

Toekomstvisie Caribabad

Eindrapportage

Datum
30 juni 2023

Referentie
9778-2250

In opdracht van
Gemeente Gorinchem

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
- 1.1 Situatieschets en opdracht 3
- 1.2 Werkwijze en proces 3
- 1.3 Indeling rapport 4

2 Managementsamenvatting 5
- 2.1 Huidig zwembad voorzieningen en bezoek 5
- 2.2 Huidig zwembad financieel 5
- 2.3 Huidig zwembad technische staat 5
- 2.4 Huidig zwembad duurzaamheid 5
- 2.5 Randvoorwaarden, mogelijkheden en beperkingen locatie bij nieuwbouw 6
- 2.6 Participatieproces 6
- 2.7 Trends en ontwikkelingen 7
- 2.8 Samenvatting mogelijke scenario's 7
- 2.9 Risico's en kansen 8

3 Huidige situatie Caribabad 10
- 3.1 Algemeen 10
- 3.2 De organisatie Stichting Gorinchemse Sportaccommodaties (SGS) 11
- 3.3 Bezoek en gebruik 12
- 3.4 Financiële exploitatie 15
- 3.5 Technische inspectie 17
- 3.6 Thermografische opname 19
- 3.7 Inventarisatie mogelijkheden nieuwbouw op bestaande perceel 21
- 3.8 Conclusies 28

4 Participatieproces 29
- 4.1 Gebruikersverengingen en onderwijsinstellingen 29
- 4.2 Digipanel 29
- 4.3 Regiogemeenten en provincie 30
- 4.4 Directie en werknemers van het Caribabad 30
- 4.5 Conclusies 32

5 Trends en ontwikkelingen 33
- 5.1 Sport-brede ontwikkelingen 33
- 5.2 Zwembad specifieke ontwikkelingen 35
- 5.3 Demografische ontwikkelingen 36
- 5.4 Concurrentieanalyse zwembad in de regio Gorinchem 36
- 5.5 Conclusie 38

6 Scenario ontwikkeling en beoordeling 39
- 6.1 Korte omschrijving uitwerking scenario's 39
- 6.2 Eenmalige investeringskosten en jaarlijkse energielasten 40
- 6.3 Uitwerking exploitatiebegroting 41
- 6.4 Effect gemeentebegroting 44
- 6.5 Frictiekosten 45
- 6.6 Beoordeling uitgewerkte scenario's 45
- 6.7 Risico's en keuzes (kansen) 46

Bijlagen49

1 Inleiding

1.1 Situatieschets en opdracht

Situatieschets
De gemeente Gorinchem beschikt over het subtropische zwemparadijs: het Caribabad. Het zwembad is 35 jaar oud en een grote energieverbruiker met hoge energielasten. Op 20 oktober 2022 is de gemeenteraad van Gorinchem akkoord gegaan met het raadsvoorstel over de impact van de stijgende energieprijzen. Hierbij is onder andere besloten In te stemmen met een onderzoek naar de bouwkundige staat van het zwembad, verduurzamingsmogelijkheden en toekomstvisie van het Caribabad. Een duidelijke toekomstvisie moet de mogelijkheden en onmogelijkheden in kaart brengen voor de korte, middellange en lange termijn.

STRAMAN Management en Advies B.V. en Drijver en Partners B.V. wonnen de aanbesteding voor dit onderzoek en hebben het onderzoek uitgevoerd en de toekomstvisie opgesteld in nauwe samenwerking met de gemeente, Stichting Gorinchemse Sportaccommodaties en overige stakeholders.

Opdracht
De toekomstvisie voor het zwembad is gericht op zowel de korte als lange termijn. Er zijn verschillende scenario's uitgewerkt, waarbij mogelijkheden voor verduurzaming een belangrijk aandachtspunt zijn. Op basis daarvan kan de gemeenteraad een onderbouwd besluit nemen met betrekking tot de toekomst van het zwembad. De uitgewerkte scenario's betreffen:

1. Kortdurend (circa 5 jaar) in standhouden van het bestaande zwembad;
2. Renoveren en verduurzamen (langdurig in standhouden);
3. Nieuwbouw op bestaande locatie in verschillende varianten.

De scenario's zijn beoordeeld op haalbaarheid, levensduur, duurzaamheid, veiligheidsaspecten, investerings- en exploitatiekosten en mogelijkheden voor regionale samenwerking.

1.2 Werkwijze en proces

Besluiten over de toekomstvisie van sportaccommodaties liggen doorgaans gevoelig en moeten goed worden onderbouwd. Om inhoudelijke redenen en vanuit het oogpunt van draagvlak is het onderzoek daarom samen met de betrokken partijen uitgevoerd. Alle aangesloten (zwem)verenigingen zijn schriftelijk en/of persoonlijk benaderd. Ook is het Burgerpanel betrokken en zijn gesprekken gevoerd met buurgemeenten.

Parallel aan de inventarisaties is het bezoek en de bezetting van het Caribabad onderzocht, trends en ontwikkelingen in beeld gebracht, de demografische ontwikkelingen geanalyseerd en een concurrentieanalyse opgesteld van regionale zwembaden. Aan de hand daarvan is een inschatting gemaakt welke veranderingen nodig zijn om een toekomstbestendige verhouding tussen vraag en aanbod te realiseren.

Aangezien de technische staat van het huidige zwembad, de technische mogelijkheden en verduurzaming een belangrijke rol spelen, is het zwembad zowel bouwkundig als installatietechnisch uitgebreid geïnspecteerd en zijn er thermografische opnames gemaakt. Tevens zijn voor de nieuwbouwscenario's de mogelijkheden en beperkingen in het kader van het bestemmingsplan, stikstofdepositie, kabels- en leidingen rondom het perceel en aansluitmogelijkheden op het elektriciteitsnet onderzocht.

1.3 Indeling rapport

De rapportage is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 bevat een managementsamenvatting en een overzichtstabel met de belangrijkste uitgangspunten en resultaten;
- Hoofdstuk 3 schetst een beeld van de huidige situatie;
- Hoofdstuk 4 geeft de resultaten weer van het participatieproces;
- Hoofdstuk 5 omschrijft trends en ontwikkelingen;
- Hoofdstuk 6 omschrijft de ontwikkeling en uitwerking van de scenario's
- De rapportage wordt afgesloten met hoofdstuk 7, waarin het advies en de vervolgstappen zijn omschreven.

Ieder hoofdstuk wordt afgesloten met een samenvatting van de belangrijkste conclusies.

De uitgebreide onderzoeksresultaten zijn als bijlagen toegevoegd in het bijlagenboek:

Bijlage 1	Bouwkundige en installatietechnische inspectie
Bijlage 2	Ruimtestaten scenario's
Bijlage 3	Gespecialiseerd betononderzoek
Bijlage 4	Thermografische opname
Bijlage 5	Kabels en leidingen bestaand perceel
Bijlage 6	Gedetailleerde kaarten, aanwijzingen en analyses Natura 2000 gebieden
Bijlage 7	Inpassingsstudie
Bijlage 8	Input verenigingen en onderwijs
Bijlage 9	Concurrentieanalyse
Bijlage 10	Afbeelding concurrentieanalyse
Bijlage 11	Ramingen investeringskosten en energielasten
Bijlage 12	Annuïtaire afschrijvingen
Bijlage 13	Beoordelingsmatrix

2 Managementsamenvatting

2.1 Huidig zwembad voorzieningen en bezoek

Het huidige Caribabad biedt met de binnen- en buitenbaden en ligweides met speelattributen een breed voorzieningenaanbod voor recreanten, wedstrijdzwemmers en verenigingen. Het zwembad is **een begrip in Gorinchem en wijde omgeving** en is erg populair. Dat laten de bezoekcijfers dan ook zien met een ongekend hoog animocijfer. **48%** van de geregistreerde bezoekers komt uit Gorinchem zelf. Over de afgelopen 8 jaar trok het zwembad gemiddeld **280.000 bezoekers per jaar** waarvan bijna **60% voor recreatief zwemmen**. De recreatieve voorzieningen vervullen dus een belangrijke behoefte.

Het Caribabad biedt in de huidige vorm werkgelegenheid aan **24,74 full time equivalent (fte)**.

2.2 Huidig zwembad financieel

In de begroting van **2023** is een bedrag van **€ 630.600** opgenomen aan gemeentelijke kosten. Voor de komende jaren staan, indien het zwembad langdurig in stand gehouden dient te worden, groter uitgaven te wachten door benodigd noodzakelijk onderhoud en gestegen energiekosten (ijlt na vanwege lopende contracten). De extra kosten zijn onontkoombaar om de veiligheid en bedrijfszekerheid van het zwembad te garanderen. Het extreem hoge energieverbruik (gas) is een resultaat van de leeftijd (isolatie en techniek) en daarmee gepaard gaande lekken.

2.3 Huidig zwembad technische staat

Het zwembad ziet er zeer netjes uit. Het is schoon en fris, staat goed in de verf en aan alles is te zien dat het met aandacht wordt onderhouden. Bezoekers zien een (zeker voor zijn leeftijd) bijzonder goed uitziend zwembad.

Helaas wordt dat anders als er dieper ingegaan wordt op de techniek en constructie. Een aantal stalen kolommen van de hoofddraagconstructie in de zwemzalen vertonen (ondanks zichtbaar regelmatige coating) dusdanig verregaande corrosie dat de functionaliteit wordt aangetast en herstel op korte termijn noodzakelijk is. In de kelders zien we betonnen kolommen en vloeren die dusdanig aangetast zijn door betonrot dat reparatie op korte termijn noodzakelijk is. Er is sprake van lekkage van bassins en grondwater wat samenkomt in de kelders die continue nat zijn. Door middel van een geïmproviseerde voorziening wordt het lekwater continue weggepompt. Mogelijk is er meer schade aan de fundering (hergebruikt voor het Caribabad van de voorganger Wipmolenbad) wat zich in de toekomst zou kunnen openbaren maar momenteel visueel niet waarneembaar is. Dit zal een onzekere factor blijven.
Een ander punt van zorg is het leidingwerk van wit pvc dat poreus is geworden en zeer makkelijk kan breken. Deze leidingen lopen ook onder de bassins door en zijn als 'nooit meer bereikbaar' uitgevoerd, dus niet te vervangen.

2.4 Huidig zwembad duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid en energieverbruik scoort het zwembad zeer slecht. Het is slecht geïsoleerd en overal zijn luchtlekken waarneembaar. Op de thermografische opname slaat het gebouw op veel plaatsen rood uit. Het uitzwembassin (rechtstreeks van binnen naar buiten zwemmen) is installatietechnisch gekoppeld aan het binnenbassin en wordt dus 365 dagen per jaar verwarmd, ook als het bassin buiten in de winter niet wordt gebruikt. Verduurzaming van het bestaande zwembad door middel van grootschalige renovatie is mogelijk, maar is behoorlijk ingrijpend en risicovol. Het zwembad zal dan voor circa 1,5 jaar dicht moeten. Nieuwbouwniveau (energieneutraal) zal

daarbij niet gehaald kunnen worden, omdat de onderkant van de bestaande ongeïsoleerde bassins en kelders onbereikbaar zijn.

2.5 Randvoorwaarden, mogelijkheden en beperkingen locatie bij nieuwbouw

Omvang perceel
Voor een eventuele nieuwbouwsituatie is een inpassingsstudie gedaan op basis van de meeste uitgebreide scenario. Hieruit is gebleken dat het mogelijk is nieuwbouw te plegen naast het bestaande zwembad op het huidige parkeerterrein. Tijdens de nieuwbouw kan het bestaande zwembad in gebruik blijven. Dat is een groot voordeel.

Bestemmingsplan
Het perceel heeft de bestemming sport. Qua maximale bouwhoogte en omvang lijkt het huidige zwembad reeds af te wijken van de voorwaarden, mogelijk op basis van een afwijkingenbesluit. De stedenbouwkundigen zien mogelijkheden om dat ook in geval van nieuwbouw te doen.

Kabels en leidingen
Er is onderzoek gedaan naar de kabels en leidingen op en rondom het perceel. Dit staat de nieuwbouw niet in de weg.

Netcongestie
Nieuwe aansluitingen op het elektriciteitsnetwerk en het terug leveren van elektriciteit dat is opgewekt met zonnepanelen is inmiddels in het overgrote deel van Nederland een groot probleem. Dit vormt een bedreiging voor nieuwe all-electric gebouwen (gasloos) die grote pieken en dalen vertonen in zowel vraag als teruglevering. Onderzoek bij Netbeheer Nederland laat zien dat op de locatie van het Caribabad er geen sprake is van netcongestie en aansluiting dus mogelijk is.

Stikstofdepositie
De locatie valt onder de invloedsfeer van stikstofdepositie vanwege de aanwezigheid van Natura 2000 gebieden binnen een straal van 25 km. Een nieuw gasloos zwembad zal geen stikstof uitstoten. De bouwfase is echter ook van belang, waarbij door zwaar vrachtverkeer en veel transportbewegingen wel stikstof uitgestoten zal worden. Een eerste scan op basis van de omvang van het bouwproject en afstanden tot de Natura 2000 gebieden leert dat dit geen probleem hoeft op te leveren door de beperkte stikstofdepositie op betreffende relatief grote afstanden.

Warmtenet
Er is een mogelijkheid om het Caribabad aan te sluiten op het warmtenet. Het installatieconcept bij zowel renovatie als nieuwbouw waarmee rekening is gehouden is hier uitstekend geschikt voor. Er dient in dat geval een warmtewisselaar opgenomen te worden om de aangeboden warmte over te dragen aan de installaties. Deze keuze kan in een later stadium gemaakt worden.
De energiekosten zullen bij aansluiting op het warmtenet niet goedkoper worden dan het systeem met warmtepompen gevoed zonnepanelen. Dit komt omdat de prijs van de geleverde warmte van het warmtenet gekoppeld is aan de gasprijs.

2.6 Participatieproces

Er heeft een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden met interviews, enquêtes en diverse oriënterende gesprekken met de provincie Zuid-Holland en buurgemeenten. De gemeente Gorinchem en SGS hebben hier uiteraard ook nadrukkelijk een rol in gehad, evenals verenigingen.

In de uitgewerkte scenario's worden alle betrokkenen en belanghebbenden bediend.
Helaas hebben noch de buurgemeenten, noch de provincie Zuid-Holland, een financiële toelage willen geven voor de renovatie of nieuwbouw. Samenwerking wordt door elke gemeente wel als belangrijk beschouwd. Dit komt ook terug in het nieuwe sportaccommodatiebeleid van de provincie. Samenwerken hoeft niet financieel te zijn, maar kan bijvoorbeeld ook op het gebied van ondersteunen/accepteren van de Gorcumpas.

2.7 Trends en ontwikkelingen

Het inwonersaantal van Gorinchem zal hoogstwaarschijnlijk toenemen evenals het aantal ouderen en gezinnen met jonge kinderen. Dit zal mede de behoefte aan zwemwater blijven voeden. De behoefte bestaat uit breedtesport (recreatie en wedstrijdzwemmen) en geen topsport.
Verduurzaming is een must gezien de gemeentelijke ambitie en wettelijke verplichting om energiebesparende maatregelen te treffen. Hiervoor zijn momenteel subsidies zoals SDE+++ en InterREG beschikbaar (niet verwerkt in ramingen door onzekerheid keuze, periode uitvoering en toekenning).
Nieuwe technologische ontwikkelingen zoals interactieve projectie met bewegende beelden op de beweegbare bodem kunnen multifunctioneel gebruik van de bassins verhogen, waarbij de beschikbaarheid van de bassins (hoge bezetting) de beperkende factor zal zijn.

2.8 Samenvatting mogelijke scenario's

Instandhouding bestaand zwembad
Het is onontkoombaar om in het bestaande zwembad te investeren wil het de komende jaren opengehouden worden. Als uitgangspunt is een periode van maximaal 5 jaar aangehouden. De grootste investeringen zullen bestaan uit reparatie van de stalen draagconstructie en herstel van betonrot. Dit betreffen reparaties om de levensduur te verlengen, geven geen volledig herstel. Daarnaast is onderhoud aan de installaties noodzakelijk en zal door veranderende wetgeving iets gedaan moeten worden aan de chlooropslag of installatie van een zoutelectrolysesysteem. Het laatste is bij een maximaal gebruik van 5 jaar eventueel met een teruglevergarantie aan te schaffen.
Wij raden langere instandhouding af aangezien dit kostbaar wordt en economisch gezien niet rendabel is.

Grootschalige renovatie en verduurzaming
Bij renovatie zullen alle gevels en daken grootschalig aangepakt worden en voorzien van grotendeels nieuwe opbouw. Het huidige zwembad is qua isolatie namelijk zeer slecht en is aan alle kanten lek. Bij deze aanpak is een behoorlijke winst te bewerkstelligen maar het zal qua duurzaamheid en energieverbruik nooit het niveau van nieuwbouw behalen vanwege de bassins en kelders die in de grond zijn geconstrueerd. Dat zal ook qua functionaliteit niet het geval zijn want we zullen het bij renovatie moeten doen met de lay-out zoals het zwembad nu heeft. Bassins, kelders, omlopen, perrons en oppervlakte van ruimtes zullen gelijk blijven. Dit zijn belangrijke beperkingen bij renovatie.

Een compleet overzicht van de nadelen:

1. De benodigde investering benadert de benodigde investering voor nieuwbouw;
2. De bestaande fundering, bassins en kelders zullen hergebruikt moeten worden en vormen een risico (lekkages, betonrot, resterende levensduur), zodat geen enkele aannemer het zal willen garanderen;
3. De lay-out en daarmee functionaliteit zal niet gewijzigd en naar nieuwe wensen aangepast kunnen worden;
4. Het zal qua duurzaamheid nooit het niveau van nieuwbouw bereiken;
5. Bij de uitvoering zullen hoogstwaarschijnlijk onvoorziene en bemoeilijkende zaken naar voren komen;

6. Het zwembad gaat bij renovatie voor circa 1,5 jaar dicht, gebruikers zullen moeten uitwijken en een deel daarvan zal niet meer terugkeren als het gerenoveerde zwembad weer open gaat.

Op basis van bovenstaande raden wij de keuze voor de renovatievariant af.

Niewbouwscenario's
Bij de nieuwbouwscenario's blijven in alle gevallen het 25 meter buitenbad en de peuterbaden behouden en verdwijnt het uitzwembad die de verbinding met het binnenwater vormt. Voor het overdekte deel bestaan de varianten uit meer of minder recreatie en variatie in het doelgroepenbad. In de beoordelingsmatrix in het bijlagenboek (bijlage 13) is dit overzichtelijk weergegeven.

Afwegingen voorkeursvariant
In de beoordelingsmatrix zijn de criteria bij de scenario's groen overlopend tot rood gearceerd om te duiden welk scenario het 'best' respectievelijk het 'slechts' beoordeeld wordt op dat criterium.
Scenario 'overbrugging' betreft de periode tussen besluitvorming en daadwerkelijke realisatie van het nieuwe zwembad. Voor deze periode tot en met 2027 zijn de kosten opgenomen inclusief risico's energiekosten en dringende onderhoudskosten om het zwembad veilig te kunnen gebruiken. Dit scenario is gezien de onderhoudsstaat nadrukkelijk géén variant voor de lange termijn.
Renovatie is relatief duur en brengt onzekerheden met zich mee bij uitvoering en toekomstige onderhoudskosten. Het Caribabad is gebouwd op de voormalige fundering van het buitenzwembad. De staat van deze fundering is onzeker.

Bij scenario 4 is sprake van de laagste investerings- en exploitatielasten t.o.v. de andere scenario's. Maar het aanbod verschraalt, er is immers geen recreatief binnenzwemwater meer.

Scenario 3 scoort het hoogst indien het maatschappelijk rendement (zwemwateraanbod en bezoekersaantallen) wordt afgezet tegen de investerings- en exploitatiekosten. Scenario 3 heeft met 105% ook de hoogste financiële dekkingsgraad. In beschouwing op het maatschappelijk en financieel rendement kan scenario 3 als voorkeursvariant worden benoemd.

2.9 Risico's en kansen

Bij de nieuwbouwscenario's zien wij op basis van de onderzoeken weinig risico's op het vlak van procedures, planning, techniek, uitvoering en exploitatie.
Het risico dat de gemeente Gorinchem draagt is het omhooggaan van de schuldenlast door de overschrijding van het investeringsbudget. De schuldenlast zal met € 13 miljoen stijgen.

De risico's beperken zich verder tot onderdelen die buiten de invloedsfeer van de gemeente vallen: wijziging van rente, bouwkosten, energiekosten en aansluitmogelijkheden op het elektriciteitsnetwerk. Door hier aan de voorkant gedegen onderzoek naar te doen is dit echter inzichtelijk en zal dit in het vervolgtraject, tot en met het aangaan van een overeenkomst voor renovatie of nieuwbouw, worden gemonitord.

In dit gebied zijn er beperkingen omtrent hoogte, dit omdat het aangewezen gebied binnen de Molenbiotoop valt. De exacte beperkingen moet d.m.v. onderzoek exact aangetoond worden.

Het bezoek aan het buitenbad in de zomerperiode is weersafhankelijk. Bezoekersaantallen kunnen jaarlijks sterk fluctueren waardoor de opbrengsten hoger of lager kunnen uitvallen. Dit biedt uiteraard dan ook weer kansen bij warme, lange zomers.

Om een hoger financieel rendement te realiseren en daarmee een lagere exploitatiebijdrage kunnen de entreetarieven al dan niet gefaseerd worden verhoogd. Uit het vooronderzoek is gebleken dat de tarieven van het Caribabad soms lager liggen dan bij de regio zwembaden, met name bij het doelgroepzwemmen. Tevens is uit de consultatie van het burgerpanel gebleken dat er draagvlak is voor een lichte stijging van de tarieven.

OVERZICHT SCENARIO'S TOEKOMSTVISIE CARIBABAD

	Scenario 0 - overbrugging (t/m 2027) Algemene beschouwing huidige situatie en instandhouding voor maximaal 5 jaar	Scenario 1 - renovatie Renovatie en verduurzaming huidige accommodatie	Scenario 2 - nieuwbouw Nieuwbouw behoud recreatieve voorzieningen binnen en buiten (voorzieningen als bestaand)	Scenario 3 - nieuwbouw Nieuwbouw gedeeltelijk recreatieve voorzieningen binnen, behoud buitenwater (familiebad, vermindering recreatie)	Scenario 4 - nieuwbouw Nieuwbouw geen recreatieve voorzieningen binnen, behoud buitenwater (geen recratieve voorzieningen binnen)
Voorzieningen	- Wedstrijdbad 6 banen - Recreatiebad/doelgroepenbad 660m2 - Uitzwembad - Instructiebad 87m2 - Buizenglijbaan 40m - familieglijbaan 1 - Whirlpools 2 x 10 personen - Stoomcabine 10 personen - Tribune 100 personen - Buitenbad handhaven zoals huidig 615m2, voorzien van nieuwe installaties en exclusief uitzwembad. - Horeca, personeelsruimte, kleedruimte en facilitair, zwemzalen en overige ruimte	- Wedstrijdbad 6 banen - Recreatiebad/doelgroepenbad 660m2 - Instructiebad 87m2 - Buizenglijbaan 40m - familieglijbaan 1 - Whirlpools 2 x 10 personen - Stoomcabine 10 personen - Tribune 100 personen - Buitenbad handhaven zoals huidig 615m2, voorzien van nieuwe installaties en exclusief uitzwembad. - Horeca, personeelsruimte, kleedruimte en facilitair, zwemzalen en overige ruimte	- Wedstrijdbad 8 banen - Recreatiebad/doelgroepenbad 450m2 - Buizenglijbaan 40m - familieglijbaan 1 - Whirlpool 10 personen - Stoomcabine 10 personen - Tribune 100 personen - Buitenbad handhaven zoals huidig 615m2, voorzien van nieuwe installaties en exclusief uitzwembad. - Horeca, personeelsruimte, kleedruimte en facilitair, zwemzalen en overige ruimte	- Wedstrijdbad 8 banen - Recreatiebad/doelgroepenbad 330m2 - Buizenglijbaan 40m - Tribune 100 personen - Buitenbad handhaven zoals huidig 615m2, voorzien van nieuwe installaties en exclusief uitzwembad. - Horeca, personeelsruimte, kleedruimte en facilitair, zwemzalen en overige ruimte	- Wedstrijdbad 8 banen - Doelgroepenbad 200m2 - Tribune 100 personen - Buitenbad handhaven zoals huidig 615m2, voorzien van nieuwe installaties en exclusief uitzwembad. - Horeca, personeelsruimte, kleedruimte en facilitair, zwemzalen en overige ruimte
Investeringskosten (eenmalig)	€ -	€ 15.758.300	€ 21.264.090	€ 19.383.141	€ 15.708.520
Frictiekosten (eenmalig)	€ 2.500.000	€ 4.375.000	In kolom instandhouding opgenomen	In kolom instandhouding opgenomen	In kolom instandhouding opgenomen
Onderhoudskosten jaarlijks (gemiddelde over 20 jaar)	€ 431.975	€ 292.000	€ 287.000	€ 262.000	€ 212.000
Energiekosten jaarlijks	€ 1.853.074	€ 428.880	€ 222.554	€ 192.300	€ 178.802
Kapitaalslasten jaarlijks (annuitair 3,5% rente, 40 jaar)	€ 632.391	€ 737.918	€ 995.740	€ 907.660	€ 735.587
Aantal bezoekers	277.000	277.000	281.000	264.500	198.500
Exploitatieopbrengsten	€ 2.557.898	€ 2.558.297	€ 2.600.292	€ 2.457.985	€ 1.720.848
Totaal exploitie en eigenaarslasten	€ 5.046.428	€ 3.596.673	€ 3.650.361	€ 3.381.752	€ 2.549.166
Exploitatietekort/ -bijdrage	€ 2.488.530	€ 1.038.376	€ 1.050.069	€ 923.767	€ 828.318
Financiele dekkingsgraad	55%	94%	104%	105%	101%
Effect op omgeving	Gemeente Gorinchem biedt inwoners van de gemeente en de brede regio een adequate en uitgebreide binnen en buiten zwemvoorziening inclusief recreatie en stimuleert daarmee sport, bewegen, verenigingsactiviteiten, vrijetijdsbesteding en aandacht voor leszwemmen. Het heeft helaas een grote Impact op het milieu door het zeer hoge verbruik van gas (CO2 uitstoot) en is niet duurzaam.	Gemeente Gorinchem biedt inwoners van de gemeente en de brede regio een adequate en uitgebreide binnen en buiten zwemvoorziening inclusief recreatie en stimuleert daarmee sport, bewegen, verenigingsactiviteiten, vrijetijdsbesteding en aandacht voor leszwemmen. De impact op het milieu vermindert maar blijft doordat de verduurzamingsmogelijkheden niet optimaal zijn.	Gemeente Gorinchem biedt inwoners van de gemeente en de brede regio een adequate en uitgebreide (recreatieve) en duurzame zwemvoorziening en stimuleert daarmee sport, bewegen, verenigingsactiviteiten, vrijetijdsbesteding en aandacht voor leszwemmen.	Gemeente Gorinchem biedt inwoners van de gemeente en de regio een adequate, recreatieve en duurzame zwemvoorziening en stimuleert daarmee sport, bewegen, verenigingsactiviteiten, vrijetijdsbesteding en aandacht voor leszwemmen.	Gemeente Gorinchem biedt inwoners van de gemeente en de regio een adequate en duurzame zwemvoorziening en stimuleert daarmee sport, bewegen, verenigingsactiviteiten, vrijetijdsbesteding en aandacht voor leszwemmen. Binnen zullen de recreatieve voorzieningen echter verdwijnen en daarmee zal een belangrijke functie verloren gaan.
Duurzaamheid	Bijzonder slecht niveau qua duurzaamheid. Extreem hoge energielasten en CO2 uitstoot (fossiele brandstoffen)	Verduurzaming beperkt mogelijk, geen nieuwbouwniveau. Geen energieneutrale accommodatie mogelijk (EPC = 0)	Voldoet aan de meest recente normen voor duurzaamheid. Zeer energiezuinig en all-electric (geen fossiele brandstoffen).	Voldoet aan de meest recente normen voor duurzaamheid. Zeer energiezuinig en all-electric (geen fossiele brandstoffen).	Voldoet aan de meest recente normen voor duurzaamheid. Zeer energiezuinig en all-electric (geen fossiele brandstoffen).
Veiligheidsaspecten en risico's	Geen direct veiligheidsrisico in technische staat, wel groot onderhoud op aantal onderdelen essentieel om te blijven voldoen aan veiligheid, wet- en regelgeving. Overlast en agressie vanwege bovenregionale functie en disco-recreatiezwemmen zorgt voor veiligheidsrisico personeel.	Voldoet aan de veiligheidseisen maar vernieuwbouw op de reeds hergebruikte fundering (Wipmolenbad!) en kelders is een (aanzienlijk) risico waar door geen enkele aannemer garantie op gegeven zal worden. Tijdens de duur van de renovatie (meer dan 1 jaar) zal er geen zwemvoorziening zijn, met zeer nadelige gevolgen. Overlast en agressie vanwege bovenregionale functie en disco-recreatiezwemmen zorgt voor veiligheidsrisico personeel.	Voldoet aan de meest recente normen en veiligheidseisen. Overlast en agressie vanwege bovenregionale en uitgebreide recreatieve functie kan voorkomen/beperkt worden door lidmaatschapsysteem en afstemming recratie op doelgroep familiegebruik.	Voldoet aan de meest recente normen en veiligheidseisen. Overlast en agressie vanwege bovenregionale en uitgebreide recreatieve functie kan voorkomen/beperkt worden door lidmaatschapsysteem en afstemming recratie op doelgroep familiegebruik.	Voldoet aan de meest recente normen en veiligheidseisen. Mogelijk minder overlast en agressie vanwege vanwege wegvallen bovenregionale functie vanwege beperkte(re) recreatieve voorzieningen.
Locatie, bereikbaarheid en kansen	Gelegen aan westkant van Gorinchem. Voor regionale functie uitstekende locatie met diverse sportvoorzieningen in omliggend terrein. Goed te bereiken met auto en fiets. Minder goed bereikbaar met openbaar vervoer en op drukke dagen knelpunten voor wat betreft parkeergelegenheid	Gelegen aan westkant van Gorinchem. Voor regionale functie uitstekende locatie met diverse sportvoorzieningen in omliggend terrein. Goed te bereiken met auto en fiets. Minder goed bereikbaar met openbaar vervoer en op drukke dagen knelpunten voor wat betreft parkeergelegenheid	Gelegen aan westkant van Gorinchem. Voor regionale functie uitstekende locatie met diverse sportvoorzieningen in omliggend terrein. Goed te bereiken met auto en fiets. Minder goed bereikbaar met openbaar vervoer. Door de herinrichting van het terrein is het parkeerterrein te vergroten en het parkeren beter te regelen.	Gelegen aan westkant van Gorinchem. Voor regionale functie uitstekende locatie met diverse sportvoorzieningen in omliggend terrein. Goed te bereiken met auto en fiets. Minder goed bereikbaar met openbaar vervoer. Door de herinrichting van het terrein is het parkeerterrein te vergroten en het parkeren beter te regelen.	Gelegen aan westkant van Gorinchem. Voor regionale functie uitstekende locatie met diverse sportvoorzieningen in omliggend terrein. Goed te bereiken met auto en fiets. Minder goed bereikbaar met openbaar vervoer. Door de herinrichting van het terrein is het parkeerterrein te vergroten en het parkeren beter te regelen.

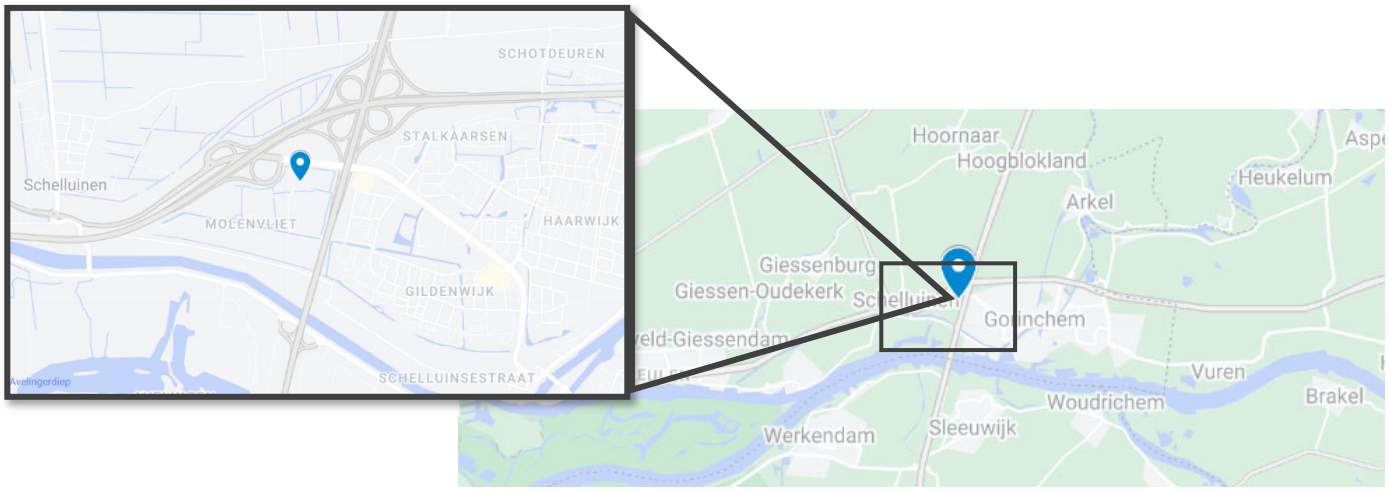
3 Huidige situatie Caribabad

In dit hoofdstuk worden de exploitatiegegevens van zwembad het Caribabad geanalyseerd, waarbij de bezoekcijfers, functionaliteit en andere exploitatiegegevens worden vergeleken met kengetallen en benchmarkcijfers.

3.1 Algemeen

Subtropisch zwemparadijs Caribabad opende op 27 december 1988 voor het eerst haar deuren. Het zwembad ligt in Gorinchem aan de Bataafsekade 8 (zie figuur 3.1) en daarmee aan de westrand van Gorinchem.

Figuur 3.1. Plattegrond Caribabad, Gorinchem



Het Caribabad is een 'combibad' waarbij zowel zwemwater binnen als buiten aanwezig is met de volgende faciliteiten:

Binnen:

- Een 25 x 15m wedstrijdbad (6 banen) met beweegbare bodem over de helft van het bad
- Instructiebad (10,95 x 8,25)
- Een recreatiebad inclusief diverse speelelementen
- Uitzwembad
- Peuterbad
- (Interactieve) glijbanen, stroomversnelling, bubbelbaden en een Turks stoombad

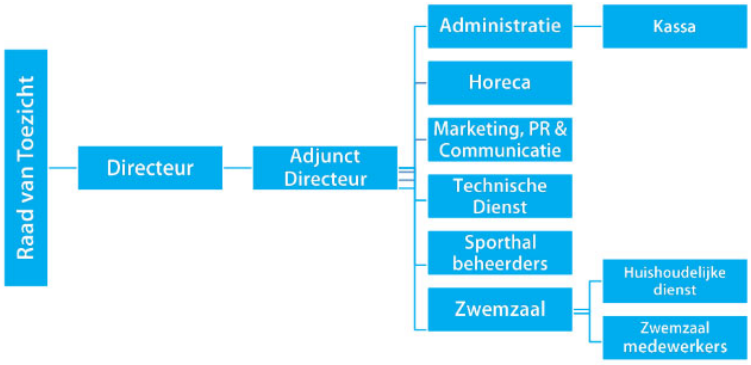
Buiten

- Een wedstrijdbad
- Familieglijbaan
- Drie peuterbaden
- Een zonneweide

3.2 De organisatie Stichting Gorinchemse Sportaccommodaties (SGS)

SGS is de exploitant van het Caribabad en drie sporthallen: De Hoefslag, Oosterbliek en Van Rappardhal. Totale organisatie van SGS is georganiseerd op wijze zoals weergegeven in figuur 3.2. De Raad van Toezicht (RvT) bestaat uit 5 personen en houdt in haar rol toezicht op de directie en zo de organisatie.

Figuur 1.2. Organigram SGS 2021 (Bron: jaarverslag SGS 2021)



Organisatie Caribabad

Het grootste onderdeel van de exploitatie van SGS is het Caribabad. Dit betreft in 2022 24,74 fte (zie tabel 3.1). Ten opzichte van 2019 is het aantal fte voor het zwembad afgenomen van 28 naar 24,74. Tijdens de coronapandemie heeft SGS een aantal zwembadmedewerkers moeten laten gaan, welke plekken sindsdien niet meer zijn opgevuld.

Tabel 3.1. Personeel Caribabad, fte 2022

Functie	fte
Technische Dienst	**1.26**
Horeca	**5.65**
Zwemzaal	**8.79**
Receptie	**2.67**
Directie	**1.84**
Kantoor	**1.80**
Schoonmaak	**2.73**
Totaal fte	**24.74**

Bezoek per formatieplaats

Een indicator voor de beoordeling van de exploitatie is het bezoek per fte. Uitgaande van afgerond 266.000 bezoekers en 25 fte in 2022 volgt 10.500 bezoekers per fte. Dit is onder het gemiddelde voor overdekte zwembaden van circa 12.500 bezoekers per fte. Daarbij dient te worden opgemerkt dat:

- In het eerste kwartaal 2022 nog sprake was van corona lockdown, met geen of beperkt bezoek in deze periode.
- Het Caribabad een combibad betreft met in de zomermaanden noodzakelijk extra toezicht.

In dit perspectief is het aantal fte passend.

3.3 Bezoek en gebruik

3.3.1 Bezoekersaantallen

Het binnenzwembad is het gehele jaar geopend, met uitzondering van nieuwjaarsdag, koningsdag, eerste kerstdag & oudjaarsdag. Het buitenbad is geopend van eind april tot begin september, mede afhankelijk van het weer.
In het zwembad zijn activiteiten ten behoeve van banen- en recreatief zwemmen, leszwemmen en doelgroepactiviteiten. Ook wordt het bad op dit moment gebruikt door drie scholen en zes verenigingen, waaronder waterpolo en wedstrijdzwemvereniging De Linge/PCG. Een van de verenigingen gaat echter stoppen.

Tabel 3.2 bevat de bezoekcijfers van het Caribabad van de afgelopen jaren. Daarin is goed te zien dat de bezoekerstaantallen in het Caribabad vanaf 2015 op nagenoeg alle categorieën stegen. In 2017 was een dip. De reden hiervoor is de vervanging van tegels in het recreatiebad in dat jaar. Ook is duidelijk te zien dat het bezoek in de jaren 2020 en 2021 aanzienlijk lager is dan de andere jaren. De oorzaak hiervan is de Covid-pandemie met sluitingsperioden voor onder andere zwembaden tot en met de eerste twee maanden van 2022. Na deze periode is er een inhaalslag gemaakt en is het bezoek weer bijna op het gemiddelde.
Een specificatie van het aantal bezoekers van het buitenbad is niet voor handen. De inschatting van SGS is dat het aandeel van het buitenbad kan worden geschat op 10.000 tot 15.000 bezoekers per jaar.

Tabel 3.2. Bezoekcijfers Caribabad

Caribabad	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	gem.[1]
Recreatief zwemmen	161.524	163.680	153.549	175.055	178.129	91.974	71.840	163.888	165.971
Banenzwemmen	28.902	31.077	31.099	32.628	33.679	21.742	16.610	27.424	30.802
Zwemlessen	42.507	42.370	41.287	39.236	40.968	23.897	25.356	34.147	40.086
Doelgroepen	27.058	27.039	23.463	25.405	26.872	16.813	14.433	24.482	25.720
Verenigingen	15.746	16.268	15.695	11.768	15.413	349	3.030	11.973	14.447
Onderwijs	5.159	3.715	4.853	2.487	2.528	55	1.682	3.923	3.778
Totaal zwembad	**280.896**	**284.149**	**269.946**	**286.579**	**297.589**	**154.830**	**132.951**	**265.837**	**280.833**
Overig (zonnebank)	999	804	615	0	0	0	0	0	403
Totaal	**281.895**	**284.953**	**270.561**	**286.579**	**297.589**	**154.830**	**132.951**	**265.837**	**281.236**

3.3.2 Bezetting

Bezoeken per vierkante meter
Het gemiddelde aantal bezoeken per m² zwemwateroppervlak per jaar geeft aan hoe goed een zwembad is bezet. Daarmee vormt het een belangrijke indicator van de verhouding tussen vraag en aanbod. We betrekken hierbij enkel de functionele m² zwemwater. In geval van het Caribabad is dit de oppervlakte van de wedstrijdbaden, het instructiebad en het recreatiebassin. De peuterbaden zijn buiten beschouwing gelaten. In tabel 3.3 is het aantal bezoekers per m² zwemwater van de afgelopen jaren weergegeven.

[1] Dit betreft het gemiddelde over de jaren 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 en 2022 en dus exclusief de niet representatieve jaren 2020 en 2021 vanwege de Covid-pandemie en bijkomende periode(s) van sluiting van onder andere zwembaden.

Tabel 3.3. Aantal bezoekers per jaar per vierkante meter functioneel zwemwater [2], Caribabad

Caribabad	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Gem.
Binnen	260	263	249	265	275	143	123	246	260
Binnen en buiten	175	177	168	178	185	96	83	165	175

Bassin	Opp. m²		Bassin	Opp. m²
Binnen			**Buiten**	
Wedstrijdbad (25 x 15m, 6 banen)	375		Wedstrijdbad	525
Instructiebad (10,95 x 8,25m)	87		Peuterbassins	90
Recreatiebad	410			
Uitzwembad	210			
Peuterbassin	40			
Totaal binnen	1.122		Totaal buiten	615
Totaal binnen (excl. peuterbassins)	1.082		Totaal buiten (excl. peuterbassins)	525
Totaal cumulatief				**1.737**
Totaal cumulatief (excl. peuterbassins)				**1.675**

Het landelijk gemiddelde voor overdekte zwembaden ligt op 250 bezoeken per vierkante meter en vanaf ongeveer 300 bezoeken per vierkante meter wordt van een (vrijwel) 'vol' bad gesproken. Het Caribabad beschikt ook over een ruim buitenaanbod voor wat betreft zwemwater. De buitenbassins zijn niet het gehele jaar geopend en het is niet mogelijk de bezoekersaantallen te splitsen naar binnen en buitengebruik. Dit maakt dat het rekenen met het zwemwater binnen mogelijk een te 'positief' beeld geeft en het rekenen met het zwemwater zowel binnen als buiten mogelijk te 'negatief' beeld. Desalniettemin kan met gemiddeld 260 bezoeken per m² zwemwater gesproken worden over een ruim voldoende bezetting.

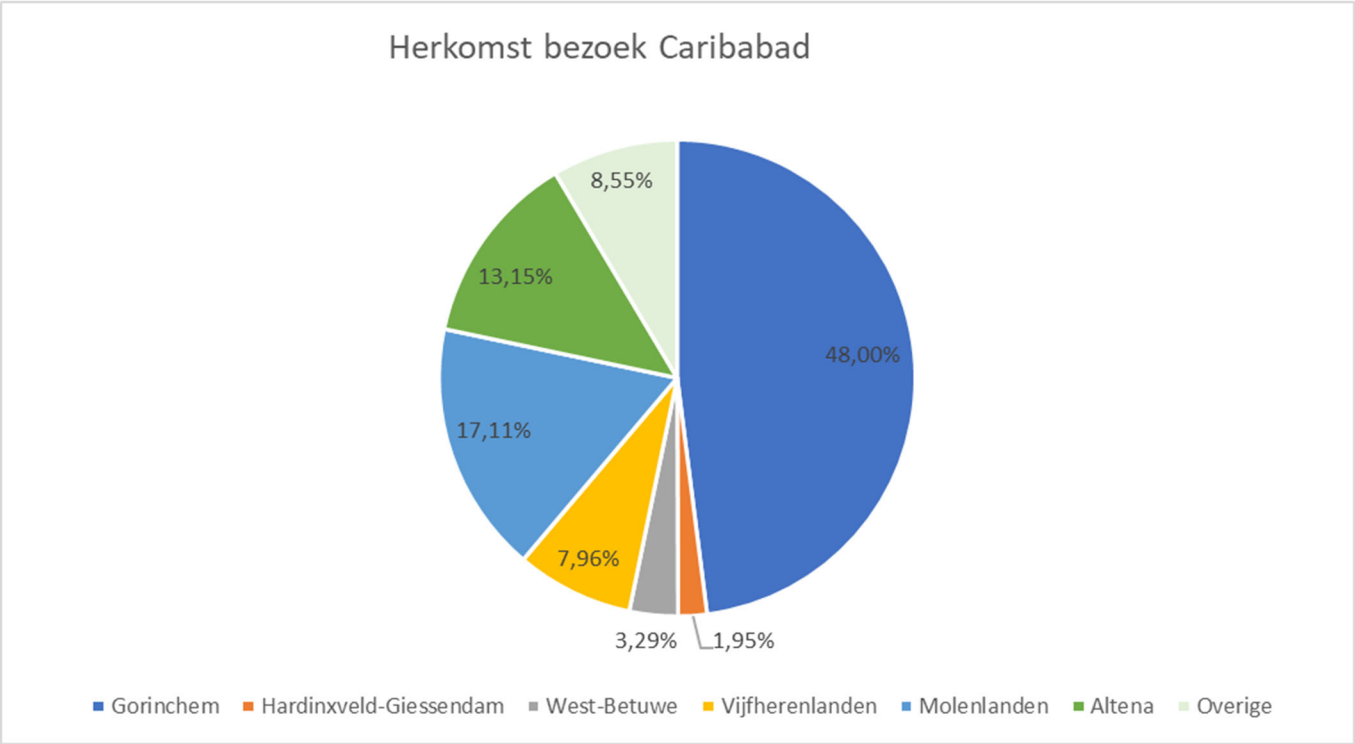
Herkomst bezoek en animocijfer

Het animocijfer geeft het gemiddeld aantal bezoeken per inwoner per jaar aan van het verzorgingsgebied en is een valide prestatie-indicator. Het Caribabad onderscheidt zich omdat het een hoog recreatief karakter heeft en vervult daarmee een bovenlokale functie. Dit houdt in dat het verzorgingsgebied van het Caribabad ruimer is dan 'enkel' de inwoners uit de eigen gemeente. Dit blijkt ook uit de visie van SGS met de doelstelling: '*Onder het aantal unieke bezoekers is minimaal 30% woonachtig in de gemeente Gorinchem'.*

Op basis van een postcode analyse van de registraties blijkt dat 48% uit Gorinchem zelf afkomstig is en 52% uit een andere gemeente. Met name de inwoners uit gemeente Altena (13,15%) en gemeente Molenlanden (17,11%) maken relatief veel gebruik van het Caribabad (zie figuur 3.3).

[2] Bij de berekening van het aantal bezoekers per vierkante meter zwemwater zijn de vierkante meters peuterbassin buiten beschouwing gelaten.

Figuur 3.3. Herkomst bezoek Caribabad, 2022 (geregistreerde bezoekers)



Voor het bepalen van het animocijfer is het vaststellen van het verzorgingsgebied van belang. Dit is bepaald op basis van de herkomst van het bezoek uit de regiogemeenten en resulteert in de inschatting in tabel 3.4.

Tabel 3.4. Raming inwoners verzorgingsgebied, Caribabad

Verzorgingsgebied	2018	2019	2022
Inwoners verzorgingsgebied	**56.328**	**57.811**	**59.293**
Inwoners gemeente Gorinchem	36.284	36.682	37.632

In tabel 3.5 zijn de animocijfers van de afgelopen jaren opgenomen. De jaren 2020 en 2021 zijn vanwege de coronaperiode buiten beschouwing gelaten.

Activiteit	Bezoek			Animocijfer		
	2018	2019	2022	2018	2019	2022
Recreatief zwemmen	175.055	178.129	163.888	3,11	3,08	2,76
Banenzwemmen	32.628	33.679	27.424	0,58	0,58	0,46
Zwemlessen	39.236	40.968	34.147	0,70	0,71	0,58
Doelgroepen	25.405	26.872	24.482	0,45	0,46	0,41
Verenigingen	11.768	15.413	11.973	0,21	0,27	0,20
Onderwijs	2.487	2.528	3.923	0,04	0,04	0,07
Totaal	**286.579**	**297.589**	**265.837**	**5,1**	**5,1**	**4,5**

Tabel 3.5. Animocijfers (= bezoek per jaar / inwoners verzorgingsgebied), Caribabad

Een landelijk bandbreedte van het totale animocijfer voor overdekte zwembaden ligt tussen 2,5 en 3,5. Zoals af te lezen in tabel 3.5, ligt het animocijfer van het Caribabad over de jaren 2018, 2019 en 2022 boven het gemiddelde met

respectievelijk 5,1 en 4,5. Er is dus sprake van een goed bezocht zwembad. Dit komt mede door het recreatieve voorzieningenniveau en het bovenlokale verzorgingsgebied. Het hoge recreatieve karakter wordt bevestigd door het hoge animocijfer bij recreatief zwemmen. In 2022 was in het eerste kwartaal nog sprake van een maatschappelijke lockdown. Dit verklaart het lagere animocijfer in 2022 t.o.v. de periode voor covid.

3.3.3 Openstelling en activiteitenrooster

Het grote aandeel recreatief zwemmen, waaronder hierbij ook het banenzwemmen, is terug te zien in het goed gevulde activiteitenrooster. Dit ligt in lijn met het karakter van het zwembad en de overige indicatoren. Het binnenzwembad is 52 weken per jaar geopend en enkel gesloten op nieuwjaarsdag, koningsdag, eerste kerstdag en oudjaarsdag. In tabel 3.6 zijn de openstellingsuren per activiteit per week opgenomen.

Tabel 3.6. Activiteitenrooster Caribabad in uren per week, januari 2023

	Wedstrijdbad	Recreatiebad	Totaal
Recreatief zwemmen	0	42	42
Banenzwemmen	34	0	34
Zwemlessen	28	6	34
Doelgroepen	9	20	29
Verenigingen	14	1	15
Onderwijs	1	0	1
Totaal	**86**	**70**	**155**

De knelpunten in het rooster zitten in de avonduren. Op deze 'prime time' uren moet het badwater verdeeld worden over verenigingsuren, zwemlessen en banenzwemmen. Het instructiebad wordt ingezet voor zwemlessen aan de jongste groep en is geopend tijdens recreatieve uren. Dit bad is door de beperkte diepte niet geschikt voor andere doelgroepactiviteiten.

3.4 Financiële exploitatie

Financiële exploitatie SGS van het Caribabad scoort uitstekend (tot de energiecrisis)
Naast een totale financiële administratie van SGS, zijn de gespecificeerde exploitatiegegevens per accommodatie inzichtelijk. In tabel 3.7 is de begroting 2023 van het Caribabad opgenomen.

Tabel 3.7. Begroting baten en lasten exploitatie Caribabad, SGS (prognose 2023 opgesteld oktober 2022)

Exploitatie Caribabad	**2023 (€)**			
OPBRENGSTEN			**KOSTEN**	
opbrengsten zwembad	1.890.487		personeel	1.637.948
opbrengsten horeca	615.608		energie, gas, water, chemicaliën	1.853.074
opbrengsten overig	51.803		Onderhoud (eigenaar en exploitatie)	431.975
			Huur/ kapitaallast	632.391
			overige bedrijfsvoeringskosten	245.613
Totaal Opbrengsten	**2.557.898**		**Totaal Kosten**	**4.801.001**
Inkoop horeca	245.427			
Brutoresultaat	**2.312.471**			
Resultaat (Brutoresultaat – Totaal kosten)				**-2.488.530**

Voor de beoordeling van de financiële exploitatie herleiden wij de financiële dekkingsgraad. De financiële dekkingsgraad geeft aan in welke mate de kosten worden gedekt door de opbrengsten. Het kengetal dat hieruit voortvloeit vormt een belangrijke prestatie indicator. Voor de berekening van de financiële dekkingsgraad wordt de huur (kapitaallasten), afschrijvingen, groot onderhoud en subsidie buiten beschouwing gelaten. Dit zijn namelijk voor de exploitant doorgaans geen of in (zeer) beperkte mate beïnvloedbare posten.
Een dekkingspercentage van 55% (begroting 2023) ligt onder gemiddelde maar verklaarbaar door de hoge energiekosten. Voor corona had het Caribabad een dekkingsgraad van gemiddeld 105% met pieken naar 111% (2019). Daarmee realiseert het Caribabad een prima prestatie-indicator. Op basis van benchmarkcijfers schommelt de financiële dekkingsgraad van zwembaden in Nederland rond de 70%. Regionaal en lokaal zijn echter grote verschillen. Dit is mede afhankelijk van de aard en het karakter van het zwembad, de activiteiten, verhouding recreatief bezoek en de tariefstelling.

3.4.1 Gemeentebegroting en boekwaarden

Naast de baten en laten van de exploitant (SGS), is het van belang om de gemeentelijke baten, lasten en boekwaarden inzichtelijk te maken. Dit heeft immers invloed op de financiële gevolgen van de verschillende scenario's. Onderstaand, in tabel 3.8, is een overzicht van de baten en lasten met betrekking tot het Caribabad in de gemeente opgenomen.

Tabel 3.8. Gemeentebegroting Caribabad (€) inclusief verenigingsgebouw

Caribabad in gemeente begroting	2023
Huuropbrengsten	€ -632.391
Kapitaallasten	€ 212.533
Onderhoud	€ 431.975
Subsidie ex onderhoud	€ 618.491
Totaal	**€ 630.608**

Boekwaarden
Het gebouw is grotendeels economisch afgeschreven. Er resteert nog een afschrijvingsperiode van circa 3 jaar voor de uitbreiding Caribabad, de renovatie en de parkeervoorziening. De gerenoveerde zwembadvloer heeft nog een afschrijvingsperiode van circa 8 jaar na 2023.

Tabel 3.9. Overzicht boekwaarden Caribabad, 31-12-2023

Omschrijving	Boekwaarde per 01-01-2023 (€)	Afschrijving (€)	Boekwaarde vervalt per:
Caribabad uitbreiding	69.579	17.395	31-12-2026
Caribabad, bouw	113.916	113.916	31-12-2023
Renovatie en parkeervoorziening	270.903	67.729	31-12-2026
Renovatie zwembadvloer	121.613	13.512	31-12-2031
Totaal	**576.011**	**212.553**	
Chloor en Zoutvat[3] (nog niet meegenomen)			
Boekwaarde per 31-12-2023	**363.459**		
Boekwaarde per 31-12-2024	**264.823**		

[3] Nog niet gerealiseerd in 2023

3.5 Technische inspectie

Het bestaande zwembad uit 1988 is zowel bouwkundig als installatietechnisch geïnspecteerd. Wij verwijzen naar *bijlage 1* voor de volledige (foto)rapportages hieromtrent.
Opvallend is de zeer nette en frisse indruk die het zwembad maakt, ondanks dat de leeftijd en gedateerdheid van sommige onderdelen natuurlijk duidelijk zijn. Het onderhoud wordt planmatig uitgevoerd en SGS en gemeente Gorinchem zien er overduidelijk scherp op toe dat het zwembad aantrekkelijk en fris blijft. Zo is het schilderwerk voor het grootste deel in prima staat, zijn de tegels van de (zwembad)vloeren vervangen en is het dakpakket vernieuwd en zijn plafonds en deuren daar waar nodig vernieuwd.

Middels een meerjaren onderhoudsplanning (MJOP) is voor de komende jaren het uit te voeren onderhoud systematisch gepland en begroot.

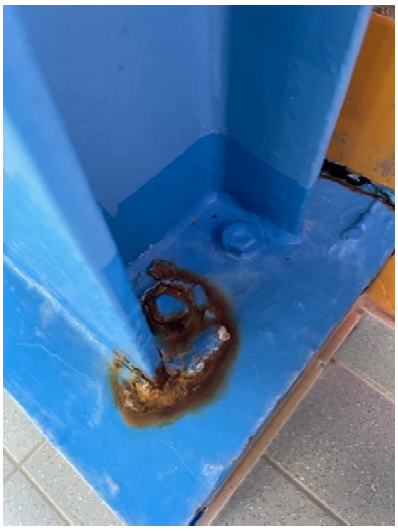
De gebreken die zijn geconstateerd zijn tweeledig. Een deel gaat bijvoorbeeld over schilderwerk aan de buitenkozijnen, een aantal kleine lekkages en een aantal appendages die onderhoud behoeven of vervagen dienen te worden. Dit zijn zaken die makkelijk en tegen beperkte kosten zijn te verhelpen.

Onder de geconstateerde gebreken zitten echter ook een aantal essentiële die behoorlijk ingrijpend zijn en zelfs invloed kunnen hebben op de toekomstvisie, te weten:

1. De stalen kolommen van de hoofddraagconstructie zijn ernstig gecorrodeerd

De stalen kolommen aan de binnenzijde van de gevels dragen het dak en voeren deze krachten af naar de kelder en fundering. Door het vochtige en agressieve zwembadklimaat heeft (onverzinkt) staal een zwaar leven. We zien aan de onderzijde van de kolommen, waar ze de betonnen opstorten ingaan, ernstige corrosie wat al vele jaren gaande is. Het staal is op een aantal plaatsen dusdanig aangetast dat er geen materiaal meer over is. Het is duidelijk zichtbaar dat hiervoor al meerder reparaties zijn uitgevoerd en dat het staal meermaals opnieuw is gecoat. Het probleem bij corrosie van staal is echter dat het 100% corrosievrij gemaakt dient te worden middels stralen, wil er geen spoortje corrosie achterblijven dat weer gaat uitbreiden. En dat is een vochtig zwembadklimaat nauwelijks uitvoerbaar. Ons advies is de licht aangetaste kolommen opnieuw te behandelen. De ernstig aangetaste kolommen verliezen hun structuur en zullen door middel van oplassen van nieuw staalmateriaal over een groter oppervlak versterkt moeten worden, waarmee het probleem voor een aantal jaren opgelost kan worden. Het laatste dient binnen afzienbare tijd te gebeuren om de constructie niet verder te verzwakken. Het is geen zeer ingrijpende klus maar zal met name door slijp-





en laswerk overlast geven. Het herstel dient met urgentie uitgevoerd te worden. Op lange termijn (in geval van renovatie) zullen de kolommen vervangen moeten worden, hetgeen wel een ingrijpend project is.

2. De bassins en kelder zijn lek

In de kelder is op diverse plaatsen lekkage waarneembaar die zo goed en kwaad als het kan zijn gedicht. De lekkages zijn echter van een dergelijke omvang en technisch dusdanig gecompliceerd dat het niet volledig te dichten is. Er is provisorisch een oplossing bedacht met een verzamelput en een dompelpomp die continue werkt. Volgens SGS wordt er dagelijks circa 5 m^3 lekwater weggepompt. Gezien de uitgebreide leksporen op verschillende locaties in de kelder, en de aftekening langs de wanden en kolommen waarbij het duidelijk is dat het water decimeters hoog heeft gestaan, vinden wij dit aannemelijk.
Continue water wegpompen omdat de kelder anders volloopt zonder zicht op een reparatiemogelijkheid is echter geen houdbare en zeker geen duurzame optie.





3. De betonnen kolommen en vloer in de kelder vertonen ernstig betonrot

In de kelder is in ernstige mate sprake van betonrot van de kolommen en tevens van de vloer. De kolommen zijn aan de onderzijde dusdanig aangetast dat het uit elkaar wordt gedrukt door de roestende betonwapening en het afbrokkelt. Aangezien dit de draagconstructie vormt van alles erboven, dient dit na gespecialiseerd betononderzoek zo snel mogelijk hersteld te worden. Het gespecialiseerd betononderzoek is in opdracht van de gemeente door derden uitgevoerd en is ter informatie als *bijlage 3* opgenomen.

Bij de keldervloeren zien we een min of meer vergelijkbaar beeld met delen die afbrokkelen. Tevens zien we daar dat het grove grind van het beton zichtbaar is geworden over hele vlakken. Dit komt wel eens voor bij zeer intensief bereden of belopen betonvloeren, maar kan ook een teken zijn van chemische aantasting door chloride of agressief grondwater (zoals natuurlijke zuren). Dit past bij het feit dat in de kelder vaak decimeters water heeft gestaan. Dat betreft zowel lekkend zwemater als doorsijpelend grondwater.

Bovenstaande betekent dat de kelder waarschijnlijk continue onder opwaartse druk staat van het grondwater. De fundering en keldervloeren kunnen door dat grondwater dan ook van onderaf aangetast zijn wat echter onzichtbaar is. Dit is een risico dat bij de overweging renovatie of nieuwbouw meegenomen dient te worden.

Ook bij opgaand metselwerk in de kelder zien we behoorlijke aantasting (geen betonrot) van de voegen. Waarschijnlijk zijn de voegen onder invloed van agressief water opgelost. Chloride is daarbij de hoofdverdachte, gezien het lekkende zwemwater. In de kelder zien we ook de resten van het oude zwembad (Wipmolenbad), waar in 1988 het Caribabad op gebouwd is. De fundering en delen van de kelder zijn dan ook circa 55 jaar oud.





4. Leidingwerk installaties

Het leidingwerk lijkt ogenschijnlijk in goede staat (keurig met roestwerende menie behandelde ophangbeugels) maar hier schuilt een grote complicerende factor en tevens risico achter. De leidingen zijn van wit pvc. Dit voldoet sowieso niet aan de hedendaagse normen (waarbij grijs hogedruk pvc of duurzaam PP wordt toegepast) en heeft als nadeel dat dit na een aantal jaren snel veroudert en broos wordt. Als er iemand tegen de leidingen op de foto's aanloopt of valt zullen ze hoogstwaarschijnlijk in stukken breken. Vervangen is niet zo eenvoudig omdat het ook rechtstreeks door de bassinwanden is geboord en tevens onder de bassins door loopt. Daar kan niemand ooit meer bij komen om nieuwe leidingen aan te sluiten op de uitlopen.





3.6 Thermografische opname

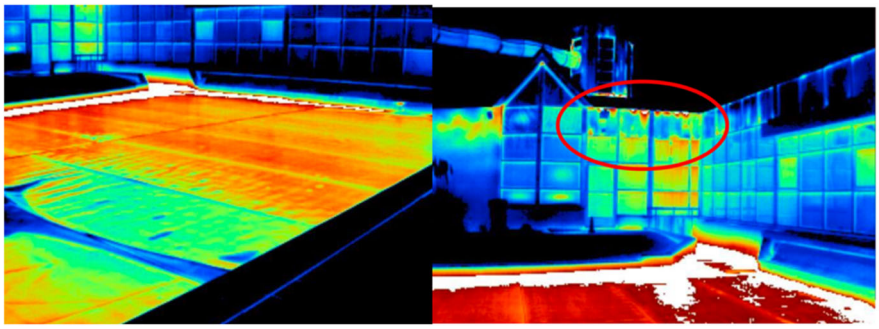
Er is in de nacht 7 op 8 februari met helder weer en vorst een thermografische opname van het gebouw gemaakt. Wij verwijzen naar *bijlage 4* voor de volledige (foto)rapportage hieromtrent.

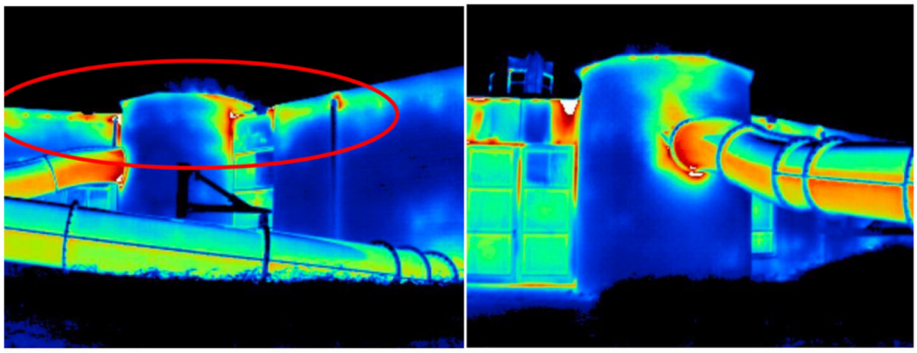
Het gebouw presteert zoals verwacht en zoals veel gebouwen uit de jaren tachtig slecht. Isolatie en duurzaamheid speelde destijds nog nauwelijks een rol. Bij koude werden de enorme gasketels gewoon flink aan het werk gezet en gas kostte maar een fractie van hetgeen het vóór de huidige energiecrisis kostte.

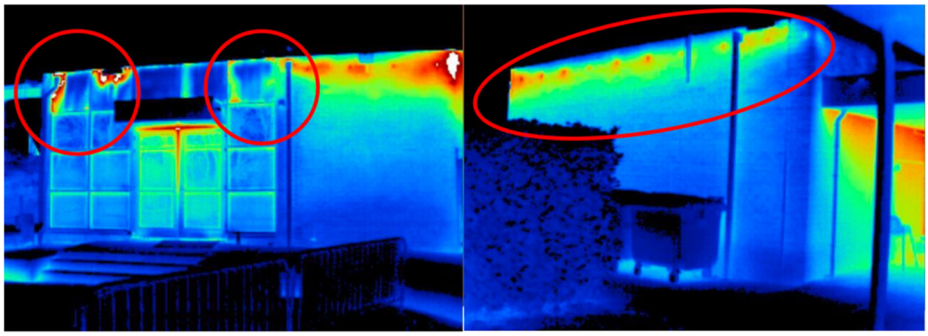
Een typische isolatiewaarde/Rc-waarde van destijds was rond 1. De isolatie bestond uit 1 tot maximaal 5 cm dik glaswol op zelfs polystreenschuim (piepschuim). Ter vergelijking, wij hebben in 2022 zwembaden opgeleverd met een Rc-waarde van 11, wat weliswaar ook voor deze tijd extreem hoog is, maar goed laat zien welke ontwikkeling we hebben doorgemaakt op het vlak van bouwtechniek.

De gevels, kozijnen en ruiten laten op de foto's behoorlijke warmteverliezen zien. Bij de toren, glijbaan en doorzwemopening binnen/buitenbad is dat zelfs dramatisch slecht.

Het dak van het zwembad scoort als uitzondering op bovenstaande veel beter. Dat komt doordat het dak is vernieuwd met nieuwe isolatie en dakbedekking. Het heeft een Rc waarde van 5, hetgeen niet voldoet aan de nieuwbouweisen en ENG-eisen maar ook niet slechts is. Echter, juist bij een zwembad dat zo ongeveer 365 dagen per jaar een continue temperatuur van 30 graden heeft is elke verbetering van met name het dak lonend.







3.7 Inventarisatie mogelijkheden nieuwbouw op bestaande perceel

3.7.1 Bestemmingsplan perceel

Het perceel van het Caribabad valt onder het bestemmingsplan Molenvliet van de gemeente Gorinchem. Het stamt uit 1974 en is herzien in 1980. Latere herzieningen hebben wij niet aangetroffen in de historische en vigerende documenten.

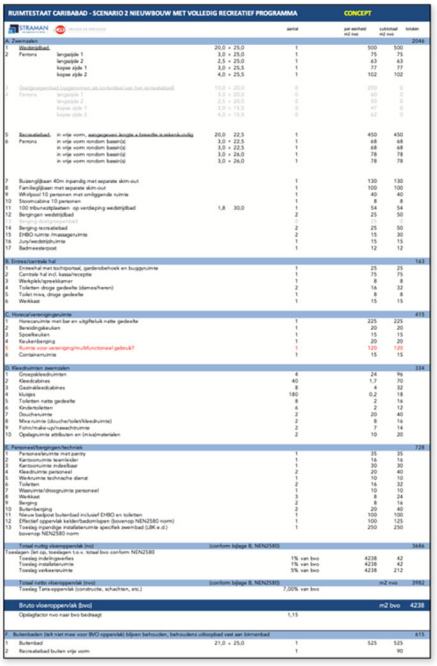
Het perceel is als geheel aangemerkt als bestemming 'zwembad', hetgeen de eventuele realisatie van een nieuw zwembad op het bestaande perceel vereenvoudigd.

3.7.2 Inpassingsstudie

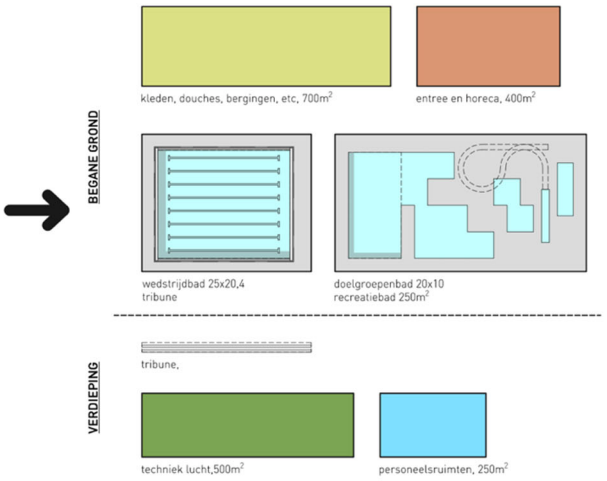
Het programma is vertaald naar een ruimtestaat en op basis van het scenario met de grootste ruimtebehoefte is een studie gedaan naar de inpasbaarheid van een eventueel nieuw zwembad. Uitgangspunt daarbij is geweest dat het bestaande zwembad in gebruik blijft en pas gesloopt wordt nadat de nieuwbouw is gerealiseerd. Tevens dient een de bereikbaarheid en de parkeermogelijkheid (ook in de tijdelijke situatie tijdens de nieuwbouw) gegarandeerd te kunnen worden.

Onze vormgever heeft hiertoe een vertaling gemaakt naar mogelijke grove plattegronden dat tezamen met de gemeente en SGS is besproken en aantrekkelijke mogelijkheden biedt die een vervolgfase door de ontwerpende architect uitgewerkt kan worden.

De verenigingsruimte is in de nieuwe situatie geïntegreerd in het zwembad zodat er een relatie is met het zwemwater. Het ontwerp hiervan wordt de volgende fase nader uitgewerkt.

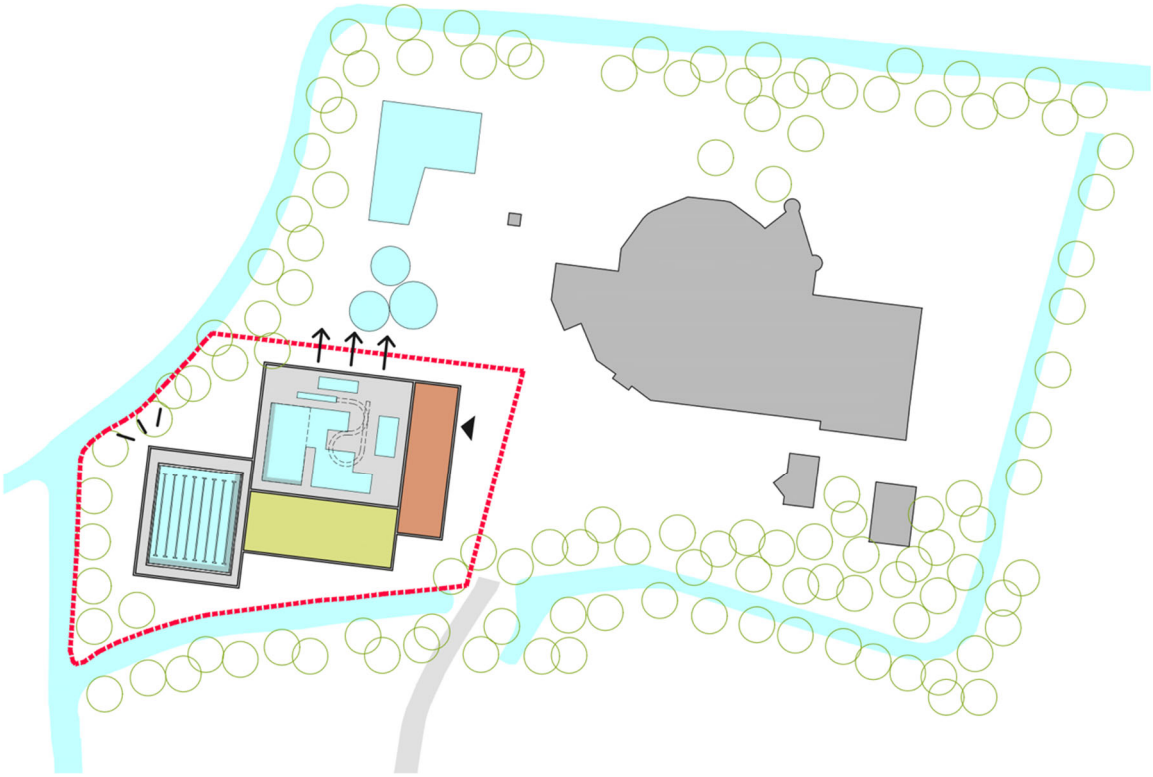

RUIMTESTAAT CARIBABAD - SCENARIO 2 NIEUWBOUW MET VOLLEDIG RECREATIEF PROGRAMMA

CONCEPT



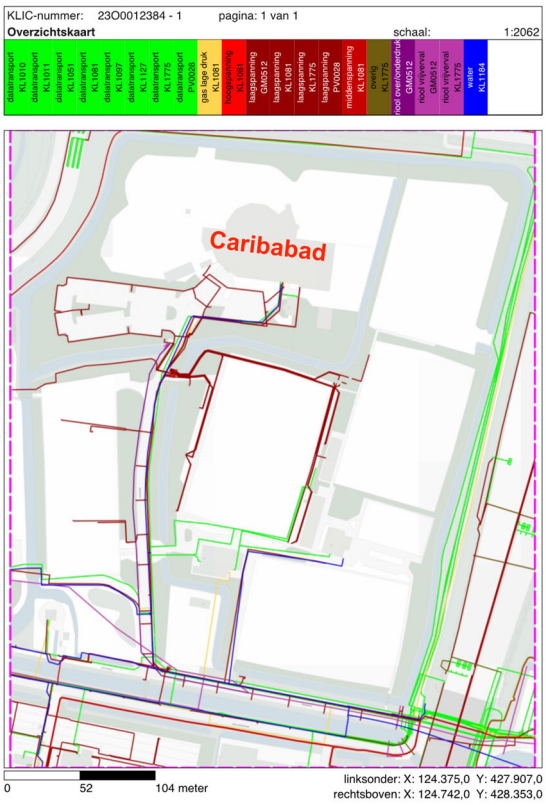
veelvormig

- entree met voldoende afstand tot de toegangsweg
- goede koppeling recreatiebad met buitenbaden
- uitstraling naar op- en afrit A15



3.7.3 Restanten in de grond

Het oude Wipmolenbad dat eind jaren tachtig plaats heeft gemaakt voor het Caribabad dat in 1988 is opgeleverd stond op de plaats van de buitenbaden en gedeeltelijk op de plaats van het huidige Caribabad.



3.7.4 Kabels en leidingen

Aangezien kabels en leidingen een eventueel nieuwbouwplan naast het bestaande gebouw kunnen beïnvloeden of zelfs onmogelijk maken, is het van belang dit tijdig goed in beeld te brengen.

Via het kadaster zijn alle aanwezige kabels en leidingen opgevraagd en we verwijzen hiertoe naar *bijlage 5* voor een volledig overzicht. Op de kaart hiernaast is te zien dat het perceel van het Caribabad vrij is van kabels en leidingen. Gas, elektra, water, data, riool komt allemaal aan de voorzijde bij het gebouw. Het staat renovatie of nieuwbouw niet in de weg.

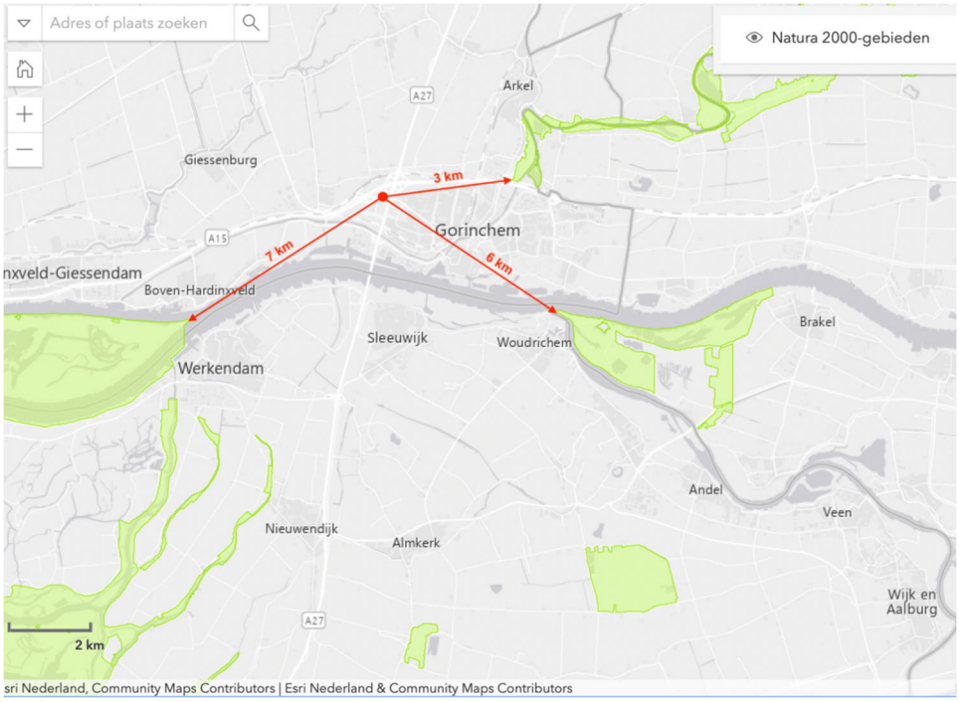
3.7.5 Stikstofpositie

Sinds 1 juli 2021 bevat de Wet natuurbescherming de bouwvrijstelling. De bedoeling daarvan was dat bij de vergunningverlening voor een nieuwbouw- of renovatieproject geen rekening gehouden hoefde te worden met de stikstofuitstoot van bepaalde bouwactiviteiten. Het werd hierdoor eenvoudiger om vergunningen te verlenen voor bouw- en infrastructurele projecten. Volgens de wetgever leidde de bouwvrijstelling niet tot aantasting van Natura 2000-gebieden, dankzij een breder 'robuust en effectief pakket aan maatregelen'. Volgens de wetgever leidt dit totale pakket van maatregelen, samen met de autonome daling van de stikstof, op een landelijk 'hoger schaalniveau' tot een zodanig grote verbetering van de natuur, dat de stikstofgevolgen van activiteiten tijdens de bouwfase daartegen zouden wegvallen.

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kon daardoor niet anders dan constateren dat die bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Hoewel de bouwvrijstelling daarmee van tafel is, betekent dat niet dat er nu een algehele bouwstop geldt. Net als in de situatie vóórdat de bouwvrijstelling werd ingevoerd, moet per project onderzoek worden gedaan naar de mogelijke gevolgen van de uitstoot van stikstof.

In deze fase gaat het om een verkennend onderzoek, zodat de kansen op bemoeilijkende factoren en kostenverhogingen goed ingeschat kunnen worden. Een definitief onderzoek met exacte berekening zal moeten plaatsvinden op basis van een ontwerp van het nieuw gebouw of het renovatieplan.

Het perceel van het Caribabad ligt binnen respectievelijk 3 km, 6 km en 7 km afstand van een drietal Natura 2000 gebieden.



Het gaat om de volgende Natura 2000 gebieden:

Natura 2000 gebied	**oppervlak**	**afstand tot Caribabad**
070 - Lingegebied en Diefdijk-Zuid	750 ha	3 km
071 - Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem	750 ha	6 km
112 - Biesbosch	9.640 ha	7 km

Gezien de afstand valt dit binnen de invloedsfeer van stikstofdepositie en beïnvloeding van deze beschermde gebieden.

In bijlage 6 zijn voor bovenstaande 3 gebieden de gedetailleerde kaarten, aanwijzingen en analyses opgenomen.

Zowel bij het scenario renovatie als bij het scenario nieuwbouw dient rekening gehouden te worden met stikstofdepositie. Aangezien de doelstelling bij zowel renovatie als bij nieuwbouw een emissievrij gebouw is (all-electric: in ieder geval geen uitstoot op locatie), speelt de stikstofproblematiek alleen in de bouwfase en niet in de fase erna, tenzij de nieuwe situatie aanzienlijk meer verkeersbewegingen per auto zou veroorzaken. Dat laatste is echter niet te verwachten.

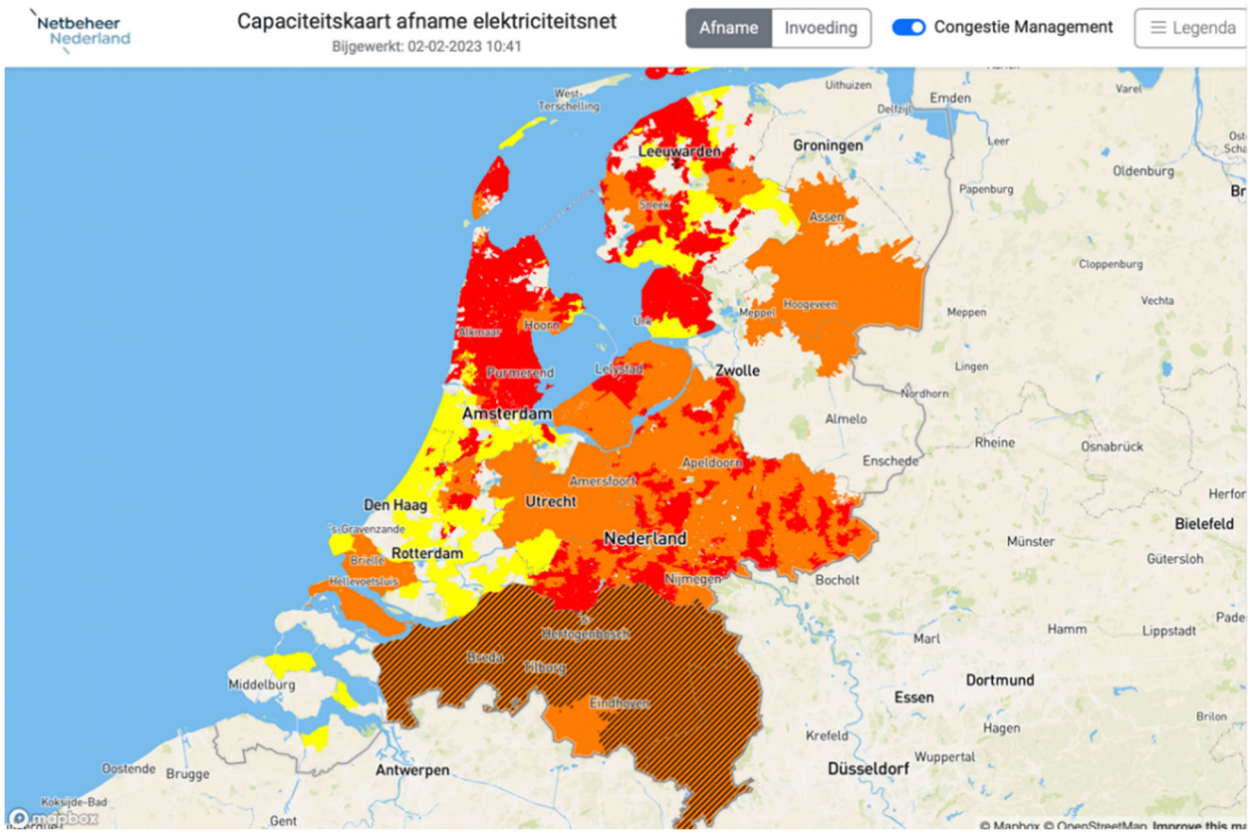
In de praktijk betekent dit dat bij de uitvoering van het werk specifiek bouwmaterieel ingezet dient te worden. Een definitieve berekening volgt op basis van het bouwplan en is verplicht bij de aanvraag van de omgevingsvergunning gezien de uitkomsten van de voorverkenning. Op basis van de huidige analyse gaat het in ieder geval om:

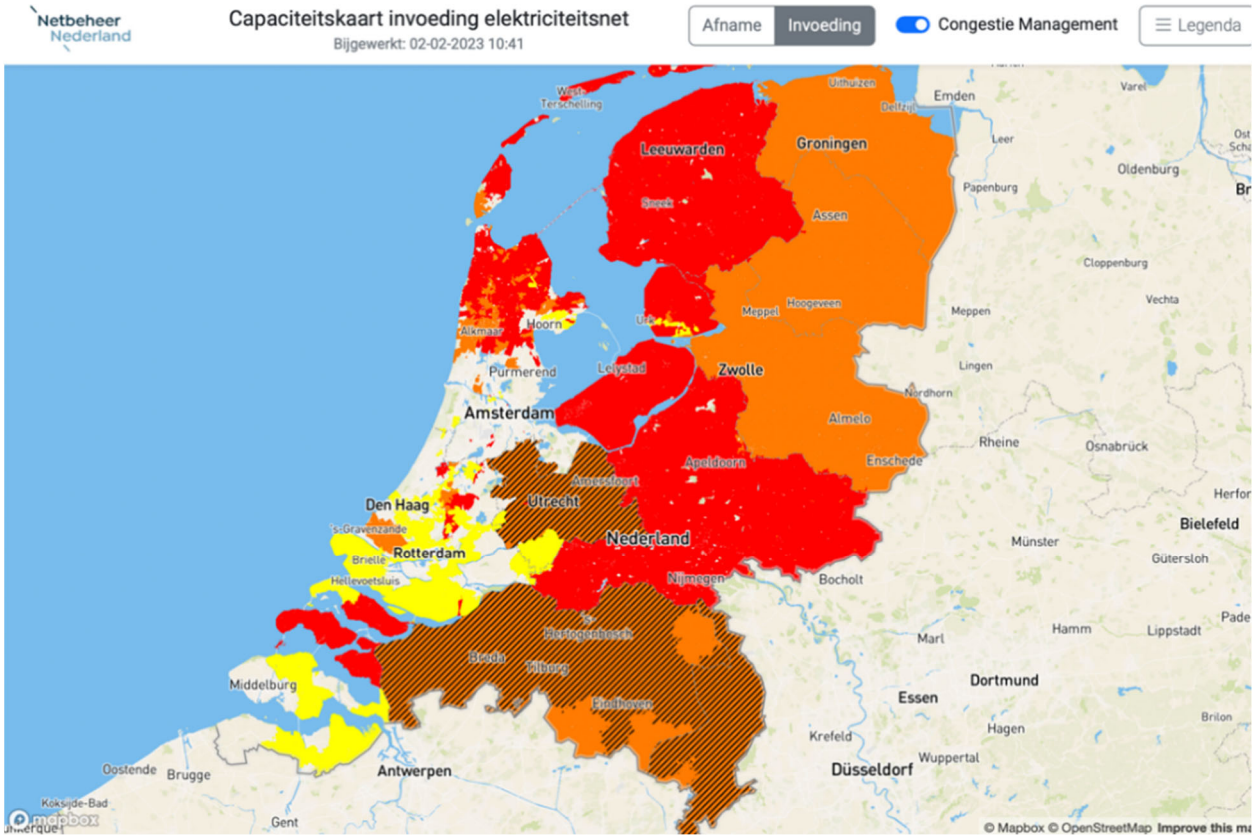
- Verplichting om vrachtwagens die voldoen aan de EURO 6 emissieklasse in te zetten (maar liefst 80% minder stikstofuitstoot dan EURO 5);
- Verplichting om intensief gebruikte kranen als elektrisch exemplaar te kiezen;
- Alle te gebruiken hoogwerkers als elektrisch exemplaar te kiezen.

Het is van belang deze informatie reeds bij een eventuele aanbesteding van de realisatie van het project (bouw) aan de gegadigden te verstrekken, zodat hier rekening mee gehouden kan worden. Bij een eventueel Design&Build aanbesteding dienen de uitgangspunten reeds in het Programma van Eisen opgenomen te worden.

3.7.6 Aansluiting elektriciteit

Het Nederlandse elektriciteitsnetwerk is zwaar belast, zoniet overbelast. Doordat de afgelopen jaren zowel de elektriciteitsvraag als de opbrengst (zonnepanelen) een enorme vlucht heeft genomen. Door de vraag en opbrengst op verschillende seizoenen en momenten pieken, zijn de netbeheerders in grote problemen gekomen. We verwijzen naar onderstaande kaarten; in het rode gebied is een nieuwe aansluiting of teruglevering niet meer mogelijk. In het gearceerde deel ook niet. In het oranje deel wordt dat punt ook snel bereikt. Geel lukt momenteel nog wel, maar de reservecapaciteit raakt op.





Er kan dus met recht gesproken worden over een crisis op het elektriciteitsnetwerk. En dat terwijl we vanwege de verduurzaming voor grote uitdagingen staan en zowel de vraag en opbrengst van elektriciteit alleen maar verder gaat groeien. Er worden geen gasaansluitingen meer aangelegd, het gebruik van warmtepompen groeit explosief en auto's gaan de komende jaren in rap tempo elektrisch worden. Dat legt beslag op de aansluitmogelijkheden voor met name grote bouwprojecten.

De afgelopen jaren heeft bij renovatie en met name bij nieuwbouw van duurzame zwembaden de combinatie van warmtepompen en zoveel mogelijk zonnepanelen zich als een uiterst efficiënte en betrouwbare combinatie bewezen. Het is één van de goedkoopste manieren om, uiteraard in combinatie met een uiterst goed geïsoleerd gebouw en de modernste installaties, een zwembad te realiseren met een Energie Prestatie Coëfficiënt van nul dat voldoet aan de ENG eisen (Energie Neutraal Gebouw). Het vereist echter een zware elektriciteitsaansluiting om zodoende zowel afnamepieken (winter) als terugleverpieken (zomer) te kunnen opvangen.

De huidige ontwikkelingen maken dus noodzakelijk om te onderzoek of:

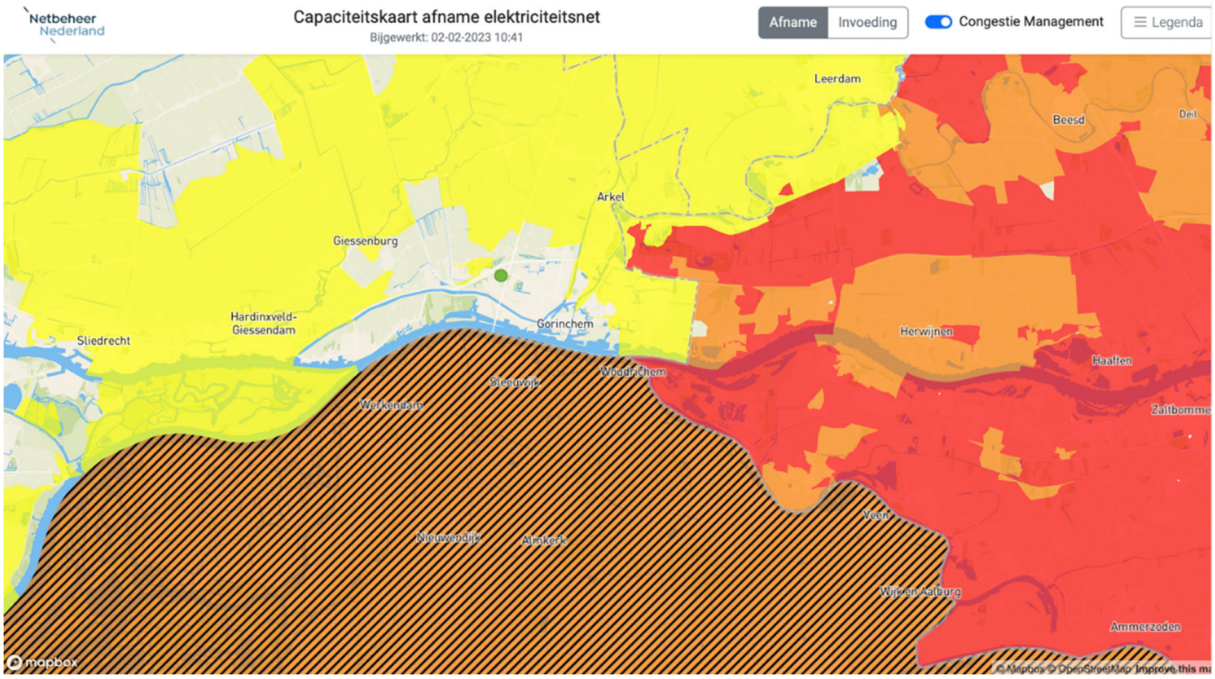
- Er op locatie van de (nieuw)bouwplannen sprake is van netcongestie voor afname of invoeding (teruglevering);
- Welk vermogen er op basis van het bouwprogramma noodzakelijk is als nieuwe aansluitwaarde;
- Hoe de te verwachten ontwikkeling is in de komende jaren.

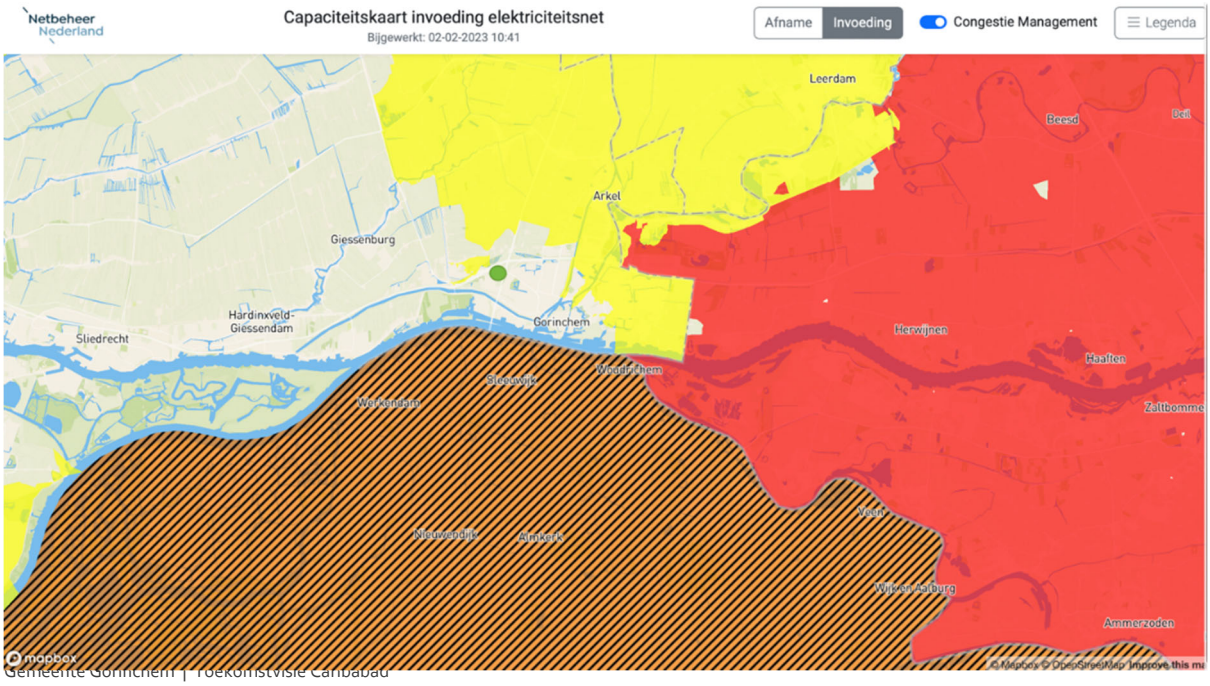
De situatie op het perceel van het Caribabad is voor zowel de afname als teruglevering gunstig te noemen. Op basis van de laatste informatie van Netbeheer Nederland (02/02/2023) is er momenteel capaciteit beschikbaar voor zowel afname als teruglevering, terwijl in de omliggende gebieden grote problemen zijn en aansluitingen niet meer mogelijk

zijn. De volgende kaarten laten de situatie voor levering en invoeding (teruglevering) zien. Let wel: dit is een momentopname. De netbeheerder wil en kan niet garanderen hoe dit er over bijvoorbeeld 3, 6 of 12 maanden uitziet.

Het is van belang in een vroeg stadium de nieuwe elektriciteitsaansluiting aan te vragen, wellicht snel nadat er een besluit is genomen over de toekomst van het Caribabad. Zodra de aanvraag is ingediend kunnen netbeheerders rekening houden met de benodigde capaciteit en wordt dit gereserveerd, ook al duurt de aansluiting nog een tijd.

Bij het vaststellen van het programma voor de toekomst van het Caribabad kan de capaciteit van de benodigde aansluiting nauwkeurig bepaald worden. Voor nu hebben wij de aansluitwaarde globaal berekend op 630 kVA tot 1.000 kVA zie (*bijlage 7*) mits het gerenoveerde of het nieuwe Caribabad niet groter wordt dan het nu is. De uitdaging is om onder 630 kVA te blijven omdat dit aanzienlijk scheelt in het vastrecht, dus de exploitatie ten goede komt.
Locatie Caribabad, met groen stip aangegeven, heeft momenteel geen probleem voor aansluiting.





3.8 Conclusies

Op basis van de analyse van de huidige situatie is het volgende te concluderen:

- Het aantal bezoekers is met circa 266.000 in 2022 weer bijna op het oude niveau van gemiddeld 281.000. Daarbij moet opgemerkt worden dat ook in 2022 het zwembad de eerste twee maanden gesloten was. Echter is het niveau van 2019 met ruim 297.500 bezoekers nog niet bereikt. Het aantal bezoekers per fte is in 2022 met 10.500 relatief laag in vergelijking met het gemiddelde van circa 12.500 voor overdekte zwembaden. Daarbij dient te worden opgemerkt dat het Caribabad ook een ruim buitenaanbod heeft (extra toezicht) en in 2022 was nog sprake van een lockdown door corona.

- Met een animocijfer van 5,1 (pre-corona) is het gemiddelde zwembadbezoek in het Caribabad ten opzichte van een landelijk bandbreedte (2,5 – 3,5) hoog. Dit wordt met name veroorzaakt door het hoge aantal recreatieve bezoekers en door de regionale functie. Met op jaarbasis 260 bezoekers per m² scoort het Caribabad op deze indicator ook bovengemiddeld (gemiddeld is 250 bezoekers per m²) en kan er gesproken worden over een goed gevuld bad. Op primetime uren (17.00 – 21.00 uur) is sprake van een vol zwembad en kunnen niet alle verenigings- en doelgroepenactiviteiten worden ingeroosterd.

- Met dekkingsgraad van gemiddeld 105% (precorona) scoort het Caribabad ook voor wat betreft financiële exploitatie boven het benchmark gemiddelde 75%.

- Voor 2023 heeft de gemeente in haar begroting rekening gehouden met € 630.600,- aan netto kosten voor het Caribabad. Bestaande uit o.a. onderhoudskosten, kapitaallasten, subsidie en huurinkomsten.

- De totale boekwaarde op 31-12-2023 is € 363.459 (exclusief Chloor- en zoutvat, nog niet gerealiseerd maar staat wel op de planning). Het gebouw is grotendeels economisch afgeschreven. Behalve de investering van de renovatie zwembadvloer, zullen alle boekwaarden per 31 december 2026 volledig economisch zijn afgeschreven.

- Het Caribabad maakt een zeer nette en frisse indruk, ondanks dat de leeftijd en gedateerdheid van sommige onderdelen duidelijk zijn. Er wordt scherp toegezien op het onderhoud door zowel gemeente als SGS. Naast relatief eenvoudig te verhelpen gebreken, zijn er een aantal essentiële gebreken die ingrijpend onderhoud noodzakelijk maken en invloed kunnen hebben op de toekomstvisie, namelijk:
  - De stalen kolommen van de hoofddraagconstructie zijn ernstig gecorrodeerd;
  - De bassins en kelder zijn lek
  - De betonnen kolommen en vloer in de kelder vertonen ernstig betonrot
  - Leidingwerk van installaties is van wit pvc. Dit voldoet niet aan de hedendaagse normen en veroudert snel.

4 Participatieproces

De behoefte aan zwemwatercapaciteit uit zich niet uitsluitend in de huidige bezetting. Het is immers ook mogelijk dat verenigingen en gebruikersgroepen voor een deel van hun uren zwemwater buiten de gemeente huren. Of dat zij niet de benodigde c.q. gewenste uren daadwerkelijk kunnen afnemen. Het is belangrijk om ook deze 'onvervulde vraag' mee te nemen. De georganiseerde gebruikers, inwoners (via het Digipanel), regiogemeenten en medewerkers van SGS zijn bevraagd op het huidig gebruik en toekomstige ontwikkelingen die mogelijk van invloed zijn op nieuwbouw en exploitatie van het zwembad. In dit hoofdstuk zijn de bespreekpunten op hoofdlijnen weergegeven.

4.1 Gebruikersverengingen en onderwijsinstellingen

Via een enquête zijn de georganiseerde gebruikers van het Caribabad (3 onderwijsinstelling en 5 verenigingen) bevraagd. (Op dit moment zijn er 6 verenigingen, echter heeft een daarvan aangegeven te gaan stoppen[4] en is om die reden niet meegenomen in het participatieproces.) Daarvan hebben 2 onderwijsinstellingen en 3 verenigingen gereageerd. Daarnaast is met de grootste vereniging, PCG/De Linge, een interview afgenomen. De input van alle gebruikers is hieronder samengevat. In bijlage 8 zijn de uitkomsten uitgebreider opgenomen.

Verenigingen hebben behoefte aan uitbreiding van zwemwatercapaciteit
De verenigingen zijn over het algemeen erg tevreden over het gebruik van het Caribabad. Wel merken zij allemaal dat de beschikbaarheid van zwemwater op primetime uren een knelpunt is. Het gaat dan met name om het gebruik van het wedstrijdbad in de avonduren ten behoeve van waterpolotrainingen, wedstrijdzwemtrainingen, banenzwemmen en andersoortige activiteiten in het wedstrijdbad.
Een aantal verenigingen maken ook gebruik van zwembaden in de regio. Zo maakt PCG/De Linge gebruik van het zwembad in Leerdam en zwemmen de Biesboschzwemmers circa 6 uur per week in Aqua Altena in Andel.
Met de verwachte ledenontwikkeling en gezien de huidige knelpunten op de primetime-uren hebben de verenigingen behoefte aan uitbreiding van zwemwatercapaciteit.
Waterpolovereniging PCG/De Linge zou idealiter in een nieuwe situatie een 35-meter wedstrijdbad wensen. Dit vanwege de wedstrijdafmetingen conform de KNZB. De vereniging speelt op dit moment op het hoogste niveau en heeft vanuit de bond dispensatie voor het gebruik van een 25-meterbad.
Bij eventuele realisatie van een nieuwbouwzwembad moet naast zwemwatercapaciteit gedegen aandacht zijn voor overige verenigingsfaciliteiten. Hierbij moet gedacht worden aan kleed-, scheidsrechters- en juryruimten, tribunecapaciteit, verenigingsruimte, startblokken, perrongrootte en voldoende opslag.

Onderwijsinstellingen zijn tevreden en verwachten weinig veranderingen in de toekomst
Het onderwijsgebruik is in verhouding tot de overige activiteiten en gebruikers een relatief kleine groep. De respondenten zijn positief over het gebruik van het Caribabad en de communicatie met de exploitant. Zij verwachten in de toekomst weinig veranderingen ten aanzien van het huidige gebruik.

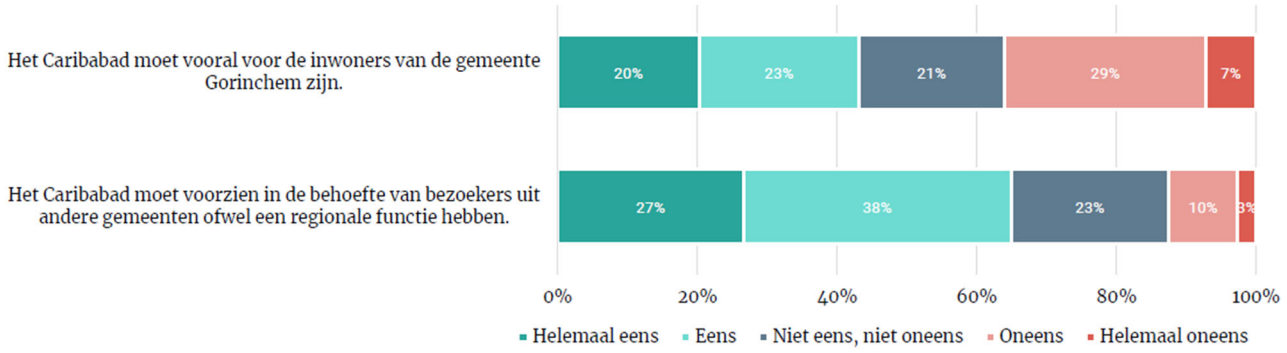
4.2 Burgerpanel

In de vragenlijst aan het Burgerpanel, uitgezet door I&O Research, zijn 13 vragen opgenomen die op hoofdlijnen inzicht geven in de behoefte van de 'Gorcummer'. De thema's van de vragen zijn: *het huidige gebruik van het Caribabad, gewenste en vereiste functies voor de toekomst en geschikte toegangsprijzen*. Naast deze thema's is vrije ruimte gegeven aan de respondenten om overige opmerkingen te kunnen plaatsen. Voor het onderzoek zijn alle 624 panelleden uitgenodigd. 308 leden hebben de vragenlijst ingevuld.

[4] Betreft de brandweer, ad 2 uur per week

Ruim de helft (57%) van de respondenten geeft aan dat zij, of hun gezinsleden, jaarlijks gebruik maken van het Caribabad. Daarvan vallen de meeste in de leeftijdscategorie 18 t/m 49 jaar. Zij komen naar het Caribabad vanwege de gunstige locatie en het buitenbad. Ook geven zij aan dat het Caribabad echt bij Gorinchem hoort.
Zoals in figuur 4.1 is te zien, vindt twee op de drie inwoners dat het Caribabad moet voorzien in de behoefte van bezoekers uit andere gemeenten dan Gorinchem, ofwel een regionale functie moet hebben.

Figuur 4.1. In hoeverre bent u het eens met de volgende stelling? N = 308, bron I&O Research Peiling Caribabad, mei 2023



4.3 Regiogemeenten en provincie

Er hebben 5 bestuurlijk overleggen plaatsgevonden met omliggende buurgemeenten, te weten: gemeente Altena, Molenlanden, Vijfheerenlanden, West Betuwe en Sliedrecht. Daarnaast is er een ambtelijk overleg georganiseerd met de provincie Zuid-Holland.
De gesprekken hadden ten doel te verkennen welke samenwerkingen er eventueel mogelijk en/of wenselijk zouden zijn. Daarbij is de grote regionale functie van het Caribabad benadrukt. De belangrijkste conclusies zijn hieronder opgenomen.

Buurgemeenten zien geen concrete mogelijkheden in een (financiële) samenwerking
De 'simpele' conclusie die getrokken kan worden vanuit de gesprekken met de regiogemeenten is dat er financieel weinig tot geen mogelijkheden zijn. Samenwerking wordt door elke gemeente wel als belangrijk beschouwd, maar financiële samenwerking niet. De gemeenten hebben momenteel haar eigen uitdagingen en prioriteiten.

De provincie moedigt samenwerking tussen gemeenten aan maar is in haar rol geen 'financierder'
De provincie Zuid- Holland heeft in 2022 het sportaccommodatiebeleid vernieuwd. Dit is in samenwerking gegaan met het Mulier Instituut. In het voorlopige rapport zijn een aantal aanbevelingen opgenomen, waaronder het bevorderen van samenwerking tussen gemeenten op het gebied van sportaccommodaties. De rol van de provincie is echter niet om als (co-)financierder op te treden, maar als regisseur en bemiddelaar.
Als tweede belangrijke punt werd aangegeven dat de financiële ruimte in de kas van de provincie zeer beperkt is en dat er keuzes gemaakt worden voor wat betreft focusgebieden voor de komende jaren.
De keuze en genoemde aanbevelingen moeten echter nog worden vastgesteld. Dit zal pas na coalitievorming kunnen gebeuren. De casus *Toekomst Caribabad* wordt voorgelegd door de provincieambtenaar aan de verantwoordelijk gedeputeerde, zodra er duidelijkheid is over de coalitievorming en portefeuilleverdeling.

4.4 Directie en werknemers van het Caribabad

In gesprek met de directeur van SGS zijn de volgende aandachtspunten naar voor gekomen ten aanzien van het huidige en toekomstige gebruik en mogelijke configuratie:

- Volledige bezetting voor wat betreft bezoekersaantallen per dag is niet meer beheersbaar gezien de overlast die dit met zich meebrengt door bezoekers die zich afzetten tegen autoriteit, zoals zwembadpersoneel. Voor een eventueel nieuw zwembad, zou ingezet moeten worden op gezinnen met jonge kinderen.
- Op de primetime uren (in de avonden) is SGS genoodzaakt keuzes te maken in het aanbod, met name als het gaat om bezetting van het wedstrijdbad. Vanwege de fors gestegen belangstelling voor banenzwemmen, de gewenste verenigingsuren en verschillende doelgroepactiviteiten is de verwachting dat een 8-baans wedstrijdbad meer mogelijkheden biedt en direct goed gevuld is.
- Op dit moment worden doelgroepactiviteiten georganiseerd in het recreatiebad. Bij eventuele halvering of anderszins vermindering van recreatiewater, is een uitgebreider doelgroepenbad noodzakelijk.

Aan de hand van een interactieve sessie hebben de medewerkers van het Caribabad de mogelijkheid gehad om input te leveren op verschillende toekomstige scenario's voor het Caribabad. Samengevat kan het volgende worden geconcludeerd:

- De medewerkers zien veel zwaktes en risico's ten aanzien van een eventuele renovatie van het huidige zwembad. Met name de gevolgen van tijdelijke sluiting van de accommodatie en beperkte mogelijkheden in verduurzaming en modernisering worden als 'zwak' gezien.
- Bij nieuwbouw met volledig behoud van recreatieve voorzieningen zoals in de huidige situatie, zien de medewerkers de meeste voordelen en kansen. Denk daarbij aan het behoud van de hoge bezetting en binding met de klanten, geen sluiting van het bad noodzakelijk en geen ontslagen van medewerkers. Ook zien de medewerkers hierin de mogelijkheid de faciliteiten te moderniseren. Als belangrijke bedreigingen worden benoemd: de veiligheid van het personeel, mogelijke kostenstijging van tarief en de kosten die gepaard gaan met nieuwbouw.
- De medewerkers benoemen bij eventuele nieuwbouw met halvering van recreatieve voorzieningen ook hier kansen in duurzaamheid en modernisering. Als zwakte en bedreiging worden benoemd: minder ruimte om bezoekers te faciliteren, verlies van het imago, reorganisatie van het personeelsbestand en ook hier toenemende mate van agressie vanuit bezoekers.

Het personeel is ook bevraagd over een eventueel 35-meter bad, 6 of 8 baans-wedstrijdbad en het recreatiewater.

- Over het algemeen wordt het 35-meterbad niet als grote, breed in te zetten toevoeging bestempeld. Het dient een relatief kleine groep, namelijk enkel het eerste team van de waterpolovereniging. Wel zou het Caribabad hiermee mogelijk een grotere aantrekkingskracht/status krijgen voor deze relatief kleine doelgroep. Daarnaast ziet het personeel als nadeel dat een 35-meter bad niet als zodanig geschikt is voor wedstrijdzwemmen.
- Een 8-baans wedstrijdbad wordt als groot voordeel gezien. Zo kunnen er meer groepen/mensen tegelijk gebruik maken van het bad. Aandachtspunt hierbij is dat het midden van het bad dan wel verder weg is van de kant. Dit zou als risico kunnen worden gezien met betrekking tot toezicht/zwemlessenkinderen.
- Ondanks de reële veiligheidsrisico's door de maatschappelijke tendens, geeft het personeel de voorkeur aan eenzelfde aanbod recreatief water binnen en buiten. Bij nieuwbouw zou de focus echter moeten liggen op familiezwemmen. Dus veel gebruik van spuit- en speelelementen voor jonge kinderen en gezinnen.

4.5 Conclusies

Op basis van het participatieproces kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Verenigingen hebben behoefte aan uitbreiding van zwemwatercapaciteit. Een 8 baans-wedstrijdbad zou hierin al verschillende mogelijkheden bieden. Onderwijsinstellingen zien op dit moment geen knelpunten en verwachten weinig tot geen veranderingen in de toekomst.

- Ruim de helft van de inwoners van Gorinchem maakt jaarlijks gebruik van het zwembad. Zij vinden dat het Caribabad bij Gorinchem hoort en geven aan naar het Caribabad te komen vanwege de gunstige locatie en het buitenbad. 65% van de respondenten vindt daarnaast dat het Caribabad een regionale functie moet hebben.

- Buurgemeenten zien geen concrete mogelijkheden in een (financiële) samenwerking. De provincie moedigt een samenwerking tussen gemeenten wel aan als het gaat om sportaccommodaties. Ze is in haar rol geen (co-)financierder.

- SGS ondervindt in toenemende mate overlast door bezoekers die zich afzetten tegen autoriteit, zoals het zwembadpersoneel. Voor een eventueel nieuw zwembad, zou ingezet kunnen worden op een recreatief aanbod specifiek voor gezinnen met jonge kinderen.

- SGS ziet in nieuwbouw de meeste kansen met betrekking tot modernisering en verduurzaming. Idealiter behouden zij de volledige recreatieve capaciteit en zien zij een uitbreiding van 6 naar 8-baanswedstrijdbad als een oplossing voor een deel van het capaciteitsprobleem op de primetime uren. Ook met een functioneler (groter) doelgroepenbad zien zij kansen meerdere doelgroepen en activiteiten tegelijkertijd te faciliteren.

5 Trends en ontwikkelingen

De toekomstige vraag naar zwemwater en -activiteiten in de gemeente Gorinchem is mede onderhevig aan diverse trends en ontwikkelingen die zich in de komende jaren voordoen. Het gaat hierbij om landelijke en lokale trends. Ook spelen concurrerende zwemvoorzieningen in omliggende gemeenten mogelijk een rol. In dit hoofdstuk worden verschillende trends en ontwikkelingen benoemd, die van invloed (kunnen) zijn op de toekomstige zwembehoefte, daarmee de verhouding tussen vraag aanbod en de dus de toekomstvisie voor het Caribabad.
Allereerst staan we stil bij sport-brede ontwikkelingen, landelijk en lokaal. Vervolgens gaan we dieper in op ontwikkelingen omtrent zwembaden, eveneens landelijk en specifiek voor de gemeente Gorinchem en de directe regio. Tot slot benoemen we de belangrijkste aandachtspunten uit het klanttevredenheidsonderzoek dat uitgevoerd is door SGS in 2020.

5.1 Sport-brede ontwikkelingen

De groeiende maatschappelijke rol van sport

Sport is al lang niet meer uitsluitend een doel op zich. Het is ook een middel voor gemeenten en sporters om andere doelen te bereiken. Doelen die onder andere te maken hebben met fysieke en mentale gezondheid, sociale cohesie, participatie, integratie en veiligheid. Zo ook in Gorinchem, uitgeroepen tot Sportgemeente van het jaar in 2019. Conform het beleidsplan *De Kracht van Sport* levert sport een bijdrage aan onder andere de economie, veiligheid, toerisme & cultuur, leefbaarheid, signalering & preventie en participatie. De visie van de gemeente luidt:

Figuur 5.1. De Kracht van Sport 2022 – 2025, gemeente Gorinchem



"Samen met de stad wordt sport ingezet als middel om een bijdrage te leveren aan een gezonde leefstijl en een gezonde leefomgeving. Hierbij gaan we uit van wat iemand wél kan en waarbij iedereen kan meedoen"

Gemeentelijk beleid en bondsnormen

Binnen de gemeente Gorinchem is het dus belangrijk dat iedereen kan sporten en/of bewegen. Er is geen topsportbeleid, oftewel binnen de gemeente neemt topsport geen prominente plaats in. Er wordt wel ingezet op breedtesport. Dit is met name belangrijk voor de ontwikkelingen omtrent de waterpolovereniging PCG/De Linge. Zij hebben op dit moment een vrijstelling van de bondsnormen waaraan een wedstrijdbad zou moeten voldoen.
Een waterpoloveld voor de heren is normaal gesproken 30mx20m. Hier is het wedstrijdbad te klein voor. Tevens wordt er idealiter gebruik gemaakt van drijvende doelen, hiervoor moet het bad dieper zijn dan 1,50m en ook dit is niet het geval in het Caribabad. Omdat er ook minimale afmetingen voor een wedstrijd bestaan, en het bad hier wel aan voldoet (minimaal 20mx10m), kan de waterpolovereniging door middel van de vrijstelling toch wedstrijden spelen.
Ook voor het wedstrijdzwemmen zijn minimumeisen. Het bad moet 25m of 50m lang zijn; de banen moeten 2,5m breed zijn; de diepte moet minstens 1,40m zijn; er moeten minimaal 4 banen beschikbaar zijn en de temperatuur moet tussen de 25 en 28 graden zijn.

Individualisering en gepersonaliseerd sporten

Ontwikkelingen als individualisering, toenemende diversiteit en mobiliteit en nieuwe vormen van communicatie zorgen ervoor dat maatschappelijke verbanden 'losser' worden en veelal wijk of dorp overstijgend zijn. Dat betekent o.a. dat sportactiviteiten steeds meer in ongeorganiseerd verband plaatsvinden. Zo ontstaat er grotere behoefte aan

maatwerk en personaliseren van producten en diensten. Als organisaties, waaronder zwembaden, hierop weten in te spelen, biedt dit kansen. Banenzwemmen is een vorm van zwemmen in ongeorganiseerd verband, dat in het Caribabad flink is toegenomen sinds het grotendeels wegvallen van het schoolzwemmen in 2015. De uren schoolzwemmen die zijn weggevallen, zijn namelijk grotendeels opgevuld met uren banenzwemmen.

Behoefte aan sociale cohesie en daarop inspelen door samenwerking van verschillende branches
Ondanks – of wellicht dankzij – de individualisering en soortgelijke ontwikkelingen is er nog steeds behoefte een ontmoeting en sociale cohesie. Zo kan dagbesteding van senioren of kinderopvang in het zwembad of multifunctionele accommodatie plaatsvinden. De gemeente Gorinchem stelt zich als doel de sportaccommodaties multifunctioneel, laagdrempelig en breed maatschappelijk in te zetten en functies te clusteren (Beleidsnota Kracht van Sport 2022-2025). Daarnaast zet ze in op samenwerkingsmogelijkheden. Het gaat hierbij niet alleen om samenwerking tussen de verschillende eigen beleidsterreinen, maar ook mogelijkheden voor samenwerkingen met buurgemeenten. Daarbij gaat het om de gemeenten Molenlanden, Hardinxveld-Giessendam, Altena, Sliedrecht en West Betuwe.

Digitalisering en automatisering van attractieve voorziening en processen in de sport
De verregaande digitalisering van de samenleving heeft zijn intrede ook al geruime tijd gemaakt in de sport. Zo hebben E-sports de afgelopen jaren een sterke opmars gemaakt en worden er op diverse gebieden digitale interactieve hulpmiddelen in zwembaden of elders in de sport ingezet. Zowel voor trainings- als voor recreatieve doeleinden. In het visiedocument De Kracht van Sport, benoemd de gemeente Gorinchem expliciet dat zij inzet op extra aandacht voor onder andere innovatie en ontwikkeling van motorische vaardigheden als het gaat om haar sportaccommodaties.
Ook zijn veel processen gedigitaliseerd en kunnen kassasystemen, administratie, planning en verhuur, leerlingvolgsystemen, marketing en data-analyse vaak in één gebruiksvriendelijk systeem worden gebundeld. Dit kan de efficiëntie van de bedrijfsvoering van (sport)organisaties optimaliseren. Ook SGS hecht waarde aan dit aspect, zo benoemt zij in haar visie dat het van belang is (potentiële) bezoekers op de hoogte te houden van wat er zich in het zwembad afspeelt en dat het daarom van belang is om de informatisering en digitalisering in de organisatie door te zetten.

De krapte op de arbeidsmarkt raakt iedere branche, zo ook de sport
De krapte op de arbeidsmarkt treft alle sectoren en is dus ook van invloed op de (exploitatie van) sportaccommodaties en zwembaden. Zo concludeert de ZwembadBranche (ZBB) dat er simpelweg geen gekwalificeerd personeel meer te vinden is. Daardoor kan de veiligheid van bezoekers en het productaanbod in gevaar komen (Bron: Zwembadbranche, 2021). Veel zwembad(exploitant)en zetten hierom in op het opleiden van nieuwe en bestaande medewerkers.

Subsidies en cofinanciering voor bouw en verduurzaming (2023-2024)

- SDE++-subsidie draagt bij aan de doelstelling om de broeikasgassen in Nederland in 2030 verminderd te hebben met ten minste 55%. Met deze regeling wordt zowel de grootschalige productie van hernieuwbare energie als co2-verlaging gestimuleerd. Er kan bijvoorbeeld subsidie worden aangevraagd voor een grootschalige warmtepomp voor de verwarming of een zonnepaneelsysteem op het dak. Wel is het zo dat op dit moment de aanvraag gesloten is. Er wordt voor de zomer een nieuwe aanvraagronde verwacht.
- Interreg biedt de ondernemer, onderzoeker of overheid de mogelijkheid om internationaal samen te werken aan duurzame projecten. Voor de periode 2021-2027 zijn de programma's NWE en Noordzee voor heel Nederland gaan gelden. Het doel van Interreg Noordwest Europa 2021-2027 is een groene, slimme en rechtvaardige transitie bevorderen voor alle NWE-gebieden. Daarnaast wil de EU met NWE een stabiele ontwikkeling ondersteunen. De algemene doelstelling van North Sea is innovatie en duurzame economische groei stimuleren in de Noordzeeregio.

Het programma heeft een oproep (call) open om projecten in te dienen tot 30 juni 2023. Hierna zal vermoedelijk in 2024 weer een nieuwe call volgen.
- SPUK regeling om BTW terug te krijgen

5.2 Zwembad specifieke ontwikkelingen

Verouderde zwemaccommodaties en enorm toegenomen aandacht voor verduurzaming
Mede dankzij de explosief gestegen energieprijzen, is de aandacht o.a. bij gemeenten, voor duurzaamheidsmaatregelen in een stroomversnelling gekomen. Veel gemeenten hebben dan ook budget vrijgemaakt voor de verduurzaming van veelal (ver)oude(rde) zwemaccommodaties. Door maatregelen te nemen die de energiebehoefte beperken en/of de energie zelf 'groener' maken, kan de negatieve invloed op het milieu worden beperkt. Ook worden op termijn kosten bespaard. Voor nieuwe zwembaden wordt tegenwoordig al van een 'gasloze' accommodatie uitgegaan. Ook de gemeente Gorinchem heeft hieromtrent ambities. Zo staat zij in haar vastgoedbeleid expliciet stil bij haar 'grootste verbruiker' en de voorbeeldfunctie die het Caribabad op het gebied van duurzame energie en energiebesparing moet (gaan) hebben voor de inwoners. Grootschalige renovatie en verduurzaming van een bestaand gebouw van circa 35 jaar oud brengt beperkingen met zich mee als het gaat om de mate waarin verduurzaming of optimalisering van configuratie plaats kan vinden.

Verschuiving van behoefte als het gaat om type zwemwater en activiteitenaanbod
In de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw is door menig gemeente fors geïnvesteerd in recreatieve zwembaden en combibaden. Het afgelopen decennium heeft echter een verschuiving plaatsgevonden van puur recreatief zwemmen naar banenzwemmen en diverse doelgroepactiviteiten.
Activiteiten zoals aquasporten, seniorenactiviteiten, therapeutisch zwemmen en zwangerschapszwemmen zijn in de afgelopen jaren in Nederland populair geweest en zullen dat naar verwachting de komende jaren ook blijven. Kritische succesfactoren voor aantrekkelijk aanbod zijn: hoge kwaliteit van instructeurs, divers aanbod passend bij een specifieke doelgroepen, goede hygiëne en activiteiten die zowel sportieve als sociale functie hebben.

Verschuiving van aanbodgerichte zwemles naar vraaggerichte zwemles
Leszwemmen blijft een kerntaak van zwembaden. Ook hieraan stellen bezoekers steeds hogere eisen. Dat betreft vooral de kwaliteit van de instructeurs, communicatie en moment van leszwemmen. Het leszwemmen was van oudsher aanbodgericht. Er zijn echter veel baden die vraaggericht opereren. Dat betekent dat ze bijvoorbeeld op zaterdag én zondag ook lessen aanbieden en/of snelcursussen organiseren. Het Caribabad biedt zwemlessen aan op de zaterdagochtend. Op zondagen en over het algemeen op feestdagen worden geen zwemlessen aangeboden. Daarentegen wordt tijdens de zomervakantie op inschrijving wel zwemles aangeboden.

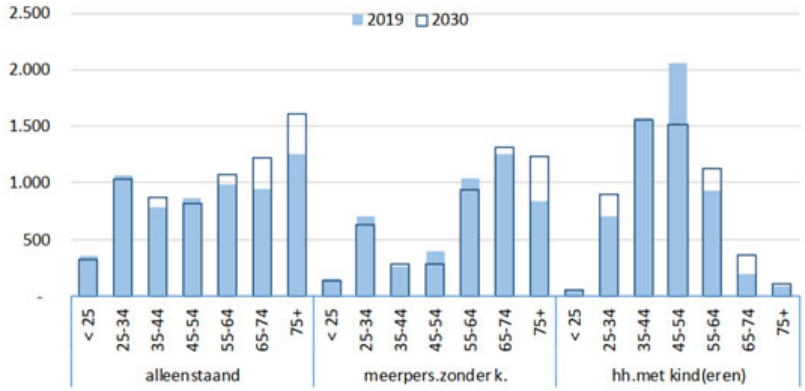
Veranderende wet- en regelgeving omtrent zwemaanbod en veiligheid
De huidige Wet Hygiëne- en Veiligheid Badinrichtingen en Zwemgelegenheden (Whvbz – 1969) wordt aangepast aan de recente volksgezondheidsinzichten. De ruim 40 jaar oude parameters waarop het zwembadwater wordt beoordeeld zijn geactualiseerd en uitgebreid. De wet wordt gemoderniseerd en opgenomen in het BAL (Besluit Activiteiten Leefomgeving), onderdeel van de nieuwe Omgevingswet (jan 2024). De moderniseringsslag leidt tot meerkosten voor de exploitant van het zwembad onder meer vanwege hogere laboratoriumkosten en omdat er binnen lucht metingen moeten worden uitgevoerd. De zwembadbeheerder/ exploitant krijgt daarentegen wel meer vrijheid en verantwoordelijkheid. Zo zal hij moeten sturen en toezicht houden op basis van een risico-inventarisatie en beheerplan.

5.3 Demografische ontwikkelingen

Demografie Gorinchem

De gemeente Gorinchem telde op 1 januari 2023 37.632 inwoners (www.allecijfers.nl). Dat is circa 2.500 meer dan 10 jaar geleden. Op basis van de prognose bevolkingsontwikkeling in Gorinchem is de verwachting dat het aantal inwoners de komende jaren zal stijgen tot circa 39.400 in 2030 (CBS regionale kerncijfers; CBS prognose; it's public analyse, 2021). Het CBS schat naar 2035 een bevolkingsgroei voor Gorinchem van circa 11% ten opzichte van 2021. Dit is een geschatte toename van het aantal inwoners van ruim 4.100 in circa 15 jaar.
Uit de onderstaande figuur is te concluderen dat de oudere doelgroep (65+) de grootste vertegenwoordiger is van die stijging. Daarbij is duidelijk te zien dat het aantal alleenstaande ouderen relatief gezien het meest stijgt en het aantal huishoudens tussen 45 en 54 jaar met kind(eren) daarentegen in 2030 naar verwachting gedaald is met circa 25%. Tot slot is de verwachting dat huishoudens tussen 25 en 34 jaar met kind(eren) zal toenemen.

Figuur 5.2. Huishoudens in Gorinchem naar levensfase in 2019 en 2030 (bron: trendraming Provincie Zuid-Holland)



Kijkend naar de buurgemeenten, is eveneens de verwachting dat het inwonersaantal verder groeit tussen 2021 en 2035. Dit varieert van circa 6% bevolkingsgroei voor de gemeente Altena, ruim 8% in Hardinxveld-Giessendam en West Betuwe en zelfs 11,3% in de gemeente Zaltbommel. Enkel voor de gemeente Molenlanden is de verwachting dat het aantal inwoners in 2035 licht is gedaald met circa 2,6% ten opzichte van 2021 (CBS, Groei en krimp per gemeente 2021-2035).

Maatschappelijke ontwikkelingen

De laatste jaren is er een toenemend aantal incidenten met betrekking tot overlast in het Caribabad. Dit heeft enerzijds te maken met jongeren die zich afzetten tegen autoriteit, zoals zwembadpersoneel. Anderzijds wordt dit ook veroorzaakt door ouders die ruzie maken met elkaar. Als gevolg hiervan is het zwembad genoodzaakt om beveiliging in te huren en minder bezoekers toe te laten om de veiligheid en orde te kunnen blijven handhaven.

5.4 Concurrentieanalyse zwembad in de regio Gorinchem

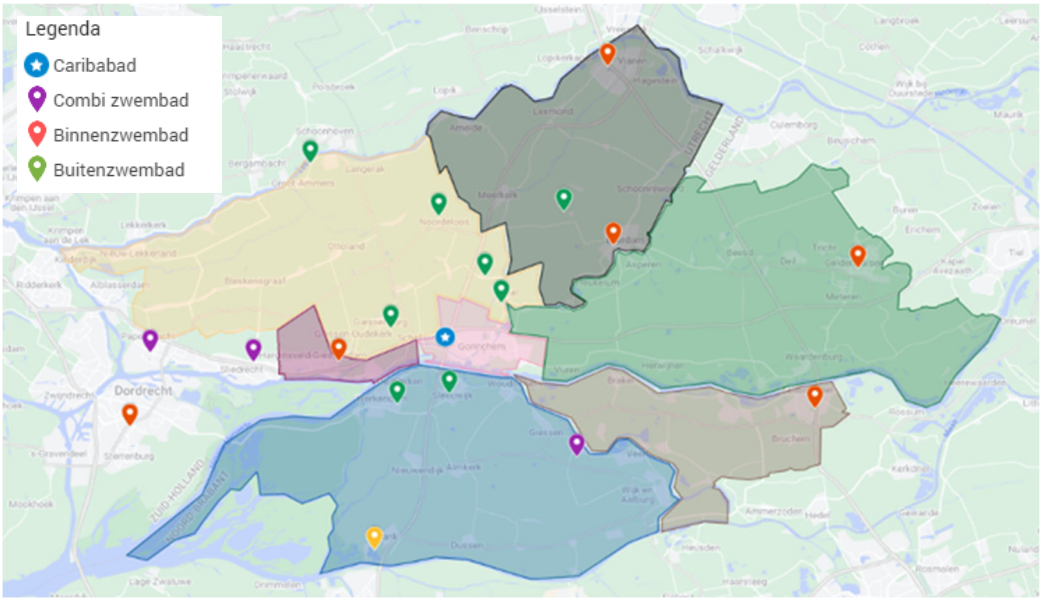
De mate waarin in de omgeving andere zwemvoorzieningen aanwezig zijn, heeft invloed op de zwemwaterbehoefte in de gemeente Gorinchem. In figuur 5.3 zijn de zwembaden opgenomen die vanuit het Gorinchem binnen 25 minuten en/of 25 kilometer kunnen worden bereikt met de auto[1]. Een uitgebreider overzicht is opgenomen in bijlage 9 en 10 bij deze rapportage. De meeste bezoekers van zwembaden zijn niet bereid om langer en verder te reizen, zeker wanneer er binnen dat zoekgebied al enkele zwembaden aanwezig zijn met eenzelfde voorzieningenaanbod.

[1] Het betreft hier de zwemvoorzieningen die toegankelijk zijn voor 'reguliere' bezoekers. Baden die onderdeel zijn van campings, hotels of anderszins enkel voor de eigen gasten of leden zijn hierin dus niet meegenomen.

Het Caribabad is een uitgebreid subtropisch combi-zwembad met een groot recreatief gehalte en een meer dan lokaal verzorgingsgebied. In de omgeving van Gorinchem zijn 16 zwembaden aanwezig, inclusief het Caribabad. Het dichtstbijzijnde combi-zwembad (binnen-en buitenaanbod) met een vergelijkbaar karakter is zwembad Optisport De Lockhorst in Sliedrecht. Dat bevindt zich op 16 minuten van het Caribabad. Iets verder gelegen zijn de combi-zwembaden in Papendrecht en Andel, op respectievelijk 20 en 22 minuten rijden. Deze accommodaties richten zich op dezelfde doelgroepen en vormen derhalve de grootste concurrerende voorzieningen.

Daarnaast zijn op (relatief) korte afstand enkele binnenbaden in Hardinxveld-Giessendam, Leerdam, Hank, Vianen en Dordrecht. Deze accommodaties hebben over het algemeen een beperkter voorzieningenaanbod dan het Caribabad. Opvallend zijn het aantal buitenbaden in de directe regio. Binnen 25 minuten van het Caribabad bevinden zich 7 openbare buitenzwembaden. Voor de inwoners van Gorinchem en omgeving zijn er dus diverse mogelijkheden voor handen als het gaat om onoverdekt aanbod.

Figuur 5.3. Concurrentieanalyse zwembaden, regio Gorinchem



Daarnaast zijn er ook enkele recreatiegebieden te vinden met buitenwater in de directe omgeving, namelijk: strandje buiten de waterpoort (geen zwemwater), het wiel & recreatieterrein Lingebos. Bij mooi weer kunnen deze gebieden een alternatief zijn voor een buitenzwembad. Nadeel van dit buitenwater is scheepsvaart in de grote rivieren en vorming van blauwalg in stilstaand water.

Ontwikkelingen zwembad De Lockhorst in Sliedrecht

Tot slot staan ook de regiogemeenten niet stil en kunnen er plannen zijn voor herontwikkeling, sloop, bouw en/of renovatie van zwemvoorzieningen. Er lijken zich ontwikkelingen in Sliedrecht af te spelen omtrent zwembad de Lockhorst. Zo schetst de online krant *Sliedrecht24.nl* op 9 januari 2023 dat het College van B &W de opdracht uitgezet zou hebben een onderzoek te doen naar een nieuw te bouwen zwembad. Dit vanwege de aankomende realisatie van de wijk Sliedrecht-Noord waar circa 1.500 nieuwe woningen gerealiseerd moeten gaan worden, onder andere op de huidige locatie van het zwembad. Vanwege het ontvangen budget vanuit het Rijk, dient de gemeente binnen 5 jaar te starten met de bouw van de woningen, aldus Het Algemeen Dagblad op 25 januari 2023. Dit houdt in dat ook de gemeente Sliedrecht zich zal beraden over de toekomst van het zwembad in de gemeente. Ook worden eventuele samenwerkingen met omliggende gemeenten genoemd in de nieuwsberichten. Dit is ook bevestigd in het bestuurlijk gesprek met Sliedrecht.

5.5 Conclusie

Op basis van de analyse van landelijke en lokale trends en ontwikkelingen, kan het volgende worden geconcludeerd:

- Digitalisering biedt mogelijkheden voor zwembaden, zowel in de het (attractieve) voorzieningenaanbod als in de optimalisatie van de organisatie en informatievoorziening naar (potentiële) bezoekers.
- De gemeente Gorinchem zet in op breedtesport en heeft geen topsportbeleid.
- Er zijn verschillende subsidiemogelijkheden met betrekking tot de bouw en verduurzaming van (zwem)accommodaties, waaronder SDE++-subsidie en de Interreq.
- De verwachting is dat het inwonersaantal van de gemeente Gorinchem en omliggende regio de komende jaren zal toenemen. De toename in Gorinchem van circa 5% tot ongeveer 39.400 inwoners in het jaar 2030, bestaat met name uit de oudere doelgroep (65+). Het aantal huishoudens tussen 45 en 54 jaar met kind(eren) neemt daarentegen af.
- Het aantal huishoudens tussen de 25 en 34 jaar met kind(eren) zal naar verwachting toenemen. Dit zou dus ook een toenemend aantal jonge kinderen betekenen. Inspelen op deze verwachting en faciliteiten creëren die aansluiten bij gezinnen met jonge kinderen (peuterbad, speelelementen, etc.) zou ervoor kunnen zorgen dat het bad minder aantrekkelijk wordt voor jongeren en de overlast van deze groep dus ook zou kunnen afnemen.
- Het Caribabad moet als grootste energieverbruiker van de gemeente een voorbeeld zijn/worden voor de inwoners van de stad, aldus de gemeente Gorinchem. Renovatie en verduurzaming van de huidige accommodatie kan daar op onderdelen aan bijdragen. Bij nieuwbouw kan deze verduurzaming tot op hoger niveau reiken.
- In de directe omgeving van het Caribabad is een divers aanbod van overdekte en eveneens een heel aantal onoverdekte zwembaden. Het zwembad De Lockhorst in Sliedrecht en de combi-zwembaden in Papendrecht en Andel zijn voor wat betreft configuratie en doelgroep het meest vergelijkbaar.
- De ontwikkelingen omtrent sloop van zwembad De Lockhorst en een eventueel nieuwbouw zwembad in Sliedrecht kan voor de toekomst van het Caribabad invloed hebben. Tevens worden eventuele samenwerkingen met buurgemeenten benoemd in de nieuwsberichten daaromtrent.
- Het introduceren van een Regiopas/Gorinchempas is een optie. Dit behoeft echter nog wel nader onderzoek en uitwerking.

6 Scenario ontwikkeling en beoordeling

Gedurende het onderzoekstraject zijn de scenario's zoals omschreven in de opdrachtomschrijving nader gespecificeerd tot 4 scenario's, te weten:

1. Renovatie huidige accommodatie
2. Nieuwbouw met volledig behoud van recreatieve voorzieningen
3. Nieuwbouw met gedeeltelijk behoud van recreatieve voorzieningen
4. Nieuwbouw zonder recreatieve voorzieningen binnen

In alle scenario's blijft het bestaande buitenbad behouden, maar verdwijnt het uitzwembad (dat gekoppeld is aan het binnenwater). Daarnaast wordt er geen rekening gehouden met een 35-meterwedstrijdbad voor waterpolo. Dit laatste zou bijna een verdubbeling van wedstrijdwater betekenen met dito investerings- en exploitatielasten voor een relatief kleine groep gebruikers. Daarnaast is het beleidsmatige uitgangspunt van de gemeente Gorinchem dat zij geen topsportfaciliteiten faciliteert. Ook kan de vereniging dispensatie aanvragen en krijgen voor het gebruik van een 25-meterbad.

In dit hoofdstuk zijn deze vier scenario's verder uitgewerkt en vormgegeven. De scenario's worden allereerst kort omschreven. Daarna worden ze op basis van de eenmalige investeringskosten, de jaarlijkse energielasten en de jaarlijkse exploitatielasten tegen elkaar afgezet. Ook wordt het effect op de gemeentebegroting beschreven en worden (eenmalige) frictiekosten geraamd. Tot slot worden de scenario's beoordeeld op basis van een beoordelingsmatrix, waarbij rekening is gehouden met de analyseresultaten uit de vorige hoofdstukken.

6.1 Korte omschrijving uitwerking scenario's

Scenario 1: renovatie huidige accommodatie
Bij dit scenario is het uitgangspunt dat er nauwelijks tot geen wijzigingen plaatsvinden aan de configuratie van de accommodatie. Wel zal de accommodatie ingrijpend (moeten) worden gerenoveerd. Het buitenbad blijft gehandhaafd zoals het nu is en wordt voorzien van nieuwe installaties. Uit oogpunt van duurzaamheid, wordt het uitloopzwembad afgekoppeld van het binnenzwembad.

Scenario 2: Nieuwbouw met volledig behoud van recreatieve voorzieningen binnen
Hierbij wordt het totale zwembad nieuw gebouwd, inclusief de recreatieve voorzieningen zoals in de huidige situatie met uitzondering van een uitzwembad. Het buitenwater blijft behouden zoals het is. Ook wordt er geen separaat doelgroepenbad gebouwd, maar blijft het doelgroepenbad onderdeel van het recreatiewater zoals dat in de huidige situatie ook het geval is. Het 25meter-wedstrijdbad wordt verruimd naar 8 banen (25x20m).

Tabel 6.1. Samenvatting uitgangspunten en ruimteprogramma, scenario 2

Uitgangspunten	
Wedstrijdbad, 8 banen	25 x 21 meter
Recreatiebad	450 m²
Buizenglijbaan	40 meter
Familieglijbaan	1
Whirlpool	10 personen
Stoomcabine	10 personen
Tribune	100 personen
Buitenbad blijft gehandhaafd en voorzien van nieuwe installaties	615 m²

Ruimteprogramma	m²
Entreezone	163
Horeca	415
Personeelsruimten/berging/techniek	728
Zwemzalen	2.078
Kleedruimten en facilitair	334
Overige	264
Totaal netto vloeroppervlak	**3.982**
Totaal bruto vloeroppervlak	**4.238**

Scenario 3: Nieuwbouw met gedeeltelijk behoud recreatieve voorzieningen binnen.
In dit model wordt het aantal vierkante meters recreatiewater gedeeltelijk behouden. Daarnaast verdwijnt het uitzwembad dat gekoppeld was het binnenwater. Het buitenwater blijft ook in dit scenario gehandhaafd zoals het nu is. Om te voldoen aan de behoefte voor doelgroepen en instructiezwemmen is een separaat doelgroepenbad (20x10m) noodzakelijk. Daarnaast wordt het 25-meter-wedstrijdbad ook in dit scenario verruimd van 6 naar 8 banen (25x20m).

Tabel 6.2. Samenvatting uitgangspunten en ruimteprogramma, scenario 3

Uitgangspunten		Ruimteprogramma	m²
Wedstrijdbad, 8 banen	25 x 21 meter	Entreezone	163
Recreatiebad/doelgroepenbad	330 m²	Horeca	415
Buizenglijbaan	40 meter	Personeelsruimten/berging/techniek	728
Familieglijbaan	-	Zwemzalen	1.777
Whirlpool	-	Kleedruimten en facilitair	334
Stoomcabine	-	Overige	240
Tribune	100 personen	**Totaal netto vloeroppervlak**	**3.657**
Buitenbad blijft gehandhaafd en voorzien van nieuwe installaties	615 m²	**Totaal bruto vloeroppervlak**	**3.892**

Scenario 4: Nieuwbouw zonder recreatieve voorzieningen binnen
Bij dit scenario wordt er geen recreatief zwemwater binnen gerealiseerd. De buitenbaden blijven gehandhaafd zoals in de huidige situatie. Voor de doelgroepactiviteiten, het verenigingsgebruik, banenzwemmen en instructiezwemmen is een doelgroepenbad (20x10m) en een 8-baanswedstrijdbad noodzakelijk.

Tabel 6.3. Samenvatting uitgangspunten en ruimteprogramma, scenario 4

Uitgangspunten		Ruimteprogramma	m²
Wedstrijdbad, 8 banen	25 x 21 meter	Entreezone	148
Recreatiebad/doelgroepenbad	200 m²	Horeca	315
Buizenglijbaan	-	Personeelsruimten/berging/techniek	678
Familieglijbaan	-	Zwemzalen	1.453
Whirlpool	-	Kleedruimten en facilitair	309
Stoomcabine	-	Overige	198
Tribune	100 personen	**Totaal netto vloeroppervlak**	**3.101**
Buitenbad blijft gehandhaafd en voorzien van nieuwe installaties	615 m²	**Totaal bruto vloeroppervlak**	**3.301**

6.2 Eenmalige investeringskosten en jaarlijkse energielasten

Op basis van bovengenoemde ruimtestaat en kengetallen zijn eenmalige investerings- en jaarlijkse energielasten geraamd. Tabel 6.4 geeft een samenvatting van de investeringskosten per scenario. In tabel 6.5 zijn de verbruiken en samenhangende energielasten per scenario geraamd. De uitgebreide ramingen zijn opgenomen in bijlage 11.

Tabel 6.4. Samenvatting raming investeringskosten scenario's toekomst Caribabad, p.p. 2023

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Grond en infrastructurele kosten	105.000	630.000	610.000	595.000
Bouwkosten	11.077.000	16.300.000	14.826.000	12.165.000
Leges	318.700	482.500	439.900	363.700
Aansluitkosten nutsvoorzieningen	195.000	240.000	230.000	220.000
Vaste en losse inrichting	495.000	495.000	425.000	345.000
Bijkomende kosten	941.200	1.360.800	1.251.800	992.200
Onvoorzien	2.626.400	1.755.800	1.600.400	1.027.700
Totale investeringskosten	**15.758.300**	**21.264.100**	**19.383.100**	**15.708.600**

Tabel 6.5. Samenvatting raming uitwerking energielasten scenario's toekomst Caribabad, p.p. 2023

	Scenario 1[5]	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Energieverbruik (kWh)	1.742.500	1.014.750	871.250	809.750
Opwekking zonnepanelen[6] (kWh)	101.200	220.800	193.200	184.000
Tarief grootverbruikers voor energiecrisis (€)	129.803	71.685	63.296	59.543
Voordelig tarief grootverbruikers (€)	428.880	222.544	192.300	178.802
Huidige tarief grootverbruikers (€)	595.034	306.355	263.969	245.057

6.3 Uitwerking exploitatiebegroting

In deze paragraaf zijn de vier scenario's financieel uitgewerkt en vormgegeven. De uitwerking is gedaan op basis van de investeringskosten, bezoekprognoses en exploitatieopbrengsten en de exploitatielasten waaronder de huisvestingskosten (huur, energielasten, onderhoudskosten) die per scenario variëren.
De vier scenario's hebben uiteraard ook effect op o.a. het bezoek, de personele formatie en de financiële exploitatie van het Caribabad. Voor elk scenario is een indicatieve exploitatiebegroting opgesteld.

Algemene uitgangspunten bij de exploitatiebegrotingen zijn:

- Prijspeil 2023
- De investeringskostenramingen zoals weergegeven in paragraaf 6.2
- Btw-belaste exploitatie. De investerings- en exploitatiekosten zijn derhalve exclusief btw;

Uitgangspunten bezoek en opbrengsten

- Voor scenario 1 (renovatie) is het bezoek gelijk aan de huidige situatie (exploitatie 2022 en begroting 2023). In scenario 2, 3 en 4 is sprake van een gewijzigd aanbod van zwemwater. Minder recreatief zwemwater maar meer m² wedstrijd- en doelgroepenwater. Dit leidt met name in scenario 4 tot lagere bezoekprognoses en daarmee lagere opbrengsten.
  In alle scenario's blijft het buitenbad behouden. Het recreatief bezoek is weersafhankelijk en kan elk jaar sterk fluctueren. De bezoekprognoses zijn als volgt begroot.

[5] Scenario 1 is vertaald naar elektriciteitsverbruik om een rekenkundige vergelijking te kunnen maken met de andere scenario's. Mogelijk kan enkel hybride omdat niet optimaal geïsoleerd kan worden in dit scenario.
[6] Uitgangspunt zonnepanelen: 80% eigen verbruik, 20% terug levering

Tabel 6.6. Bezoekprognoses

	Huidige situatie	Renovatie	Nieuwbouw volledig behoud recreatief	Nieuwbouw gedeeltelijk recreatief aanbod	Nieuwbouw geen recreatief aanbod
Bezoek Caribabad	**2023**	**Raming**	**Raming**	**Raming**	**Raming**
recreatief bezoek totaal	164.500	164.500	165.000	148.500	82.500
bezoek banenzwemmen	30.000	30.000	33.000	33.000	33.000
bezoek zwemlessen	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
bezoek doelgroepen	25.000	25.000	25.500	25.500	25.500
bezoek verenigingen	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500
bezoek onderwijs	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Totaal bezoek	**277.000**	**277.000**	**281.000**	**264.500**	**198.500**

- Voor de exploitatieopbrengsten is de huidige tarievenstructuur aangehouden en daarmee de gemiddelde opbrengsten per bezoekerscategorie:

Tabel 6.7. Gemiddelde opbrengst per bezoekerscategorie

	Huidige situatie	Renovatie	Nieuwbouw volledig behoud recreatief	Nieuwbouw gedeeltelijk recreatief aanbod	Nieuwbouw geen recreatief aanbod
Opbrengsten zwembad	**2023**	**Raming (€)**	**Raming (€)**	**Raming (€)**	**Raming (€)**
recreatief opbrengsten totaal	1.239.876	1.239.876	1.262.187	1.157.005	736.276
banenzwemmen					
zwemlessen	442.276	442.276	442.276	442.276	442.276
doelgroepen	142.218	142.218	145.062	145.062	145.062
verenigingen	45.197	45.197	45.197	45.197	45.197
onderwijs en overig	21.321	21.321	21.321	21.321	21.321
Totaal opbrengsten zwembad	**1.890.886**	**1.890.886**	**1.916.042**	**1.810.860**	**1.390.131**
Gem. opbrengsten per bezoek	**2023**	**€**	**€**	**€**	**€**
Recreatief + banenzwemmen	€ 6,37	€ 6,37	€ 6,37	€ 6,37	€ 6,37
banenzwemmen					
zwemlessen	€ 11,06	€ 11,06	€ 11,06	€ 11,06	€ 11,06
doelgroepen	€ 5,69	€ 5,69	€ 5,69	€ 5,69	€ 5,69
verenigingen	€ 3,35	€ 3,35	€ 3,35	€ 3,35	€ 3,35
onderwijs en overig	€ 5,33	€ 5,33	€ 5,33	€ 5,33	€ 5,33
Totaal opbrengsten per bezoek	**€ 6,83**				

- De horecaomzet is gebaseerd op een gemiddelde besteding van afgerond € 2,25 per bezoeker. In scenario 4 ligt dit lager, op € 1,50 per bezoeker. Scenario 4 kent een aanmerkelijk lager recreatief bezoek en recreatieve bezoekers besteden gemiddeld meer in de horeca dan de andere bezoekersgroepen. Als inkoopmarge is 36,8% berekend, inclusief de inkoopkosten over de overige opbrengsten (o.a. verkoop zwemartikelen).

Tabel 6.8. Geprognotiseerde opbrengsten per scenario

	Huidige situatie	Renovatie	Nieuwbouw volledig behoud recreatief	Nieuwbouw gedeeltelijk recreatief aanbod	Nieuwbouw geen recreatief aanbod
Exploitatie Caribabad	**2023**	**Raming (€)**	**Raming (€)**	**Raming (€)**	**Raming (€)**
Opbrengsten					
opbrengsten zwembad	1.890.487	1.890.886	1.916.042	1.810.860	1.390.131
opbrengsten horeca	615.608	615.608	632.250	595.125	297.750
opbrengsten overig	51.803	51.803	52.000	52.000	32.967
Totaal Opbrengsten	**2.557.898**	**2.558.297**	**2.600.292**	**2.457.985**	**1.720.848**
Inkoopkosten	245.427	245.427	251.619	237.967	121.615
Brutoresultaat	**2.312.471**	**2.312.870**	**2.348.673**	**2.220.017**	**1.599.233**

Uitgangspunten exploitatielasten

- De personeelskosten zijn begroot op basis van het benodigd aantal fte in relatie tot het totaal bezoek. Kengetal is ca. 11.000 bezoekers per fte voor een combibad met buitenzwemvoorziening. Hierbij is rekening gehouden met extra noodzakelijk toezicht i.v.m. sociale veiligheid (met name voor het buitenbad in de zomermaanden). De gemiddelde loonkosten per fte is € 63.500,-
- Voor de energiekosten is per scenario een raming opgesteld op basis van actuele kengetallen en benchmarkcijfers. De ontwikkelingen van de energietarieven zijn gezien de energiecrisis echter ongewis en mede afhankelijk van het af te sluiten energiecontract (vast, variabel).
- De onderhoudskosten zijn begroot o.b.v. kengetallen per m² (groot en dagelijks onderhoud) over een periode van 20 jaar. De onderhoudskosten zijn mede afhankelijk van de uiteindelijke inrichtingskeuzes en het opleverings- en afwerkingsniveau. Na oplevering bij renovatie of nieuwbouw adviseren wij een MJOP te laten opstellen of dit mee te nemen als onderdeel van de aanbesteding.
- Voor de kapitaallastenberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:
  - Rekenrente van 3,50%.
  - Annuïtaire afschrijving over 40 jaar.

  In bijlage 12 de zijn kapitaallasten per scenario weergegeven over de gehele looptijd van 40 jaar.
  De kapitaallasten zijn ook als huurbedrag in de begrotingen opgenomen.
- De overige exploitatielasten (administratie/beheer, afschrijvingskosten inventaris t.b.v. exploitatie, belastingen, verzekeringen en algemene kosten) zijn berekend op basis van de actuele exploitatiecijfers van het Caribabad in combinatie met algemene kengetallen en ervaringscijfers.

Exploitatiesubsidie

De gemeentelijke bijdrage is gelijk aan het exploitatietekort van elk scenario.

6.3.1 Prognose exploitatiebegroting Caribabad

De exploitatiebegrotingen van de verschillende scenario's zijn in onderstaande tabel weergegeven.
Ter vergelijking is de huidige exploitatiebegroting 2023 opgenomen met de verhoogde energiekosten. Daarmee wordt het verschil per scenario t.o.v. de huidige situatie duidelijk.

Tabel 6.9. Exploitatiebegrotingen verschillende scenario's

	Huidige situatie	Renovatie	Nieuwbouw volledig behoud recreatief	Nieuwbouw gedeeltelijk recreatief aanbod	Nieuwbouw geen recreatief aanbod
Exploitatie Caribabad	**2023**	**Raming (€)**	**Raming (€)**	**Raming (€)**	**Raming (€)**
Opbrengsten					
opbrengsten zwembad	1.890.487	1.890.886	1.916.042	1.810.860	1.390.131
opbrengsten horeca	615.608	615.608	632.250	595.125	297.750
opbrengsten overig	51.803	51.803	52.000	52.000	32.967
Totaal Opbrengsten	**2.557.898**	**2.558.297**	**2.600.292**	**2.457.985**	**1.720.848**
Inkoopkosten	245.427	245.427	251.619	237.967	121.615
Brutoresultaat	**2.312.471**	**2.312.870**	**2.348.673**	**2.220.017**	**1.599.233**
Kosten					
personeel	1.637.948	1.637.948	1.637.948	1.526.325	1.095.662
energie, gas, water, chemicaliën	1.853.074	428.880	222.554	192.300	178.802
onderhoud (eigenaar en exploitatie)	431.975	292.000	287.000	262.000	212.000
huur/ kapitaallast	632.391	737.918	995.740	907.660	735.587
Overige bedrijfsvoeringskosten	245.613	254.500	255.500	255.500	205.500
Totaal Kosten	**4.801.001**	**3.351.246**	**3.398.742**	**3.143.784**	**2.427.551**
Saldo	**-2.488.530**	**-1.038.376**	**-1.050.069**	**-923.767**	**-828.318**
Financiële dekkingsgraad	55%	94%	104%	105%	101%

Financiële dekkingsgraad

De financiële dekkingsgraad geeft aan in welke mate de kosten worden gedekt door de baten. Voor berekening van dit kengetal wordt uitgegaan van de exploitatielasten exclusief kapitaallasten en groot onderhoud. Dit is het beïnvloedbaar resultaat vanuit de exploitatie.

De financiële dekkingsgraad van 55% in de prognose 2023 is door de hoge energiekosten laag. Bij renovatie en nieuwbouw stijgt de dekkingsgraad naar 94% tot 105%. Precorona en voor de energiecrisis was de dekkingsgraad van de exploitatie gemiddeld 105%. Ten opzichte van benchmarkcijfers is sprake van een hoge financiële dekkingsgraad. Landelijk ligt het gemiddelde binnen een bandbreedte van 70% tot 80%. Bij zwembaden met veel (recreatief) bezoek ligt de dekkingsgraad doorgaans wat hoger.

6.4 Effect gemeentebegroting

De kosten voor de gemeente bestaan bij elk scenario uit de bestaande en/of nieuwe kapitaallasten, de eigenaarslasten zoals groot onderhoud, alsmede de (jaarlijkse) exploitatiebijdrage. Daar staan huurinkomsten als baten tegenover.
Om de financiële consequenties voor de gemeentebegroting goed in beeld te brengen is in onderstaande figuur bij elk scenario aangegeven wat het dekkingsverschil (tekort of overschot) is ten opzichte van de huidige basisbegroting (2023, exclusief verhoogde energiekosten). Dit is de aanvullende dekking die noodzakelijk is bij de keuze van de voorkeursvariant.
Tevens is in de tabel het effect opgenomen van eventuele tariefsaanpassingen (zie paragraaf 6.7)

Tabel 6.10. Effect gemeentebegroting

Effect gemeente begroting	Begroot 2023	Renovatie	Nieuwbouw behoud recreatief water	Nieuwbouw gedeeltelijk recreatief water	Nieuwbouw geen recreatief
Effect gemeente begroting	**2023**	**Raming (€)**	**Raming (€)**	**Raming (€)**	**Raming (€)**
Totaal kosten gemeentebegroting	€ 630.600	1.039.000	1.051.000	924.000	829.000
Aanvullende dekking t.o.v. huidige situatie		408.400	420.400	293.400	198.400
Effect tariefsverhogingen		284.000	286.000	267.500	191.000
Totaal kosten inclusief tariefsverhogingen	€ 630.600	755.000	765.000	656.500	638.000
Aanvullende dekking bij tariefsaanpassingen		124.400	134.400	25.900	7.400

6.5 Frictiekosten

Naast structurele baten en lasten dient rekening te worden gehouden met eenmalige kosten. Dit zijn kosten die verband houden met bijvoorbeeld overbruggings- en sluitingsperiode, voorbereidingstijd en verdere planontwikkeling en mogelijk (beperkte) resterende boekwaarde. Deze frictiekosten zijn in ieder geval:

- Bij renovatie (scenario 1) dient rekening gehouden te worden met een sluitingsperiode van circa 1,5 jaar. Dit brengt overbruggingskosten met zich mee. Deze zijn geraamd op € 2,25 miljoen. Dit is gelijk aan de exploitatielasten en verplichtingen die ook bij sluiting blijven doorlopen. Bijvoorbeeld de arbeidsovereenkomsten.
- Voor elk scenario geldt dat er voor verdere planontwikkeling een voorbereidingstijd van enkele jaren noodzakelijk is. Ondanks goed beheer vertoont het gehele gebouw op diverse posities achterstallig onderhoud. De energiekosten dalen inmiddels maar het perspectief is grillig. Voor de overgangsperiode is een stelpost opgenomen van € 1,5 miljoen. Dit is inclusief de desinvestering op de resterende boekwaarde. Er rust nog een beperkte boekwaarde op het gebouw en installaties.

Tabel 6.11. Raming (eenmalige) frictiekosten per scenario in €

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Sluiting bij renovatie ca. 1,5 jaar	2.250.000	-	-	-
Instandhouding gedurende voorbereiding	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Totaal frictiekosten (afgerond)	3.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000

6.6 Beoordeling uitgewerkte scenario's

In bijlage 13 is een beoordelingsmatrix opgenomen. Middels deze matrix zijn de scenario's beoordeeld op verschillende criteria. De criteria zijn:

- Aansluiting capaciteit/zwembehoefte
- Aansluiting bij ambities stakeholders
- Effect op omgeving
- Duurzaamheid
- Veiligheidsaspecten en risico's
- Locatie, bereikbaarheid en kansen
- Investerings- en frictiekosten
- Exploitatiekosten/subsidie
- Voorzieningenniveau

In de beoordelingsmatrix zijn de criteria bij de scenario's groen overlopend tot rood gearceerd om te duiden welk scenario het 'best' respectievelijk het 'slechts' beoordeeld wordt op dat criterium.

Scenario 'overbrugging' betreft de periode tussen besluitvorming en daadwerkelijke realisatie van het nieuwe zwembad. Voor deze periode tot en met 2027 zijn de kosten opgenomen inclusief risico's energiekosten en dringende onderhoudskosten om het zwembad veilig te kunnen gebruiken. Dit scenario is gezien de onderhoudsstaat nadrukkelijk géén variant voor de lange termijn.
Renovatie is relatief duur en brengt onzekerheden met zich mee bij uitvoering en toekomstige onderhoudskosten. Het Caribabad is gebouwd op de voormalige fundering van het buitenzwembad. De staat van deze fundering is onzeker.

Bij scenario 4 is sprake van de laagste investerings- en exploitatielasten t.o.v. de andere scenario's. Maar het aanbod verschraalt, er is immers geen recreatief binnenzwemwater meer.

Scenario 3 scoort het hoogst indien het maatschappelijk rendement (zwemwateraanbod en bezoekersaantallen) wordt afgezet tegen de investerings- en exploitatiekosten. Scenario 3 heeft met 105% ook de hoogste financiële dekkingsgraad. In beschouwing op het maatschappelijk en financieel rendement kan scenario 3 als voorkeursvariant worden benoemd.

6.7 Risico's en keuzes (kansen)

De scenario's brengen risico's en kansen met zich mee. Het risico bij renovatie is benoemd in de vorige paragraaf.
Voor de nieuwbouwscenario's zijn de risico's o.a.:

- De rentekosten zijn gestegen en kunnen mogelijk nog iets stijgen, dit maakt de investeringslasten mogelijk hoger.
- De bouwkosten zijn gestegen maar zitten momenteel iets onder de inflatielijn. De aanbestedingsindex gaat momenteel echter omlaag, een teken van angst voor recessie of minder werkaanbod. Dit blijft dus een onzekere factor en daarmee een risico.
- De energiekosten fluctueren de laatste jaren sterk. De gaskosten zijn sterk afhankelijk van mondiale en geopolitieke ontwikkelingen waar we geen invloed op hebben. De elektriciteitskosten lijken door de explosieve groei van duurzame energie te stabiliseren waarbij het in balans brengen van verbruik en opwekking de grootste uitdaging gaat worden.
- De situatie omtrent levering en invoeding (teruglevering) is een momentopname. De netbeheerder kan wil en kan niet garanderen hoe de situatie er over een aantal maanden/jaren uitziet.
- Het bezoek aan het buitenbad in de zomerperiode is weersafhankelijk. Bezoekersaantallen kunnen jaarlijks sterk fluctueren waardoor de opbrengsten hoger of lager kunnen uitvallen.

Om een hoger financieel rendement te realiseren en daarmee een lagere exploitatiebijdrage kunnen de entreetarieven al dan niet gefaseerd worden verhoogd. Uit het vooronderzoek is gebleken dat de tarieven van het Caribabad soms lager liggen dan bij de regio zwembaden, met name bij het doelgroepzwemmen. Tevens is uit de consultatie van het Burgerpanel gebleken dat er draagvlak is voor een lichte stijging van de tarieven.

In onderstaande tabel zijn scenario's opgenomen voor een tarievenaanpassing bij de voorkeursvariant 3. Indien gekozen wordt voor een ander scenario dan zijn de effecten naar rato van de bezoekersaantallen gelijk.
Rekening dient te worden gehouden met prijselasticiteit van vraag en aanbod. Sterke tariefstijgingen kunnen leiden tot een lager bezoek.

Tabel 6.12. Draaiknoppen tariefsverhogingen

Draaiknoppen extra opbrengsten (indicatief scenario 1)				
	Huidige gemiddelde opbrengsten	Verhoging (netto)	Bezoek	Effect verhoging (meer opbrengsten)
Verhoging entree recreatief zwemmen	€ 6,37	€ 1,00	164.500	€ 164.500
Verhoging entree doelgroep zwemmen	€ 5,69	€ 2,50	25.000	€ 62.500
Verhoging entree (verhuur) vereniging	€ 3,35	€ 1,00	13.500	€ 13.500
				€ 240.500
Horeca	€ 2,25	0,25	277.000	€ 69.250
Inkoop				€ -25.465
Netto voordeel horeca				**€ 43.785**
Totaal effect tariefsaanpassingen (afgerond)				**€ 284.000**

Draaiknoppen extra opbrengsten (indicatief scenario 2)				
	Huidige gemiddelde opbrengsten	Verhoging (netto)	Bezoek	Effect verhoging (meer opbrengsten)
Verhoging entree recreatief zwemmen	€ 6,37	€ 1,00	165.000	€ 165.000
Verhoging entree doelgroep zwemmen	€ 5,69	€ 2,50	25.500	€ 63.750
Verhoging entree (verhuur) vereniging	€ 3,35	€ 1,00	13.500	€ 13.500
				€ 242.250
Horeca	€ 2,25	0,25	281.000	€ 70.250
Inkoop				€ -25.833
Netto voordeel horeca				**€ 44.417**
Totaal effect tariefsaanpassingen (afgerond)				**€ 286.000**

Draaiknoppen extra opbrengsten (indicatief scenario 3)				
	Huidige gemiddelde opbrengsten	Verhoging (netto)	Bezoek	Effect verhoging (meer opbrengsten)
Verhoging entree recreatief zwemmen	€ 6,37	€ 1,00	148.500	€ 148.500
Verhoging entree doelgroep zwemmen	€ 5,69	€ 2,50	25.500	€ 63.750
Verhoging entree (verhuur) vereniging	€ 3,35	€ 1,00	13.500	€ 13.500
				€ 225.750
Horeca	€ 2,25	0,25	264.500	€ 66.125
Inkoop				€ -24.316
Netto voordeel horeca				**€ 41.809**
Totaal effect tariefsaanpassingen (afgerond)				**€ 267.500**

Draaiknoppen extra opbrengsten (indicatief scenario 4)				
	Huidige gemiddelde opbrengsten	Verhoging (netto)	Bezoek	Effect verhoging (meer opbrengsten)
Verhoging entree recreatief zwemmen	€ 6,37	€ 1,00	82.500	€ 82.500
Verhoging entree doelgroep zwemmen	€ 5,69	€ 2,50	25.500	€ 63.750
Verhoging entree (verhuur) vereniging	€ 3,35	€ 1,00	13.500	€ 13.500
				€ 159.750
Horeca	€ 2,25	0,25	198.500	€ 49.625
Inkoop				€ -18.249
Netto voordeel horeca				**€ 31.376**
Totaal effect tariefsaanpassingen (afgerond)				**€ 191.000**

Bijlagen

Bijlagen

Bijlage 1	-	Bouwkundige en installatietechnische inspectie
Bijlage 2	-	Ruimtestaten
Bijlage 3	-	Gespecialiseerd betononderzoek
Bijlage 4	-	Thermografische opname
Bijlage 5	-	Kabels en leidingen bestaand perceel
Bijlage 6	-	Gedetailleerde kaarten, aanwijzingen en analyses Natura 2000 gebieden
Bijlage 7	-	Inpassingsstudie
Bijlage 8	-	Input verenigingen en onderwijs
Bijlage 9	-	Concurrentieanalyse
Bijlage 10	-	Afbeelding concurrentieanalyse
Bijlage 11	-	Uitgebreide ramingen verbruik, energielasten en investeringskosten
Bijlage 12	-	Annuïtaire afschrijvingen
Bijlage 13	-	Beoordelingsmatrix