

Donksbergen - doorrekening scenario's

1. Uitgangspunten

In de werksessie van 10 december 2025 zijn een aantal uitgangspunten besproken, die zijn gehanteerd bij de uitwerking van de berekeningen. Daarnaast is, zoals in de werksessie afgesproken, aanvullend onderzoek gedaan naar diverse zaken. Deze zijn in onderstaande opsomming gearceerd.

Om de uitkomsten van de verschillende scenario's goed te kunnen vergelijken, zijn de kosten voor alle scenario's allereerst berekend naar de gemiddelde kosten per jaar en vervolgens geëxtrapoleerd naar een periode van 20 jaar.

De kosten voor begeleiding zijn in alle scenario's gelijk, maar deze zijn volledigheidshalve wel toegevoegd in de berekeningen.

Gehanteerde uitgangspunten	
Algemeen	
Aantal therapeutische zwemmers	35
Bezoekfrequentie	2 keer per week
Doorlooptijd renovatie/nieuwbouw	3 jaar
Indexatie bouwkosten naar huidig prijspeil	gemiddeld 7,2% per jaar
Gemiddelde loonkosten Lunet	€ 45 per uur
Vaste lasten	
Jaarlijkse exploitatiekosten (<i>historisch + CBS-index</i>)	€ 117.500
Jaarlijkse onderhoudskosten	1,5% van bouwkosten
Kapitaallasten (<i>marktrente</i>)	3,7% ¹
Aanschafkosten modulair-/hydrobad	€ 75.000
Levensduur modulair-/hydrobad	25 jaar
Exploitatiekosten modulair-/hydrobad	€ 2.500
Investering in zwembad Bladel	€ 150.000
Doorlooptijd aanpassingen zwembad Bladel	3 jaar
Huurkosten externe locaties	€ 200 per uur
Vervoer	
Begeleidingsbehoefte vervoer	20 minuten
Afstand Veldhoven	15 km/ 20 min. enkele reis
Afstand Eersel ²	1,5 km/ 7 min. enkele reis
Afstand Bladel	6,5 km/ 10 min. enkele reis
Extern (taxi)	
Tarief (<i>tarief 2025 + aangekondigde indexatie</i>)	€ 51,58
In eigen beheer	
Kosten bus per maand	€ 1.500
Gemiddeld aantal chauffeur uren per externe reisbeweging ³	45 minuten
Begeleiding	
Begeleiding in het water	30 minuten
Begeleiding bij het omkleden	45 minuten
Personele inzet begeleiding in het water en bij het omkleden	2 medewerkers op 5 cliënten
Toezicht op de kant	30 minuten

¹ [Historische Hypotheekrente Ontwikkeling \[1990 - 2026\]](#)

² Inzet vervoer Eersel is gebaseerd op basis van een combinatie lopen/fietsen/(taxi) bus.

³ Berekend o.b.v. gemiddelde over de 3 locaties (vervoersminuten en wachttijd in- en uitstappen)

2. Uitkomst berekeningen

De berekening wordt weergegeven afgerond op duizendtallen, dit om de leesbaarheid van de vergelijkingen te vergroten.

	Scenario 1 Renoveren levensduur 20 jaar		Scenario 2 Nieuwbouw levensduur 50 jaar		Scenario 3 Sloop & alternatieven in-/extern		Scenario 4 Sloop & alternatieven	
	Jaarlijks	20-jaar	Jaarlijks	20-jaar	Jaarlijks	20-jaar	Jaarlijks	20-jaar
Exploitatiekosten (zwembad/hydrobad)	118.000	2.350.000	118.000	2.350.000	2.000	50.000		
Onderhoudskosten (1,5% van bouwkosten)	78.000	1.553.000	98.000	1.967.000	1.000	23.000		
Jaarlijkse afschrijving renovatie/nieuwbouw	259.000	5.175.000	127.000	2.530.000				
Kapitaallast van de investering (tegen markttrente)	191.000	3.830.000	234.000	4.681.000	8.000	167.000	6.000	111.000
Jaarlijkse afschrijving modulair-/hydrobad					3.000	60.000		
Afschrijving Bladel (gereed 2029)					3.000	51.000	3.000	51.000
Huur externe locaties	73.000	218.000	73.000	218.000	73.000	1.456.000	73.000	1.456.000
	3 jaar extern tijdens renovatie		3 jaar extern tijdens nieuwbouw					
Totaal vaste lasten	718.000	13.126.000	649.000	11.746.000	91.000	1.806.000	81.000	1.618.000
Totaal extern vervoer (incl. begeleidingsuren)	73.000	218.000	73.000	218.000	144.000	1.430.000	144.000	1.430.000
Totaal eigen vervoer (incl. chauffeur & begeleiding)	67.000	201.000	67.000	201.000	132.000	1.312.000	132.000	1.312.000
Bij totale kosten rekening gehouden met eigen vervoer, i.v.m. het kostenvoordeel wat hier te behalen is								
Totaal begeleiding	98.000	1.966.000	98.000	1.966.000	98.000	1.966.000	98.000	1.966.000
Totale kosten	884.000	15.293.000	815.000	13.913.000	321.000	5.083.000	312.000	4.895.000
	vervoer + externe huur tellen slechts 3 jaar mee in het 20-jaar totaal bedrag (tijdens renovatie)		vervoer + externe huur tellen slechts 3 jaar mee in het 20-jaar totaal bedrag (tijdens nieuwbouw)					
Benodigde investering op korte termijn (binnen 3 jaar = doorlooptijd renovatie/nieuwbouw)								
Kleine reparatie	geen optie i.v.m. verduurzamingsopdracht							
Grote renovatie alleen zwembad	geen optie i.v.m. verduurzamingsopdracht							
Nieuwbouw alleen zwembad	geen optie i.v.m. verduurzamingsopdracht							
Sloop huidig pand			230.000 +index gem. 7,2% per jaar		230.000 +index gem. 7,2% per jaar		230.000 +index gem. 7,2% per jaar	
Grootschalige renovatie pand + zwembad	5.175.000 +index gem. 7,2% per jaar							
Nieuwbouw pand + zwembad			6.325.000 +index gem. 7,2% per jaar					
Optie folie/liner	geen optie i.v.m. verduurzamingsopdracht							
Aanschaf vlinderbad	therapie geeft aan is niet passend							
Aanschaf modulair-/hydrobad					75.000			
Aanpassing bad Bladel (uitbreiding op locatie Eersel)					150.000		150.000	
	5.175.000		6.555.000		455.000		380.000	