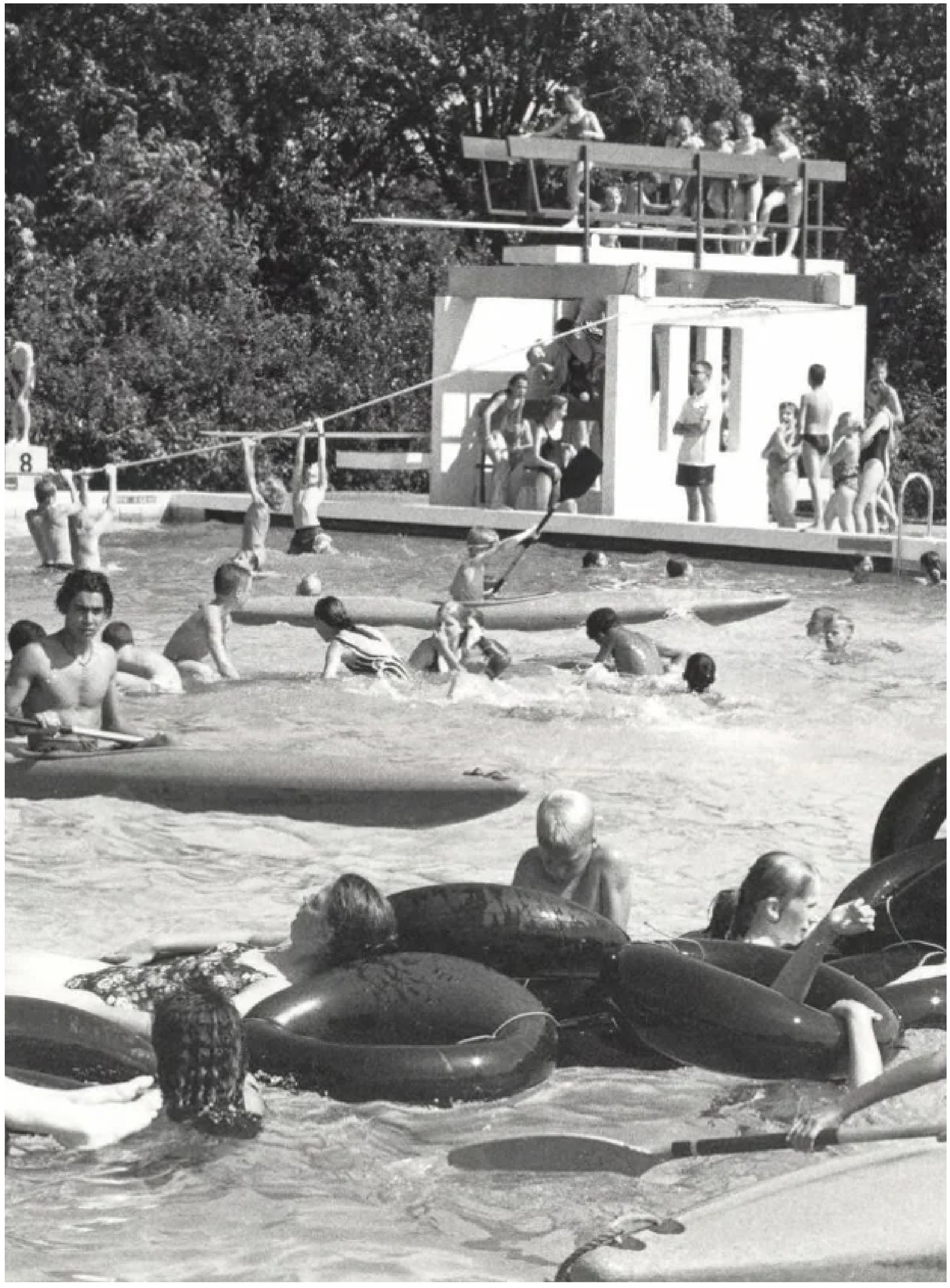
treem



‘Addendum notitie exploitatie openluchtbad Sportpark Prins Willem Alexander te Veghel’

Sander ten Broek – Treem bv



treem bureau voor doeltreffende sportaccommodaties

aanpak

- twee kennis / inspiratiesessies
- visie toekomst buitenbad
- menukaart (op hoofdlijnen)
- interview jeugd
- exploitatie
- notitie

(Met Laco heeft gemeente zelf afstemming gehad).

treem bureau voor doeltreffende sportaccommodaties

visie buitenbad

(Buiten) zwemmen in de gemeente Meierijstad:

- draagt bij aan de vitaliteit en gezondheid van alle inwoners;
- stimuleert inwoners, mensen uit de regio en toeristen om te bewegen, maar ook te recreëren;
- draagt bij aan de zwemvaardigheid van alle inwoners;
- is een sociale ontmoetingsplaats en verbindt verschillende doelgroepen;
- is aantrekkelijk, toegankelijk en betaalbaar;
- is goed bereikbaar;
- is fysiek en sociaal veilig;
- kan in het meest duurzame openluchtbad van de regio.

treem bureau voor doeltreffende sportaccommodaties

aantrekkelijkheid

Als je blijft doen wat je deed…

Ondernemerschap is essentieel om een openluchtbad succesvol te kunnen exploiteren. In plaats van afwachten wie er naar het zwembad komt, proactief de potentiële doelgroepen/klanten ‘halen’.

treem bureau voor doeltreffende sportaccommodaties

menukaart

- horecaconcept
- zwembadconfiguratie
- seizoen verlenging
- kwaliteitsimpuls
- verblijfsrecreatie
- duurzaamheid (SunDisc)

horeca













- strandtent look en feel, koppeling met recreatie bad
- goede koffie en huisgemaakte taartjes
- horecacontainer
- overkapping terras (schaduw en bescherming regen)
- geschikt voor bijeenkomsten evenementen
- samenwerking lokale horecaondernemer
- toegankelijkheid voor niet-zwembad bezoeker/fietsers
- fiets hub: stallen, opladen, reinigen, sleutelen
- efficiënt inrichten kleedaccommodatie

treem bureau voor doeltreffende sportaccommodaties

zwembad configuratie
(peuter en recreatie bad)















- beach entry recreatiebad
- spraypark
- verplaatsen glijbaan naar recreatiebad (eventueel met aparte skim out)
- koppeling met horeca

treem bureau voor doeltreffende sportaccommodaties

zwembad configuratie
(peuter en recreatie bad)













- verhuur ligbedden en parasols
- kwaliteitsimpuls sfeer recreatiedeel (bestrating, organische vorm)
- (onderwater)verlichting

treem bureau voor doeltreffende sportaccommodaties

zwembad configuratie 50 m bad









- renovatie bassin met folie
- toiletgroep bij 50m bad
- overkapping perrons
- onderwaterverlichting

treem bureau voor doeltreffende sportaccommodaties

zwembad configuratie 50 m bad







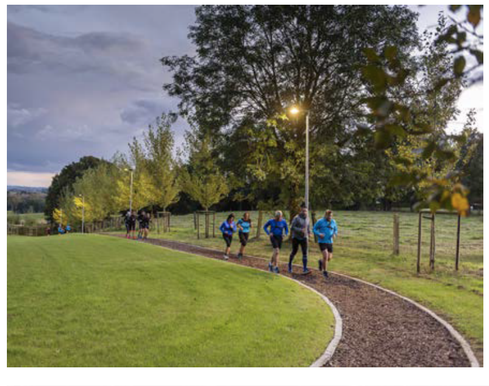
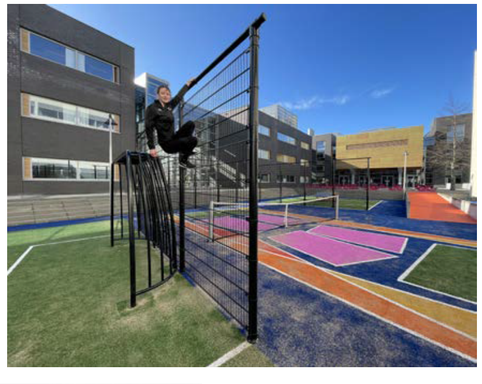




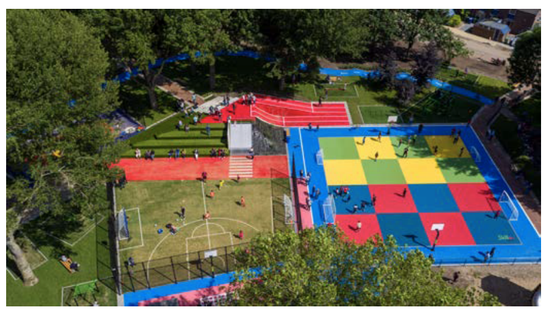
- parcours Ninja cross
- opblaaselementen
- organiseren evenementen: NK bommetje, beach waterpolo, schoolreisjes, etc
- triathlon training
- samenwerking sportpark

treem bureau voor doeltreffende sportaccommodaties

seizoen verlenging





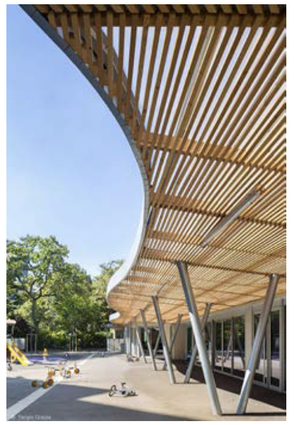

- finse piste met slimme verlichting
- calisthenics/gymcontai-ner/beweegbank
- skill garden / (ASM)
- samenwerking lokale sportondernemers, gilden en sportbuurwerk-coaches

treem bureau voor doeltreffende sportaccommodaties

kwaliteitsimpuls

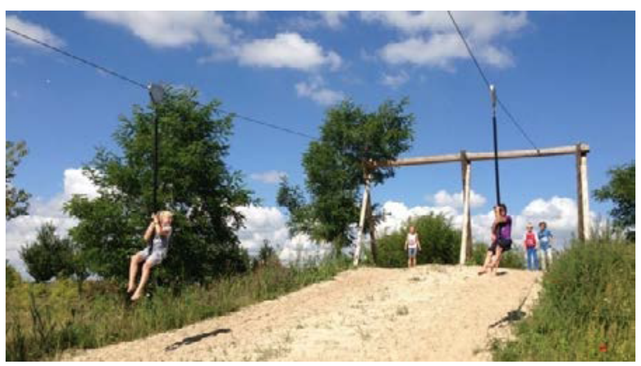












- upgrade entree/gevel
- ITS/toegankelijkheid
- opladen e-bikes / koppeling horeca
- speeltuin met kabelbaan

treem bureau voor doeltreffende sportaccommodaties

verblijfsrecreatie















- kleinschalige camperplek
- gebruik bestaande faciliteiten
- separate toegang/parkeren
- fietsen bij de camper
- aanpassing vergunning?

treem bureau voor doeltreffende sportaccommodaties

duurzaam verwarmen

Sundisc











treem bureau voor doeltreffende sportaccommodaties

jeugd

interview leerlingen Zwijssen College

openluchtbad is interessant wanneer:

- we er eenvoudig na schooltijd af kunnen spreken met vrienden;
- de kosten voor entree veel lager zijn;
- de openingstijden:
  - verruimd zijn tot later op de avond open (nu loont het niet om na school nog te gaan zwemmen, een entreekaartje is te duur t.o.v. de duur van openstelling);
  - aan een schooljaar en hun rooster gekoppeld is (een schooljaar start in september, maar dan is het zwembad alweer gesloten, terwijl het vaak nog mooi weer is);

treem bureau voor doeltreffende sportaccommodaties

jeugd

- ze er iets kunnen eten (lunch en avondeten);
- er leuke muziek gedraaid wordt;
- de sfeer gezellig is;
- er thema’s georganiseerd worden (Hawaï / disco / etc.);
- er kluisjes zijn om hun telefoon en andere waardevolle spullen veilig op te bergen;
- de bereikbaarheid goed is;
- er meer schaduwplekken zijn;
- de hele uitstraling van het complex uitdagend is.

treem bureau voor doeltreffende sportaccommodaties

aanpak uitwerking exploitatie

→ opgebouwd vanuit programmering (openstellingen / activiteiten / personeelsinzet);

→ uitgangspunten bepaald voor bezoekaantallen per kwartier en per activiteit;

→ in notitie beschreven en uitgewerkt per onderdeel.

altijd bereid om ‘onder de motorkap’ mee te laten kijken.

treem bureau voor doeltreffende sportaccommodaties

uitgangspunten exploitatie

laagseizoen *(maart t/m juni + september en oktober)*

- 50-meter openluchtbad voor banenzwemmen geopend op maandag, woensdag en vrijdag van 07.00 - 10.00 uur en van 16.00 - 18.00 uur;
- in weekenden zwembad voor banenzwemmen gesloten;
- het recreatiedeel - spraypark, peuterbad en de speeltuin - (dus niet het 50-meter bad), dagelijks toegankelijk van 10.00 – 18.00 uur.
- overige sportfaciliteiten zijn iedere dag geopend.

treem bureau voor doeltreffende sportaccommodaties

uitgangspunten exploitatie

hoogseizoen *(juli en augustus)*

- 50-meter openluchtbad iedere werkdag geopend voor banenzwemmen van 07.00 - 10.00 uur;
- in de weekenden banenzwemmen van 08.00 - 10.00 uur.
- Vanaf 10.00 uur op werkdagen, als de temperatuur boven de 25 graden Celsius is, dan is het zwembad tot 20.00 uur geopend

treem bureau voor doeltreffende sportaccommodaties

exploitatie

bezoekaantal

type bezoeken	aantal bezoeken
banenzwemmen (buiten seizoen)	3.118
banenzwemmen (binnen seizoen)	2.078
vrij zwemmen (buiten seizoen)	21.823
vrij zwemmen (binnen seizoen)	18.186
spraypark	1.516
scholen	2.560
overige groepen	2.400
verhuur evenementen (zonder zwemgebruik)	400
verhuur camperplaatsen	2.196
‘droge’ sporter	300
totaal aantal bezoeken	**54.577**

treem bureau voor doeltreffende sportaccommodaties

exploitatie

tarifering

type zwemmer		normale tarieven	onder 25 graden	boven 25 graden
banenzwemmen	p.p. per dag		€ 3,50	€ 5,50
recreatief zwemmen	p.p. per dag		€ 4,00	€ 6,00
spraypark	p.p. per dag	€ 1,50		
scholen	per leerling	€ 2,50		
groepen overig	per uur	€ 120		

Naast de toegangskaartjes voor het openluchtbad adviseren wij ook om een abonnement te verkopen voor het 'droge' sportpark. Dit om meer mensen te stimuleren om naar de accommodatie te komen. Ons voorstel is om kinderen tot 13 jaar gratis entree te bieden en boven de 13 jaar 50 euro per jaar in de vorm van een abonnement per persoon te laten betalen.

treem bureau voor doeltreffende sportaccommodaties

exploitatie

omzet

type bezoek	aantallen	tarief	omzet (afgerond)
banenzwemmen (laagseizoen)	3.118	€ 3,50	€ 11.000
banenzwemmen (hoogseizoen)	2.078	€ 5,50	€ 11.000
vrij zwemmen (laagseizoen)	21.823	€ 4	€ 87.000
vrij zwemmen (hoogseizoen)	18.186	€ 6	€ 100.000
spraypark	1.516	€ 1,50	€ 2.000
scholen	2.560	€ 2,50	€ 7.000
overige groepen	2.400	€ 625	€ 30.000
verhuur evenementen zonder zwemgebruik	400	€ 625	€ 5.000
verhuur camperplaatsen	2.196	€ 15	€ 16.000
‘droge’ sporter	300	€ 50	€ 15.000
totale omzet			**€ 284.000**

treem bureau voor doeltreffende sportaccommodaties

exploitatie

Naast de verkoop van de toegangskaarten zijn er nog extra inkomstenbronnen.

type omzet	omzet/bezoek horeca	bezoek/jaar	omzet (afgerond)
banenzwemmen	€ 0,25	5.196	€ 1.000
recreatief zwemmen	€ 1,75	41.525	€ 70.000
onderwijs	€ 0,50	2.560	€ 1.000
spraypark & speeltuin	€ 1,75	1.516	€ 3.000
evenementen	€ 22,50	2.800	€ 63.000
camperbezoek	€ 15,00	1.098	€ 16.000
ligbedden	€10,00	1.240	€ 12.000
totale horeca & overige omzet			**€ 166.000**

treem bureau voor doeltreffende sportaccommodaties

exploitatie

De totale inzet voor personeelskosten komt uit op **€ 337.000** (afgerond). Dit is berekend aan de hand van verwachte arbeidsuren per week (op basis van de CAO-zwembaden) en de programmering met activiteiten.

treem bureau voor doeltreffende sportaccommodaties

exploitatie

overige lasten *(Voor de energietarieven hebben we een genormaliseerd energietarief van € 0,25 per KWh gehanteerd).*

lasten	
accountant	€ 5.000
energie	€ 18.000
administratiekosten (o.a. salaris)	€ 5.000
kantoorkosten	€ 5.000
schoonmaakkosten (geen personele inzet)	€ 5.000
zout/chemicaliën	€ 3.000
verzekeringen	€ 10.000
belastingen	€ 10.000
materialen / verkoopkosten	€ 5.000
pr/reclame	€ 2.000
softwarekosten	€ 5.000
inkoop horeca	-
diverse kosten	€ 3.000
onvoorziene kosten	€ 5.000
totale lasten	**€ 81.000**

treem bureau voor doeltreffende sportaccommodaties

investering

De lijst met nieuwe voorzieningen noemen wij ook wel de "menukaart".

- alle prijzen zijn exclusief btw
- prijspeil december 2023.

	revitalisering accommodatie buitenzwembad te Veghel	prijs
A	horeca	€ 385.000
B	zwembad configuratie (peuter/kleuter)	€ 1.235.000
C	zwembad configuratie (50-meterbad)	€ 1.415.000
D	seizoensverlenging	€ 600.000
E	kwaliteitsimpuls	€ 365.000
F	verblijfsrecreatie	€ 115.000
G	Sun Disc	€ 175.000
		€ 4.290.000

treem bureau voor doeltreffende sportaccommodaties

bijkomende kosten

Wij hanteren 20% boven op de investeringsraming als bijkomende kosten, deze kosten bestaan uit:

- leges
- honoraria architect kosten
- directievoering / toezicht / kwaliteitsbewaking
- nuts- en rioolaansluitingen
- prijsstijgingen tot moment van bouwen
- onvoorzien

Dat maakt in totaal **€ 858.000** exclusief btw. *(We hebben geen investering voor het verwerven van de grond meegenomen).*

treem bureau voor doeltreffende sportaccommodaties

exploitatie

totale investering

	bedragen
investering	€ 4.290.000
bijkomende kosten	€ 858.000
totale investering	**€ 5.148.000**

De gehanteerde afschrijvingstermijnen zijn als volgt:

- bouwkundig: 40 jaar
- installaties: 15 jaar
- vaste inrichtingen: 20 jaar

De jaarlijkse kapitaallast bedraagt **€ 309.177**. *(3,5% annuïtair)*

treem bureau voor doeltreffende sportaccommodaties

exploitatie

exploitatie: exclusief dotatie groot onderhoud & kapitaallasten)

	bedragen
totale baten	€ 459.000
totale lasten	€ 565.000
exploitatie	**-€ 106.000**

treem bureau voor doeltreffende sportaccommodaties

exploitatie

totale exploitatie[*)]: inclusief dotatie & kapitaallasten

baten		**lasten**	
totale baten	€ 459.000	totale lasten	€ 565.000
		dotatie onderhoud	€ 78.000
		kapitaallasten	€ 310.000

totaal - € 494.000

afsluiting

