synarchis



Rapport

Vervolgonderzoek vernieuwing Bad Hesselingen

Gemeente Meppel

25 november 2025

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding**	**2**
1.1	Context en onderzoeksopdracht	2
1.2	Opbouw rapportage	2
2.	**Bezoekers, ontwikkelingen en configuratie**	**4**
2.1	Bezoekers	4
2.2	Markt en ontwikkelingen	5
2.3	Bezoekersprognose en configuratie	7
3.	**Investeringskosten en jaarlasten**	**10**
3.1	Instandhouding	10
3.2	Investeringskosten en kapitaallasten	10
3.3	Jaarlasten	11
4.	**Voorkeursscenario**	**12**
4.1	Gebruik, duurzaamheid en financiën	12
4.2	Netcongestie	12
4.3	Locatie	12
4.4	Slotbeschouwing	13

1. Inleiding

1.1 Context en onderzoeksopdracht

De gemeente Meppel beschikt met Bad Hesselingen (foto) over een zwembad met een regionale uitstraling. Het zwembad is in 1968 gerealiseerd en is in 1993 voor de laatste keer ingrijpend gerenoveerd. In dat jaar is de exploitatie van het zwembad in handen gekomen van de stichting Zwembad Meppel.



Bad Hesselingen trekt jaarlijks ongeveer 200.000 zwembadbezoekers uit Meppel en wijde omgeving. De accommodatie verkeert op het oog ondanks haar leeftijd in een redelijke staat, mede omdat tot op heden het geplande onderhoud ook daadwerkelijk is uitgevoerd. Dit neemt niet weg dat vanwege de leeftijd van het gebouw sprake is van een verhoogd risicoprofiel. Zeker zo belangrijk is dat de configuratie van de baden (met name het wedstrijdbassin) niet meer voldoet aan de behoefte van de gebruikers.

Op 19 mei 2023 heeft Synarchis in opdracht van stichting Zwembad Meppel een toekomstvisie gepresenteerd voor Bad Hesselingen. In deze visie zijn de volgende drie scenario's uitgewerkt op bezoekersprognose, investeringskosten en jaarlasten:

- In stand houden van het bestaande zwembad ('Behoud').
- Renoveren en aanpassen van de configuratie ('Vernieuwbouw').
- Nieuwbouw van het zwembad ('Nieuw').

Om een goede vergelijking te maken tussen de scenario's 'Vernieuwbouw' en 'Nieuw' wordt in de benadering en berekening van dit onderzoek dezelfde configuratie gehanteerd. Het scenario 'Vernieuwbouw' voorziet in de toevoeging van een 8-baans wedstrijdbad (25 x 21 meter) aan het bestaande Bad Hesselingen. Het uitgewerkte scenario 'Nieuw' bestaat uit de volgende configuratie:

- 8-baans wedstrijdbad (25 x 21 meter).
- 6-baans wedstrijdbad (25 x 15 meter).
- Recreatiebad in een vrije vorm van 250 m^2.
- Kinder/peuter/kleuter bad in een vrije vorm van 100 m^2.

Hiermee zijn de scenario's 'Vernieuwbouw' en 'Nieuw' qua configuratie met elkaar vergelijkbaar.

Met de vaststelling van de perspectiefnota 2026-2029 heeft de gemeenteraad middelen gereserveerd voor de vernieuwing van Bad Hesselingen. Met de unaniem aangenomen motie 'Zwembad van de samenleving' heeft de gemeenteraad het belang van de vernieuwing van het zwembad onderstreept.

De gemeente heeft Synarchis gevraagd om het rapport van 2023 te actualiseren op de scenario's 'Vernieuwbouw' en 'Nieuw'.

Onderzoeksopdracht

Om tot een gemotiveerde keuze te komen tussen de zwembadscenario's Vernieuwbouw' en 'Nieuw' worden in deze rapportage de volgende onderzoeksvragen worden beantwoord:

1. Wat is een realistische actuele bezoekersprognose (met onderscheid tussen de verschillende bezoekerscategorieën) voor een toekomstbestendig Bad Hesselingen op basis van een beknopte actuele marktanalyse en rechtvaardigt deze prognose nog altijd de voorgestelde configuratie?
2. Wat is een actuele raming van de investeringskosten voor de scenario's ''Vernieuwbouw' en 'Nieuw'?
3. Wat zijn de actuele jaarlasten voor de scenario's 'Vernieuwbouw' en 'Nieuw' (jaarlasten = kapitaallasten + planmatig onderhoud + saldo van exploitatiebaten en -lasten)?
4. Wat is het voorkeurscenario vanuit oogpunt van gebruik, duurzaamheid en financiën en wat zijn de mogelijkheden/beperkingen van een toekomstbestendig Bad Hesselingen op de huidige locatie ten opzichte van andere verkende locaties?

1.2 Opbouw rapportage

De opbouw van de rapportage is afgeleid van de vier onderzoeksvragen. In hoofdstuk 2 wordt een realistische actuele bezoekersprognose gepresenteerd en afgezet tegen een passende configuratie voor een toekomstbestendig Bad Hesselingen. In hoofdstuk 3 is een

actuele investeringskostenraming opgenomen en worden de jaarlasten in beeld gebracht voor de scenario's 'Vernieuwbouw' en 'Nieuw'. In het afsluitende hoofdstuk 4 wordt een gemotiveerd voorstel gedaan voor het voorkeursscenario.

2. Bezoekers, ontwikkelingen en configuratie

In dit hoofdstuk brengen we de recente ontwikkeling van het aantal zwembadbezoekers in beeld en plaatsen we deze aantallen in perspectief. Vervolgens beschrijven we enkele relevante marktomstandigheden en ontwikkelingen die van invloed zijn op de toekomstige bezoekersaantallen. Tot slot van dit hoofdstuk doen we een bezoekersprognose voor de scenario's 'Vernieuwbouw' en 'Nieuw' en stellen we vast of dit consequenties heeft voor de voorgestelde configuratie.

2.1 Bezoekers

Ontwikkeling bezoekersaantallen

In de rapportage van 19 mei 2023 is het volgende overzicht opgenomen voor de bezoekersaantallen in de periode 2018-2022 met een prognose voor 2023 op basis van het eerste kwartaal van dat jaar[1].

bezoekers Bad Hesselingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023
- recreatief	135.967	136.628	28.784	61.274	107.485	145.000
- zwemlessen	45.727	41.701	9.861	18.867	31.580	27.000
- aquasporten	11.662	10.452	2.307	3.694	7.263	12.000
- schoolzwemmen	16.977	16.880	4.420	1.748	6.330	15.000
- verenigingen	23.745	23.742	6.395	7.376	17.695	14.000
totaal zwembad:	234.078	229.403	51.767	92.959	170.353	213.000

In het volgende overzicht zijn de werkelijke bezoekersaantallen in de jaren 2023 en 2024 weergegeven met een prognose voor 2025 op basis van de eerste drie kwartalen van dit jaar.

bezoekers Bad Hesselingen	2023	2024	2025
- recreatief	119.126	125.739	126.500
- zwemlessen	23.897	27.353	27.000
- aquasporten	8.305	9.574	9.600
- schoolzwemmen	15.000	16.173	15.500
- verenigingen	22.270	20.971	21.000
totaal zwembad:	188.598	199.810	199.600

Toelichting:

- Het werkelijke aantal zwembadbezoekers in 2023 is zo'n 10% achtergebleven bij de prognose van 19 mei 2023. Dit wordt vooral veroorzaakt door de achterblijvende recreatieve bezoekers. Het hogere aantal deelnemers aan de verenigingsactiviteiten wordt mede veroorzaakt door een nauwkeuriger registratie. In de bezoekersaantallen is geen rekening gehouden met begeleiders bij de zwemlessen en toeschouwers bij verenigingsactiviteiten. Volgens opgave van de directie van Bad Hesselingen gaat het respectievelijk om circa 15.000 begeleiders en 10.000 toeschouwers.
- In 2024 en (prognose) 2025 is sprake van een groei van 5% ten opzichte van de bezoekersaantallen in 2023. Dit wordt veroorzaakt door weer toename van het aantal recreatieve bezoekers en toename van het aantal deelnemers aan de zwemlessen.

Bezoekersaantallen in landelijk perspectief

Om de bezoekersaantallen in perspectief te plaatsen zijn in het volgende overzicht de animocijfers 2025 weergegeven (gemiddeld aantal bezoeken per inwoner van de gemeente Meppel) en afgezet tegen referentiecijfers van in Nederland vergelijkbare zwembaden.

animocijfers	2025	landelijk
- recreatief	3,5	1,6 - 1,8
- zwemlessen	0,7	0,8 - 1,0
- aquasporten	0,3	0,3 - 0,5
- schoolzwemmen	0,4	
- verenigingen	0,6	0,3 - 0,5
totaal:	5,5	3,0 - 3,8
inwoners	36.500	

[1] Bezoekers aan de welness en deelnemers aan de activiteiten die vanuit de buitenschoolse opvang worden aangeboden door zwemscholen zijn hier buiten de beschouwing gebleven. In totaal gaat het om circa 10.000 bezoekers.

Toelichting:

- Vergelijkbaar met de analyse in de rapportage van 19 mei 2023 kan worden vastgesteld dat het animocijfer van 5,5 nog altijd fors hoger is dan gemiddeld in min of meer vergelijkbare zwembaden. Dit wordt veroorzaakt door de hoge aantallen recreatieve zwemmers vanuit Meppel en omringende gemeenten en toeristen in het zomerseizoen.
- Het aantal deelnemers aan zwemlessen blijft wat achter bij het landelijke gemiddelde, maar dat kan niet los worden gezien van het capaciteitsgebrek waar het huidige Bad Hesselingen mee kampt (zie volgende onderdeel van deze paragraaf).
- Het aantal deelnemers aan aquasporten zit aan de onderkant van de bandbreedte. Het aantal deelnemers aan verenigingsactiviteiten daarentegen 'scoort' beter dan landelijk gemiddeld.
- Omdat in de meeste zwembaden geen sprake meer is van schoolzwemmen, gelden hiervoor geen landelijke animocijfers.

Bezoekersaantallen in relatie tot functionele knelpunten

Het huidige Bad Hesselingen beschikt over een totale watercapaciteit van 877 m^2, opgebouwd uit de volgende configuratie:

- Een 6-baans wedstrijdbad van 25 x 15 meter.
- Een recreatie-/instructiebad van 265 m^2 (vrije vorm).
- Een uitzwembad van 212 m^2 (zie foto hieronder).
- Een opvangbassin voor de glijbaan van 7 m^2.
- Een kleuterbad van 18 m^2.



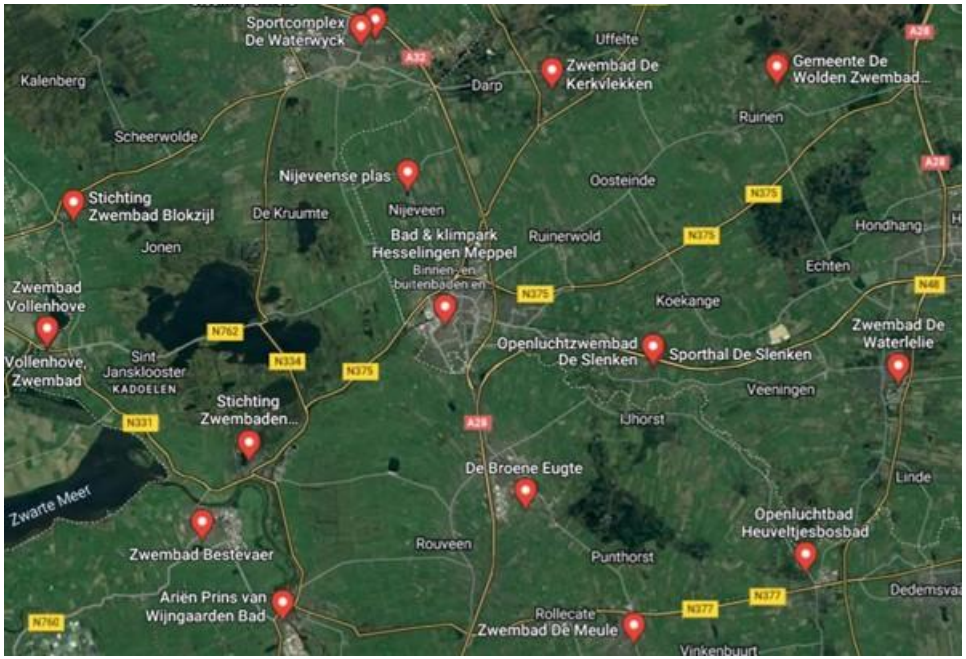
Bij de gerealiseerde bezoekersaantallen moet in ogenschouw genomen worden dat het huidige Bad Hesselingen met functionele knelpunten kampt waardoor niet het volledige potentieel wordt benut. Dit zijn de belangrijkste functionele knelpunten:

- Door de vrije vorm van het recreatie-/instructiebad is het 6-baans wedstrijdbad het enige echt functionele bad. Dit leidt tot te weinig capaciteit voor met name de zwemlessen en het verenigingszwemmen. De wachtlijsten voor de zwemlessen lopen op. Momenteel staan 243 kinderen op de wachtlijst. De wachttijd is toegenomen van drie naar negen maanden. Verenigingen trainen noodgedwongen in andere zwembaden (onder andere in zwembad De Broene Eugte in Staphorst.
- Een ander knelpunt is de sterke veroudering van recreatieve attracties. In het geval van een attractie boven het recreatiebad ('tunneltjes met glijbanen') heeft deze zelfs al geleid tot afkeuring. De aangescherpte wet- en regelgeving geeft beperkingen om in het huidige recreatiebad attracties te vervangen. Dit betekent dat de attractiewaarde van het bad afneemt, uiteindelijk resulterend in minder bezoekers.

2.2 Markt en ontwikkelingen

Zwembaden in de omgeving

Om de marktpositie van Bad Hesselingen in beeld te brengen zijn in de rapportage van 19 mei 2023 de zwembaden binnen een straal van 20 kilometer in beeld gebracht (zie afbeelding op de volgende pagina). In deze situatie zijn geen veranderingen opgetreden.



Toelichting:

- Bekend is dat het recreatiebad van Bad Hesselingen niet alleen bezoekers trekt uit Meppel maar uit de hele regio (Zuidwest Drenthe en de Kop van Overijssel). In het zomerseizoen weten toeristen uit het hele land Bad Hesselingen te vinden. Toeristen die veelal verblijven in de ruim 100 verblijfaccommodaties die te vinden zijn in een straal van 50 kilometer rondom Meppel (campings, B&B's en hotels).
- Enige concurrentie ondervindt Bad Hesselingen vooral van de volgende zwembaden:
  - De Broene Eugte in Staphorst (18.000 inwoners): met twee binnenbaden, een uitzwembad en een peuterbad (buiten) vergelijkbaar met Bad Hesselingen, maar met een minder uitgesproken recreatieve functie.
  - De Waterwyck in Steenwijk/Steenwijkerland (45.000 inwoners): qua opzet enigszins vergelijkbaar met Bad Hesselingen, maar kleiner en vooral gericht op de eigen inwoners.
  - De Vrolijkheid in Zwolle (135.000 inwoners): beschikt over twee 25-meter baden, een doelgroepenbad, een recreatiebad en een peuterbad en onderscheidt zich vooral op het gebied van sport en onderwijs. De Vrolijkheid is recreatief minder aantrekkelijk voor jonge gezinnen (tarieven 25% hoger dan in Bad Hesselingen).
  - Aquarena in Emmen (110.000 inwoners): beschikt over twee 25-meter baden, een gecombineerd recreatief-/doelgroepen-/instructiebad en een peuterbad. Beperkt concurrerend, omdat Emmen ongeveer 50 kilometer van Meppel ligt.
  - Swim Fun in Joure/De Fryske Marren (50.000 inwoners): vooral gericht op recreatief zwemmen, maar ligt net als Aquarena op ongeveer 50 kilometer van Meppel.

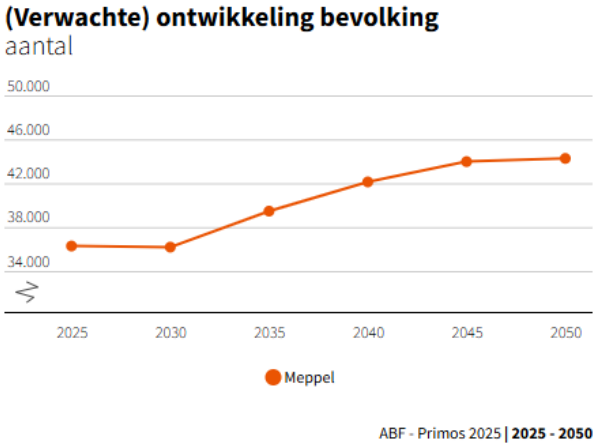
Demografie

Het aantal inwoners van de gemeente Meppel groeit. In 2019 telde de gemeente 33.500 inwoners. Dit aantal is in 2023 gegroeid tot 36.500, waarvan ruim 31.000 in de stad Meppel.

De gemeente Meppel heeft de ambitie en de potentie om de komende jaren flink door te groeien. De gemeente heeft een groeiambitie geformuleerd van 335-365 woningen per jaar met als belangrijke ontwikkelingenlocaties Nieuwveense Landen, Noordpoort en het Stationsgebied (bron: Woonscan Meppel; juli 2024).

Op basis van de lange termijn prognose, zoals in de figuur op de volgende pagina afgebeeld, groeit Meppel tot circa 44.000 inwoners. Ter vergelijking: in de rapportage van 19 mei 2023 werd nog gesproken over een groei tot circa 39.000 op basis van de prognose van ABF-Primos uit 2022.

Een dergelijk groei van 20% ten opzichte van het huidige aantal inwoners biedt uiteraard kansen om in alle categorieën meer bezoekers in een (ver)nieuw(d) Bad Hesselingen te verwelkomen.



Vraag en aanbod zwembaden

Net als voor de zwembaden in de omgeving geldt dat trends en ontwikkelingen op het gebied van de vraag naar en het aanbod van zwembaden niet wezenlijk veranderd zijn ten opzichte van 2023. Voor de volledigheid zijn hieronder enkele ontwikkelingen beschreven, die ook in de rapportage van 19 mei 2023 zijn terug te vinden:

- Het animo voor zwemmen in Nederland is de afgelopen decennia gedaald. Waar ongeveer 25 jaar geleden nog rekening gehouden werd met een animocijfer van 5,0, is tegenwoordig sprake van een aanmerkelijk lager animocijfer van 3,0 tot 3,8 (zie ook paragraaf 2.1). Vooral door het hoge aantal recreatieve bezoekers is Bad Hesselingen hierop een positieve uitzondering.
- In de jaren ’90 van de vorige eeuw is door veel gemeenten geïnvesteerd in recreatieve voorzieningen bij zwembaden. Bad Hesselingen (foto) is hier een voorbeeld van. De afgelopen decennia is landelijk een verschuiving zichtbaar van recreatief bezoek naar begeleide activiteiten, zoals doelgroepactiviteiten (bijvoorbeeld voor ouderen of mensen met een beperking) en aquasporten. De toenemende concurrentie van andere (recreatieve) vrijetijdsbestedingsmogelijkheden en de beperkte attractiewaarde van veel recreatieve zwembaden, als niet periodiek wordt geïnvesteerd in beleving en nieuwe faciliteiten, zijn oorzaken van dalende recreatieve bezoekers. Instructiezwemmen blijft een kerntaak van zwembaden en stabiel qua bezoek. Nieuwe baden zijn vaker functioneel van aard en minder gericht op recreatie.



- Toch wordt door menig gemeente nog steeds geïnvesteerd in de recreatieve functie van zwembaden. Niet alleen levert recreatief zwemmen een bijdrage aan een gezond lokaal sport- en beweegklimaat. Ook zorgt recreatief zwemmen ervoor dat kinderen na het behalen van hun zwemdiploma gestimuleerd worden te blijven zwemmen (bijdrage aan zwemveiligheid).
- Zwembaden vervullen een belangrijke sociale functie, vooral zwembaden met recreatieve voorzieningen. Zwembaden zijn een laagdrempelige ontmoetingsplaats voor jong en oud, maar zeker ook voor mensen die kampen met gevoelens van eenzaamheid en voor mensen met een beperking. Zwembaden dragen bij aan een inclusievere samenleving.
- In de vergrijzende samenleving zijn zwembaden bij uitstek geschikte accommodaties om een gevarieerd aanbod voor senioren te ontplooien. Zwemmen is vrij van schokbelasting en zwemmen wordt steeds vaker ingezet voor preventieve zorg en revalidatie.

2.3 Bezoekersprognose en configuratie

Prognose

Op basis van de actuele bezoekersaantallen in 2025 is in het volgende overzicht een bezoekersprognose weergegeven voor de scenario’s ‘Vernieuwbouw’ en ‘Nieuw’. Ter vergelijking is ook de prognose toegevoegd, die opgenomen is in de rapportage van 19 mei 2023.

	werkelijk	prognose	
bezoekers Bad Hesselingen	**2025**	**2023**	**actueel**
- recreatief	126.500	181.000	152.000
- zwemlessen	27.000	34.000	34.000
- aquasporten	9.600	15.000	12.000
- schoolzwemmen	15.500	19.000	18.000
- verenigingen	21.000	18.000	26.000
totaal:	199.600	267.000	242.000

Toelichting:

- Op basis van de marktanalyse is de verwachting gerechtvaardigd dat het aantal bezoekers kan stijgen van 199.600 tot 243.000 (ruim 20%). Deze stijging is enerzijds het gevolg van de demografische ontwikkeling in Meppel (bandbreedte van 10 tot 20%) en anderzijds het gevolg van het oplossen van beperkingen in de capaciteit en de kwaliteitsimpuls van Bad Hesselingen (bandbreedte van 5 tot 10%). Afgerond op 1.000-tallen is rekening gehouden met de volgende stijgingen ten opzichte van de huidige bezoekersaantallen:
  - Recreatief: +20%.
  - Zwemlessen: +25%;
  - Aquasporten: +20%.
  - Schoolzwemmen: +15%.
  - Verenigingen: +25%.
- Ten opzichte van de prognose in 2023 is het totaal aantal zwembadbezoekers afgenomen en is sprake van een verschuiving in de bezoekersgroepen. Het aantal recreatieve bezoekers en in mindere mate het aantal deelnemers aan doelgroepactiviteiten is wat naar beneden bijgesteld. Dit wordt voor een deel gecompenseerd door het aantal deelnemers aan verenigingsactiviteiten.

Configuratie

Hoewel het aantal geprognotiseerde bezoekers wat is afgenomen, is het draagvlak voor de scenario's 'Vernieuwbouw' en 'Nieuw' nauwelijks veranderd. In het volgende overzicht zijn de scenario's en de bezoekersprognose met elkaar in verband gebracht en afgezet tegen de huidige situatie.

huidig		**configuratie scenario 'Vernieuwbouw'**		**configuratie scenario 'Nieuw'**	
- 6-baans wedstrijdbad (25 x 15)	375	- 8-baans wedstrijdbad (25 x 21)	525	- 8-baans wedstrijdbad (25 x 21)	525
- recreatie-/instructiebad vrije vorm	265	- 6-baans doelgroepenbad (25 x 15)	375	- 6-baans doelgroepenbad (25 x 15)	375
- uitzwembad	212	- recreatie-/instructiebad vrije vorm	265	- recreatiebad (vrije vorm)	250
- opvang glijbaan	7	- uitzwembad	212	- kinder/peuter/kleuter (vrije vorm)	100
- kleuterbad	18	- opvang glijbaan	7		
		- kleuterbad	18		
totaal:	877	totaal:	1.377	totaal:	1.250
	bezoekers		**bezoekers**		**bezoekers**
- recreatief	126.500	- recreatief	152.000	- recreatief	152.000
- zwemlessen	27.000	- zwemlessen	34.000	- zwemlessen	34.000
- aquasporten	9.600	- aquasporten	12.000	- aquasporten	12.000
- schoolzwemmen	15.500	- schoolzwemmen	18.000	- schoolzwemmen	18.000
- verenigingen	21.000	- verenigingen	26.000	- verenigingen	26.000
totaal zwembad:	199.600	totaal zwembad:	242.000	totaal zwembad:	242.000
bezoekers per m2 zwemwater:	228	bezoekers per m2 zwemwater:	176	bezoekers per m2 zwemwater:	194

Toelichting:

- In de huidige situatie is met 228 bezoekers per m^2 zwemwater en de beperkte functionaliteit van het beschikbare zwemwater nauwelijks ruimte om meer bezoekers te verwelkomen. Ook niet bij een groeiend aantal inwoners. Ter indicatie: landelijk wordt een richtlijn gehanteerd van 200 tot 250 bezoekers per m^2 zwemwater als indicatie voor een efficiënte afstemming van vraag en aanbod.
- In scenario 'Vernieuwbouw' krijgt Bad Hesselingen een nieuw 8-baans wedstrijdbad van 25 x 21 meter. Met een verhouding van 176 bezoekers per m^2 zwemwater is er weer ruimte aanwezig om de bezoekers en de gebruikers op comfortabele wijze te ontvangen.
- In scenario 'Nieuw' is sprake van een vergelijkbare configuratie als in scenario 'Vernieuwbouw', maar is geen rekening meer gehouden met een uitzwembad. De toegevoegde waarde van een dergelijke voorziening is beperkt en leidt derhalve tot dezelfde bezoekersprognose als in scenario 'Vernieuwbouw'. Een verhouding van 194 bezoekers per m^2 zwemwater zit nagenoeg op de bandbreedte van 200-250 bezoekers.

Op basis van de actuele bezoekersaantallen hebben we een bezoekersprognose opgesteld met inachtneming van de groei van het aantal inwoners, het oplossen van beperkingen in de capaciteit en een kwaliteitsimpuls van Bad Hesselingen. Deze bezoekersprognose laat enige verschuivingen zien ten opzichte van de situatie in 2023, maar rechtvaardigt nog altijd de voorgestelde configuratie voor de scenario's 'Vernieuwbouw' en 'Nieuw'.

Om in de toekomst tot een nog efficiëntere afstemming van vraag naar en aanbod van zwemwater te komen zou nog overwogen kunnen worden om in plaats van 8-baans wedstrijdbad een 6-baans wedstrijdsbad te realiseren of in het scenario 'Nieuw' een wat compacter doelgroepenbad te realiseren. Bij de verdere uitwerking van de vernieuwing van Bad Hesselingen is dit een gespreksonderwerp met de exploitant en de verschillende gebruikers.

3. Investeringskosten en jaarlasten

3.1 Instandhouding

Bij scenario ‘Vernieuwbouw’ is zowel sprake van instandhouding van het huidige Bad Hesselingen als van uitbreiding met een 8-baans wedstrijdbad van 25 x 21 meter. Door ons is een meerjaren onderhoudsplanning opgesteld voor de komende 20 jaar. Dit resulteert in de volgende inzichten:

- De totale onderhouds- en instandhoudingskosten van het huidige Bad Hesselingen voor de komende 20 jaar ramen wij op € 14,4 miljoen. Daarbij is rekening gehouden met een warmtepomp ter vervanging van de bestaande cv installatie en afkoppeling van de aansluiting met restwarmte. De gemiddelde onderhouds- en instandhoudingskosten in dit scenario bedragen dan € 722.000 per jaar.
- Als gevolg van uitbreiding met een 8-baans wedstrijdbad van 25 x 21 meter lopen de totale onderhouds- en instandhoudingskosten van scenario ‘Vernieuwbouw’ op tot in totaal ruim € 16,6 miljoen (gemiddeld € 832.000 per jaar, gesplitst in € 632.000 planmatig onderhoud en vervanging (MJOP) en € 200.000 onderhoud huurder.
- Ter illustratie: de subsidie voor onderhoud en vervanging MJOP bedraagt in 2025 € 291.000 en zal in dit scenario dus met een factor 2,5 verhoogd moeten worden.

3.2 Investeringskosten en kapitaallasten

In het volgende overzicht zijn de investeringskosten van de scenario’s ‘Vernieuwbouw’ en ‘Nieuw’ weergegeven met de bijbehorende kapitaallasten.

scenario 'Vernieuwbouw'	investerings-kosten	afschrijvings-termijn	rente percentage	kapitaallasten annuitair	kapitaallasten lineair jaar 1	kapitaallasten gem. lineair
Bouwkundig en overig	€ 9.273.000	20	2,50%	€ 594.836	€ 695.475	€ 585.000
Installaties	€ 1.902.000	20	2,50%	€ 122.008	€ 142.650	€ 120.000
Inrichting	€ 713.000	10	2,50%	€ 81.466	€ 89.125	€ 81.000
Totaal exclusief BTW	€ 11.888.000			€ 798.311	€ 927.250	€ 786.000

scenario 'Nieuw'	investerings-kosten	afschrijvings-termijn	rente percentage	kapitaallasten annuitair	kapitaallasten lineair jaar 1	kapitaallasten gem. lineair
Bouwkundig en overig	€ 27.457.000	40	2,50%	€ 1.093.783	€ 1.372.850	€ 1.038.000
Installaties	€ 5.632.000	20	2,50%	€ 361.277	€ 422.400	€ 356.000
Inrichting	€ 2.112.000	10	2,50%	€ 241.315	€ 264.000	€ 240.000
Totaal exclusief BTW	€ 35.201.000			€ 1.696.375	€ 2.059.250	€ 1.634.000

Toelichting:

- In scenario ‘Vernieuwbouw’ wordt een 8-baans wedstrijdbad van 25 x 21 meter toegevoegd. Met inbegrip van de kosten om deze voorziening aan te sluiten op de bestaande accommodatie, infrastructurele kosten en inrichtingskosten van het zwembad en de ligweide ramen wij de investeringskosten op ongeveer € 11,9 miljoen. Gegeven de levensduurverlenging na grootschalige renovatie van de rest van de accommodatie wordt de investering bouwkundig afgeschreven in 20 jaar. Het rentepercentage betreft de actuele rente waarmee de gemeente Meppel rekent (2,5%).
- Conform de beoogde configuratie bedraagt de investering in scenario ‘Nieuw’ € 35,2 miljoen. De kapitaallasten zijn ruim een keer zo hoog als bij scenario ‘Vernieuwbouw’.

Net als in het rapport van 19 mei 2023 is er voor gekozen om de investeringskosten exclusief BTW op te voeren. De BTW op de investering en op de exploitatie kan worden verrekend als sprake is van een winstbeogende exploitatie. De huidige Stichting Zwembad Meppel voldoet nu niet aan deze voorwaarde, maar zou zich om kunnen vormen tot een organisatie die wel winstbeogend is. Overigens is momenteel een SPUK-regeling van kracht die gemeenten de mogelijkheid biedt om fiscale nadelen te compenseren. Het is niet duidelijk hoe deze regeling in de toekomst vorm krijgt.

3.3 Jaarlasten

In het volgende overzicht zijn de jaarlasten van de scenario's 'Vernieuwbouw' en 'Nieuw' weergegeven en vergeleken met de huidige lasten.

		scenario's	
jaarlasten gemeente	**huidig**	**'Vernieuwbouw'**	**'Nieuw'**
- kapitaallasten	€ -	€ 786.000	€ 1.634.000
- benodigde subsidie			
- planmatig onderhoud en vervanging (MJOP)	€ 283.718	€ 632.000	€ 227.000
- exploitatiebudget	€ 267.397	€ 267.000	€ 267.000
- exploitatietekort	€ 264.422	€ 339.000	€ 155.000
totaal jaarlasten:	€ 815.537	€ 2.024.000	€ 2.283.000
- ontvangen huur	€ 238.484	€ 374.000	€ 340.000
netto jaarlasten:	€ 577.053	€ 1.650.000	€ 1.943.000

Toelichting:

- In paragraaf 3.2 zijn de kapitaallasten berekend die verband houden met de benodigde investeringen in de scenario's 'Vernieuwbouw' en 'Nieuw'. In het overzicht zijn de kapitaallasten opgenomen voor gemiddeld lineair.
- Ter vergelijking zijn de jaarlasten van de scenario's 'Vernieuwbouw' en 'Nieuw' vergeleken met de verwachte situatie in 2025. Inclusief een beoogt exploitatietekort van bijna € 248.000 bedragen de jaarlasten in 2025 ongeveer € 815.000. Met aftrekt van de huur die de gemeente ontvangt van de stichting resteert een netto jaarlast van ongeveer € 577.000.
- Op basis van de gehanteerde uitgangspunten stijgen de netto jaarlasten in de scenario's 'Vernieuwbouw' en 'Nieuw' tot respectievelijk ongeveer € 1,65 en ruim € 1,9 miljoen. Ten opzichte van het scenario 'Vernieuwbouw' wordt in het scenario 'Nieuw' de verdubbeling van de kapitaallasten voor een belangrijk deel gecompenseerd door substantieel lagere kosten voor planmatig onderhoud en vervanging (MJOP) en een gunstiger exploitatiesaldo.

4. Voorkeursscenario

In de vorige hoofdstukken zijn de scenario's 'Vernieuwbouw' en 'Nieuw' functioneel en financieel uitgewerkt met inachtneming van de te verwachten bezoekersaantallen. Om te komen tot een voorkeursscenario worden in dit hoofdstuk nog een aantal andere aspecten beschouwd.

4.1 Gebruik, duurzaamheid en financiën

Als gekozen zou worden voor het scenario 'Vernieuwbouw', dan moet het huidige Bad Hesselingen grondig gerenoveerd worden om het de komende 20 jaar te behouden en moet het bad uitgebreid worden om in de behoefte te kunnen voorzien. De gemiddelde onderhouds- en instandhoudingskosten per jaar zijn door ons geraamd op € 722.000 (renovatie) en € 832.000 (inclusief uitbreiding met een 8-baans wedstrijdbad). Hierbij moet de kanttekening worden gemaakt dat de kosten hoger uit kunnen vallen, omdat bij een renovatie van een verouderd gebouw (Bad Hesselingen dateert oorspronkelijk van 1968) altijd met onvoorziene omstandigheden rekening gehouden moet worden. Denk bijvoorbeeld aan de risico's van betonrot en verzakkingen. Verder worden niet alle functionele knelpunten in dit scenario opgelost. Er komt wel ruimte bij om meer bezoekers te verwelkomen met de uitbreiding van Bad Hesselingen met een 8-baans wedstrijdbad. Een ander nadeel is dat de grondige verbouwing leidt tot een tijdelijke buitengebruikstelling van Bad Hesselingen (indicatief: minimaal een half jaar tot een jaar). Gedurende deze periode zullen de bezoekers van het zwembad hun heil buiten Meppel moeten zoeken, waarbij het de vraag is of ze terugkeren als de renovatie en uitbreiding van Bad Hesselingen is voltooid.

Aan een keuze voor nieuwbouw kleven functioneel geen nadelen. Met een nieuwe, duurzame accommodatie biedt de gemeente Meppel haar inwoners een aantrekkelijke zwemvoorzieningen voor de komende 40-50 jaar. Een nieuw zwembad biedt ook de mogelijkheden om de routing en configuratie van het zwembad volledig af te stemmen op de wensen van de exploitant, de gebruikers en de nieuwste inzichten uit de markt. Aan een dergelijke ambitie hangt een prijskaartje. De investering is door ons geraamd op € 35,2 miljoen en een netto jaarlast van ruim € 1,9 miljoen. Ten opzichte van het scenario 'Vernieuwbouw' is dit een hogere netto jaarlast van ongeveer € 300.000.

4.2 Netcongestie

In bijna geheel Nederland is er momenteel onvoldoende ruimte op het elektriciteitsnet. Het gebruik en de opwekking van energie loopt momenteel op, omdat we overstappen op duurzame energie. Het gevolg hiervan is dat er op piekmomenten een file ontstaat op het net. Ook voor de gemeente Meppel geldt er momenteel een algehele netcongestie (levering en opwekking). De verwachting is dat deze congestie nog een aantal jaar zal duren en invloed zal hebben op beide scenario's. Mogelijk zullen er (tijdelijke) oplossingen bedacht moeten worden om deze periode te overbruggen. Voor de scenario's 'Vernieuwbouw' en 'Nieuw' op de bestaande locatie kan gebruik worden gemaakt van de bestaande aansluitingen en het gecontracteerde vermogen. Voor een nieuw zwembad op een andere locatie zijn deze mogelijkheden er niet. Daarvoor is aanvullend onderzoek nodig om de (on)mogelijkheden in kaart te brengen, zodat deze met de netbeheerder (Enexis) besproken kunnen worden.

4.3 Locatie

Locatieonderzoek

Op ambtelijk verzoek is door RHO Adviseurs een locatieonderzoek uitgevoerd ten behoeve van een eventueel nieuw te bouwen Bad Hesselingen (21 augustus 2024). Dit rapport heeft geen formele status. De behandelde locaties zijn voorbeelden die zijn gebruikt om verschillende aspecten die meespelen bij een locatiekeuze in beeld te krijgen. Allereerst is gekeken naar de huidige locatie van Bad Hesselingen, waarvoor twee scenario's zijn opgesteld: bebouwing Oostzijde en bebouwing Zuidzijde.



Bebouwing Oostzijde



Bebouwing Zuidzijde

Daarnaast zijn vier andere locaties in Meppel geanalyseerd op bereikbaarheid, koppelkansen, groen en kadastrale grenzen:

- Nieuwveense Landen.
- Bremenbergplas.
- Toekomstig bedrijventerrein Noord IV.
- Sportpark Ezinge.

Bij de locaties zijn de volgende kanttekeningen te plaatsen:

- De locatie bij de nieuwe woonwijk Nieuwveense Landen is zowel met de auto als met de fiets goed te bereiken en een bushalte is aanwezig op 8 minuten lopen. De koppelkansen zijn verder in te vullen naarmate de wijk zich verder ontwikkeld. In combinatie met een nieuw zwembad kan daarbij bijvoorbeeld gedacht worden aan (groene) recreatieve voorzieningen en watergerelateerde sport(verenigingen), maar ook aan toerisme en verduurzaming (warmtetransitie).
- Ook de Bremenbergplas is goed bereikbaar met de auto of met de fiets. Nadeel is wel dat vanuit het centrum de drukke N375 overgestoken moet worden, wat niet aantrekkelijk is voor kinderen. Met het OV is de locatie momenteel slecht bereikbaar. Bij een eventuele ontwikkeling van dit gebied kunnen recreatieve en economische koppelkansen ontstaan in de combinatie met een nieuw zwembad.
- De locatie Ezinge heeft een aantal voordelen. Het sportpark is goed bereikbaar met de auto, fiets en het OV. Bezoekers van buiten Meppel kunnen gebruik maken van de A32. Ook op deze locatie zijn diverse kansen om functies en faciliteiten te koppelen. Dit geldt niet alleen voor de sportfaciliteiten, maar ook voor andere faciliteiten in het centrum van Meppel.
- Toekomstig bedrijventerrein Noord IV heeft de minste potentie. De kavel kent geen veilige fietsverbinding en bij verdere ontwikkeling van het industrieterrein zal het vrachtverkeer toenemen wat voor onveilige situaties kan zorgen. Koppelkansen met andere faciliteiten zijn hier nauwelijks aanwezig.

Plangebied Bad Hesselingen

Door RHO Adviseurs is op basis van twee schetsvarianten een berekening gemaakt voor woningbouw in het plangebied (circa 2,6 hectare) waar momenteel Bad Hesselingen is gesitueerd (20 augustus 2024). De schetsvarianten zijn berekend op 55 of 71 woningen. De voorlopige conclusie luidt dat schetsvariant met 55 woningen leidt tot een beperkt negatief financieel resultaat en de variant met 71 woningen tot een beperkt positief resultaat. Geen rekening is gehouden met de inbrengwaarde van gronden en vastgoed en het opnemen van boekwaarde.

4.4 Slotbeschouwing

Op basis van het voorgaande heeft een nieuw Bad Hesselingen de voorkeur boven het scenario ‘Vernieuwbouw’. Samengevat liggen hieraan de volgende zes motieven ten grondslag:

1. Aan een nieuw Bad Hesselingen kleven veel minder risico’s van onvoorziene omstandigheden dan bij renovatie (denk aan: betonrot en verzakkingen). De basis van het scenario ‘Vernieuwbouw’ blijft een gebouw dat dateert van 1968.
2. Met een nieuw Bad Hesselingen ontstaat een werkelijk lange termijn perspectief van 40 tot 50 jaar. Bij het scenario ‘Vernieuwbouw’ gaan we uit van een levensduurverlenging van 20 jaar.
3. Logistiek en functioneel kan een nieuw Bad Hesselingen weer helemaal ingericht worden naar de ‘state of the art’ inzichten uit de markt en optimaal inspelen op de wensen en behoeften van de exploitant en de verschillende gebruikersgroepen. Voordeel van een nieuw Bad Hesselingen is ook dat de configuratie makkelijker

aangepast kan worden om de afstemming tussen vraag naar en aanbod van zwemwater nog efficiënter te krijgen (bijvoorbeeld door het aanpassen van het 6-baans doelgroepenbad).

4. Een nieuw zwembad kan duurzaam gebouwd worden zonder de beperkingen die aan een verouderd gebouw kleven. Afhankelijk van de ambities en de locatie kan het meest duurzame zwembad worden gerealiseerd (denk bijvoorbeeld aan het gebruik van restwarmte, waar vooralsnog geen rekening mee is gehouden).
5. Een nieuw Bad Hesselingen maakt het mogelijk de ingebruikname te koppelen aan de sluiting van het oude bad. Bij het scenario 'Vernieuwbouw' moet rekening worden gehouden met een sluitingsperiode van een half jaar tot een jaar. Dit geeft overlast voor de diverse gebruikers/bezoekers van Bad Hesselingen met het risico dat een deel van de bezoekers structureel afhaakt.
6. Een nieuw Bas Hesselingen maakt de weg vrij voor eventueel een herontwikkeling van de huidige locatie of voor een nieuwe gebiedsontwikkeling op een andere locatie waar het zwembad een waardevolle bijdrage aan kan leveren.

Enig nadeel van een nieuw Bad Hesselingen ten opzichte van het scenario 'Vernieuwbouw' is het kostenplaatje. Wij ramen de investering van nieuwbouw op ruim € 35,2 miljoen en een netto jaarlast van ruim € 1,9 miljoen. Ten opzichte van het scenario 'Vernieuwbouw' is dit een hogere jaarlast van ongeveer € 300.000.

In geval van nieuwbouw op de huidige locatie spelen de volgende overwegingen een rol:

- Positief aan de huidige locatie is dat de gebruikers/bezoekers van Bad Hesselingen hiermee bekend/vertrouwd zijn. Het levert voor niemand een belemmering op om ook in de toekomst gebruik te blijven maken de in aantallen belangrijkste publieke voorziening van Meppel.
- Positief aan de huidige locatie is ook dat gebruik kan worden gemaakt van de bestaande aansluitingen en het gecontracteerde vermogen. De verwachting is dat op andere locaties de netcongestie en eventueel de watercongestie een grotere uitdaging vormt. De verwachting is daarom gerechtvaardigd dat op de huidige locatie het snelst een nieuw zwembad kan worden gerealiseerd.

synarchis



Beleidsontwikkeling



Beheer & exploitatie



Huisvestingsadvies



Projectmanagement

Kade 52 • 3371 EP Hardinxveld-Giessendam • 0184 616 544 • info@synarchis.nl **www.synarchis.nl**