de financiële consequenties	5
§3.1 Financiële consequenties.....	6
Bijlage I: Berekeningsmethodiek kostendekkende huurprijs.....	7
Bijlage II Huursituaties maatwerk accommodaties.....	12

Hoofdstuk 1. Inleiding

§1.1 Aanleiding

De Gemeente Velsen kent een grote verscheidenheid aan accommodaties. Voor deze accommodaties is nu geen eenduidige transparante manier van huurberekening aanwezig. Vanuit het verleden is er gekozen voor marktconforme huurprijsberekening, met achterliggende reden het realiseren van bezuinigingen. Gebleken is dat deze huurberekeningsmethode niet de gewenste bezuinigingen oplevert, omdat in veel gevallen de huur van gebouwen met een maatschappelijke functie gesubsidieerd wordt.

In de raadsessie van 13 november 2008 hebben de fracties aangegeven bereid te zijn het beleid ten aanzien van marktconforme huren te heroverwegen. Op basis van dit uitgangspunt is deze nota opgesteld.

Herziening en actualisatie

Deze nota heeft een beleidscyclus van twee jaar. Hierdoor kan tijdig gereageerd worden op algemene economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Mocht er aanleiding zijn, dan wordt de nota eerder aangepast.

§1.2 Doel nota

Het is wenselijk om de uitgangspunten vast te stellen voor de huurprijsbepaling van de verhuur van gemeentelijke accommodaties. Het vaststellen van de nota huurprijzen gemeentelijk vastgoed dient de volgende belangen:

1. Uniformiteit en objectiviteit: gelijksoortige zaken worden gelijk behandeld, zonder aanzien des persoons;
2. Transparantie: zowel naar marktpartijen, burgers als het bestuur wordt inzicht geboden in de huurprijzen die de gemeente hanteert;
3. Draagvlak: openheid, uniformiteit en objectiviteit verhogen de aanvaardbaarheid van de gehanteerde prijzen.

§1.3 Inwerkingtreding

De in deze nota genoemde huurprijzen worden gehanteerd zodra de nota is vastgesteld door de gemeenteraad, ook indien aanvragen zijn ingediend voordat deze nota is vastgesteld door de gemeenteraad. Voor de accommodaties die gehuurd worden door de Gemeente Velsen zelf zal deze berekeningsmethode ingaan op 1 januari 2013. Dit geldt voor de sportaccommodaties waarvan de gemeentelijke afdeling Sportzaken hoofdhuurder blijft. Voor de accommodaties die gehuurd worden door andere partijen dan de Gemeente Velsen zal deze nota ingaan na vaststelling en betrekking hebben op nieuw af te sluiten huurovereenkomsten en bij herziening van huurovereenkomsten.

Hoofdstuk 2. Huurprijzen en de rekenmethodiek

Voor de berekening van de huurprijs wordt een onderscheid gemaakt tussen commerciële partijen en maatschappelijke partijen. Voor de commerciële partijen zal een marktconforme huur berekend worden. Voor de maatschappelijke partijen zal een huur op basis van kostendekkendheid berekend worden.

Definitie commerciële partijen: onder commerciële partijen wordt verstaan partijen die een winstoogmerk hebben, geen breed maatschappelijk doel hebben en niet passen bij de maatschappelijke kerntaken van het beleid van de gemeente.

Definitie maatschappelijke partijen: maatschappelijke partijen zijn instellingen die een expliciet maatschappelijk doel of initiatief hebben, passen bij de maatschappelijke kerntaken van het beleid van de gemeente en een niet commerciële juridische grondslag hebben zoals verenigingen, stichtingen etc.

Maatwerk berekening; er zijn twee specifieke accommodaties (de schouwburg en het zwembad Heerenduinen) waarvoor de berekening van de huurprijs wordt omschreven als maatwerk. De reden hiervoor is dat de accommodaties dermate verschillend zijn dat er geen standaardisatie van kosten mogelijk is. De berekeningsmethoden van de huurprijs verschilt echter niet van de twee bovengenoemde methoden, voor maatschappelijke partijen zal een kostendekkende huurprijs berekend worden en voor commerciële partijen een marktconforme huurprijs.

In de volgende paragrafen in dit hoofdstuk staan de twee rekenmethodieken beschreven.

§2.1 Huurprijsmethodiek voor commerciële partijen

Marktconformiteit

Uitgangspunt bij verhuur van gemeentelijk vastgoed voor commerciële partijen is een marktconforme tegenprestatie. Bij het sluiten van nieuwe huurovereenkomsten en het herzien van huurovereenkomsten vormen marktconforme huren het uitgangspunt. In het geval van een reeds bestaande huurovereenkomst kan het zijn dat de huurprijs onder marktconformiteit ligt. Het aanpassen van de huurprijs van reeds bestaande huurovereenkomsten naar een marktconform niveau is vanwege rechtsbescherming van de huurder (juridisch) niet mogelijk. Het beleid dat in deze nota omschreven is heeft dan ook betrekking op nieuwe huurovereenkomsten en zal leidend zijn bij herziening van huurovereenkomsten.

Huurprijsbepaling

De marktconforme huur houdt in dat er een huur in rekening wordt gebracht die in het economische verkeer ook zou worden berekend. Deze huurprijs zal bepaald worden door de marktconforme cijfers en zal door de comparatievemethode berekend worden. De essentie van deze methodiek is dat een vaste prijs per m² bruto vloeroppervlak wordt gehanteerd. Deze vaste prijs komt tot stand op basis van vergelijking met omliggende accommodaties en/of gemeenten en kan desgewenst door een taxateur vastgesteld worden.

§2.2 Huurprijs methodiek voor maatschappelijke partijen

De huurprijs voor maatschappelijke partijen zal berekend worden op basis van de kostendekkende methode. Voor de berekening zijn de accommodaties onderverdeeld in vier type te weten:

- 1) Sociaal Cultureel accommodaties,
- 2) Jeugd & Jongeren accommodaties,
- 3) Binnensport accommodaties,
- 4) Buitensport accommodaties.

Per type accommodatie is een standaardisatie gemaakt van alle kosten. Deze kosten worden uitgedrukt in kosten per m² bruto vloer oppervlak per jaar. Er zijn twee specifieke accommodaties (de Schouwburg en het Zwembad) die niet te standaardiseren zijn. Hiervoor zal de kostprijs op maat berekend worden.

Onderstaand het overzicht van de kostendekkende huur voor maatschappelijke partijen. Voor de opbouw van de kosten en de berekeningen wordt verwezen naar de bijlage.

Type accommodatie	Totale huurprijs € per m ² BVO per jaar	Kapitaallasten € per m ² BVO per jaar	Vaste lasten € per m ² BVO per jaar	Beheerkosten € per m ² BVO per jaar	Onderhoudskosten € per m ² BVO per jaar
Sociaal Cultureel accommodaties	€ 55,--	€ 30,--	€ 6,--	€ 3,--	€ 16,--
Stadsschouwburg	Maatwerk	Maatwerk	Maatwerk	Maatwerk	Maatwerk
Jeugd & Jongeren accommodaties	€ 45,--	€ 20,--	€ 6,--	€ 3,--	€ 16,--
Binnensport accommodaties	€ 50,--	€ 30,--	€ 5,--	€ 3,--	€ 12,--
Zwembad	Maatwerk	Maatwerk	Maatwerk	Maatwerk	Maatwerk
Buitensport accommodaties	€ 4,--	€ 1,--	€ 1,--	€ 1,--	€ 1,--

Figuur: huurprijsbepaling voor maatschappelijke partijen

NB: De huurprijs voor verhuur aan een niet met BTW belaste huurder of waarbij geen BTW compensatie mogelijk is, zal een verhoging van de huurprijs krijgen van 4 %.

NB: De jaarlijkse huurverhogingen gedurende de exploitatieperiode vindt plaats op basis van de wijziging van het jaarprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Hoofdstuk 3. Effectuering van dit beleid en de financiële consequenties

De effectuering van dit beleid vindt plaats bij afsluiting van een nieuwe huurovereenkomst dan wel, bij het herzien van lopende overeenkomsten, op het moment waarop dit gegeven de bepalingen in de overeenkomsten mogelijk is.

Wanneer een nieuwe huurovereenkomst wordt opgesteld of wanneer er een huurovereenkomst wordt herzien zal deze huur worden bepaald door middel van de genoemde bedragen in deze nota.

Voor de sportaccommodaties waar de afdeling Sportzaken hoofdhuurder zal blijven zal de nieuwe huurprijs ingaan op 1 januari 2013. Reden hiervoor is dat er zeer veel gebruikers zijn

van de sportaccommodaties welke veelal per uur 'huur' betalen, ook hebben de gymlokalen en sporthallen geregeld een onderwijsfunctie waarmee de gemeente haar wettelijke taken uitvoert. Er zal vanuit naar de afdeling Sportzaken geen huur in rekening worden gebracht, daar dit niet het beleid is van de Gemeente Velsen. Het zal evenmin effect hebben op de hoogte van de toegangstarieven voor de sportaccommodaties zoals deze is vastgelegd in de gemeentelijke regelingen. Er ontstaat echter wel inzicht in de verhouding van 'inkomsten' (vanuit het toegangskaartje of verhuur) en 'uitgaven' (exploitatiekosten) van het betreffende gebouw.

Het gevolg hiervan is dat:

- Voor alle type accommodaties een gelijke berekening is van de huurprijs, hierdoor ontstaat er transparantie, uniformiteit en objectiviteit.
- Voor alle partijen een transparant beeld is waaruit de huurprijs bestaat en hoe deze is opgebouwd.

§3.1 Financiële consequenties

Voor de Gemeente Velsen

Voor de Gemeente Velsen zijn er geen sterke kosten- of batenstijgingen dan wel dalingen te verwachten als gevolg van dit beleid. Dit doordat de commerciële partijen al een marktconforme huurprijs betalen en de maatschappelijke partijen veelal voor de huursom geheel of gedeeltelijk subsidie ontvangen en reeds een huurcontract hebben voor onbepaalde tijd.

Voor commerciële partijen

Voor de commerciële partijen is de marktconforme huur het uitgangspunt. Momenteel wordt er al met een marktconforme huur gerekend voor deze partijen. Hierdoor zal er geen sterke financiële consequentie zijn.

Voor maatschappelijke partijen

Met de invoering van het kostendekkende huurprincipe voor maatschappelijke partijen wordt niet beoogd tot bezuinigingen te komen, maar veeleer om inzicht te krijgen in de (verkapte) bijdragen aan die partijen. Wanneer een huurder geconfronteerd wordt met een hogere huur omdat dit juridisch gezien mogelijk is, bijv. door afloop van zijn huurcontract, kan deze huurder indien deze in aanmerking komt voor een subsidie ter compensatie van de huur zijn subsidieaanvraag evenredig met de huurstijging verhogen. De beoordeling en toetsing van de subsidie aanvraag ligt bij de betreffende afdeling, op basis van vastgesteld beleid.

Tenslotte

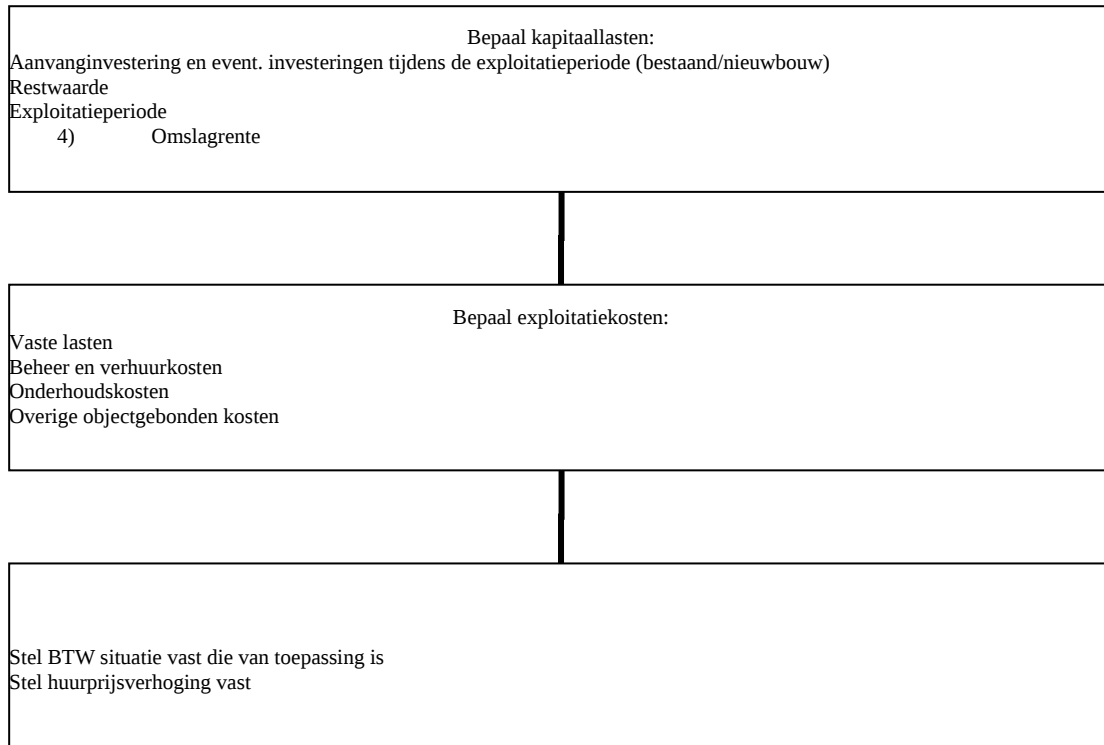
Door invoering van het beleid worden de eerder gestelde doelen bereikt:

- Uniformiteit: de huurprijswaarde wordt voor alle objecten op dezelfde vastgestelde wijze benaderd;
- Objectiviteit: op basis van dit beleid wordt de huurprijs vastgesteld. Op voorhand worden geen uitzonderingen gemaakt.
- Transparantie: doordat de methodiek en aanpak voor één ieder gelijk wordt gesteld, is voor verhuurder, huurder en mogelijk derden zeer duidelijk welke stappen worden gezet. Hierdoor creëert het beleid draagvlak en openheid.

Bijlage I: Berekeningsmethodiek kostendeekkende huurprijs

Berekeningsmethodiek kostendeekkende huurprijs

Voor de berekening van de huurprijs voor de maatschappelijke partijen is een uitwerking gemaakt via onderstaand stappenplan. Het stappenplan behandelt de verschillende variabelen die een directe invloed hebben op de kostendeekkende huurprijs.



Uitwerking van het stappenplan:

De kapitaallasten

Voor de berekening van de kapitaallasten is een som gemaakt van alle kapitaallasten van de door de gemeente in bezit zijnde accommodaties. De som bevat de onderstaande uiteenzetting van opbouw van kosten. Deze som is onderverdeeld in 4 type accommodaties, per type accommodatie is een standaardisatie gemaakt van de kapitaallasten per m² BVO per jaar. Er zijn twee specifieke accommodaties dat niet te standaardiseren is. Hiervoor zal een prijs op maat berekend worden. Voor de berekening van de huurprijs zal het onderstaand schema worden gebruikt.

Type accommodatie	Totale kapitaallasten € per m ² BVO
Sociaal Culturele accommodaties	€ 30,--
Stadsschouwburg	Maatwerk
Jeugd & Jongeren accommodaties	€ 20,--
Binnensport accommodaties	€ 30,--
Zwembad	Maatwerk
Buitensport accommodaties	€ 1,--

Definitie kapitaallasten

De kapitaallasten zijn een gevolg van de investering en bestaan uit een vergoeding voor het geïnvesteerd vermogen en de boekwaardeverminderingen (afschrijvingen). De volgende parameters bepalen de hoogte van de kapitaallasten:

- 1) Totale investering(en) tijdens de exploitatieperiode
- 2) Restwaarde bij het einde van de exploitatieperiode
- 3) Exploitatieperiode
- 4a) Renteomslag

Samenvatting opbouw kapitaallasten

1) Totale investering(en) tijdens de exploitatieperiode	Bestaand (waardering) of Nieuwbouw (investering)
2) Restwaarde na exploitatieperiode	Opstallen nihil, enkel grondwaarde
3) Exploitatieperiode	40 jaar
4) Rente omslag	4.5%

1 - Totale investering(en) tijdens de exploitatieperiode; De aanvangsinvestering van maatschappelijk vastgoed betreft de waarde of investering bij aanvang van de exploitatieperiode. De aanvang van de exploitatieperiode kan zowel direct na oplevering zijn voor nieuwbouw, als ook een bestaand gebouw dat eerst een andere of dezelfde functie vervulde. Tevens kunnen er tijdens de exploitatieperiode investeringen gedaan worden anders dan het regulier onderhoud. Deze tussentijdse investeringen vormen een onderdeel van de te berekenen kapitaallasten.

Bij nieuwbouw gaat het om de totale investering die met de bouw samenhangt. Eventuele eenmalige bijdragen (van derden) voor de exploitatie van het vastgoed mogen in mindering worden gebracht op de aanvangsinvestering indien er een duidelijke relatie is met de investering.

Bij bestaand vastgoed dient te worden gewaardeerd op basis van de marktwaarde verhoogd met eventuele nog te maken kosten voor bouwkundige aanpassingen. Idealiter kan de waarde van het vastgoed op basis van de onderstaande methodiek worden bepaald in volgorde van voorkeur. De indeling is gebaseerd op de richtlijnen voor de Wet Waardering Onroerende Zaken:

1. Marktwaarde van het object gebaseerd op beleggingstransacties van vergelijkbare gebouwen op basis van marktreferenties.
2. Indien er geen vergelijkbare objecten worden verkocht kan gebruik worden gemaakt van de huurwaardekapitalisatie waarbij de markthuurwaarde per ruimte wordt vastgesteld.
3. Indien er geen huurdersmarkt en geen kopersmarkt van voldoende omvang bestaat, dient het vastgoed op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde te worden bepaald.

2 - Restwaarde bij het einde van de exploitatie; Naast de aanvangsinvestering is het van belang om rekening te houden met de toekomstige verkoopopbrengst of waarde van het vastgoed. Gezien de hoogte van de aanvangsinvestering is het van belang om de toekomstige restwaarde/verkoopopbrengst in de exploitatieberekening en huurprijsvaststelling mee te nemen. Ter bepaling van de restwaarde van zowel courant als incourant vastgoed wordt gesteld dat er na de exploitatieperiode geen restwaarde meer is van de opstallen. De

grondwaarde zal op basis van de huidige bestemming minus eventuele sloopkosten en saneringskosten gewaardeerd worden.

3 - De exploitatieperiode: De lengte van de exploitatieperiode van het vastgoed is een belangrijke input variabele voor de vaststelling van een kostprijsdekkende huur. Deze is afhankelijk van de economische en technische veroudering van het betreffende vastgoed. De exploitatieperiode voor zowel courant alsmede incourant vastgoed is 40 jaar.

4a- Financieringskosten: De financieringskosten vormen de kosten die verband houden met het kapitaal dat geïnvesteerd is gedurende de looptijd en het daaraan gekoppelde risico. De financieringskosten zijn uitgedrukt in een berekende pmslagrente van 4.5 % (peildatum per januari 2010).

De exploitatiekosten

Voor de berekening van de exploitatiekosten is een som gemaakt van alle exploitatiekosten van de door de gemeente in bezit zijnde accommodaties. De som bevat de onderstaande uiteenzetting van opbouw van kosten. Deze som is onderverdeeld in 4 type accommodaties, per type is een standaardisatie gemaakt van de exploitatiekosten per m² BVO per jaar. Er zijn een aantal specifieke accommodaties die niet te standaardiseren zijn. Hiervoor zal de prijs op maat berekend worden. Voor de berekening van de huurprijs zal het onderstaand schema worden gebruikt.

Type accommodatie	Vaste lasten € per m ² BVO per jaar	Beheerkosten € per m ² BVO per jaar	Onderhoudskosten € per m ² BVO per jaar
Sociaal Cultureel accommodaties	€ 6,--	€ 3,--	€ 16,--
Stadsschouwburg	Maatwerk	Maatwerk	Maatwerk
Jeugd & Jongeren accommodaties	€ 6,--	€ 3,--	€ 16,--
Binnensport accommodaties	€ 5,--	€ 3,--	€ 12,--
Zwembad	Maatwerk	Maatwerk	Maatwerk
Buitensport accommodaties	€ 1,--	€ 1,--	€ 1,--

Definitie exploitatiekosten

De exploitatiekosten van het vastgoed bestaan uit een groot aantal verschillende kosten. De onderstaande kosten kunnen worden aangemerkt als de exploitatiekosten voor de eigenaar. Naast kosten voor de eigenaar zijn er eveneens kosten voor rekening van de gebruiker. Door middel van servicekosten worden deze verrekend. Voor de exploitatiekosten voor rekening van de eigenaar zal de onderstaande onderverdeling worden aangehouden:

- 1) Vaste lasten
- 2) Beheer en verhuurkosten
- 3) Onderhoudskosten
- 4) Overige objectgebonden kosten

1 - Vaste lasten zijn kosten die betrekking hebben op het object en jaarlijks terugkeren. Het betreft hier kosten voor belastingen en andere heffingen, erfpachtcanon (mits van toepassing) en verzekeringen. Het betreft hier uitsluitend de kosten die voor rekening zijn van de eigenaar. In het onderstaande overzicht zijn de vaste lasten per type accommodatie aangegeven.

Overzicht van vaste lasten in € per m² bruto vloeroppervlak per jaar

Type accommodatie	Vaste lasten € per m ² BVO
Sociaal Cultureel accommodaties	€ 6,--
Stadsschouwburg	Maatwerk
Jeugd & Jongeren accommodaties	€ 6,--
Binnensport accommodaties	€ 5,--
Zwembad	Maatwerk
Buitensport accommodaties	€ 1,--

2 - Beheer en verhuurkosten zijn de kosten die direct toe te rekenen zijn aan het beheer van de gebouwen. De activiteiten voor het objectbeheer bestaan onder andere uit de werkzaamheden: - incassering van de huurinkomsten, financiële administratie op objectniveau (o.a. afrekening servicekosten), bewaken en opstellen van budgetten (o.a. onderhoud), klachtenafhandeling, mutatieopnamen, aansturing van het onderhoud, sleutelbeheer, zorg dragen voor de servicekosten. De totale kosten voor het beheer en verhuurkosten voor gemeente bedragen € 3,-- per m² BVO per jaar. Voor de buitensportaccommodaties wordt een bedrag van € 1,-- per m² BVO per jaar gerekend.

3 - Onderhoudskosten zijn de kosten die bedoeld zijn voor het in stand houden van de accommodatie gedurende de exploitatieperiode. Hieronder vallen de kosten die uitsluitend voor rekening zijn van de eigenaar meegenomen, exclusief het binnenonderhoud. De hoogte van de onderhoudskosten variëren sterk per gebouw en zijn afhankelijk van het afwerkingniveau van het gebouw, het gewenste en huidige onderhoudsniveau van het gebouw en de ouderdom.

De onderhoudskosten per type gebouw per m² BVO per jaar

Type accommodatie	Onderhoudskosten € per m ² BVO
Sociaal Cultureel accommodaties	€ 16,--
Stadsschouwburg	Maatwerk
Jeugd & Jongeren accommodaties	€ 16,--
Binnensport accommodaties	€ 12,--
Zwembad	Maatwerk
Buitensport accommodaties	€ 1,--

4 - Overige objectgebonden kosten: De overige kosten bestaan uit diverse kosten die direct betrekking hebben op individuele gebouwen. De kosten bestaan uit de niet verrekenbare BTW. De huurprijs voor verhuur aan een niet met BTW belaste huurder of waarbij geen BTW-compensatie mogelijk is zal een verhoging van de kostprijsuur krijgen van 4 %. Deze opslag is bedoeld als compensatie voor de gemiste verrekening van de BTW op exploitatiekosten die met BTW belast zijn.

NB: Servicekosten; Naast de exploitatiekosten voor rekening van de eigenaar zijn er ook facilitaire kosten voor rekening van de huurder. Het gaat hierbij om kosten, zoals onderhoud aan de binnenzijde van het gebouw, stookkosten, schoonmaakkosten en overige dienstverlening.

NB: Naast de hiervoor genoemde parameters is de huurverhogingsystematiek een voorname parameter hiervoor wordt het Consumentenprijsindex alle huishoudens van het CBS voor gebruikt.

Bijlage II Huursituaties maatwerk accommodaties

In de nota huurprijzen gemeentelijk vastgoed wordt de huurprijs van twee specifieke accommodaties op basis van maatwerk vastgesteld. Om duidelijkheid te krijgen over wat dit maatwerk betekend is er een analyse gemaakt van de huidige huursituaties van:

1. De Stadsschouwborg
2. Zwembad Heerenduinen

Onderstaand een uiteenzetting hiervan:

1. Huursituatie Stadsschouwborg

De huurder van de Stadsschouwborg is Stichting Stadsschouwborg Velsen.

Stichting Stadsschouwborg Velsen				
Huurperiode	Gehuurd	Prijs per jaar	Prijs per m ²	Bijzonderheden
1 jarig + verlening	1.600 m ²	€ 260.000	€ 162,50	Geen

Gemeentelijke jaarlijkse kosten van het gebouw (2007-2009)					
Kapitaallasten	Vaste lasten	Beheerkosten	Onderhoudskosten	Kosten per m ²	Totaal
€ 362.862	€ 3.379	€ 0,00	€ 249.000	€ 384,52	€ 615.241,--

Conclusie huursituatie

Kijkend naar het bedrag per m² dat er betaald wordt kan er geconcludeerd worden dat deze hoewel het niet kostendekkend is wel op een marktconform niveau ligt. Hoewel de huursituatie marktconform is, is buiten de toegekende subsidie er een negatief saldo op de exploitatie van het gebouw van € 355.241,-- .

2. Zwembad Heerenduinen

De huur van het zwembad wordt bepaald door de verkoop van het aantal toegangskaartjes. De prijs van dit toegangskaartje wordt door de Gemeente zelf vastgesteld in de Regeling tarieven en voorwaarden voor het in gebruik geven van gemeentelijk zwembad De Heerenduinen 2011. Hierdoor kan deze accommodatie niet standaard berekend worden maar zal er maatwerk geleverd moeten worden.

Inkomsten 2010	Totale kosten	Kapitaallasten	Beheer en Personeel	Onderhoud en Vaste lasten
€ 1.050.000	€ 2.825.643	€ 752.885	€ 1.312.758	€ 760.000

Conclusie huursituatie

Kijkend naar de exploitatie van het gebouw inclusief het beheer en de personele kosten kan er geconcludeerd worden dat het zwembad een negatief exploitatieresultaat heeft van € 1.775.000,-- per jaar.