Bundel - 1a.Commissie Ruimte Beeldvormend van 8 oktober 2024

0.1 Afsprakenlijst beeldvormende commissie Ruimte van 8 oktober 2024
- AFSPRAKENLIJST Beeldvormende Commissie Ruimte 08-10-2024

1 Opening door de voorzitter van de Commissie Ruimte, mevrouw M.J. Geisler

2 Vaststelling van de agenda
- Agenda Beeldvormende commissie R 08-10-2024

3 Actieve informatie uit het college

4 Mededelingen vanuit de fracties

5 Onttrekking aan de openbaarheid ingevolge de Wegenwet van 20 parkeerplaatsen ter hoogte van de Sportlaan Aalsmeer
Portefeuillehouder: W. Kikkert
Het doel van dit voorstel is het huidige tennispark uit te breiden met één baan om haar leden meer capaciteit te bieden én tegelijkertijd het parkeerterrein structureel op te knappen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.
Vergaderorde:
Gelegenheid voor inspraak
Gelegenheid voor vragen van de fracties aan de portefeuillehouder
Gelegenheid voor aanvullende vragen n.a.v. de beantwoording door de portefeuillehouder
- 20240917 Getekend raadsvoorstel onttrekking 20 parkeerplaatsen aan openbaarheid t.h.v. Sportlaan Aalsmeer
- RAADSBESLUIT Sportlaan.def

6 Vragenronde rapport Zwembad
Portefeuillehouder L.B. Kabout
Op verzoek van de raad is er een vragenronde op de agenda gezet om vragen te kunnen stellen over het zwembadrapport. Vragen zullen, indien mogelijk, direct beantwoord worden. Voor vragen die op dat moment niet beantwoord kunnen
worden, ontvangt u nadien een schriftelijke reactie.
Technische vragen kunnen uiteraard vooraf gesteld worden.
Vergaderorde:
Gelegenheid voor vragen van de fracties aan de portefeuillehouder over het rapport.
- 20240920 Raadsbrief Toekomstvisie Zwembad de Waterlelie
- 20240920 Eindrapportage - Zwembad De Waterlelie
- 1. Bijlageboek technische onderzoeken-compressed
- 2. Bijlageboek rapportage de Waterlelie

7 Vaststellen Woonvisie 2024-2030
Portefeuillehouder: W. Kikkert
Het doel van dit voorstel is om de ambities uit de woonvisie mee te kunnen nemen in de woningbouwontwikkelingen van Aalsmeer en Kudelstaart.
Vergaderorde:
Gelegenheid voor inspraak
Gelegenheid voor vragen van de fracties aan de portefeuillehouder
Gelegenheid voor aanvullende vragen n.a.v. de beantwoording door de portefeuillehouder
- 20240917 Getekend Raadsvoorstel woonvisie 2024 -2030
- Raadsbesluit woonvisie 2024 -2030
- 20240917 Woonvisie Aalsmeer 2024 - 2030
- Consultatieverslag woonvisie 2024 - 2030
- 20240917 Nota van Beantwoording woonvisie 2024 -2030
- Conceptversie woonvisie 2024-2030 + opm HL[75]
- VisieWonen 24-26hak
- inspraak HAK woonvisie 8 oktober 24

8 Presentatie concept Verkeerscirculatieplan
Portefeuillehouder: L.B. Kabout
Het doel van deze presentatie is de raad te informeren over het concept verkeerscirculatieplan.
Vergaderorde:
10 minuten presentatie
20 minuten gelegenheid tot vragenstellen
- 20240930 Oplegnotitie Presentatie Concept VCP Beeldvormende Commissie
- 20241001 presentatie CONCEPT VCP raad

9 Regionale samenwerking

10 Sluiting

Gemeente Aalsmeer

AFSPRAKENLIJST BEELDVORMENDE COMMISSIE RUIMTE
D.D. 8 OKTOBER 2024

BEELDVORMENDE COMMISSIE R

Aanwezig:
Voorzitter: mevrouw M.J. Geisler
Griffier: de heer O.F. Matheijsen

CDA:	mevrouw T. van der Meer en de heren M.P. Buskermolen, P.F. van den Nouland, D. van Willegen en B.P. Adema
VVD:	de dames E.S.I. Mijwaart en M. Vleghaar en de heren J.G.E. Bouwmeester, J. de Vries en E.P. Abbenhuës
Absoluut Aalsmeer:	mevrouw G. Holtrop en de heren W.T.J.M. Koster en D. Kuin
D66:	de heren S.J.R. de Vries en J. van der Tol
GroenLinks:	mevrouw P. Lakerveld en de heer R.P. Fransen
PvdA:	de heer J.H. Buisma
FlorAalsmeer:	mevrouw J. Keessen en de heer D.J. Biesheuvel

Portefeuillehouders: de heren L.B. Kabout, W. Kikkert en S.A.S. Spaargaren

Agenda punt	Onderwerp	Afspraak
1.	Opening door de voorzitter, mevrouw M.J. Geisler	
2.	Vaststelling van de agenda	Conform vastgesteld
3.	Actieve informatie uit het college	Er is geen actieve informatie uit het college

4.	Mededelingen vanuit de fracties	Er zijn geen mededelingen vanuit de fracties
5.	**Onttrekking aan de openbaarheid ingevolge de Wegenwet van 20 parkeerplaatsen ter hoogte van de Sportlaan Aalsmeer** Portefeuillehouder: W. Kikkert Er is ingesproken door mevrouw P. Pannekoek en de heer M. Kuite, penningmeester tennisvereniging All Out. Toezegging: 1.Convenant wordt na vaststelling aan de raad gezonden; 2.Toelichting kosten weghalen parkeerplaatsen wordt, in verband met aanbesteding, in vertrouwelijke memo gedeeld met de raad; 3.de vraag van Absoluut Aalsmeer inzake de aanleg van de extra baan voor het nieuwe seizoen en of dit in- of exclusief de Europese aanbesteding is wordt schriftelijk beantwoord.	Door naar de oordeelsvormende commissie Ruimte van 22-10-2024
6.	**Vragenrond rapport Zwembad** Portefeuillehouder: L.B. Kabout Toezegging: 1.de vraag m.b.t. het contact met het Oosterbad wordt schriftelijk beantwoord; 2.de vraag m.b.t. het aantal deelnemers aan zwemlessen wordt schriftelijk beantwoord; 3.de opmerkingen over het meenemen van onderhoud bij de aanbesteding en MJOP wordt meegenomen in de besluitvormingsstukken 4. de vraag om verduidelijking over het verschil in recreatieve gedeelte tussen scenario 2 en 3 wordt meegenomen in de besluitvormingsstukken; 5.De raadsbrieven inzake de financiële situatie ESA worden nog gedeeld met de gemeenteraad; 6.De vraag inzake de kapitaallasten installaties wordt nog schriftelijk beantwoord.	In de volgende raadcyclus zal dit onderwerp voor besluitvorming worden aangeboden.
7.	**Vaststellen Woonvisie 2024-2030** Portefeuillehouder: W. Kikkert Ordevoorstel van de heer Buisma om, in verband met de insprekers, dit onderwerp te behandelen vóór agendapunt 6.	Door naar de oordeelsvormende commissie Ruimte van 22-10-2024

	Er is ingesproken door mevrouw B. Simeonic van woningcoöperatie Eigen Haard en mevrouw B. van Doorn van Huurdersvereniging Aalsmeer-Kudelstaart Toezegging: De nog niet mondeling beantwoorde vragen worden alsnog schriftelijk beantwoord.	
8.	**Presentatie concept Verkeerscirculatieplan** Portefeuillehouder: L.B. Kabout Toezegging: **-**	De meerderheid van de commissie is voor verplaatsing van dit onderwerp naar de beeldvormende commissie Maatschappij waarbij dan met dit agendapunt wordt gestart.
8.	**Regionale samenwerking**	Er zijn geen mededelingen m.b.t. de regionale samenwerking.
9.	**Sluiting**	De voorzitter sluit de vergadering om 22.50 uur

Gemeente Aalsmeer

AGENDA VOOR DE VERGADERING VAN DE
COMMISSIE RUIMTE
op dinsdag 8 oktober 2024, 20.00 uur

BEELDVORMEND
Fracties kunnen hun vragen indienen tot 12 uur op de vrijdag voor de vergadering. Het college beantwoordt de vragen op de dinsdag daarna.
Het doel van een beeldvormende vergadering is dat alle deelnemers dezelfde informatie hebben over een voorstel.

Tijd	Agenda punt	Onderwerp
20.00	1.	**Opening door de voorzitter van de Commissie Ruimte, mevrouw M.J. Geisler** **Griffier: de heer O.F. Matheijsen**
20.02	2.	**Vaststelling van de agenda**
	3.	**Actieve informatie uit het college**
	4.	**Mededelingen vanuit de fracties**
20.05	5.	**Onttrekking aan de openbaarheid ingevolge de Wegenwet van 20 parkeerplaatsen ter hoogte van de Sportlaan te Aalsmeer** Portefeuillehouder: W. Kikkert *Het doel van dit voorstel is het huidige tennispark uit te breiden met één baan om haar leden meer capaciteit te bieden én tegelijkertijd het parkeerterrein structureel op te knappen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.* **Vergaderorde:** 1. Gelegenheid voor inspraak 2. Gelegenheid voor vragen van de fracties aan de portefeuillehouder 3. Gelegenheid voor aanvullende vragen n.a.v. de beantwoording door de portefeuillehouder
20.35	6.	**Vragenronde rapport Zwembad** Portefeuillehouder: L.B. Kabout *Op verzoek van de raad is er een vragenronde op de agenda gezet om vragen te kunnen stellen over het zwembadrapport. Vragen zullen, indien mogelijk, direct beantwoord worden. Voor vragen die op dat moment niet beantwoord kunnen worden, ontvangt u nadien een schriftelijke reactie.* *Technische vragen kunnen uiteraard vooraf gesteld worden.* **Vergaderorde:** Gelegenheid voor vragen van de fracties aan de portefeuillehouder over het rapport.
21.10	7.	**Woonvisie Aalsmeer 2024 - 2030** Portefeuillehouder: W. Kikkert *Het doel van dit voorstel is om de ambities uit de woonvisie mee te kunnen nemen in*

		woningbouwontwikkelingen van Aalsmeer en Kudelstaart. **Vergaderorde:** 1. Gelegenheid voor inspraak 2. Gelegenheid voor vragen van de fracties aan de portefeuillehouder *3.* Gelegenheid voor aanvullende vragen n.a.v. de beantwoording door de portefeuillehouder
21.45	8.	**Presentatie concept Verkeerscirculatieplan** Portefeuillehouder: L.B. Kabout *Het doel van deze presentatie is de raad te informeren over het concept verkeers-circulatieplan.* **Vergaderorde:** 10 minuten presentatie 20 minuten gelegenheid tot vragenstellen
22.15	9.	**Regionale samenwerking**
22.25	10.	**Sluiting**

Signed By: Oude Kotte, G.E. (Gido) <gido.oudekotte@aalsmeer.nl
17/09/2024 16:50:03 CEST
ID: ee5dcdf7-8f58-4dec-9deb-c2f05118ea06
Auth: Scribble

Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Signed By: Vellenga, Sj. (Sjoerd) <sjoerd.vellenga@aalsmeer.nl>
17/09/2024 15:23:39 CEST
ID: ee5dcdf7-8f58-4dec-9deb-c2f05118ea06
Auth: Scribble

Zaaknummer:	Z24-087131	
Voorstel van:	college van burgemeester en wethouders	**Behandelend ambtenaar:** Ton Rohde 06-57137455 t.rohde@amstelveen.nl Projecten en Advies
Datum:	17 september 2024	
Portefeuillehouder:	wethouder W. Kikkert	

Onderwerp

Onttrekking aan de openbaarheid ingevolge de Wegenwet van 20 parkeerplaatsen ter hoogte van de Sportlaan Aalsmeer.

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. 20 parkeerplaatsen die gelegen zijn bij het sportpark gelegen aan de Sportlaan te Aalsmeer, zoals aangegeven op de bij dit besluit horende tekening, op grond van artikel 9, lid 1 van de Wegenwet aan het openbaar verkeer te onttrekken;
2. burgemeester en wethouders te machtigen om het onder 1 genoemde besluit bekend te maken en overeenkomstig het bepaalde in artikel 9, lid 2 van de Wegenwet aan Gedeputeerde Staten mede te delen.

Samenvatting

Eén van de argumenten bij de besluitvorming voor de renovatie van het sportcomplex Sportlaan 43 (atletiekcomplex) was het creëren van ruimte voor het (naastgelegen) tennispark. De Raad heeft hierover in 2016 en in 2018 betreffende besluiten genomen. Na een langdurig traject met omwonenden en de tennisvereniging All Out, waarbij ook externe mediation is ingeschakeld, heeft het College besloten om het tenniscomplex uit te breiden met één buitenbaan onder de voorwaarde dat All Out eerst goed nabuurschap heeft laten zien. De Raad is hierover geïnformeerd met de brief van 19 december 2023.
All Out heeft naar onze mening goed nabuurschap laten zien. De voorbereidingen voor de uitbreiding met één baan in combinatie met het opknappen van het parkeerterrein zijn verder opgepakt. Voor de uitbreiding is het nodig om 20 parkeerplaatsen aan het openbaar verkeer te onttrekken.

Doel

Het huidige tennispark uitbreiden met één baan om haar leden meer capaciteit te bieden én tegelijkertijd het parkeerterrein structureel op te knappen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Prestatie

Het huidige tennispark wil uitbreiden om haar leden meer capaciteit te bieden. Voor de uitgifte van de strook grond van ongeveer 1.400 m2 is een opstalrechtovereenkomst opgesteld. Omdat hiermee een stuk openbare ruimte wordt voorzien van één tennisbaan, dienen 20 parkeerplaatsen aan het openbaar verkeer te worden onttrokken. De overige grond werd in het verleden gebruikt door atletiekvereniging AVA.

Voorgeschiedenis en context

Zie samenvatting.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Aanleiding
Met de brief van 19 december 2023 is de Raad op de hoogte gebracht van het besluit van het college om het tenniscomplex uit te breiden met één buitenbaan onder de voorwaarde dat All Out eerst goed nabuurschap heeft laten zien.
In overleg met een vertegenwoordiging van de bewoners van de Sportlaan en de Wilgenlaan zijn hiertoe spelregels opgesteld en overeen gekomen. Het afgelopen tennisseizoen heeft All Out naar onze mening goed nabuurschap laten zien, zo is onder andere de lichtinstallatie voorzien van een automaat, die de verlichting uiterlijk om 23:00 uur uitschakelt. Uiteraard wordt het licht eerder uitgeschakeld als er eerder gestopt wordt met tennissen. Voor maximaal 12 dagen mag All Out het licht later aanlaten tot 00:30 uur.
Aandacht is besteed aan het verminderen van verbale overlast van tennisliefhebbers.
En bovendien zijn er aanvullende afspraken gemaakt over het gebruik van baan 5 (de baan die het dichtst bij de bebouwing aan de Wilgenlaan ligt).
De gemeente is voornemens een stuk openbaar gebied bij het sportpark in de Sportlaan van ongeveer 1.400 m2 in opstalrecht uit te geven ten behoeve van de voorgenomen baanuitbreiding van tennisvereniging All Out. Hiertoe dienen 20 parkeerplaatsen te worden onttrokken aan het openbaar verkeer op grond van de Wegenwet.

Argumenten
• Door het onttrekken van een deel van de grond aan het openbaar verkeer wordt de voorgenomen baanuitbreiding door tennisvereniging All Out mogelijk gemaakt.
• De uitbreiding van de tennisbanen past binnen de bestemming "Sport".
• Tegelijkertijd met de baanuitbreiding door tennisvereniging All Out krijgt het naastgele-gen parkeerterrein een nieuwe en veiligere inrichting. Hiervoor is een ontwerp opgesteld, dat ook besproken is met bewoners. De ruimtelijke kwaliteit wordt hierdoor verbeterd.
• Uit de parkeernota volgt dat in de nieuwe situatie 64 parkeerplaatsen nodig zijn om aan de parkeerbehoefte te voldoen. Het ontwerp voorziet in 104 parkeerplaatsen. In de huidige situatie zijn er 124 parkeerplaatsen. Er blijft dus sprake van een ruime overcapaciteit.
• Mede door de uitbreiding wordt de veldverlichting vervangen door een LED-installatie. "Inkijkhinder" kan hierdoor beperkt worden.

Communicatie
In de afgelopen jaar hebben diverse bijeenkomsten plaatsgevonden met direct omwonenden. Er is een externe mediator ingeschakeld. Het college heeft duidelijkheid geschapen door te kiezen voor uitbreiding met één baan onder de voorwaarde dat All Out eerst goed nabuurschap heeft laten zien. Daartoe zijn spelregels opgesteld en overeengekomen. Het afgelopen seizoen is regelmatig in gezamenlijk overleg gemonitord of de spelregels werden gerespecteerd. Bewoners beraden zich nog over de oriëntatie van die ene baan.
In het kader van de omgevingsvergunningprocedure is de omgeving geïnformeerd over de plannen. Daarnaast wordt er overeenkomstig het bepaalde in de Wegenwet op gebruikelijke wijze toepassing gegeven aan hoofdstuk 6 van de Algemene wet bestuursrecht. Het betreft een reguliere voorbereidingsprocedure. Tegen het onttrekkingsbesluit dat wordt gepubliceerd kan binnen 6 weken na publicatie bezwaar gemaakt worden.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Het college heeft na een langdurig traject inclusief externe mediation tot dit alternatief besloten.

Participatie

Er heeft een intensief traject plaatsgevonden met bewoners en de tennisvereniging All Out inclusief externe mediation. In een eerder stadium was ook atletiek vereniging AVA betrokken en laatstelijk is ook de exploïtant van de tennishal All In in het periodiek overleg aangeschoven.

Kantekeningen en risico's

Er kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar worden gemaakt tegen een onttrekkingsbesluit. De gebruikelijke regels van bezwaar en beroep zijn van toepassing.
Voor de uitbreiding van de tennisbanen dient nog een omgevingsvergunning te worden afgegeven voor het plaatsen van de veldverlichting en het hekwerk om de nieuwe tennisbaan.
Ondanks de veelvuldige gesprekken met een vertegenwoordiging van de bewoners van de Sportlaan en de Wilgenlaan zullen enkele omwonenden nog steeds sterke bezwaren tegen de baanuitbreiding houden.

Financiën

In het MPP Buitenruimte 2024-2027 is naar verwachting voldoende budget gereserveerd voor de realisatie van dit project.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Een positief onttrekkingsbesluit van uw Raad treedt in werking na bekendmaking op de wettelijk voorgeschreven wijze. Het onttrekkingsbesluit zal op de voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt. Binnen zes weken na deze bekendmaking kan hiertegen bezwaar gemaakt worden en vervolgens eventueel beroep worden ingesteld bij de rechtbank Amsterdam. Het onttrekkingsbesluit dient op grond van artikel 9, lid 2 van de Wegenwet aan Gedeputeerde Staten te worden medegedeeld.

Evaluatie

Nee, realisatie van de extra baan en het opknappen van het parkeerterrein vormen de zichtbare resultaten.

Duurzaamheidsaspecten

De asfaltverharding op het parkeerterrein wordt verwijderd en vervangen door een duurzamere elementverharding.

Bijlagen

-

De secretaris,

drs. Sj. Vellenga

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.

Gemeente Aalsmeer

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Aalsmeer;

gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders, d.d. 17 september 2024, zaaknummer Z24-087131;

gelet op artikel Artikel 9, lid 1 en lid 2. van de Wet; Wegenwet;

Besluit

1. 20 parkeerplaatsen die gelegen zijn bij het sportpark gelegen aan de Sportlaan te Aalsmeer, zoals aangegeven op de bij dit besluit horende tekening, op grond van artikel 9, lid 1 van de Wegenwet aan het openbaar verkeer te onttrekken;
2. burgemeester en wethouders te machtigen om het onder 1 genoemde besluit bekend te maken en overeenkomstig het bepaalde in artikel 9, lid 2 van de Wegenwet aan Gedeputeerde Staten mede te delen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 14 november 2024.

De plv. griffier,

Drs. O.F. Matheijsen

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.

Gemeente Aalsmeer

Uw contact K.A. de Groot
T (020) 06 81 37 01 83
F (020) 540 45 59
info@aalsmeer.nl

Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer
Vermeld bij reactie ons kenmerk en datum van deze brief

Signed By: Oude Kotte, G.E. (Gido) <gido.oudekotte@aalsmeer.nl>
24/09/2024 16:42:53 CEST
ID: 593958c0-2a74-486c-9b75-f7dc101a4402
Auth: Scribble

Signed By: Vellenga, Sj. (Sjoerd) <sjoerd.vellenga@aalsmeer.nl>
24/09/2024 15:57:04 CEST
ID: 593958c0-2a74-486c-9b75-f7dc101a4402
Auth: Scribble

De leden van de gemeenteraad Aalsmeer

Datum 24 september 2024

Betreft Rapportage "Toekomstvisie zwembad Aalsmeer"

Geachte leden van de raad,

Graag bieden wij u de rapportage aan met betrekking tot de "Toekomstvisie voor het zwembad in Aalsmeer."

Eind 2023 zijn Drijver & Partners en Straman gestart met het opstellen van de toekomstvisie voor het zwembad in Aalsmeer. In maart 2024 en juni 2024 bent u via de commissies geïnformeerd over de voortgang van het proces. In deze rapportage zijn drie scenario’s voor nieuwbouw uitgewerkt.

Het college stemt in met het advies van de bureaus Drijver & Partners en Straman om scenario 2 als voorkeursvariant aan te merken (zoals uiteengezet in paragraaf 9.6 van de rapportage). Deze variant wordt als optimaal beschouwd, zowel vanuit de behoeften als vanuit financieel oogpunt. Daarnaast heeft ESA aangegeven dit advies te onderschrijven en dat deze variant ook vanuit haar bedrijfsvoering als de meest optimale wordt beschouwd. Het uiteindelijke besluit over de keuze van een scenario ligt echter bij de raad.

Het vervolgproces richting besluitvorming ziet er momenteel als volgt uit:

- Vragenronde beeldvormende commissie: 8 oktober 2024
- Beeldvormende commissie: 19 november 2024
- Oordeelsvormende commissie: 3 december 2024
- Gemeenteraad: 12 december 2024

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
de secretaris, de burgemeester,

drs. Sj. Vellenga mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.

Bijlagen 1



DRIJVER EN PARTNERS
• management en advies •

Toekomstvisie De Waterlelie

Eindrapportage

Datum
20 september 2024

Referentie
2342FB

In opdracht van
Gemeente Aalsmeer

Gemeente Aalsmeer

Inhoudsopgave

1 Samenvatting 4
- 1.1 Huidig zwembad voorzieningen en bezoek 4
- 1.2 Huidig zwembad financieel 4
- 1.3 Huidig zwembad technische staat 4
- 1.4 Participatieproces 5
- 1.5 Trends en ontwikkelingen 5
- 1.6 Inpassingsstudie 5
- 1.7 Samenvatting mogelijke scenario's 5

2 Inleiding 7
- 2.1 Situatieschets en aanleiding 7
- 2.2 Opdrachtformulering 7
- 2.3 Werkwijze en proces 8
- 2.4 Indeling rapport 8

3 Huidige situatie zwembad De Waterlelie 9
- 3.1 Algemeen 9
- 3.2 Organisatie 10
- 3.3 Bezetting 12
- 3.4 Financiële exploitatie 15
- 3.5 Conclusies 18

4 Technisch en bouwkundig onderzoek 19
- 4.1 Technische inspectie 19
- 4.2 Thermografische opname 22
- 4.3 Stikstofpositie 23
- 4.4 Aansluiting elektriciteit 24
- 4.5 Aansluiting op bestaand warmtenet 25

5 Participatieproces 26
- 5.1 Verenigingen en gebruikersgroepen 26
- 5.2 Inwonerparticipatie 28
- 5.3 Regiogemeente 29
- 5.4 Exploitatie Sportaccommodaties Aalsmeer (ESA) 30
- 5.5 Conclusies 30

6 Trends en ontwikkelingen 31
- 6.1 Sport-brede ontwikkelingen 31
- 6.2 Zwembad specifieke ontwikkelingen 32
- 6.3 Subsidies en cofinanciering voor bouw en verduurzaming (2024) 33
- 6.4 Demografische ontwikkelingen 34
- 6.5 Concurrentieanalyse 36
- 6.6 Conclusies 38

7 Scenariostudie 39
- 7.1 Beschrijving van de scenario's 39

8 Inpassingsstudie 42

8.1 Inpassingsstudie nieuwbouw 42
8.2 Kabels en leidingen 43

9 Investering- en exploitatieramingen 44
9.1 Uitgangspunten 44
9.2 Scenario 1: nieuwbouw zonder recreatief programma 45
9.3 Scenario 2: Nieuwbouw met gecombineerd recreatief programma 48
9.4 Scenario 3: Nieuwbouw met uitgebreid recreatief programma 50
9.5 Overzicht scenario's 52
9.6 Beschouwing voorkeursvariant 53
9.7 Effect op de gemeentebegroting 54
9.8 Frictiekosten 55

10 Risicoparagraaf 56
10.1 Beoordeling uitgewerkte scenario's 57

11 Beoordelingsmatrix 58

Bijlagenboek 59

1 Samenvatting

1.1 Huidig zwembad voorzieningen en bezoek

Zwembad de Waterlelie biedt met de binnen- en buitenbaden en ligweiden met speelattributen een breed voorzieningenaanbod voor recreanten, wedstrijdzwemmers en verenigingen.
Het zwembad valt onder de noemer 'combibad', dit wil zeggen dat bezoekers zowel binnen als buiten kunnen zwemmen. Het binnenbad beschikt over drie bassins: wedstrijdbad (6-banen), recreatiebad en een instructiebad. Het recreatiebad heeft een afmeting van 25 x 11 meter met 4 banen en heeft niet het karakter van een subtropisch zwembad.
Het zwembad maakt deel uit van sportcentrum De Waterlelie, dat naast het zwembad bestaat uit een sporthal, horeca, receptie en kantoren. De totale boekwaarden van sportcentrum De Waterlelie zijn ultimo 2023 circa €3,3 miljoen. Het binnenzwembad is zo goed als economisch afgeschreven. Het nieuwbouw gedeelte (sporthal, horeca, receptie en kantoren) dat gebouwd is in 2017, vertegenwoordigt met ruim 3,2 miljoen het gros van de boekwaarden van het sportcentrum.

Met ruim 177.000 bezoekers in 2023 is het bezoek weer op het 'oude' niveau van voor de coronaperiode. Het bezoek van zwemlessen, doelgroepen en verenigingen is over de jaren als stabiel te bestempelen.
Uit een postcode onderzoek blijkt dat 49% van de bezoekers uit Aalsmeer afkomstig is en 51% uit andere gemeenten.

Het sportcentrum biedt in de huidige vorm werkgelegenheid aan 22,34 full time equivalent (fte).

1.2 Huidig zwembad financieel

Met een financiële dekkingsgraad die varieert tussen de 75% en de 79%, realiseert sportcentrum De Waterlelie een bovengemiddeld resultaat ten opzichte van de benchmark. Hierbij is sprake van een gemeentelijke exploitatiebijdrage ter grootte van € 520.312 (begroting 2024).
In 2024 is een eenmalige, extra bijdrage verstrekt ter dekking van het exploitatietekort en versterking van het eigen vermogen van sportbedrijf ESA ter grootte van € 350.000.
Het zwembad is aangesloten op een warmtenet van een nabijgelegen datacentrum. Dit heeft ervoor gezorgd dat het Sportcentrum de Waterlelie volledig gasloos is.
Voor de komende jaren staan, indien het zwembad langdurig in stand gehouden dient te worden, grote uitgaven te wachten voor noodzakelijk onderhoud. De extra kosten zijn onontkoombaar om de veiligheid en bedrijfszekerheid van het zwembad te garanderen.

1.3 Huidig zwembad technische staat

Hoewel het zwembad in eerste instantie een nette indruk maakt, geholpen door het nieuwe entreegebied en het uitgevoerde onderhoud, blijkt het zwembad bij nadere inspectie veel (verborgen) gebreken te vertonen. Gezien het feit dat de levensduur van het zwembad meer dan 50 jaar bedraagt, is dit niet geheel onverwacht.
De algehele onderhoudsstaat van tegels, voegen, kozijnen en glas is matig. Een behoorlijk deel daarvan vertoont slijtage, laat los of vertoont scheurvorming en lekkage.
Het zorgelijkste punt is dat er op behoorlijke schaal betonrot is geconstateerd in de kelder van het zwembad. De wapening van het beton ligt op diverse plaatsen bloot en op dragende kolommen is ernstige schade aangetroffen, waarbij het beton uit elkaar gedrukt is door betonrot. Hierop heeft ESA direct gehandeld, een gespecialiseerd bedrijf ingeschakeld en de constructie gestut om de veiligheid te waarborgen. Dit is echter geen permanente oplossing. Definitief herstel zal zeer hoge kosten met zich meebrengen terwijl het onzeker blijft of er nog meer (onzichtbaar) betonrot aanwezig is.

1.4 Participatieproces

Er heeft een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden met interviews, enquêtes en oriënterende gesprekken met buurgemeenten. De gemeente Aalsmeer en ESA hebben hier uiteraard ook nadrukkelijk een rol in gehad, evenals verenigingen. In de uitgewerkte scenario's worden alle betrokkenen en belanghebbenden bediend.
De (zwem-)verenigingen verwachten voor de nabije toekomst geen significante uitbreiding van de ledenaantallen. Er is daardoor ook geen grote behoefte om de zwemwatercapaciteit uit te breiden. Wel is er de wens om het zwembad te moderniseren, denk hierbij aan de nieuwste technische installaties voor de ideale temperatuur van het zwembadwater en efficiënte reservering- en entreesystemen.

Uit de inwonerparticipatie blijkt dat een kwart van de respondenten wekelijks naar De Waterlelie gaat om te zwemmen. De bezoekers die als 'gezin' naar het zwembad gaan, komen met name voor het recreatief en instructie zwemmen. De 'individuele' bezoeker komt vooral voor het banenzwemmen. Uit de geïnventariseerde wensen komt naar voren dat bij de toekomstige configuratie gevraagd wordt rekening te houden met recreatief zwemwater, recreatieve elementen zoals glijbanen, voldoende kleedruimtes en een op de doelgroep afgestemde temperatuur van de zwembassins.

1.5 Trends en ontwikkelingen

Het inwonersaantal van Aalsmeer 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).

In de omgeving van zwembad De Waterlelie is een ruim aanbod aan zwemvoorzieningen te vinden. Nabijgelegen zwembaden die een vergelijkbare configuratie hebben als De Waterlelie, zijn met name te vinden in Amstelveen en Amsterdam. Er wordt in de huidige situatie een tekort aan zwemwater ervaren, zeker voor het instructiezwemmen. De uitbreiding van het zwembad in Amstelveen zal de lokale wachtlijsten enigszins doen afnemen maar mede door sluiting van het zwembad in Uithoorn is het behoud van het bestaand regionaal aanbod van zwemwater noodzakelijk om aan de vraag te kunnen voldoen.

1.6 Inpassingsstudie

Het ruimtelijk programma is vertaald naar een ruimtestaat en op basis van het scenario met de grootste footprint is een studie gedaan naar de inpasbaarheid van een eventueel nieuwbouw zwembad. De sporthal en bestaande kantoren worden daarbij behouden, evenals de twee buitenbaden (het peuterbad niet) en een deel van de buiteninrichting. Het bestaande zwembad blijft in gebruik tijdens de nieuwbouw en wordt pas gesloopt nadat de nieuwbouw gereed is. Aangezien de nieuwbouw tevens dient aan te sluiten op de in stand te houden kantoren en sporthal zal er sprake zijn van een gefaseerd bouwproces.

1.7 Samenvatting mogelijke scenario's

Geen mogelijkheid tot instandhouding bestaand zwembad (renovatie)
Aangezien de bouwkundige en technische staat van het zwembad zodanig slecht is, is renovatie van het huidige zwembad economisch niet verantwoord en technisch ten zeerste af te raden. Gezien het betonrot in de funderingen zal renovatie gelijk zijn aan nieuwbouw. Om die reden is besloten om het scenario renovatie niet verder uit te werken. Bij behoud van de zwemvoorziening is het onontkoombaar om in nieuwbouw te investeren.

Nieuwbouwscenario's

Bij de nieuwbouwscenario's blijven in alle gevallen de twee 25 meter buitenbaden behouden. Het peuterbad buiten komt bij nieuwbouw te vervallen (zie inpassingsstudie).
Als basis voor de scenario's voor de overdekte zwemvoorziening is een 25-meter wedstrijdbad het uitgangspunt, gecombineerd met een tweede wedstrijdbad of doelgroepenbad. De variabelen in de scenario's betreft met name het aanbod van recreatief zwemwater. In de maximale variant 3 beschikt het zwembad naast het 25-meterbad over een doelgroepenbad van 250 m² en een recreatiebad met een 'subtropisch' karakter van 375 m².

Nieuwbouwscenario's	Huidige situatie Opp. m²	1 . Nieuwbouw geen recreatief water binnen Opp. m²	2. Nieuwbouw gecombineerd recreatief water Opp. m²	3. Nieuwbouw met uitgebreid recreatiefwater Opp. m²
Binnen				
Wedstrijdbad (25 x 15m) - 6 baans met beweegbare bodem	375	375	375	375
Wedstrijd-/doelgroepen (6 of 4 baans met beweegbare bodem)	275 + 116	375	250	250
Recreatiebad + recreatieve elementen	0	0	250	375
Totaal binnen	**766**	**750**	**875**	**1.000**
Buiten				
Buitenbad - diep (25x20m) handhaven	500	500	500	500
Buitenbad - ondiep (25x20m) handhaven	500	500	500	500
Peuterbassins vervalt (ondiep buitenbad aanpassen*)	180	0*	0*	0*
Totaal buiten	**1180**	**1000**	**1000**	**1000**
Totaal cumulatief	**1946**	**1.750**	**1.875**	**2.000**

Afwegingen voorkeursvariant

In de beoordelingsmatrix in hoofdstuk 11 zijn de effecten op bezoek, investeringskosten, de financiële exploitatie en overige criteria weergegeven. De criteria bij de scenario's zijn groen overlopend tot rood gearceerd om te duiden welk scenario het 'best' respectievelijk het 'slechts' beoordeeld wordt op dat criterium.

Scenario 1 is qua bezoek en exploitatieopbrengsten vergelijkbaar met de huidige situatie. Het aantal m² zwemwater wordt iets kleiner maar er sprake van verbeterd functioneel zwemwater. De exploitatielasten zijn daarentegen lager, met name door lagere energie- en onderhoudskosten.
In absolute zin is scenario 1 de 'goedkoopste' variant. Dit vergt de laagste investering, daarmee de laagste kapitaallasten per jaar en per saldo de laagste exploitatiebijdrage. Met het ontbreken van recreatief zwemwater met glijbanen en overige recreatieve elementen is ook het maatschappelijk bereik lager. De bezoekprognoses liggen met 186.000 bezoekers tussen 38.000 en 85.000 bezoekers lager dan in de andere scenario's.
Scenario 2 en 3 met recreatief zwemwater zijn beide passend indien een zwembad wordt geambieerd met een sterke focus op recreatief (gezins)zwemmen.
In scenario 3 biedt een ruimer aanbod met ruimere openstellingstijden voor recreatief zwemwater. Ook op daluren. In scenario 2 worden de bassins namelijk ook gebruikt voor verenigingen-, doelgroep- en instructiezwemmen. De combivariant 2 kent een hogere bezettingsgraad per m² zwemwater, een efficiënter bezettingsrooster en lagere kosten. De financiële dekkingsgraad is met 88% hoger dan in scenario 1 en gelijk aan scenario 3. De financiële dekkingsgraad geeft aan in welke mate de kosten worden gedekt door de baten. Hierbij is de subsidie en de huur/kapitaallasten buiten beschouwing gelaten zodat sprake is van een genormaliseerd, beïnvloedbaar resultaat.

Indien sterk belang wordt gehecht aan recreatief binnenzwemwater met een 'subtropisch karakter' en daarmee profilering als familiezwembad is scenario 3 het best passend. Het is wel de duurste variant zowel in investeringskosten als exploitatiekosten. Scenario 2 biedt een midden oplossing met aanbod van recreatief water in combinatie met multifunctioneel zwemwater, maar tegen lagere investerings- en exploitatiekosten en is daarmee als voorkeursvariant te benoemen.

2 Inleiding

2.1 Situatieschets en aanleiding

De gemeente Aalsmeer bevindt zich in de provincie Noord-Holland en heeft ruim 33.000 inwoners. Aalsmeer staat internationaal bekend om zijn bloemenveiling Royal FloraHolland, een wereldberoemde marktplaats voor bloemen en planten die de lokale economie al decennialang aandrijft. Deze veiling heeft diepe wortels in de gemeente en heeft Aalsmeer op de kaart gezet als een centrum van kleur en natuurlijke pracht. Verscheidene maatschappelijke voorzieningen hebben, mede door deze rijke achtergrond, een naam die lieert met de bloemen- en plantensector.

Sportcentrum De Waterlelie is één van deze maatschappelijke voorzieningen. Het sportcentrum bestaat onder andere uit een combizwembad (bouwjaar 1974) en een sporthal (bouwjaar 2017). Het zwembad dat ongeveer 50 jaar geleden is gerealiseerd kampt met diverse problemen. Waaronder lekkages aan het dak, corrosie bij de staalconstructies en betonrot bij de betonnen constructie van de binnenbaden. Ook diverse technische installaties zijn verouderd en tonen tekenen van corrosie.

Deze ontwikkelingen brengen uitdagingen en risico's met zich mee: hoe moet de exploitatie en het beheer van het zwembad in de toekomst gestalte krijgen? Om te komen tot een toekomstbestendig perspectief voor zwembad De Waterlelie heeft de gemeente Aalsmeer behoefte aan een haalbaarheidsonderzoek met een verkenning van verschillende scenario's met de daarbij behorende (financiële) gevolgen. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek kan de gemeente gefundeerde keuzes maken over de toekomst van zwembad De Waterlelie.

2.2 Opdrachtformulering

De opdracht is als volgt geformuleerd:
Onderzoek op welke wijze de gemeente Aalsmeer een duurzame- en financieel verantwoorde exploitatie van het zwembad kan realiseren aan de hand van twee verschillende scenario's, namelijk: renovatie of nieuwbouw. De scenario's dienen te worden uitgewerkt in relatie tot de toekomstige energietransitie en het moderniseren van zwembad De Waterlelie in samenspraak met de stakeholders. Ook moet rekening worden gehouden met de haalbaarheid, de verwachte kosten, de gevolgen en (eventuele) oplossingen voor de inpandige sporthal. Op basis van dit onderzoek kan de gemeenteraad gefundeerde keuzes maken.

De verkenning van scenario's betreft:

1. ***Renovatie en circulair verduurzamen***
   a. *Wat zijn de kosten van het renoveren van het zwembad?*
   b. *Welke invloed heeft het renoveren van het zwembad op de exploitatie van sportcentrum De Waterlelie?*
   c. *Welke werkzaamheden en kosten zijn van toepassing tijdens de overbruggingsperiode bij grootschalige renovatie? En welke invloed heeft dit op de exploitatie?*
2. ***Nieuwbouw in maximaal 3 varianten***
   a. *Wat zijn de kosten voor geheel of gedeeltelijke sloop en vervolgens nieuwbouw van zwembad De Waterlelie?*
   b. *Hoe ziet de configuratie er idealiter uit en welke invloed heeft nieuwbouw van het zwembad op de exploitatie van sportcentrum De Waterlelie?*
   c. *Welke werkzaamheden en kosten zijn van toepassing tijdens de overbruggingsperiode bij nieuwbouw? En welke invloed heeft dit op de exploitatie?*

In aanvulling op de opdrachtformulering zijn de volgende vraagstukken in het onderzoek opgenomen:

- Analyse van vraag en aanbod in het algemeen met specifieke aandacht voor de (exploitatie) van het buitenbad;
- Herkomst van het bezoek c.q. inzicht in waar klanten vandaan komen;
- Wat zijn de risico's van het huidige warmtenet?
- Hoe kan eventuele nieuwbouw worden ingepast op het perceel (in combinatie met ruimte voor andere functies)?

Het resultaat van deze verkenningen is verwoord in dit onderzoeksrapport, waarin de scenario's voor het zwembad zijn uitgewerkt inclusief de financiële en maatschappelijke effecten en de risico's per scenario.

2.3 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. Verder is de lokale bevolking betrokken geweest door middel van het Burgerpanel en heeft er een gesprek plaatsgevonden met de gemeente Uithoorn.

Parallel aan de inventarisaties zijn het bezoek en de bezetting van De Waterlelie onderzocht, trends en ontwikkelingen in beeld gebracht, de demografische ontwikkelingen geanalyseerd en is er 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.

De technische staat van het huidige zwembad, de technische mogelijkheden en verduurzaming spelen een belangrijke rol. Het zwembad is daarom zowel bouwkundig als installatietechnisch uitgebreid geïnspecteerd en er zijn 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.

2.4 Indeling rapport

De rapportage is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het zwembad;
- Hoofdstuk 3 weergeeft de resultaten van de technische onderzoeken;
- Hoofdstuk 4 beschrijft het participatieproces;
- Hoofdstuk 5 beschrijft de trends en ontwikkelingen inclusief concurrentieanalyse;
- Hoofdstuk 6 vermeldt de ontwikkeling en uitwerking van de scenariostudie.
- Hoofdstuk 7 beschrijft de inpassingsstudie op de huidige locatie.
- In hoofdstuk 8 zijn de investeringskostenramingen en exploitatieramingen opgenomen
- In respectievelijk hoofdstuk 9 en 10 is een risicoparagraaf opgenomen en een beoordelingsmatrix als integraal overzicht.

De uitgebreide onderzoeksresultaten zijn als bijlagen toegevoegd in het bijlagenboek.

3 Huidige situatie zwembad De Waterlelie

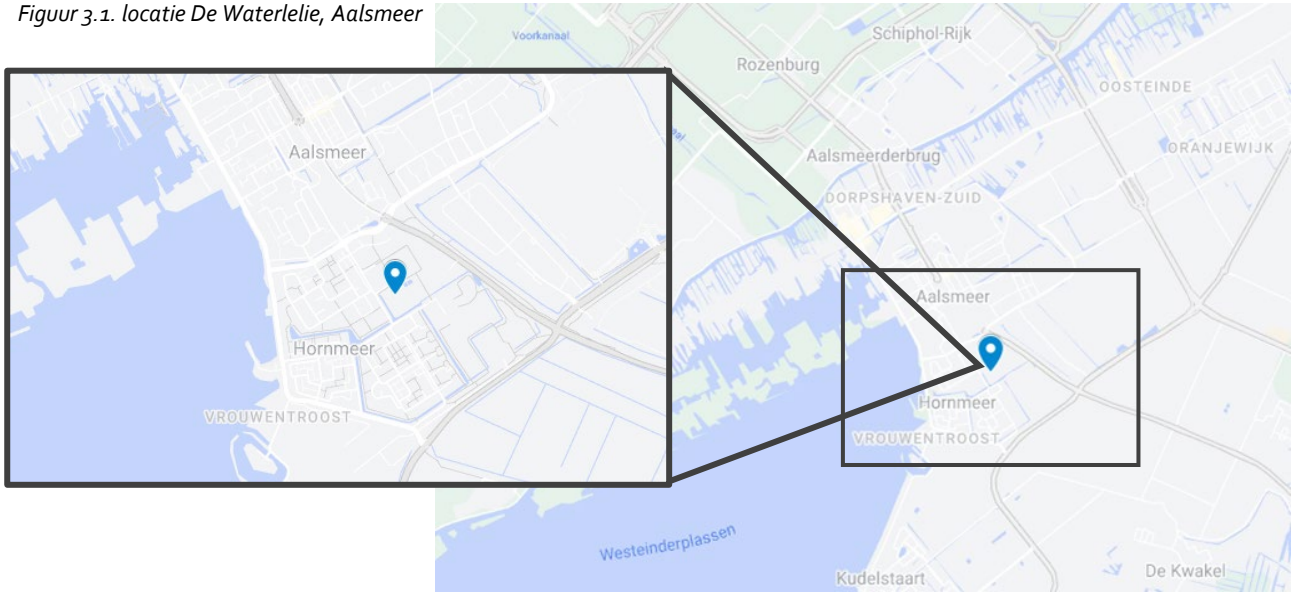
In dit hoofdstuk worden de exploitatiegegevens van zwembad De Waterlelie geanalyseerd, waarbij de bezoekcijfers, functionaliteit en andere exploitatiegegevens worden vergeleken met door Drijver en Partners gehanteerde kengetallen en benchmarkcijfers.

Voor een correcte interpretatie van het rapport is het van belang om vooraf enkele begrippen nader toe te lichten. Bij de beschrijving van de zwembaden worden verschillende soorten bassins benoemd, zoals 'wedstrijdbad', 'doelgroepenbad' en 'instructiebad'. Deze benaming doet wellicht vermoeden dat de bassins alleen voor die activiteiten kunnen worden gebruikt die in de naam naar voren komen. Dat is niet het geval. Een wedstrijdbad wordt namelijk niet alleen voor zwemwedstrijden gebruikt, maar ook voor banenzwemmen, leszwemmen en doelgroepactiviteiten. In een doelgroepenbad vinden niet alleen doelgroepactiviteiten plaats en een instructiebad wordt niet uitsluitend voor zwemlessen gebruikt.

3.1 Algemeen

Zwembad De Waterlelie is gebouwd in 1974 en ligt aan de zuidkant van Aalsmeer op de Dreef 7. Het zwembad maakt onderdeel uit van sportcentrum De Waterlelie, dat naast het zwembad bestaat uit een sporthal, horeca, receptie en kantoren. De sporthal en de bovengenoemde ruimtes zijn in 2017 gerealiseerd. Het zwembad valt onder de noemer 'combibad', dit wil zeggen dat bezoekers zowel binnen als buiten kunnen zwemmen. Op onderstaand figuur is de locatie van zwembad De Waterlelie weergeven.

Figuur 3.1. locatie De Waterlelie, Aalsmeer



Het zwembad beschikt over meerdere faciliteiten, waaronder:

Binnen:

- Wedstrijdbad (25 x 15 meter)
- Recreatiebad (25 x 11 meter)
- Instructiebad (13,7 x 8,5 meter)
- Familieglijbaan
- Whirlpool
- Horeca
- Kleedkamers, kleedcabines en douches

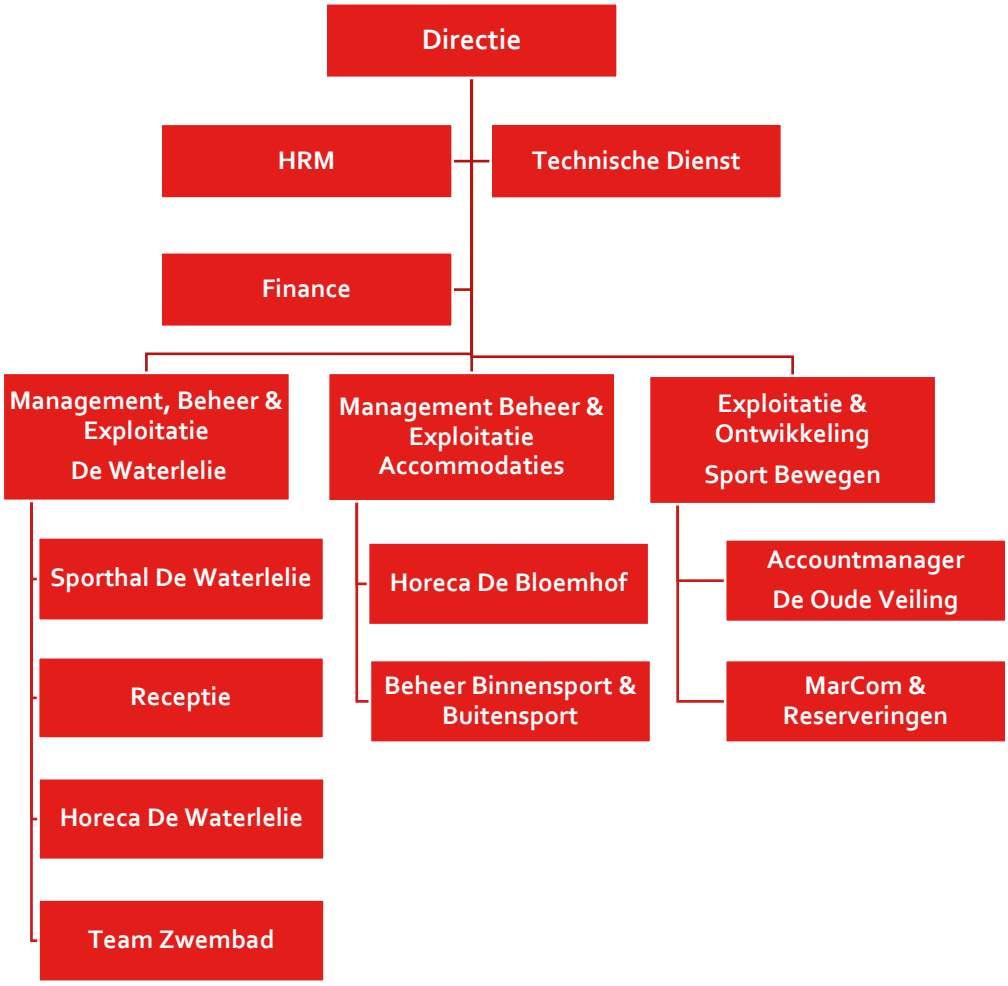
Buiten:

- Buitenbad (diep; circa 25 x 20 meter)
- Buitenbad (ondiep; circa 25 x 20 meter)
- Glijbaan
- Duikplank
- Peuterbassin (circa 180 vierkante meter)
- Ruime ligweide

3.2 Organisatie

Organisatie Exploitatie Sportaccommodaties Aalsmeer (ESA)
Exploitatie Sportaccommodaties Aalsmeer bv is de exploitant van de sportaccommodaties in Aalsmeer. In 2024 heeft de organisatie, naast sportcentrum De Waterlelie (zwembad en sporthal), twee sporthallen, vier gymzalen, de Atletiekbaan, Sportpark Calslagen, Sportpark Hornmeer en De Oude Veiling in beheer. Het organigram van ESA is weergeven in figuur 3.2.

Figuur 3.2: Organigram ESA 2024



Personeelsformatie
ESA heeft in december 2023 een totaal personeelsbestand van 30,81 fte. De totale personeelsformatie van Sportcentrum De Waterlelie is 22,34 fte. Deze formatie is inclusief een toedichting van 70% van de directie/MT. Sportcentrum De Waterlelie vertegenwoordigt ruim 70% van de totale personeelsformatie van ESA en vormt daarmee het grootste onderdeel van de exploitatie.

Tabel 3.3: Personeel De Waterlelie, fte 2023

Personeel 2023	Fte ESA integraal	Fte sportcentrum De Waterlelie
Financien	1,87	1,19
Marketing en Communicatie	1,63	0,73
Reserveringen	1,18	0,60
Beheer	3,63	1,56
Receptie	2,24	2,24
Technische Dienst	1,84	1,12
Team Zwembad	9,39	9,10
Directie/MT	4,26	2,98
Horeca	4,13	2,83
DOV	0,63	
Totaal	**30,81**	**22,34**

Bezoek per formatieplaats

Een indicator voor de beoordeling van de exploitatie is het bezoek per fte. Voor een zuivere bepaling van deze indicator wordt de niet aan De Waterlelie toe te rekenen formatie buiten beschouwing gelaten. Uitgaande van 185.500 bezoekers (begroot 2024) en 22,3 fte volgt 8.300 bezoekers per fte. Dit is iets lager dan benchmarkcijfers voor een combibad in een multifunctioneel sportcentrum. Landelijke cijfers zijn indicatief:

- Overdekte zwembaden: circa 12.500 bezoekers per fte
- Combibaden: 10.000 tot 11.000 bezoekers per fte
- Multifunctioneel sportcentrum met combibad: 9.000 tot 10.000 zwembadbezoekers per fte

De bezoekindicaties zijn geen normen maar benchmark gemiddelden. Regionaal zijn er in Nederland grote verschillen afhankelijk van het verzorgingsgebied en concurrerende zwembaden in de omgeving.

3.2.1 Bezoekersaantallen

Het zwembad wordt jaarrond geëxploiteerd met activiteiten ten behoeve van banen- en recreatief zwemmen, leszwemmen, schoolzwemmen en doelgroepactiviteiten. Ook wordt het bad gebruikt door drie verenigingen, waaronder zwemvereniging Oceanus. Oceanus is de vereniging die de meeste uren afneemt in De Waterlelie. Tabel 3.4 laat de bezoekcijfers zijn van de laatste representatieve exploitatiejaren. In verband met de coronaperiode zijn de bezoekcijfers van de jaren 2020 en 2021 niet opgenomen.

Tabel 3.4: Aantal bezoekers per jaar, De Waterlelie

Bezoek De Waterlelie	2018	2019	2022	2023
recreatief bezoek totaal	**90.908**	**76.189**	**106.065**	**88.667**
bezoek zwemlessen/doelgroepen	52.155	51.392	53.770	50.343
bezoek verenigingen en groepen	36.523	16.944	27.000	28.445
bezoek onderwijs/overig	12.871	10.355	10.000	10.000
Totaal bezoek	**192.457**	**154.880**	**196.835**	**177.455**

De tabel laat zien dat het aantal bezoekers in 2019 lager ligt dan 2018. Het jaar 2018 kende een zomer met een lange periode met zonnig weer en hoge temperaturen. Een dergelijke zomer leidt tot hogere bezoekersaantallen. Tussen 2019 en 2022 heeft ESA een ander bezoekersregistratiesysteem in gebruik genomen. In de jaren 2018 en 2019 is bijvoorbeeld het bezoek aan het buitenbad niet separaat bijgehouden in het oude systeem. Het nieuwe systeem noteert dit bezoek aan het buitenbad wel. De bezoekersaantallen van de categorieën 'verenigingen' en 'onderwijs/overig' zijn in 2022 en 2023 geraamd op basis van de opbrengsten in dat jaar en het bezoek in de voorgaande exploitatiejaren.

3.3 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. Het zwemwateroppervlak in vierkante meter bij De Waterlelie omvat het volgende: het wedstrijdbad, recreatiebad en instructiebad binnen, en de buitenbaden inclusief peuterbassin (zie tabel 3.5). In tabel 3.6 is het aantal bezoekers per m² zwemwater van de afgelopen jaren weergegeven.

Tabel 3.5: Aanbod De Waterlelie in vierkante meter zwemwater

Zwemvoorzieningen - binnen	Opp. m²	Zwemvoorzieningen - buiten	Opp. m²
Wedstrijdbad (25 x 15m) - 6 baans	375	Buitenbad - diep (25x20m)	500
Recreatiebad (25 x 11m) - 4 baans met glijbaan	275	Buitenbad - ondiep (25x20m)	500
Instructiebad (13,7 x 8,5m)	116	Peuterbad (circa 6x30)	180
Totaal binnen water	766	Totaal buiten water	1180
Totaal cumulatief			**1.946**

Tabel 3.6: Aantal bezoekers per jaar per vierkante meter zwemwater, De Waterlelie

Bezetting	2018	2019	2022	2023
Totaal bezoek per m2 binnen/buiten	99	80	101	91
Bezoek per m2 binnenwater	251	202	240	213
Recreatief bezoek per m2 buiten			11	12

Vanuit de benchmark voor combibaden ligt het totaal bezoek per vierkante meter binnen- en buitenwater op circa 150 bezoekers. Het totale bezoek per vierkante meter binnen- en buitenwater is gemiddeld 93 bij zwembad De Waterlelie. Hieruit kunnen we concluderen dat de verhouding totaal bezoek versus het totale aanbod aan zwemwater lager ligt dan de benchmark. Een significante factor die hieraan bijdraagt is naast de ruime hoeveelheid buitenwater (1.180 m²) de beperkte openstelling van het buitenbad. Dit openstellingsbeleid is hoofdzakelijk ingevoerd uit

kostenoverwegingen en heeft een directe impact op het bezettingscijfer. Zie voor een verdere verdieping op dit onderwerp onderstaande paragraaf buitenbad.

Wanneer we het bezoek verhouden met het aantal vierkante meter binnenwater, dan heeft De Waterlelie een gemiddelde bezetting van 227 bezoeken per vierkante meter. Een landelijke richtlijn voor binnenzwembaden ligt tussen de 225 en 250 bezoeken per vierkante meter. Vanaf ongeveer 300 bezoeken per vierkante meter wordt van een (vrijwel) 'vol' bad gesproken. Met een gemiddelde van 227 bezoeken per vierkante meter valt De Waterlelie binnen de bandbreedte.

Buitenbad
Het buitenbad is geopend van medio mei tot eind augustus / begin september, mede afhankelijk van het weer. Het buitenbad wordt alleen opengesteld bij een buitentemperatuur van 23 graden Celsius met volle zon of bij 25+ graden Celsius. Het uitgangspunt van dit openstellingsbeleid is: kostenbeheersing. Dit heeft ook weer directe invloed op de bezoekersaantallen van het buitenzwembad.

Een thema dat eveneens invloed heeft op het bezoek van het buitenbad is de mogelijke aanwezigheid van blauwalg in de nabijgelegen plassen. Niet alleen vormt blauwalg een potentieel gevaar voor de gezondheid, met risico's zoals huidirritatie, maagklachten en ademhalingsproblemen, maar vaak wordt het - bij constatering op een betreffende locatie - ook ontraden om te zwemmen. Voor alle officiële zwemwaterlocaties wordt informatie bijgehouden over de kwaliteit van het zwemwater. In de gemeente Aalsmeer gaat het dan met name om de locatie Vrouwentroost (het Waterfront) en de Herenweg (Kudelstaart).

De lokale omgevingsdienst ziet toe op de kwaliteit van het zwemwater. Zo heeft de locatie Vrouwentroost in 2022 tweemaal een waarschuwing gekregen in verband met blauwalgen en in het jaar 2023 was dit eenmaal het geval. In beide jaren is er echter geen negatief zwemadvies afgegeven vanwege blauwalgen.

Voor de locatie vrouwentroost wordt het vanaf 12 juli 2024 ontraden om te zwemmen vanwege blauwalgen en geldt er een negatief zwemadvies[1].

[1] Bron: Zwemwater.nl, medio juli

3.3.1 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. Een combibad heeft doorgaans ook een bovenlokale functie. Een bovenlokale functie houdt in dat het verzorgingsgebied van De Waterlelie ruimer is dan louter de inwoners uit de gemeente Aalsmeer (het primaire verzorgingsgebied).

Om inzicht te krijgen in de herkomst van het bezoek is er een postcodeanalyse uitgevoerd op basis van geregistreerd bezoek. De activiteiten met het bijbehorende bezoek die de receptie registreert zijn bij het gebruik van de meerbadenkaart ten behoeve van het banen- en recreatiefzwemmen, bij het leszwemmen en bij het doelgroepenzwemmen.
Uit figuur 3.7 blijkt dat 49% van de bezoekers uit Aalsmeer afkomstig is en 51% uit andere gemeenten. Zo vertegenwoordigen de gemeente Uithoorn (20%) en de gemeente Amstelveen (13%) een significant deel in het totaal geregistreerde bezoek. Het aantal observaties binnen de analyse betreft: **6049** postcodes.

Figuur 3.7: Herkomst bezoek De Waterlelie (geregistreerde bezoekers)



Op basis van de herkomst van het bezoek uit Aalsmeer en de regiogemeenten resulteert dit in raming zoals weergeven in tabel 3.8.

Tabel 3.8: Raming animocijfers, De Waterlelie

Afgeleid animo Aalsmeer	2018	2019	2022	2023
Inwoners Aalsmeer	31.728	31.728	32.452	33.063
Aandeel bezoek obv postcode onderzoek	49%	49%	49%	49%
Bezoek uit Aalsmeer	94.304	75.891	96.449	86.953
Animo	**2,97**	**2,39**	**2,97**	**2,63**

De jaren 2020 en 2021 zijn vanwege de coronaperiode buiten beschouwing gelaten. Een animocijfer voor zwembaden in grootstedelijk gebied ligt rond de 2,5. Zoals af te lezen in de bovenstaande tabel, ligt het gemiddelde

animocijfer van De Waterlelie over de jaren 2018 tot en met 2023 (2,74) boven deze landelijke bandbreedte. Het animocijfer van het zwembad is dus marktconform.

3.3.2 Openstelling en activiteitenrooster

Het zwembad is het gehele jaar geopend, met uitzondering van nieuwjaarsdag, beide paasdagen, koningsdag, Hemelvaartsdag, beide pinksterdagen en de beide kerstdagen. In tabel 3.9 is het activiteitenrooster van zwembad De Waterlelie in aantal uur per week weergeven.

Tabel 3.9: Activiteitenrooster zwembad De Waterlelie in uren per week

Uren per week 2023-2024	Wedstrijdbad	Recreatiebad	Instructiebad	Totaal
Recreatief zwemmen		5,00	5,00	**10,00**
Banenzwemmen	53,50			**53,50**
Doelgroepen	1,25	14,75	9,75	**25,75**
Leszwemmen	8,00	21,75	21,75	**51,50**
Verenigingen	20,00	3,00		**23,00**
Scholen		5,75	1,00	**6,75**
Totaal	**82,75**	**50,25**	**37,50**	**170,50**

Het merendeel van de uren binnen het rooster komen voor rekening van het banenzwemmen (53,5 uur) en het leszwemmen (51,5 uur). Het wedstrijdbad wordt vooral gebruikt voor het banenzwemmen en de activiteiten van verenigingen. Het recreatiebad wordt ingezet om het leszwemmen en de doelgroepen te faciliteren. Het aantal openstellingsuren voor recreatief (gezins)zwemmen is met 10 uur per week vrij beperkt. In het instructiebad wordt overwegend het leszwemmen aangeboden, dit ligt ook in lijn met het karakter van het bassin. Het bad is namelijk door de beperkte diepte niet geschikt voor andere activiteiten.

3.4 Financiële exploitatie

In onderstaande tabel is de financiële exploitatie van zwembad De Waterlelie over de jaren 2022, 2023 en begroting 2024 weergegeven.

3.4.1 Opbrengsten zwembad

Opbrengsten zwembad	2022	2023	2024 begroot
recreatief opbrengsten totaal	€ 321.555	€ 269.656	€ 342.221
zwemlessen/doelgroepen	€ 710.475	€ 673.107	€ 799.545
verenigingen en groepen	€ 168.848	€ 175.748	€ 174.559
onderwijs en overig	€ 63.938	€ 58.311	€ 23.162
Totaal opbrengsten zwembad	**€ 1.264.816**	**1.176.823**	**€ 1.339.487**

De opbrengsten schommelen afhankelijk van het bezoek zo rond de € 1,2 miljoen per jaar. In de begroting 2024 wordt uitgegaan van een omzet van € 1,34 miljoen. Het zwembad en de bijbehorende exploitatie maakt onderdeel uit van sportcentrum De Waterlelie. In de verdere uitwerking wordt uitgegaan van het integrale sportcentrum.

3.4.2 Baten en lasten

Exploitatie sportcentrum De Waterlelie	2022	2023	2024 begroot
Opbrengsten			
opbrengsten zwembad	€ 1.264.816	€ 1.176.823	€ 1.339.487
opbrengsten horeca	€ 204.707	€ 246.003	€ 281.436
opbrengsten sporthal	€ 82.023	€ 93.879	€ 111.369
Totaal Opbrengsten	**€ 1.551.545**	**€ 1.516.705**	**€ 1.732.292**
Inkoopkosten	€ 97.303	€ 116.950	€ 87.340
Brutoresultaat	**€ 1.454.242**	**€ 1.399.755**	**€ 1.644.952**
Kosten			
personeel	€ 1.295.777	€ 1.254.598	€ 1.498.724
energie, gas, water, chemicaliën	€ 315.383	€ 215.732	€ 175.343
onderhoud (groot en dagelijks)	€ 307.953	€ 329.165	€ 320.054
huisvestingskosten	€ 27.133	€ 66.613	€ 50.038
huur	€ 196.888	€ 205.749	€ 213.772
kapitaallasten	€ 68.039	€ 56.648	€ 66.045
overige bedrijfsvoeringskosten	€ 83.139	€ 32.599	€ 144.896
Totaal Kosten	**€ 2.294.312**	**€ 2.161.104**	**€ 2.468.872**
Saldo	€ -840.070	€ -761.349	€ -823.920
Exploitatiebijdrage	€ 571.578	€ 573.506	€ 520.332
Resultaat	**€ -268.492**	**€ -187.843**	**€ -303.588**

Berekening financiele dekkingsgraad	2022	2023	2024 begroot
Bruto resultaat	€ 1.454.242	€ 1.399.755	1.644.952
Huur	€ 196.888	€ 205.749	€ 213.772
Groot onderhoud / kapitaallasten	€ 251.010	€ 239.619	249.016
Totaal kosten ex huur en groot onderhoud	€ 1.846.414	€ 1.715.736	2.006.084
Financiële dekkingsgraad	79%	82%	82%

In de beoordeling van de financiële exploitatie wordt de financiële dekkingsgraad herleid. 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 worden de subsidie en de huur en kosten groot onderhoud/kapitaallasten buiten beschouwing gelaten. Dit zijn voor de exploitant doorgaans geen of beperkt beïnvloedbare posten.

Uit benchmarkcijfers blijkt dat de gemiddelde dekkingsgraad van vergelijkbare sportaccommodaties schommelt rond de 70%. Regionaal en lokaal zijn er echter grote verschillen afhankelijk van aard en karakter van de accommodatie, de activiteiten en de tariefstelling. Met een financiële dekkingsgraad die varieert tussen de 79% en de 82%, realiseert sportcentrum De Waterlelie een bovengemiddeld resultaat ten opzichte van de benchmark. In de

uitwerking van de scenariostudie is het effect op de financiële dekkingsgraad een cruciale indicator in de keuze van een voorkeursvariant.

De exploitatie van het sportcentrum sluit met een negatief exploitatieresultaat, mede onder invloed van de toegenomen energie-, onderhouds- en personeelskosten. In een parallel proces met de toekomstvisie van zwembad De Waterlelie zijn gemeente Aalsmeer en sportbedrijf ESA in gesprek over herijking van de huur-, dienstverlening en subsidie afspraken die moeten leiden tot nieuwe overeenkomsten.

3.4.3 Gemeentebegroting

Het is van belang om - naast de resultatenrekening van de exploitant – ook de boekwaarden, baten en lasten in de gemeentebegroting weer te geven. De uitkomsten van de scenariostudie hebben immers ook effect op de baten en lasten in de gemeentebegroting.

Boekwaarden

Sportcentrum De Waterlelie in de gemeente begroting	Boekwaarde 31-12-2023	Kapitaallast 2024	Boekwaarde 31-12-2024	Boekwaarde 31-12-2027
Zwembad - binnenbad	€ 71.603	€ 3.339	€ 68.264	€ 58.247
Zwembad - buitenbad	€ 275.374	€ 34.806	€ 240.567	€ 136.149
Sporthal, horeca, receptie en kantoren	€ 3.113.615	€ 151.989	€ 2.964.888	€ 2.508.920
Totaal opstallen De Waterlelie	**€ 3.460.591**	**€ 190.134**	**€ 3.273.719**	**€ 2.703.316**

Zoals af te lezen in bovenstaande tabel, is de boekwaarde van het binnenbad op 31 december 2023 afgerond €72.000,-. Het binnenzwembad is daardoor grotendeels economisch afgeschreven. De afschrijvingsperiode van het buitenzwembad en de sporthal, horeca, receptie en kantoren betreft nog meerdere jaren. In de scenariostudie dient met deze boekwaarden en kapitaallasten rekening te worden gehouden.

Baten en lasten gemeentebegroting

Sportcentrum De Waterlelie - baten en lasten gemeentebegroting	Begroot 2024
Huuropbrengsten	€ -213.772
Kapitaallasten bestaand (prijspeil 2026)	€ 190.134
Belastingen, verzekeringen en beheerkosten	€ 30.625
Exploitatiebijdrage	€ 520.000
Begroot exploitatietekort De Waterlelie	€ 303.588
Saldo (afgerond)	**€ 831.000**

Binnen de begroting van de gemeente zijn voor sportcentrum De Waterlelie de volgende baten en lasten opgenomen De huuropbrengst vertegenwoordigt de huur die ESA betaalt aan de gemeente. De bestaande kapitaallasten zijn gelijk aan de kapitaallasten 2024 (zie tabel boekwaarden). Daarnaast is er een post belastingen, verzekeringen en beheerskosten die de gemeente jaarlijks verschuldigd is. In de begroting van 2024 is dit een bedrag van ruim € 30.000,-. De exploitatieprognose van sportcentrum De Waterlelie heeft in 2024 een exploitatietekort van € 303.500,-. Dit tekort wordt gedekt uit de eenmalige bijdrage van € 350.000,- die ESA in 2024 heeft ontvangen. Daarmee bedraagt het saldo van de baten en lasten in de gemeentebegroting 2024 afgerond € 831.000,-, inclusief het exploitatietekort.

3.5 Conclusies

Op basis van voorgaande paragrafen is het volgende te concluderen:

- Met ruim 177.000 bezoekers in 2023 is het bezoek weer op het 'oude' niveau van voor de coronaperiode. Het bezoek van zwemlessen, doelgroepen en verenigingen is over de jaren als stabiel te bestempelen. Het recreatieve bezoek fluctueert over de jaren. Dit komt doordat het recreatieve bezoek aan het buitenbad sterk wordt beïnvloed door de weersomstandigheden gedurende de zomerperiode.

- De bezetting van het zwembad, ligt met gemiddeld 227 bezoekers per vierkante meter binnenwater, binnen de bandbreedte van de landelijke benchmark (225 - 250 bezoekers per vierkante meter). Het zwembad heeft - met het ondiepe instructiebad (13,7 x 8,5 meter) - ook minder functioneel zwemwater ter beschikking. Bezoek en bezetting van de buitenbaden is door het openstellingsbeleid (open bij >23 graden) beperkt.

- Zwembad De Waterlelie heeft een gemiddeld animocijfer van 2,74. Het zwembad bevindt zich in een grootstedelijk gebied waar het animocijfer doorgaans rond 2,5 ligt. Het gemiddelde zwembadbezoek is daarmee in De Waterlelie marktconform in vergelijking met de landelijke benchmark.

- Sportcentrum De Waterlelie realiseert in de begroting van 2024 een financiële dekkingsgraad van 82%. Uit benchmarkcijfers blijkt dat de gemiddelde dekkingsgraad van vergelijkbare sportaccommodaties schommelt rond de 70%. Sportcentrum De Waterlelie realiseert hiermee een bovengemiddeld resultaat ten opzichte van de benchmark.

- De totale boekwaarden van sportcentrum De Waterlelie zijn ultimo 2023 circa €3,3 miljoen. Het binnenzwembad is zo goed als economisch afgeschreven. Het nieuwbouw gedeelte (sporthal, horeca, receptie en kantoren) dat gebouwd is in 2017, vertegenwoordigt met ruim 3,2 miljoen het gros van de boekwaarden van het sportcentrum.

- Uit de postcode analyse blijkt dat 49% van de bezoekers afkomstig is uit Aalsmeer. De overige bezoekers komen met name uit Uithoorn en Amstelveen (vertegenwoordigen gezamenlijk een derde van het bezoek).

4 Technisch en bouwkundig onderzoek

4.1 Technische inspectie

Het bestaande zwembad is zowel bouwkundig als installatietechnisch geïnspecteerd. Wij verwijzen naar het technisch bijlageboek voor een volledige (foto-)rapportage van de inspectie.

Hoewel het zwembad in eerste instantie een nette indruk maakt, geholpen door het nieuwe entreegebied en het uitgevoerde onderhoud, blijkt het zwembad bij nadere inspectie veel (verborgen) gebreken te vertonen.

De algehele onderhoudsstaat van tegels, voegen, kozijnen en glas is redelijk tot matig. Een behoorlijk deel daarvan vertoont slijtage, laat los of vertoont scheurvorming en lekkage. De stalen kolommen in de zwemzalen vertonen behoorlijke corrosie op de onderste gedeelten. Hoewel al meermaals is getracht dit middels coating te verhelpen, zal dit een terugkerend probleem vormen omdat het nauwelijks mogelijk is dit in een vochtig zwembadklimaat zonder overblijvende sporen van corrosie (reinheid) te coaten. De houten kozijnen zien er ogenschijnlijk redelijk uit, maar onder het (nette) schilderwerk is op veel plaatsen houtrot waarneembaar. Het dak verkeert in wisselende staat van onderhoud.

De installaties zijn gedeeltelijk in goede staat (warmteopwekking) en gedeeltelijk in minder goede staat (luchtbehandeling) met vervuiling van de kanalen.

Rondom de gevels is op koude dagen met droog weer een opmerkelijke situatie waarneembaar. Op veel plaatsen zijn plassen en druppels waarneembaar die vanuit daktrimmen en waterslagen komen. De ernst hiervan werd pas duidelijk na de thermografische opname (zie paragraaf 4.2) van het gebouw waarmee vastgesteld kon worden dat grote delen van de spouwen verzadigd zijn met water door condensvorming. Dit is alleen te herstellen door de gevels volledig te strippen en opnieuw op te bouwen met nieuwe isolatie en goede luchtdichting.

Het zorgelijkste punt is dat er op behoorlijke schaal betonrot is geconstateerd in de kelder van het zwembad. De wapening van het beton ligt op diverse plaatsen bloot en op dragende kolommen is ernstige schade aangetroffen, waarbij het beton uit elkaar gedrukt is door betonrot (zie figuur 4.1). Hierop heeft ESA direct gehandeld, een gespecialiseerd bedrijf ingeschakeld en de constructie gestut om de veiligheid te waarborgen (zie figuur 4.2). Dit is echter geen permanente oplossing. Definitief herstel zal zeer hoge kosten met zich meebrengen terwijl het onzeker blijft of er nog meer (onzichtbaar) betonrot aanwezig is.

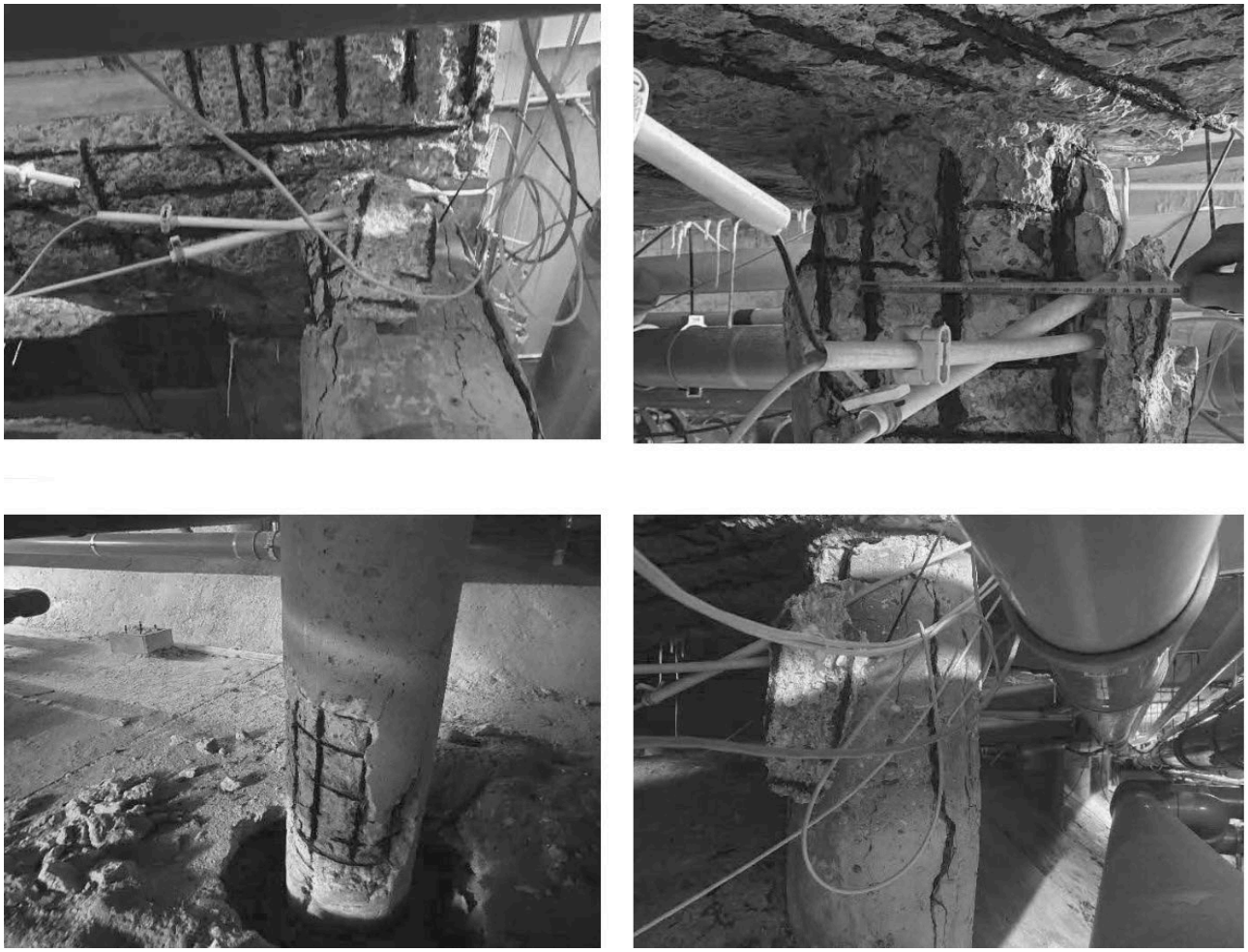
Het probleem bij betonrot is dat er visueel een aantal plekken waar te nemen zijn (in dit geval al behoorlijk groot en verspreid) maar dat grote delen van de fundering van het gebouw visueel niet te inspecteren zijn, zoals onder de keldervloer. Het is aannemelijk dat er meer betonrot aanwezig is dan visueel waarneembaar. Een extra aanwijzing hiervoor is dat we op verschillende plaatsen roestende betonwapening aan het oppervlak van het beton zien. Dit betekent dat de dekking van de wapening (laag beton dat eromheen zit) destijds bij de bouw van het zwembad te dun is uitgevoerd. Vaak vormt dit de basis van betonrot dat na tientallen jaren kan ontstaan.

Wij kwalificeren dit aspect als een belangrijk risico bij een eventuele grootschalige renovatie. Er wordt dan een aanzienlijke investering gedaan op een twijfelachtig fundament waarbij het weer 30 tot 40 jaar mee zou moeten gaan. Hier zal geen enkele aannemer garant voor willen staan.

Door de combinatie van bovenstaande factoren achten wij renovatie niet zinvol en riskant. Daar komt nog bovenop dat bij renovatie de positie en omvang van de bassins niet zullen wijzigen (anders zijn we op slopershoogte) en er qua functionaliteit en logistiek dus geen verbeteringen kunnen plaatsvinden. We raden renovatie dan ook ten zeerste af.

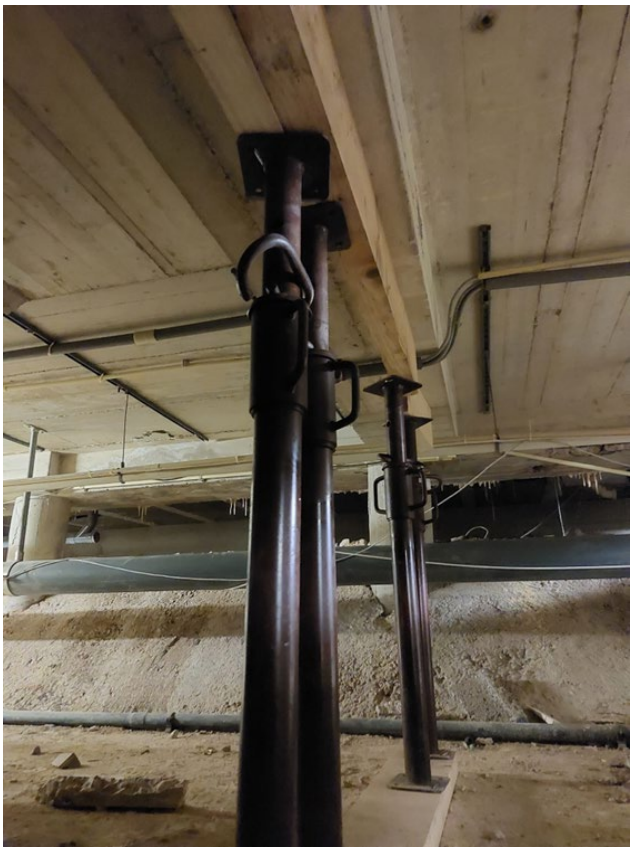
Dat de onderhoudssituatie zich op dit niveau bevindt lijkt ontstaan te zijn door een combinatie van factoren. Door de ouderdom van het gebouw stapelen (kleine) gebreken zich op, waarbij het niet altijd vanzelfsprekend is om dit allemaal weer te herstellen. Veelal is het terugbrengen naar nieuwbouwniveau namelijk de enige optie, in de vorm van vervanging, en dat is kostbaar en economisch misschien niet verstandig. Daarnaast is er sprake van diverse verborgen gebreken, die pas aan het licht zijn gekomen doordat wij daar specifiek onderzoek naar hebben gedaan. Bijvoorbeeld door middel van thermografie. Tot slot, we hebben het dan specifiek over betonrot, geldt dat er naar aanleiding van eerdere onderzoeken betreffende partijen duidelijker hadden moeten waarschuwen hoe ernstig de situatie was.

Figuur 4.1: Constatering betonrot tijdens inspectie



Figuur 4.2: De gestutte constructie







4.2 Thermografische opname

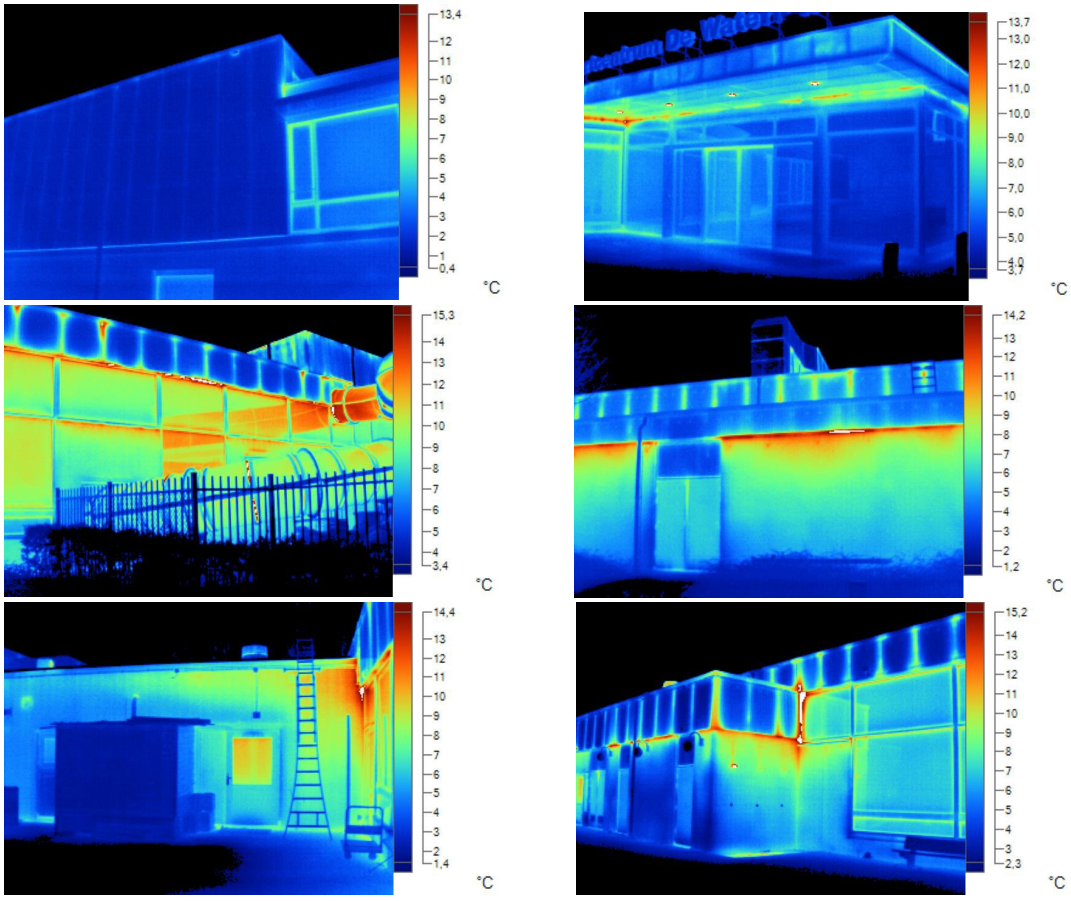
Er is in de nacht van 12 op 13 januari 2024 met een buitentemperatuur rond het vriespunt een thermografische opname van het gebouw gemaakt. Wij verwijzen naar het technisch bijlageboek voor de volledige (foto-)rapportage hieromtrent.

Het gebouw presteert ronduit slecht. Isolatie en duurzaamheid speelden destijds nog een rol van kleine betekenis en dat is terug te zien in de bouwwijze, isolatie en met name luchtdichtheid van het gebouw.
Een typische isolatiewaarde voor sportgebouwen was destijds maximaal rond Rc-waarde 2. Ter vergelijking; er zijn in 2022 en 2023 nieuwbouw zwembaden opgeleverd met een Rc-waarde van 11, wat weliswaar uitzonderlijk hoog is, maar goed laat zien welke ontwikkeling er is doorgemaakt op het vlak van bouwtechniek.

De gevels, kozijnen en daken laten op veel plaatsen warmteverlies zien, er is sprake van structurele lekken over grote oppervlakken. We zien rondom het gebouw aanwijzingen voor accumulatie van condens in de spouw, wat betekent dat de isolatie ter plaatse nat is geworden en een koudebrug vormt. De isolerende werking is door de natte isolatie verloren geraakt en de blijvende natte spouw zorgt voor schade aan onder andere plaatmateriaal, kozijnen en op den duur de constructie.

Hoewel het nieuwe gedeelte van het complex (sporthal en kantoren) een goed beeld laat zien (het kleurt blauw tot groen) is er bij de entree wel sprake van kleine warmtelekken. Hier is waarschijnlijk sprake van een bouwfout en dit is te herstellen.

Figuur 4.3: Thermografische opname



4.3 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 stikstof gevolgen 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 nieuwe gebouw of het renovatieplan.

Het perceel van De Waterlelie ligt binnen de in algemene zin gehanteerde invloedsfeer van 25 km van Natura 2000 gebieden vandaan.
In het technisch bijlageboek zijn voor betreffende gebieden de gedetailleerde kaarten, aanwijzingen en analyses opgenomen.

Bij alle scenario's dient rekening gehouden te worden met stikstofdepositie. Aangezien de doelstelling 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.

4.4 Aansluiting elektriciteit

Het Nederlandse elektriciteitsnetwerk is overbelast. De afgelopen jaren heeft zowel de elektriciteitsvraag als de opbrengst (zonnepanelen) een enorme vlucht genomen. Doordat de vraag en opbrengst op verschillende seizoenen en momenten pieken, zijn de netbeheerders in grote problemen gekomen en is een nieuwe aansluiting in het overgrote deel van Nederland niet meer mogelijk.

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 de 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 zowel afnamepieken (winter) als terugleverpieken (zomer) te kunnen opvangen.

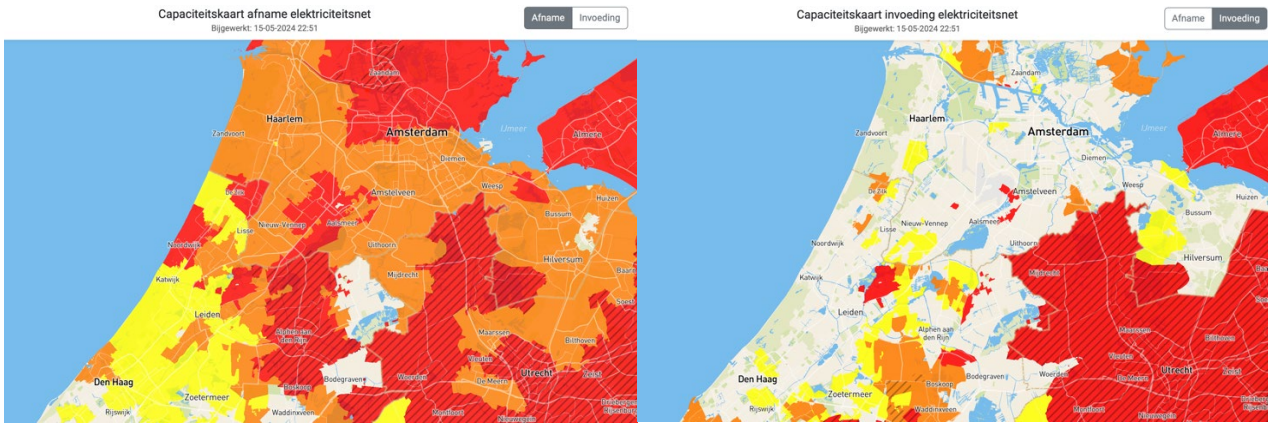
De huidige ontwikkelingen maken dus noodzakelijk om te onderzoeken of:

- Er op locatie van De Waterlelie 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.

We verwijzen naar onderstaande kaarten; in het rode of oranje gebied is een nieuwe aansluiting of teruglevering niet meer mogelijk.

In Aalsmeer is een nieuwe aansluiting niet meer mogelijk. Dat betekent dat we met de bestaande aansluiting moeten werken in combinatie met het warmtenet. Aangezien dat in de huidige situatie toereikend is, zal dat in de nieuwe situatie waarbij het gebouw zuiniger zal worden tevens toereikend zijn. Daar komt bij dat er wel mogelijkheden voor teruglevering zijn, zodat er wel zonnepanelen toegepast kunnen worden.

Figuur 4.4: Capaciteitskaart afname elektriciteitsnet (links) en capaciteitskaart invoeding elektriciteitsnet (rechts)



4.5 Aansluiting op bestaand warmtenet

De gemeente heeft circa 7 jaar geleden geïnvesteerd in de aansluiting op het warmtenet. Dit warmtenet zal in de nieuwe situatie gebruikt blijven worden. Bij de inpassingsstudie is er rekening mee gehouden om de bestaande toe- en afvoerleidingen zo weinig mogelijk te moeten aanpassen.

Warmtepompen en het warmtenet zijn uitstekend te combineren. Om eventuele toekomstige onzekerheden voor te zijn zullen de warmtepompen in de nieuwe situatie dusdanig worden gedimensioneerd dat zij op eigen kracht de volledige accommodatie van warmte kunnen voorzien, en op lager vermogen gaan werken zolang er warmte vanuit het warmtenet wordt geleverd. Dit maakt de accommodatie onafhankelijk en flexibel, en te allen tijde duurzaam.

5 Participatieproces

De behoefte aan zwemwatercapaciteit uit zich niet uitsluitend in de huidige bezetting. Het is immers ook mogelijk dat gebruikersgroepen en verenigingen voor een deel van hun behoefte voorzieningen 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 daarvoor gewenste gegevens zijn geïnventariseerd aan de hand van vragenlijsten en interviews.
De inwoners van Aalsmeer zijn via een inwonerspeiling bevraagd op het huidige gebruik van het zwembad en naar de wensen en verwachting met betrekking tot de verbouw/nieuwbouw scenario's.
Tevens heeft er een bestuurlijk gesprek plaatsgevonden met de gemeente Uithoorn om de mogelijkheden van een samenwerkingsverband te verkennen.

5.1 Verenigingen en gebruikersgroepen

Via een vragenlijst zijn de georganiseerde gebruikers van De Waterlelie bevraagd (3 verenigingen). Daarnaast is met de grootste vereniging, ZSC Oceanus, een interview afgenomen. De terugkoppeling vanuit de gebruikers is hieronder samenvattend weergeven.

ZSC Oceanus

Ledensamenstelling

- ZSC Oceanus heeft (januari 2024) 316 leden. Hiervan zijn 177 leden (56%) afkomstig uit de gemeente Aalsmeer en de overige leden uit de regiogemeenten.
- De ledensamenstelling is in afgelopen jaren afgenomen met circa 50% in verhouding met de jaren 2005 – 2010. Het bevriezen van de subsidie – met als gevolg een hogere contributie - en de coronaperiode (sluiting zwembad) zijn de grootste oorzaken van de afname, aldus het bestuur.
- Het bestuur heeft aangegeven dat het complex is om een prognose te maken van het toekomstige ledenbestand. Er zijn diverse factoren die deze inschatting bemoeilijken, waardoor het voor het bestuur uitdagend is om een nauwkeurige voorspelling te geven voor de komende jaren.

Huidig gebruik

- ZSC Oceanus maakt geen gebruik van andere zwembaden in de regio.
- De vereniging maakt wekelijks 21 uur gebruik van het wedstrijdbad en 2,25 uur van het recreatiebad voor wedstrijden en trainingen. Daarnaast huurt men in de zomerperiode enkele uren per week het buitenbad.
- Het bestuur van Oceanus is over het algemeen te spreken over de samenwerking en het contact met ESA.
- Doordeweeks huurt de vereniging het wedstrijdbad doorgaans vanaf de namiddag tot 19.30 uur. Na 19.30 uur wordt het wedstrijdbad ingezet door activiteiten die ESA organiseert, deze activiteiten duren vaak tot 21.30 uur. Uitbreiding van de verhuur is dus mogelijk in de late uren, alleen is dit niet geschikt voor de jongere leden.
- De vereniging beschikt vrijwel altijd over de gewenste capaciteit aan zwemwater voor competitie en wedstrijden en ervaart daarmee geen knelpunten.

Toekomstig gebruik

- Evenredig aan de afname van het ledenbestand is ook het aantal uren dat Oceanus gebruikmaakt van De Waterlelie afgenomen.
- Het bestuur van Oceanus verwacht in de komende jaren dat het gebruik gelijk zal blijven en mogelijk kan toenemen.
- De uren die nu gebruikt worden voor het recreatiebad (4-baans) wil de vereniging inruilen voor uren in het wedstrijdbad (6-baans).

Aandachtspunten / wensen en verwachtingen van Oceanus

- De grootste kostenpost is de huur van het zwembad, ook het subsidie stelsel hoe het nu werkt is niet voldoende toereikend.
- De temperatuur van met name het recreatiebad ligt te hoog voor de zwemactiviteiten waaronder de wedstrijden. De vereniging heeft dispensatie gekregen om wedstrijden te kunnen spelen.
- De startblokken zijn gedateerd en voldoen niet meer aan de hedendaagse normen.
- De huur van het zwembad dient een jaar vooruit te worden vastgesteld, waarbij (in principe) niet de mogelijkheid bestaat om op te zeggen. Het bestuur van Oceanus mist hierin flexibiliteit.
- Verschillende lessen zoals 'de borstcrawlles voor volwassenen' en 'het survivalzwemmen' waren van oudsher activiteiten die de zwemvereniging organiseerde. Deze activiteiten zijn beëindigd waardoor de vereniging geen/minder inkomsten heeft.
- In de enquête heeft de vereniging aangegeven dat er - bij nieuwbouw van het zwembad - behoefte is aan een 8-banenbad met beweegbare bodem (combinatie van wedstrijdbad en doelgroepenbad). Aangezien deze behoefte vragen opriep, heeft er een afstemming tussen de vereniging en de gemeente plaatsgevonden. Vanuit dit overleg is gebleken dat een configuratie, vergelijkbaar met de huidige situatie, toereikend is.

Overige verenigingen (duikvereniging OSV Airsport en duikvereniging Thamen)

Ledensamenstelling

- OSV Airsport is een kleinschalige duikvereniging met 10 leden. Alle leden zijn woonachtig buiten de gemeente Aalsmeer. In de afgelopen jaren is het ledenaantal stabiel gebleven en het bestuur verwacht dat het ledenaantal ook in de komende jaren niet zal veranderen.
- Duikvereniging Thamen heeft 59 leden. Hiervan komt 70% uit de gemeente Aalsmeer. Het ledenaantal is in de voorgaande jaren toegenomen en men verwacht dat dit aantal stabiel blijft in de komende jaren. Deze ledenontwikkeling komt onder andere door een actievere communicatie vanuit de vereniging.

Huidig gebruik

- Beide duikverenigingen maken alleen gebruik van zwembad De Waterlelie. OSV Airsport huurt eenmaal per 14 dagen een uur het wedstrijdbad. Duikteam Thamen neemt een uur per week af met uitzondering van de maanden juli en augustus.
- OSV Airsport is over het algemeen erg tevreden over de faciliteiten, beschikbaarheid aan badwater, de staat van onderhoud, de service vanuit de exploitant en de procedure rondom het huren en reserveren van badwater.
- Duikvereniging Thamen is over het algemeen zeer tevreden over De Waterlelie. Het contact en de afstemming met de exploitant wordt als prettig ervaren. Verder is men tevreden over de beschikbaarheid aan opslag- en vergaderruimten.

Toekomstig gebruik

- Voor het toekomstige gebruik verwachten zowel OSV Airsport als Thamen weinig veranderingen in het aantal uur dat zij afnemen.

Aandachtspunten / wensen en verwachtingen

<u>OSV Airsport:</u>

- De vereniging is tevreden met het huidige gebruik en zij dit in de toekomst graag op dezelfde voet voort.

<u>Thamen:</u>

- De vereniging maakt al jaren op donderdagavond van 21.30 – 22.30 uur gebruik van het wedstrijdbad. Hoewel er tot heden geen aanleiding voor is geweest, staat de vereniging wel open voor een eerder tijdstip op de donderdagavond. Het huidige tijdsblok is namelijk niet gunstig voor de aanwas van jongere leden.
- Een dieper zwembad (± 3,5 – 4 meter diep) zou meerwaarde bieden voor oefeningen met persluchtuitrustingen.

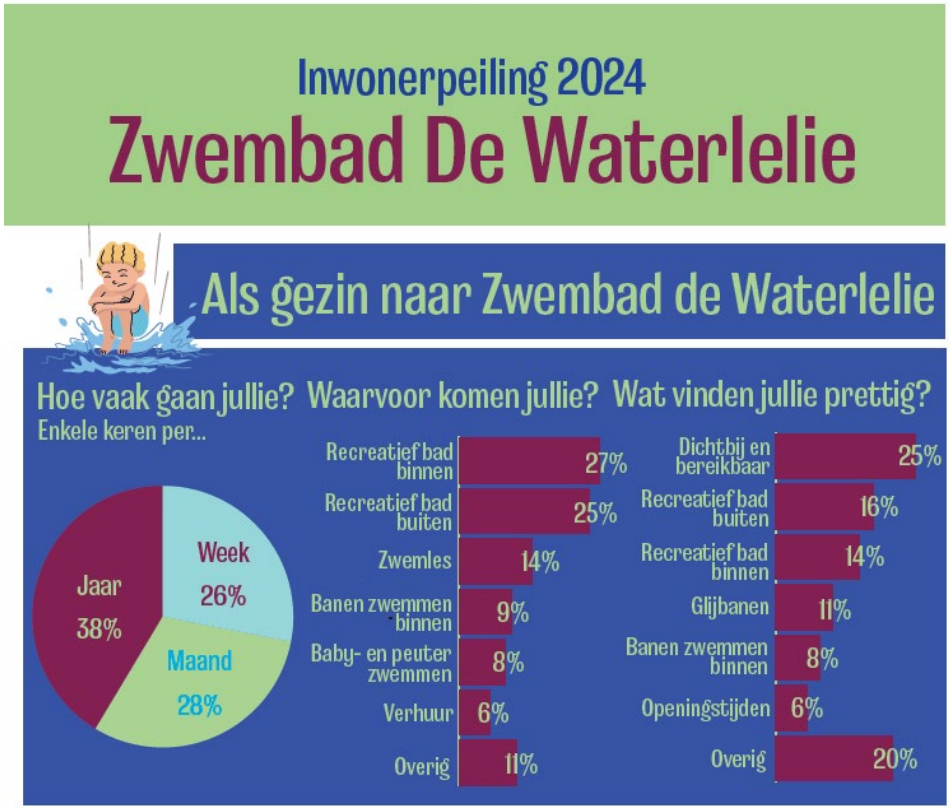
- Een aantal verbeter- en aandachtspunten worden ook benoemd. Zo is het zwemwater niet altijd even schoon en zijn de gedeelde kleedruimtes wat krap op de drukkere avonden. Ook vraagt men zich af of het proces van reserveren efficiënter zou kunnen.
- De vereniging verkent graag de mogelijkheden om samen te werken met andere verenigingen.

5.2 Inwonerparticipatie

De opinie van de inwoners is bij toekomststudies van groot belang. Om de wensen en verwachtingen te inventariseren is gebruik gemaakt van een inwonerpeiling in samenwerking met onderzoeksbureau ProPublic. De vragenlijst was gericht op het huidige gebruik van het zwembad en de wensen en behoefte voor een eventueel nieuw zwembad. Daarnaast gaf de inwonerpeiling ook de gelegenheid om op- en aanmerkingen te plaatsen die van belang zijn voor het onderzoek. De vragenlijst is uitgezet via het platform: https://participatie.aalsmeer.nl/. De respondenten dienden zich te registreren, waarbij ze vervolgens de mogelijkheid hadden om de vragenlijst in te vullen. Uiteindelijk hebben 785 respondenten de inwonerpeiling ingevuld. De resultaten zijn overzichtelijk weergegeven in onderstaande infografic. Een gedetailleerde uitwerking is terug te vinden in het bijlageboek.

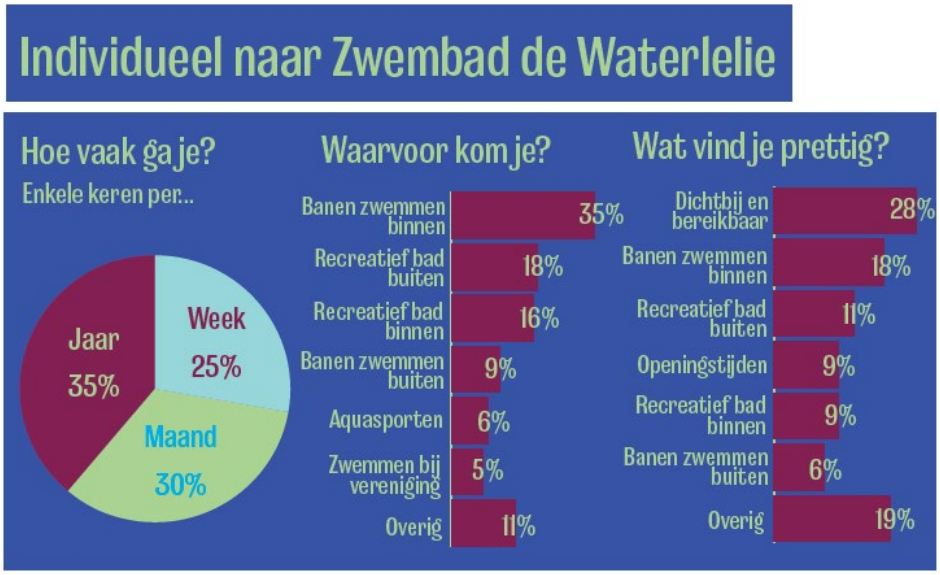
Binnen de inwonerpeiling kan men twee doelgroepen onderscheiden, dit zijn: gezinnen en individuele bezoekers. Per doelgroep zijn de belangrijkste bevindingen opgesomd.

(Potentiële) Bezoekers die als gezin naar De Waterlelie (kunnen) komen:



- Meer dan helft van de 'gezin' respondenten gaat minstens elke maand naar zwembad De Waterlelie. Hierbij komen ze vooral voor het recreatief- en het leszwemmen;
- Bezoekers die als gezin naar het zwembad komen vinden de nabijheid en bereikbaarheid van het zwembad prettig;
- Men waardeert de recreatieve baden (binnen en buiten) en glijbaan;
- Ruimere recreatieve faciliteiten en ruimere openingstijden zijn belangrijke aspecten om (meer) gebruik te maken van De Waterlelie.

(Potentiële) Bezoekers die individueel naar De Waterlelie (kunnen) komen:



- Een kwart van de respondenten die individueel naar het zwembad gaan bezoekt De Waterlelie wekelijks;
- De individuele bezoekers komen vooral voor het banenzwemmen en het recreatief zwemmen;
- Het wordt door deze doelgroep als prettig ervaren dat het zwembad dichtbij en bereikbaar is.

Aan beide doelgroepen is de volgende vraagstelling voorgelegd: '*Waar dient men rekening mee te houden bij renovatie of nieuwbouw van De Waterlelie?*'. Naar aanleiding deze vraag zijn de volgende aspecten benoemd:

- Betere, moderne (recreatieve) faciliteiten en ruimere openingstijden zijn belangrijke aspecten om (meer) gebruik te maken van De Waterlelie;
- Bij een nieuw zwembad staan glijbanen, meer kleedruimtes en een op de doelgroep afgestemde temperatuur van het zwemwater, hoog op het verlanglijstje;
- Ongeveer de helft van de respondenten vindt dat de entree tarieven best wat hoger mogen zijn indien er verbeterde voorzieningen worden gerealiseerd.

5.3 Regiogemeente

Met de gemeente Uithoorn heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden om de mogelijkheden van een samenwerkingsverband te verkennen. De 'eenvoudige' conclusie uit het gesprek is dat er vanuit de gemeente Uithoorn geen behoefte bestaat om een samenwerkingsverband aan te gaan voor een nieuwe zwemvoorziening. De gemeente Uithoorn heeft eerder juist haar zwembad gesloten. Daarbij is er een situatie ontstaan dat beide gemeenten hun keuzes maken in het aanbod van gemeenschapsvoorzieningen die in de andere gemeente niet of beperkt aanwezig zijn maar waar de inwoners wel gebruik van kunnen maken.
Voor een gecoördineerde aanvraag aan het omgevingsfonds staat de gemeente Uithoorn wel open.

5.4 Exploitatie Sportaccommodaties Aalsmeer (ESA)

Om inzicht te vergaren over de exploitatie is ESA als exploitant een belangrijke factor binnen dit onderzoek. Het managementteam beschikt over de kennis omtrent het huidige zwembad en de ervaringen van de afgelopen jaren. Daarnaast heeft de exploitant ook haar eigen visie op de toekomst van zwembad De Waterlelie. Het managementteam heeft in projectgroepverband alle noodzakelijk informatie aangereikt maar heeft ook een belangrijke bijdrage geleverd aan de scenario-ontwikkeling, configuratie van het zwemwater, de inpassingsstudie en bezoekprognoses.

5.5 Conclusies

De volgende conclusies kunnen worden getrokken op basis van het participatieproces:

- De (zwem-)verenigingen verwachten voor de nabije toekomst geen significante uitbreiding van de ledenaantallen. Er is daardoor ook geen grote behoefte om de zwemwatercapaciteit uit te breiden. Vanuit de verenigingen is wel de wens om het zwembad te moderniseren, denk hierbij aan de nieuwste technische installaties voor de ideale temperatuur van het zwembadwater en efficiënte reservering- en entreesystemen.

- Uit de inwonerpeiling blijkt dat een kwart van de respondenten wekelijks naar De Waterlelie gaat om te zwemmen. De bezoekers die als 'gezin' naar het zwembad gaan, komen met name voor het recreatief en instructie zwemmen. De 'individuele' bezoeker komt vooral voor het banenzwemmen.

- Uit de geïnventariseerde wensen komt naar voren dat bij de toekomstige configuratie rekening te worden gehouden met recreatief zwemwater, recreatieve elementen zoals glijbanen, voldoende kleedruimtes en een op de doelgroep afgestemde temperatuur van de zwembassins.

- Ongeveer de helft van de respondenten vindt dat de entree tarieven best wat hoger mogen zijn, indien er verbeterde voorzieningen worden gerealiseerd.

- De gemeente Uithoorn ziet geen concrete mogelijkheden voor een samenwerkingsverband omtrent het realiseren van een nieuw zwembad maar staat open voor een gecoördineerde aanvraag aan het omgevingsfonds.

- Sportbedrijf ESA heeft een belangrijke bijdrage aan de scenario-ontwikkeling geleverd. Het behoud van minimaal twee bassins, bij voorkeur tweemaal een 25-meter bad waarvan beide met een beweegbare bodem en bij voorkeur een keerwand, is in de configuratie van de nieuwbouwvarianten opgenomen.

6 Trends en ontwikkelingen

De toekomstige vraag naar zwemwater en -activiteiten in de gemeente Aalsmeer wordt ook beïnvloed door diverse landelijke en lokale trends en ontwikkelingen die zich nu en de komende jaren voordoen. Verder spelen concurrerende zwemvoorzieningen in omliggende gemeenten mogelijk ook een rol. In dit hoofdstuk beschrijven we verschillende trends en ontwikkelingen, die van invloed (kunnen) zijn op de toekomstige zwembehoefte. Deze toekomstige behoefte heeft weer invloed op de verhouding tussen vraag aanbod en daarmee op de toekomstige configuratie van zwembad De Waterlelie.
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 Aalsmeer en de directe regio.

6.1 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. Dit is ook het geval in de gemeente Aalsmeer. Volgens de Strategienota Sociaal Domein (2024-2027) dragen sport en bewegen positief bij aan zowel de fysieke als mentale gezondheid van de inwoners. Het stimuleren van sport en bewegen wil de gemeente zo vanzelfsprekend en gemakkelijk mogelijk maken. Dit maakt ook onderdeel uit van één van de drie grote maatschappelijke kernopgaven binnen het sociale domein: '*gezond en gelukkig leven makkelijker maken*'.

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 onder andere dat sportactiviteiten steeds meer in ongeorganiseerd verband plaatsvinden. Zo ontstaat er grotere behoefte aan maatwerk en het 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. In het activiteitenrooster van De Waterlelie neemt het banenzwemmen ook een prominente plaats in met meer dan 50 uur per week.

Behoefte aan sociale cohesie en daarop inspelen door samenwerking
Ondanks – of wellicht dankzij – de individualisering en soortgelijke ontwikkelingen is er nog steeds behoefte aan ontmoeting en sociale cohesie. Zo kan dagbesteding van senioren of kinderopvang in het zwembad of multifunctionele accommodatie plaatsvinden. De strategienota van de gemeente benoemt de ambitie om ontmoeting dicht bij mensen in de wijk en/of buurt te organiseren. Hierbij wordt ingezet op samenwerking tussen verschillende initiatieven en ontmoetingslocaties. Bij nieuwbouw van het zwembad kan er naast de zwemfunctie ook worden gekeken naar andere functies - zoals een buurthuis of kinderopvang - om zo de multifunctionaliteit van de accommodatie te verhogen. Een multifunctionele accommodatie biedt daarnaast ook de mogelijkheden om meerdere doelgroepen te bedienen.
Wat betreft de sportstimulering werken diverse partijen binnen Aalsmeer al samen. Dit zijn onder andere: Team Sportservice Aalsmeer, ESA, de sportverenigingen, de sportorganisaties en de stuurgroep van het lokale sportakkoord.

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 training als voor recreatieve doeleinden.
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.

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[2]. Veel zwembad(exploitant)en zetten daarom in op het opleiden van nieuwe en bestaande medewerkers. Ook bij ESA zijn (medio 2024) meerdere functies vacant.

6.2 Zwembad specifieke ontwikkelingen

Verouderde zwemaccommodaties en enorm toegenomen aandacht voor verduurzaming
Mede dankzij de explosief gestegen energieprijzen, is de aandacht onder andere 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. De Waterlelie is sinds 2019 eveneens gasloos.
Ook de gemeente Aalsmeer heeft hierin ambities. Zij zien graag een toekomstbestendig zwembad met zo laag mogelijke energiekosten waarbij voldaan wordt aan de duurzaamheidsdoelstellingen. Grootschalige renovatie en verduurzaming van een bestaand gebouw van circa 50 jaar oud brengt beperkingen met zich mee als het gaat om de mate waarin verduurzaming of optimalisering van de 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 een 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, de communicatie en het 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. Vanuit het activiteitenrooster blijkt dat De Waterlelie op de zaterdagochtend (privé) instructiezwemmen aanbiedt. Op de zondag en doorgaans op de feestdagen worden geen zwemlessen aangeboden. In de vakanties daarentegen wel.

[2] Bron: Zwembadbranche, 2021

Veranderende wet- en regelgeving omtrent zwemaanbod en veiligheid
De Wet Hygiëne- en Veiligheid Badinrichtingen en Zwemgelegenheden (Whvbz – 1969) is aangepast naar de recentste volksgezondheidsinzichten. De ruim 40 jaar oude parameters waarop het zwembadwater werd beoordeeld zijn geactualiseerd en uitgebreid. De wet is gemoderniseerd en opgenomen in het BAL (Besluit Activiteiten Leefomgeving), onderdeel van de nieuwe Omgevingswet die ingegaan is op 1 januari 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.

6.3 Subsidies en cofinanciering voor bouw en verduurzaming (2024)

Voor de (ver)bouw van een zwembad zijn diverse financiële regelingen beschikbaar waar men een beroep op kan doen:

- 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. Voor de jaren 2024 en 2025 wordt er weer 8 miljard euro subsidie beschikbaar gesteld voor deze regeling.
- 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 momenteel een oproep (call) open om projecten in te dienen van 15 november 2023 t/m 21 maart 2024. De eerste hierop volgende call wordt verwacht van oktober 2024 t/m januari 2025.

- Omgevingsfonds Ter compensatie van de (geluids-)hinder voor de omliggende gemeente heeft Schiphol samen met het rijk een 'omgevingsfonds' ingericht. Schiphol stelt hier tot 2030 in totaal 70 miljoen euro voor beschikbaar (€ 10 miljoen per jaar), dat geïnvesteerd kan worden in innovatieve bouwconcepten, woningisolatie en gebiedsontwikkeling.
- DUMAVA. De subsidieregeling DUurzaam MAatschappelijk VAstgoed komt eigenaren van bestaand maatschappelijk vastgoed tegemoet in de kosten om te verduurzamen. Het subsidiebedrag is minimaal € 25.000 bij een integraal project met een maximum van € 1,5 miljoen.

- SPUK Stimulering Sport. Deze Specifiek Uitkering betreft de regeling omtrent de btw. Gemeenten kunnen de specifieke uitkering stimulering sport aanvragen voor sportactiviteiten, waarbij sprake is van btw-verlies. Gemeenten kunnen deze uitkering ook aanvragen voor sportbedrijven. De btw kan worden gecompenseerd via het btw-compensatiefonds hetzij via deze SPUK-regeling. Voor de btw over de exploitatie maken Gemeente Aalsmeer en ESA al gebruik van deze regeling.

6.4 Demografische ontwikkelingen

Bevolkingsprognose gemeente Aalsmeer

Ten aanzien van de demografische ontwikkelingen in Aalsmeer zijn er verscheidene bevolkingsprognoses voorhanden. Voor alle bevolkingsprognoses geldt dat eventuele groei van de bevolking afhankelijk is van de (nog) te besluiten en realiseren woningbouw. Voor dit onderzoek wordt uitgegaan van de bevolkingsprognose die vanuit de gemeente is verstrekt voor de periode tot en met 2050. In deze cijfers is rekening gehouden met alleen goedgekeurde nieuwbouwplannen binnen de gemeente Aalsmeer.

Tabel 6.4: Bevolkingsprognose gemeente Aalsmeer

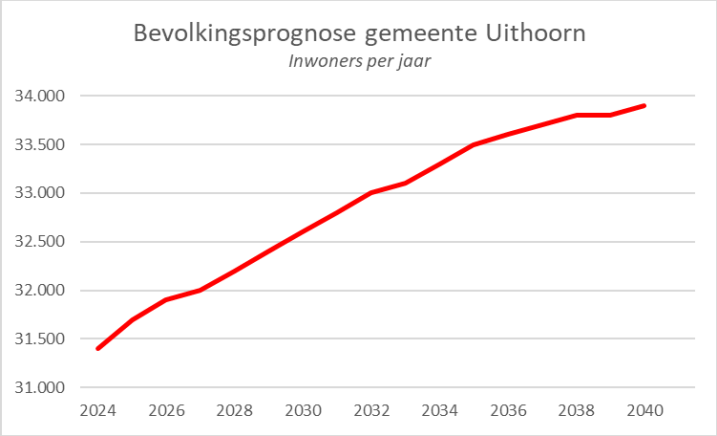
	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050	Toename 2023 - 2050	
Leeftijd 0-4 jaar	1.460	1.494	1.625	1.724	1.685	1.624	1.579	119	8%
Leeftijd 5-9 jaar	1.730	1.663	1.769	1.847	1.921	1.913	1.867	137	8%
Leeftijd 10-19 jaar	4.403	4.381	4.176	4.034	4.080	4.193	4.308	-95	-2%
Leeftijd 20-29 jaar	3.609	3.871	4.308	4.015	3.735	3.637	3.699	90	2%
Leeftijd 30-39 jaar	3.622	3.829	4.444	4.598	4.469	4.294	4.197	575	16%
Leeftijd 40-49 jaar	4.512	4.501	4.894	5.186	5.383	5.463	5.442	930	21%
Leeftijd 50-59 jaar	5.406	5.466	5.222	5.008	5.051	5.177	5.373	-33	-1%
Leeftijd 60-69 jaar	3.641	3.941	4.761	5.082	4.750	4.501	4.521	880	24%
Leeftijd 70-79 jaar	2.930	2.966	2.949	3.485	4.021	4.228	4.001	1.071	37%
Leeftijd 80-94 jaar	1.690	1.810	2.322	2.409	2.560	2.877	3.272	1.582	94%
Leeftijd 95 jaar en ouder	63	57	63	70	89	108	113	50	79%
Totaal	**33.066**	**33.979**	**36.533**	**37.458**	**37.744**	**38.015**	**38.372**	**5.306**	**16%**

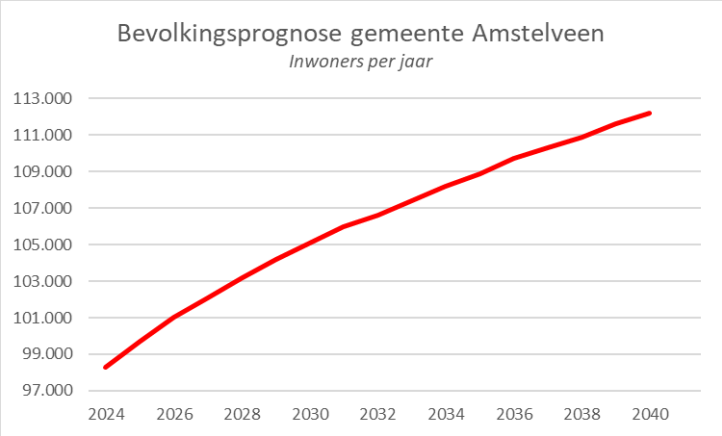
In 2023 telt Aalsmeer in totaal 33.066 inwoners. Aan de hand van de prognose stijgt het totaal aantal inwoners de komende jaren naar 38.372 in 2050. Dat is een groei van 16%, ofwel 5.306 inwoners. De stijging is echter niet gelijkmatig over alle leeftijdsgroepen verdeeld. Zo neemt het totale aantal inwoners in de leeftijdsgroep 80 t/m 94 jaar in absolute en in relatieve zin het meest toe met (+94%, ofwel 1.582 inwoners), gevolgd door de leeftijdsgroep 70-79 jaar (+37%, ofwel 1.071 inwoners) en leeftijdsgroep 40-49 jaar (+21%, ofwel 930 inwoners). Bij twee leeftijdscategorieën is een daling waar te nemen, namelijk de leeftijdsgroep 10-19 jaar (-2%, ofwel minus 95 inwoners) en de categorie 50-59 jaar (-1%, ofwel minus 33 inwoners).

Deze ontwikkelingen in de demografische samenstelling betekenen niet zo zeer een verandering van de totale vraag naar zwemactiviteiten, maar veeleer een verschuiving van die vraag. Op basis van de bevolkingsprognose neemt in de komende jaren de vraag naar activiteiten voor senioren toe.

Demografische ontwikkelingen regiogemeenten

Figuur 6.5: Bevolkingsprognose gemeente Uithoorn en gemeente Amstelveen



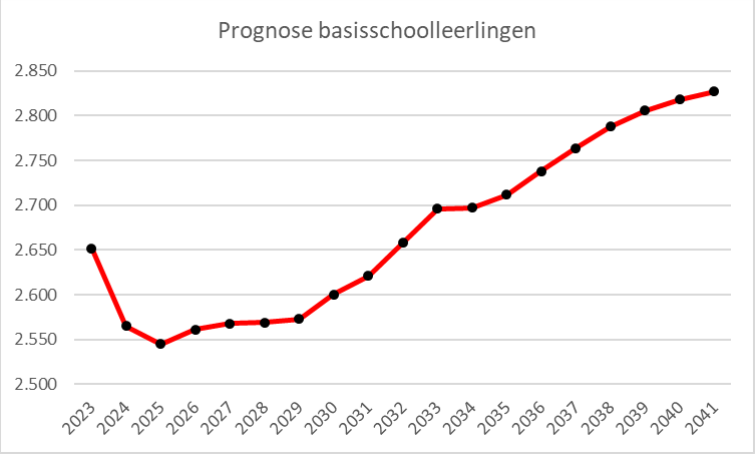


Uit de postcodeanalyse is gebleken dat ruim een derde van het geregistreerde bezoek uit de gemeente Uithoorn en de gemeente Amstelveen komt. Deze regiogemeenten staan – net zoals in de gemeente Aalsmeer – ook niet stil als het gaat om de bevolkingsomvang. Het is denkbaar dat een toe- of afname van de bevolking in de regiogemeenten invloed heeft op het zwembadbezoek in Aalsmeer.
In bovenstaande figuur zijn de bevolkingsprognoses van de gemeenten Uithoorn en Amstelveen weergeven. De gegevens zijn herleid van de bevolkingsprognoses van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Voor beide gemeenten wordt een bevolkingsgroei verwacht: bij de gemeente Uithoorn verwacht men een toename van 8% en bij de gemeente Amstelveen circa 14% in de periode 2024 tot en met 2040.

Leerlingenprognose gemeente Aalsmeer

Voor de toe- of afname van het schoolzwemmen is het aantal leerlingen van belang. In 2023 is door Postmus Advies een prognose opgesteld voor het basisonderwijs van leerlingenaantallen voor de periode 2023 tot en met 2041 in de gemeente Aalsmeer[3]. In deze prognose is rekening gehouden met de bouw van circa 3.200 woningen in dezelfde periode. Voor het primair onderwijs wordt verwacht dat het aantal leerlingen gedurende de prognoseperiode zal dalen tot een niveau van circa 2.600 leerlingen in 2030. Vervolgens neemt het aantal leerlingen toe tot 2.827 in 2041. Op lange(re) termijn is het aantal leerlingen circa 175 leerlingen meer dan in de huidige situatie met 2.652 leerlingen.

Figuur 6.6: Aantal leerlingen in het basisonderwijs binnen de gemeente Aalsmeer



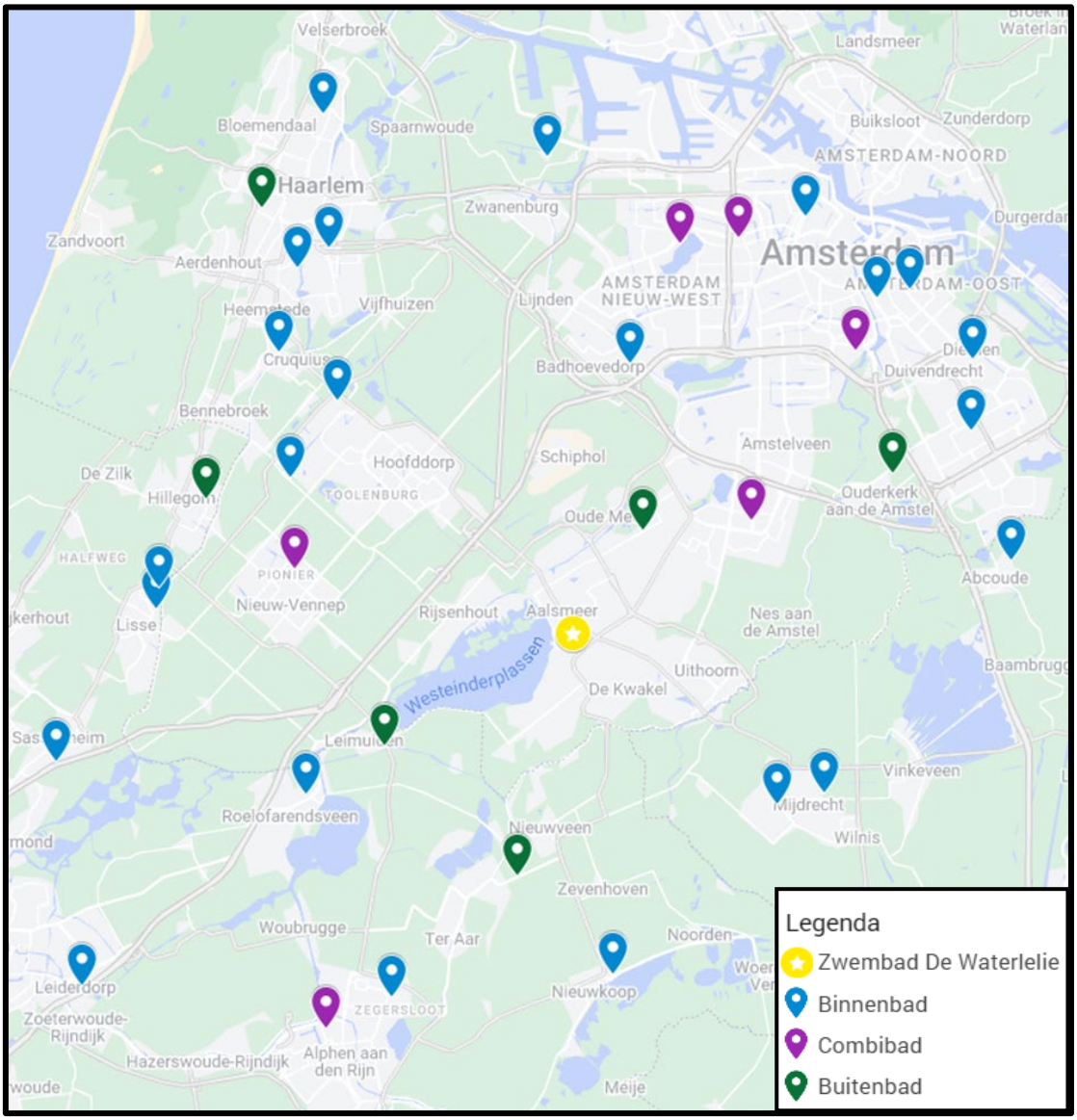
[3] Bron: Postmus Advies, Rapport prognoses basisscholen 2024 e.v., maart 2023

6.5 Concurrentieanalyse

6.5.1 Zwembaden in de regio Aalsmeer

De mate waarin in de omgeving andere zwemvoorzieningen aanwezig zijn, heeft invloed op de zwemwaterbehoefte in de gemeente Aalsmeer. In figuur 6.7 zijn de zwembaden opgenomen die vanuit De Waterlelie binnen 25 minuten en/of 25 kilometer kunnen worden bereikt met de auto[4]. Een uitgebreider overzicht is opgenomen in de bijlage bij deze rapportage. De meeste bezoekers van zwembaden zijn niet bereid om langer en verder te reizen, zeker wanneer er binnen dit zoekgebied al enkele zwembaden aanwezig zijn met eenzelfde voorzieningenaanbod.

Figuur 6.7: Concurrentieanalyse zwembaden, regio Aalsmeer



[4] 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 niet meegenomen.

De Waterlelie is een combi-zwembad met een meer dan lokaal verzorgingsgebied. In de omgeving van Aalsmeer zijn 36 zwembaden aanwezig, inclusief De Waterlelie. Aan de hand van het aantal minuten rijden is het dichtstbijzijnde zwembad met eenzelfde karakter en voorzieningenaanbod zwembad De Meerkamp in Amstelveen (14 autominuten rijden). In Amsterdam zijn 3 combibaden met eenzelfde dan wel een uitgebreider voorzieningenaanbod binnen en buiten. Allen bevinden zich minder dan 25 autominuten rijden vanaf zwembad De Waterlelie. Deze accommodaties richten zich op dezelfde doelgroepen en vormen daarmee de grootste concurrerende zwemvoorzieningen.

Daarnaast zijn er op korte afstand enkele binnenbaden in Heemstede, Mijdrecht, Hoofddorp, Haarlem en Nieuwkoop aanwezig. Deze accommodaties hebben over het algemeen een beperkter voorzieningenaanbod dan De Waterlelie. Opvallend is het aantal kleinschalige zwemvoorzieningen in de omgeving van Aalsmeer. Deze voorzieningen worden met name gebruikt voor het instructiezwemmen.
Naast het aanbod aan binnenwater zijn er ook 4 buitenbaden aanwezig in de regio. Dit zijn onder andere Het Oosterbad (natuurzwembad) in Aalsmeer en zwembad Aarweide in Ter Aar. Bovendien zijn in de directe omgeving van Aalsmeer verscheidene recreatiegebieden te vinden met buitenwater. Dit zijn onder andere het Waterfront (Westeinderplassen), het Nieuwe Meer en recreatieplas Toolenburg. Tijdens zonnige dagen kunnen deze gebieden een alternatief zijn voor een (buiten-)zwembad. Een risico bij dergelijke recreatiegebieden is de vorming van blauwalg in stilstaand water. Experts verwachten dat blauwalguitbraken in de toekomst zullen toenemen in aantal en omvang[5].

6.5.2 Ontwikkelingen bij zwembaden in de regio

Uithoorn
Op 21 maart 2022 kondigde de particuliere eigenaar Aqua Uithoorn bv aan om de deuren van zwembad De Otter voorgoed te sluiten. Aanleiding van dit besluit waren de coronamaatregelen en de hoge gasprijzen toentertijd. In 1989 sloot de particuliere bv een subsidieregeling af met de gemeente voor 25 jaar. Een van de voorwaarden vanuit de gemeente was het aanbieden van zwemlessen. Het zwembad aan de Sportlaan werd dan ook met name gebruikt voor het instructiezwemmen en trainingen. Toen de subsidieregeling in 2014 afliep, is deze niet op een bepaalde wijze verlengd. Het bleek uiteindelijk niet haalbaar om de zwemvoorziening open te houden zonder exploitatiebijdrage. Het zwembad is dan ook per 8 mei 2022 permanent gesloten.

Amstelveen
In de afgelopen twee jaar zijn er belangrijke stappen gezet door de gemeente Amstelveen om het tekort aan zwemwater in de regio aan te pakken. De plannen voor het creëren van meer zwemwater kregen vorm, met als eerste fase de uitbreiding van het bestaande zwembad De Meerkamp (op 1 februari 2024 is de eerste paal geslagen). Deze uitbreiding omvat een nieuw overdekt bassin van 25 bij 21 meter. Als alles volgens planning verloopt zal het nieuwe zwembad medio 2025 geopend worden. Toch blijft de Amstelveense wethouder Sport zich zorgen maken over het zwemwater in de regio. Hij hoopt namelijk dat er verder geen zwemwater uit de regio verdwijnt[6].
De toevoeging van dit bassin zal een groot verschil maken voor Amstelveen en de omliggende gebieden. Een van de meest urgente problemen die hiermee wordt aangepakt is het terugdringen van de wachtlijsten voor het instructiezwemmen. Het realiseren van extra zwemwater binnen de gemeente Amstelveen is echter niet genoeg. Indien het sportbedrijf meer zwemlessen wil aanbieden, zijn er ook extra zweminstructeurs nodig. Mede door het opstarten van een lokale campagne en het verzorgen van een interne opleiding, probeert AmstelveenSport nieuwe zweminstructeurs te werven.

[5] Bron: Klimaatverandering Kan Blauwalgen Giftiger Maken (2022) Nederlands Instituut voor Ecologie (NIOO-KNAW).
[6] Bron: Amstelveen investeert 20 miljoen in nieuw zwembadwater, maar is het genoeg? (2024) Amstelveenz.

6.6 Conclusies

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

- Ondanks de toenemende individualisering blijft de behoefte aan ontmoeting en sociale cohesie bestaan. Door een multifunctionele accommodatie te creëren met diverse functies, zoals een buurthuis of kinderopvang, kunnen ook andere doelgroepen worden aangesproken.

- Digitalisering biedt kansen voor zwembaden, zowel in het attractiever maken van het voorzieningenaanbod als in de optimalisatie van de organisatie en informatievoorziening voor (potentiële) bezoekers.

- Er zijn verschillende subsidiemogelijkheden beschikbaar voor de bouw en verduurzaming van (zwem)accommodaties, zoals de SDE++-subsidie, DUMUVA, Interreg en lokaal het omgevingsfonds van Schiphol.

- Op basis van de bevolkingsprognose van de gemeente Aalsmeer kan er geconcludeerd worden dat de totale bevolkingsomvang binnen de gemeente gaat toenemen. Deze stijging is echter niet gelijkmatig verdeeld over de leeftijdscategorieën. De toename is vooral terug te zien in de leeftijdscategorie ouderen.

- In de omgeving van zwembad De Waterlelie is een ruim aanbod aan zwemvoorzieningen te vinden. Nabijgelegen zwembaden die eenzelfde configuratie hebben als De Waterlelie, zijn met name te vinden in Amstelveen en Amsterdam. De uitbreiding van het zwembad in Amstelveen zal de lokale wachtlijsten enigszins doen afnemen maar mede door sluiting van het zwembad in Uithoorn is het behoud van het bestaand regionaal aanbod van zwemwater noodzakelijk om aan de vraag te kunnen voldoen.

7 Scenariostudie

Tijdens het onderzoekstraject zijn de scenario's zoals beschreven in de opdrachtomschrijving nader gespecificeerd tot 4 scenario's, namelijk het renovatiescenario en 3 nieuwbouwvarianten. Aangezien de bouwkundige en technische staat van het zwembad zodanig slecht is, is renovatie van het huidige zwembad economisch niet verantwoord en technisch ten zeerste af te raden. Gezien het betonrot in de funderingen zal renovatie gelijk zijn aan nieuwbouw. Om die reden is besloten om het scenario renovatie niet verder uit te werken. De scenariostudie behelst daarom de volgende varianten:

- Nieuwbouw zonder recreatieve voorzieningen binnen
- Nieuwbouw met een combinatie van recreatief water en doelgroepenwater
- Nieuwbouw met uitgebreide recreatieve voorzieningen

In alle nieuwbouwscenario's blijven het diepe en ondiepe buitenbad (beide 25 x 20 meter) behouden en worden deze voorzien van nieuwe installaties. Alleen het peuterbassin (circa 180 m^2) dat achter de sporthal ligt, verdwijnt bij de inpassing van het nieuwe zwembad op het perceel. Deze kan mogelijk worden verplaatst naast de twee andere buitenbaden of het ondiepe bad kan geschikt worden gemaakt voor peuters.

In onderstaande paragrafen zijn de 3 nieuwbouwscenario's uitgewerkt en vormgegeven. Zie het bijlagenboek scenariostudie voor gedetailleerde ruimtestaten van elk scenario. Allereerst beschrijven wij de configuratie van elk scenario. Vervolgens worden de scenario's 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.

7.1 Beschrijving van de scenario's

Scenario 1: Nieuwbouw zonder recreatieve voorzieningen binnen
Bij dit scenario worden er geen recreatieve voorzieningen binnen gerealiseerd. Om te voorzien in de behoefte van banenzwemmers, instructiezwemmers, het gebruik door verenigingen en doelgroepen, is de realisatie van tweemaal een 6-baanswedstrijdbad (25 x 15 meter) essentieel. Door het toepassen van een beweegbare bodem zal de multifunctionaliteit van de bassins toenemen. De 25-meter banen kunnen eveneens worden benut voor recreatieve zwemuren zoals in de huidige situatie maar dit zal dan beperkt blijven tot enkele uren in de weekenden.

Tabel 7.1: Samenvatting uitgangspunten en ruimteprogramma, scenario 1

Nieuwbouwscenario's	1 . Nieuwbouw geen recreatief water binnen Opp. m²
Binnen	
Wedstrijdbad (25 x 15m) - 6 baans met beweegbare bodem	375
Wedstrijdbad (25 x 15m) - 6 baans met beweegbare bodem	375
Totaal binnen	**750**
Buiten	
Buitenbad - diep (25x20m) handhaven	500
Buitenbad - ondiep (25x20m) handhaven	500
Peuterbassins vervalt	0
Totaal buiten	1000
Totaal cumulatief	**1.750**

Scenario 2: Nieuwbouw met combinatie van doelgroepenbad en recreatiebad

Bij dit scenario krijgt het nieuw te bouwen zwembad eveneens twee 25-meter baden: een 6-baanswedstrijdbad (25 x 15 meter) en een 4-baansbad. Het belangrijkste onderscheid met scenario 1 is de toevoeging van 250 m² recreatief zwemwater met recreatieve elementen. Dit bassin is 'vormvrij' en nader creatief vorm te geven door de architect. Het gescheiden doelgroepenbad met beweegbare bodem kan naast het recreatiewater worden gesitueerd zodat het onderdeel uitmaakt van het recreatiewater. Het combinatiebad kan zo multifunctioneel worden ingezet voor zowel recreatief zwemmen op piekuren en voor het doelgroepen- en instructiezwemmen.

Tabel 7.2: Samenvatting uitgangspunten en ruimteprogramma, scenario 2

Nieuwbouwscenario's	2. Nieuwbouw gecombineerd recreatief water Opp. m²
Binnen	
Wedstrijdbad (25 x 15m) - 6 baans met beweegbare bodem	375
Recreatiebad + recreatieve elementen	250
Doelgroepenbad 25x10 - 4 baans met beweegbare bodem	250
Totaal binnen	**875**
Buiten	
Buitenbad - diep (25x20m) handhaven	500
Buitenbad - ondiep (25x20m) handhaven	500
Peuterbassins vervalt	0
Totaal buiten	1000
Totaal cumulatief	**1.875**

Scenario 3: Nieuwbouw met volledig behoud van recreatieve voorzieningen

In dit nieuwbouwscenario wordt een zwembad gerealiseerd met uitgebreide recreatieve voorzieningen, hierbij valt te denken aan glijbanen en stroomversnellingen. Het totale recreatieve zwemwater is 375 vierkante meter met een 'subtropisch karakter'. Naast het recreatiebad, wordt er ook een 6-baans wedstrijdbad (25 x 15 meter) en een doelgroepenbad (25 x 10 meter) gerealiseerd. Zowel het wedstrijdbad als het doelgroepenbad beschikt over een beweegbare bodem. Het totaal vierkante meter binnenwater komt daarmee uit op 1.000 vierkante meter.

Tabel 7.3: Samenvatting uitgangspunten en ruimteprogramma, scenario 3

Nieuwbouwscenario's	3. Nieuwbouw met uitgebreid recreatiefwater Opp. m²
Binnen	
Wedstrijdbad (25 x 15m) - 6 baans met beweegbare bodem	375
Recreatiebad + recreatieve elementen	375
Doelgroepenbad 25x10 - 4 baans met beweegbare bodem	250
Totaal binnen	**1.000**
Buiten	
Buitenbad - diep (25x20m) handhaven	500
Buitenbad - ondiep (25x20m) handhaven	500
Peuterbassins vervalt	0
Totaal buiten	1000
Totaal cumulatief	**2.000**

8 Inpassingsstudie

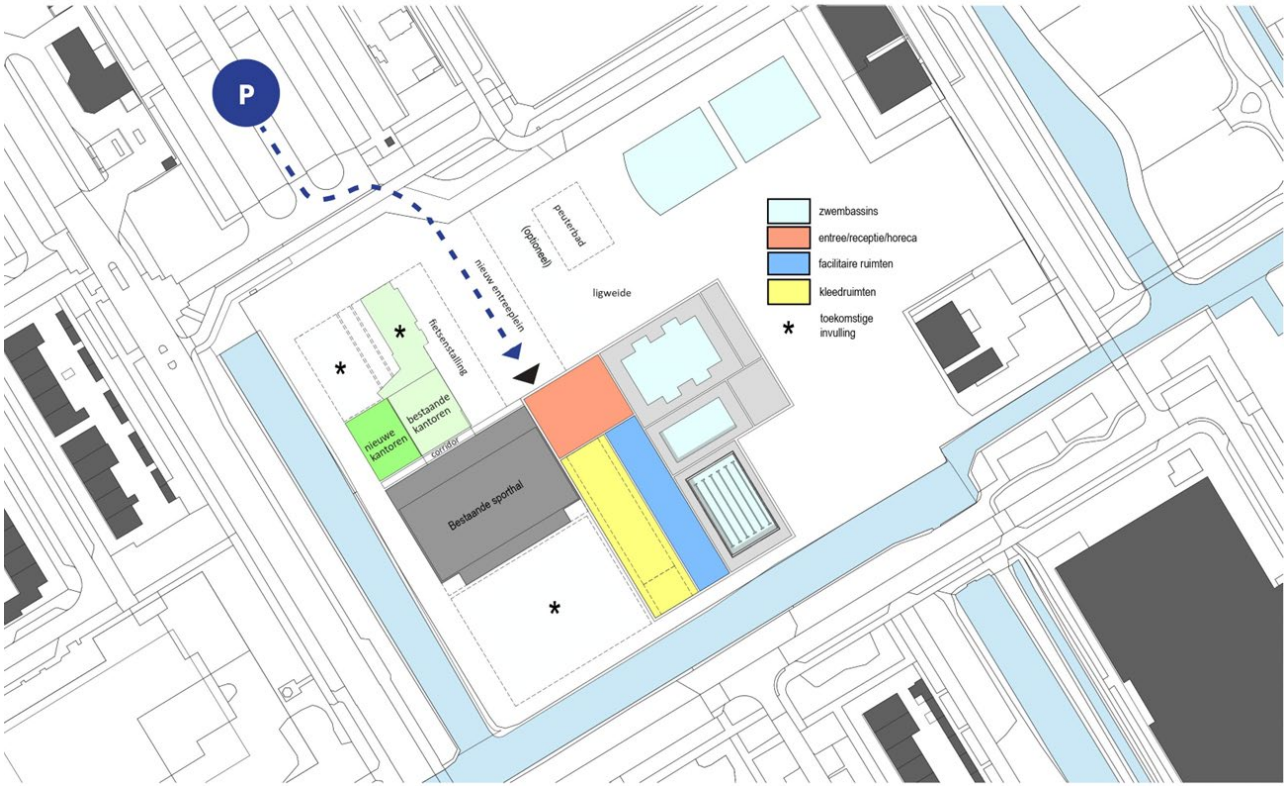
8.1 Inpassingsstudie nieuwbouw

Het ruimtelijk programma is vertaald naar een ruimtestaat en op basis van het scenario met de grootste footprint is een studie gedaan naar de inpasbaarheid van een eventueel nieuwbouw zwembad. De sporthal en bestaande kantoren worden daarbij behouden, evenals de twee buitenbaden (het peuterbad niet) en een deel van de buiteninrichting. Het bestaande zwembad blijft in gebruik tijdens de nieuwbouw en wordt pas gesloopt nadat de nieuwbouw gereed is. Aangezien de nieuwbouw tevens dient aan te sluiten op de in stand te houden kantoren en sporthal zal er sprake zijn van een gefaseerd bouwproces.

Tevens dient de bereikbaarheid en de parkeermogelijkheid (ook in de tijdelijke situatie tijdens de nieuwbouw) gegarandeerd te kunnen worden, waarbij de veiligheid van de bezoekers en werknemers altijd gegarandeerd dient te zijn. Op het perceel zal daartoe een tijdelijke toegang voor bouwverkeer gemaakt moeten worden.

Onze vormgever heeft hiertoe een vertaling gemaakt naar mogelijke globale plattegronden die met ESA zijn besproken en aantrekkelijke mogelijkheden biedt die een vervolgfase door de ontwerpende architect uitgewerkt kan worden.

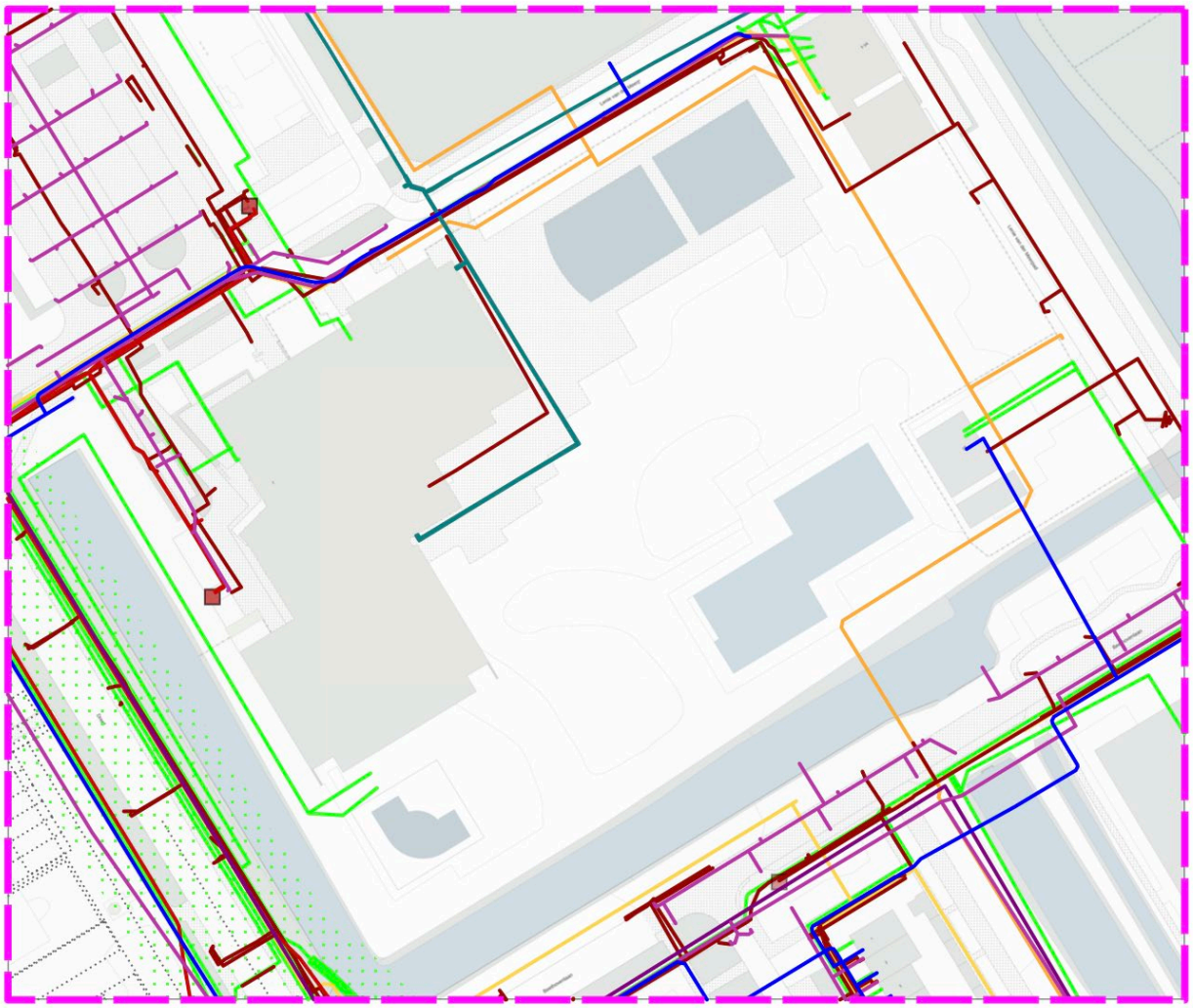
De volledige inpassingsstudie is in het technisch bijlageboek opgenomen.



8.2 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 hierbij naar het technisch bijlageboek voor een volledig overzicht. Op de kaart hieronder is te zien dat het perceel van De Waterlelie grotendeels vrij is van kabels en leidingen. Door de wijze van inpassing behoeft alleen de aansluiting op het warmtenet en de laagspanning opnieuw het nieuwe gebouw ingevoerd te worden en liggen de overige leidingen niet in de weg.



9 Investering- en exploitatieramingen

In dit hoofdstuk worden de scenario's zoals weergegeven in hoofdstuk 7 financieel doorgerekend naar investeringskosten en het effect op de exploitatie.

9.1 Uitgangspunten

Algemene uitgangspunten voor alle scenario's:

- Alle bedragen zijn prijspeil 2024 en exclusief btw.
- Na besluitvorming dient rekening te worden gehouden met een voorbereidingstijd van circa 2 jaar. De investeringskosten zijn derhalve geïndexeerd naar het jaar 2026.
- Een integraal sportcentrum: zwembad inclusief sporthal en kantoren. De huidige sporthal en kantoren– die gerealiseerd zijn in 2017 – blijven behouden. De sporthal en bijbehorende ruimten dienen wel gekoppeld te worden aan het nieuw te bouwen zwembad. Deze aansluitkosten zijn opgenomen in de investeringskostenramingen.
- De ruimtelijke indeling zoals weergegeven in de tabellen in hoofdstuk 7. De gespecificeerde ruimtestaten en investeringskostenramingen zijn opgenomen in het bijlagenboek.
- De basisconfiguratie van het zwembad – twee 25-meter baden - is gebaseerd op de inventarisaties en behoefte, bezoekprognoses, verhuur en bezettingscijfers.
- Wensen als een 50-meterbad, achtbanen breed wedstrijdbad, zijn in kaart gebracht en verkend met ESA, ZSC Oceanus en overige gebruikers. De conclusie is dat twee 25 meter baden met in totaal 10 of 12 banen voldoende is om aan alle wensen tegemoet te komen.
- Recreatiewater is in de nieuwbouwscenario's een variabele (keuze). Uit de inwonerspeiling blijkt wel een bepaalde behoefte aan recreatiewater.

Algemene uitgangspunten voor investeringskostenramingen:

- De investeringskosten zijn berekend inclusief de volgende kosten:
  A. Grond en infrastructurele kosten
  B. Sloop- en bouwkosten
  C. Legeskosten en aansluitkosten nutsvoorzieningen
  D. Vaste inventaris en losse inrichting
  E. Bijkomende kosten en onvoorzien

Inpassingsstudie nieuwbouw op buitenterrein:

- Nieuwbouw past niet op het buitenterrein mét behoud van het peuterbad van circa 180 vierkante meter
- Na sloop van bestaand gebouw kunnen mogelijk en indien gewenst maatschappelijke voorzieningen worden aangelegd. Voorbeelden van dergelijke voorzieningen zijn een fysio of een buurthuisfunctie. In de inpassingsstudie is rekening gehouden met deze voorzieningen.
  Voor de goede orde willen wij hier benadrukken dat de kosten voor deze nieuwe maatschappelijke voorzieningen **niet** zijn opgenomen in de investeringskostenramingen.

Uitgangspunten kapitaallastenberekening bij nieuwbouw:

- Interne rekenrente 3%.
- Afschrijvingsmethodiek op basis van annuïteiten*
  - Gebouw 40 jaar, installaties 20 jaar en inventaris 10 jaar.

**Bij een afschrijvingssystematiek op basis van annuïteiten blijven de kapitaallasten (saldo van rentekosten en afschrijvingskosten) jaarlijks gelijk gedurende de gehele looptijd. Bij lineaire afschrijving is sprake van hoge aanvangslasten die een dalend verloop kennen. Het kantelpunt ten opzichte van de annuïteitenmethode ligt bij een looptijd van 40 jaar op circa 17 jaar. Omdat bij toepassing van lineaire afschrijving sprake is van hoge aanvangslasten - hetgeen een vertekend beeld zou geven van de werkelijke kapitaallasten - is voor de uitwerking van de scenario's gekozen voor de annuïteitenmethode.*

Bij nieuwbouw is sprake van zoveel als mogelijk gebruik van duurzame, recyclebare materialen en grondstoffen. Dit is levensduurverlengend en daarom wordt een afschrijvingstermijn van 40 jaar toegepast. Installaties hebben een technische levensduur van 20 jaar en dienen dan te worden vervangen.

Algemene uitgangspunten voor de exploitatieramingen:

- Basis voor de exploitatieramingen is de begroting 2024 van ESA.
- De toekomstverwachtingen van ESA bij nieuwbouw.
- Bezoekprognoses zijn gebaseerd op variabelen zoals animocijfers, demografische ontwikkelingen, bezetting per vierkante meter zwemwater en behoefteonderzoek. De bezoekprognose per scenario fluctueert dus naar rato van het aanbod aan (recreatief) zwemwater en de mate van multifunctionaliteit.
- Het bezoek aan het buitenbad is afhankelijk van het weer, wat jaarlijks tot sterke fluctuaties kan leiden in de bezoekersaantallen.
- Horeca-omzet en overige variabele opbrengsten zijn gebaseerd op een omzetraming per bezoeker.
- De directe personeelskosten voor het zwembad hangen samen met de omvang van bezoek, bezetting en gebruik. Voor het bepalen van het aantal fte is gebruikgemaakt van de benchmarkgegevens 'bezoekers per fte' en de gemiddelde loonkosten in de begroting van ESA van betreffende functiegroep.
- Door duurzaamheidsmaatregelen dalen de energiekosten bij nieuwbouw.
- De onderhoudskosten zijn gebaseerd op een langjarig gemiddelde ter instandhouding van het zwembad voor de geplande levensduur.
- De overige bedrijfsvoeringskosten zijn gebaseerd op het huidige kostenniveau en per scenario aangepast naar rato omvang van het nieuwbouwprogramma en bezoek/opbrengstenniveau.
- Alle bedragen zijn exclusief btw.

9.2 Scenario 1: nieuwbouw zonder recreatief programma

In dit scenario wordt er een nieuw zwembad zónder recreatief binnenzwemwater gerealiseerd. De configuratie bestaat uit twee 25-meterbaden (25x15 meter), beide met een beweegbare bodem. De baden worden doelmatig ingezet om het instructiezwemmen, banenzwemmen, aquasporten en verenigingszwemmen te faciliteren. Men kan recreatief vrij zwemmen in de twee 25-meterbaden, echter beschikt het zwembad niet over recreatieve faciliteiten. Men kan in de zomerperiode eveneens recreatief zwemmen in de buitenbaden.

Deze configuratie omvat de volgende aspecten:

- Twee 25-meterbaden met 6-banen, waarvan een met tribune.
- Duurzaam gebouwd en gericht op energiebesparing.
- Huidig zwembad kan openblijven tijdens nieuwbouw.
- De buitenbaden blijven behouden, behalve het peuterbad.

9.2.1 Investeringskosten en indexatie

De investeringskosten met het prijspeil 2024 bedragen afgerond €20,9 miljoen zoals gespecificeerd in onderstaande tabel:

Tabel 9.1: Investeringskosten scenario 1, nieuwbouw zonder recreatief programma

Scenario 1 - nieuwbouw zonder recreatief programma		
M2 zwembad nieuwbouw		3.450
M2 buitenbassins (renovatie installaties)		1.000
Totaal m2		**4.450**
Investeringskosten		
Grond en infrastructuur	€	825.000
Gebouw zwembad	€	10.054.240
Installaties zwembad	€	5.909.760
Toeslagen BENG	€	375.000
Inventaris	€	340.000
Totaal bouwkosten	**€**	**17.504.000**
Indirecte kosten	€	2.200.561
Onvoorzien	€	1.182.274
Totaal investeringskosten	**€**	**20.886.835**

De investeringskosten zijn berekend op het prijspeil 2024. Na besluitvorming zal een voorbereidingstijd inclusief bouwfase nodig zijn van meerdere jaren. Ter indicatie is scenario 1 daarom geïndexeerd tot 2026.

Tabel 9.2: Indexatie van scenario 1

Scenario 1 - nieuwbouw zonder recreatief programma Afschrijving op basis van annuiteiten	Prijspeil 2024	Index %	Prijspeil 2025	Index %	Prijspeil 2026
Gebouw, terrein en vaste inrichting (40 jaar)	€ 12.981.769	3,20%	€ 13.397.186	3,40%	€ 13.852.690
Installaties (20 jaar)	€ 7.499.357	3,20%	€ 7.739.336	3,40%	€ 8.002.474
Inventaris (10 jaar)	€ 405.709	3,20%	€ 418.691	3,40%	€ 432.927
Totaal	**€ 20.886.835**		**€ 21.555.214**		**€ 22.288.091**

9.2.2 Kapitaallasten

De kapitaallasten op basis van de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 9.1 en prijspeil 2026 bedragen afgerond € 1,19 miljoen per jaar.

Tabel 9.3: Kapitaallasten scenario 1 o.b.v. annuïteitenmethode

Scenario 1 - nieuwbouw zonder recreatief programma prijspeil 2026 Afschrijving op basis van annuiteiten	Investering	Rekenrente	Kapitaallast (annuiteit) in jaar:
Gebouw, terrein en vaste inrichting (40 jaar)	€ 13.853.000	3,00%	€ 599.314
Installaties (20 jaar)	€ 8.003.000	3,00%	€ 537.927
Inventaris (10 jaar)	€ 432.000	3,00%	€ 50.644
Totaal	**€ 22.288.000**		**€ 1.187.000**

9.2.3 Effect op de exploitatie

In scenario 1 – nieuwbouw zonder recreatief programma - blijft het bezoek ongeveer gelijk aan de huidige situatie. De configuratie omvat twee functionele wedstrijdbaden waardoor de bezetting per vierkante meter zwemwater zal toenemen. Ten opzichte van de huidige situatie blijven de bedrijfsvoeringskosten gelijk, uitzonderingen hierop zijn lagere energie- en onderhoudskosten.
De huursom wordt bepaald op basis van de bestaande en nieuwe kapitaallasten die in de gemeentebegroting zijn opgenomen. Inclusief deze kosten is het exploitatieresultaat €1,83 miljoen negatief. De exploitatiebijdrage is gelijk aan het exploitatiesaldo.

Tabel 9.4: Effect op de exploitatie, scenario 1

Bezoek De Waterlelie	1 . Nieuwbouw geen recreatief water
recreatief bezoek totaal	**94.000**
bezoek zwemlessen/doelgroepen	59.700
bezoek verenigingen en groepen	28.500
bezoek onderwijs/overig	4.000
Totaal bezoek	**186.200**

Exploitatie sportcentrum De Waterlelie	1 . Nieuwbouw geen recreatief water binnen
Opbrengsten	
opbrengsten zwembad	1.344.000
opbrengsten horeca	289.000
opbrengsten sporthal	112.000
Totaal Opbrengsten	**1.745.000**
Inkoopkosten	101.000
Brutoresultaat	**1.644.000**
Kosten	
personeel	1.499.000
energie, water, chemicaliën	147.000
onderhoud (groot en dagelijks)	211.000
huisvestingskosten	66.000
huur	1.404.795
overige bedrijfsvoeringskosten	145.000
Totaal Kosten	**3.472.795**
Saldo afgerond (= exploitatiebijdrage)	**-1.829.000**

9.3 Scenario 2: Nieuwbouw met gecombineerd recreatief programma

In scenario 2 wordt een zwembad gerealiseerd met recreatief water en -elementen. Het doelgroepenbad is zo geplaatst dat het tijdens recreatieve piektijden kan worden gebruikt als recreatief zwemwater, maar ook afzonderlijk kan dienen voor instructie- of verenigingszwemmen. Zo kan het combinatiebad veelzijdig worden ingezet voor zowel recreatief zwemmen als andere zwemactiviteiten.

Deze configuratie omvat de volgende aspecten:

- Een 25-meterbad (25x15 meter) inclusief beweegbare bodem en tribune.
- Een recreatiebad met recreatieve elementen van 250 vierkante meter en een doelgroepenbad met beweegbare bodem (250 vierkante meter).
  - Inclusief recreatieve glijbaan en whirlpool
- Duurzaam gebouwd en gericht op energiebesparing.
- Huidig zwembad kan openblijven tijdens nieuwbouw.
- De buitenbaden blijven behouden, behalve het peuterbad.

9.3.1 Investeringskosten en indexatie

De investeringskosten met het prijspeil 2024 bedragen afgerond 23,9 miljoen zoals gespecificeerd in onderstaande tabel:

Tabel 9.5: Investeringskosten scenario 2, nieuwbouw met gecombineerd recreatief programma

Scenario 2 - nieuwbouw met gecombineerd recreatief programma		
M2 zwembad nieuwbouw		4.227
M2 buitenbassins (renovatie installaties)		1.000
Totaal m2		**5.227**
Investeringskosten		
Grond en infrastructuur	€	825.000
Gebouw zwembad	€	11.323.318
Installaties zwembad	€	7.010.582
Toeslagen BENG	€	505.000
Inventaris	€	440.000
Totaal bouwkosten	**€**	**20.103.900**
Indirecte kosten	€	2.448.051
Onvoorzien	€	1.353.117
Totaal investeringskosten	**€**	**23.905.068**

De investeringskosten zijn berekend op het prijspeil 2024. Na besluitvorming zal een voorbereidingstijd inclusief bouwfase nodig zijn van meerdere jaren. Ter indicatie is scenario 2 daarom geïndexeerd tot 2026.

Tabel 9.6: Indexatie van scenario 2

Scenario 2 - nieuwbouw met gecombineerd recreatief programma prijspeil 2026						
Afschrijving op basis van annuiteiten	**Prijspeil 2024**	**Index %**	**Prijspeil 2025**	**Index %**	**Prijspeil 2026**
Gebouw, terrein en vaste inrichting (40 jaar)	€ 14.445.275	3,20%	€ 14.907.524	3,40%	€ 15.414.380
Installaties (20 jaar)	€ 8.936.599	3,20%	€ 9.222.570	3,40%	€ 9.536.138
Inventaris (10 jaar)	€ 523.194	3,20%	€ 539.936	3,40%	€ 558.294
Totaal	**€ 23.905.068**		**€ 24.670.030**		**€ 25.508.811**

9.3.2 Kapitaallasten

De kapitaallasten op basis van de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 9.1 en prijspeil 2026 bedragen € 1,37 miljoen per jaar.

Tabel 9.7: Kapitaallasten scenario 2, o.b.v. annuïteitenmethode

Scenario 2 - nieuwbouw met gecombineerd recreatief programma prijspeil 2026 Afschrijving op basis van annuiteiten	Investering	Rekenrente	Kapitaallast (annuiteit) in jaar:
Gebouw, terrein en vaste inrichting (40 jaar)	€ 15.415.000	3,00%	€ 666.890
Installaties (20 jaar)	€ 9.537.000	3,00%	€ 641.036
Inventaris (10 jaar)	€ 558.000	3,00%	€ 65.415
Totaal (afgerond)	**€ 25.510.000**		**€ 1.373.000**

9.3.3 Effect op de exploitatie

In scenario 2 neemt het bezoek met 20% toe ofwel circa 38.000 bezoekers. De groei komt met name uit recreatieve bezoeken. Doordat sprake is van een groter zwembad en meer bezoekers nemen ook de bedrijfsvoeringskosten naar rato toe. De huursom wordt bepaald op basis van de bestaande en nieuwe kapitaallasten die in de gemeentebegroting zijn opgenomen. Inclusief deze kosten is het exploitatieresultaat afgerond € 2,0 miljoen negatief. De exploitatiebijdrage is gelijk aan het exploitatiesaldo.

Tabel 9.8: Effect op de exploitatie, scenario 2

Bezoek De Waterlelie	2. Nieuwbouw gecombineerd recreatief
recreatief bezoek totaal	**127.400**
bezoek zwemlessen/doelgroepen	61.200
bezoek verenigingen en groepen	30.650
bezoek onderwijs/overig	5.000
Totaal bezoek	**224.250**

Exploitatie sportcentrum De Waterlelie	2. Nieuwbouw gecombineerd recreatief water
Opbrengsten	
opbrengsten zwembad	1.505.000
opbrengsten horeca	348.000
opbrengsten sporthal	112.000
Totaal Opbrengsten	**1.965.000**
Inkoopkosten	121.000
Brutoresultaat	**1.844.000**
Kosten	
personeel	1.591.000
energie, water, chemicaliën	163.000
onderhoud (groot en dagelijks)	244.000
huisvestingskosten	76.000
huur	1.595.795
overige bedrijfsvoeringskosten	166.000
Totaal Kosten	**3.835.795**
Saldo afgerond (= exploitatiebijdrage)	**-1.992.000**

9.4 Scenario 3: Nieuwbouw met uitgebreid recreatief programma

In scenario 3 wordt een nieuw zwembad gerealiseerd met uitgebreide recreatieve voorzieningen. De configuratie omvat het volgende:

- Een 25-meterbad (zes banen) inclusief beweegbare bodem en tribune;
- Een recreatiebad (375 vierkante meter) met recreatieve elementen, onder andere:
  - Een familieglijbaan, buizenglijbaan, whirlpool en stoomcabine.
- Een doelgroepenbad (25 x 10 meter) met beweegbare bodem.
- Duurzaam gebouwd en gericht op energiebesparing.
- Huidig zwembad kan openblijven tijdens nieuwbouw.
- De buitenbaden blijven behouden, behalve het peuterbad.

9.4.1 Investeringskosten en indexatie

De investeringskosten met het prijspeil 2024 bedragen afgerond €28,5 miljoen zoals gespecificeerd in onderstaande tabel:

Tabel 9.9: Investeringskosten scenario 3, nieuwbouw met uitgebreid recreatief programma

Scenario 3 - nieuwbouw met uitgebreid recreatief programma		
m2 zwembad nieuwbouw		5.149
m2 buitenbassins (renovatie installaties)		1.000
Totaal m2		**6.149**
Investeringskosten		
Grond en infrastructuur	€	825.000
Gebouw zwembad	€	13.550.234
Installaties zwembad	€	8.346.966
Toeslagen BENG	€	705.000
Inventaris	€	650.000
Totaal bouwkosten	**€**	**24.077.200**
Indirecte kosten	€	2.820.617
Onvoorzien	€	1.613.869
Totaal investeringskosten prijspeil 2024	**€**	**28.511.686**

De investeringskosten zijn berekend op het prijspeil 2024. Na besluitvorming zal een voorbereidingstijd inclusief bouwfase nodig zijn van meerdere jaren. Ter indicatie is scenario 3 daarom geïndexeerd tot 2026.

Tabel 9.10: Indexatie van scenario 3

Scenario 3 - nieuwbouw met uitgebreid recreatief programma Afschrijving op basis van annuiteiten	Prijspeil 2024	Index %	Prijspeil 2025	Index %	Prijspeil 2026
Gebouw, terrein en vaste inrichting (40 jaar)	€ 17.022.833	3,20%	€ 17.567.564	3,40%	€ 18.164.861
Installaties (20 jaar)	€ 10.719.137	3,20%	€ 11.062.150	3,40%	€ 11.438.263
Inventaris (10 jaar)	€ 769.716	3,20%	€ 794.346	3,40%	€ 821.354
Totaal	**€ 28.511.686**		**€ 29.424.060**		**€ 30.424.478**

9.4.2 Kapitaallasten

De kapitaallasten op basis van de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 9.1 en prijspeil 2026 bedragen € 1,65 miljoen per jaar.

Tabel 9.11: Kapitaallasten scenario 3, o.b.v. annuïteitenmethode

Scenario 3 - nieuwbouw met uitgebreid recreatief programma prijspeil 2026 Afschrijving op basis van annuiteiten	Investering	Rekenrente	Kapitaallast (annuiteit)
Gebouw, terrein en vaste inrichting (40 jaar)	€ 18.165.000	3,00%	€ 785.861
Installaties (20 jaar)	€ 11.439.000	3,00%	€ 768.880
Inventaris (10 jaar)	€ 821.000	3,00%	€ 96.246
Totaal (afgerond)	**€ 30.425.000**		**€ 1.650.000**

9.4.3 Effect op de exploitatie

In scenario 3 neemt het bezoek met 45% toe ten opzichte van scenario 1 ofwel circa 85.000 bezoekers. De groei komt met name uit recreatieve bezoeken. Doordat sprake is van een groter zwembad en meer bezoekers nemen ook de bedrijfsvoeringskosten naar rato toe. De huursom wordt bepaald op basis van de bestaande en nieuwe kapitaallasten die in de gemeentebegroting zijn opgenomen. Inclusief deze kosten is het exploitatieresultaat afgerond € 2,35 miljoen negatief. De exploitatiebijdrage is gelijk aan het exploitatiesaldo.

Tabel 9.12: Effect op de exploitatie, scenario 3

Bezoek De Waterlelie	3. Nieuwbouw met uitgebreid recreatiefwater
recreatief bezoek totaal	**163.000**
bezoek zwemlessen/doelgroepen	63.430
bezoek verenigingen en groepen	38.710
bezoek onderwijs/overig	6.660
Totaal bezoek	**271.800**

Exploitatie sportcentrum De Waterlelie	3. Nieuwbouw met uitgebreid recreatiefwater
Opbrengsten	
opbrengsten zwembad	1.725.000
opbrengsten horeca	422.000
opbrengsten sporthal	112.000
Totaal Opbrengsten	**2.259.000**
Inkoopkosten	147.000
Brutoresultaat	**2.112.000**
Kosten	
personeel	1.802.000
energie, water, chemicaliën	185.000
onderhoud (groot en dagelijks)	299.000
huisvestingskosten	77.000
huur	1.880.795
overige bedrijfsvoeringskosten	217.000
Totaal Kosten	**4.460.795**
Saldo afgerond (= exploitatiebijdrage)	**-2.349.000**

9.5 Overzicht scenario's

De onderstaande tabellen geven een samenvatting van de scenario's, waardoor de verschillen in ruimtelijk programma, investeringskosten en kapitaallasten, en bezoek- en exploitatieprognoses inzichtelijk en vergelijkbaar zijn.

9.5.1 Ruimtelijk programma

In onderstaande tabel is het vierkante meter zwemwater per scenario aangegeven. Gedetailleerde ruimtestaten kunt u vinden in het bijlagenboek.

Nieuwbouwscenario's	1 . Nieuwbouw geen recreatief water binnen Opp. m²	2. Nieuwbouw gecombineerd recreatief water Opp. m²	3. Nieuwbouw met uitgebreid recreatiefwater Opp. m²
Binnen			
Wedstrijdbad (25 x 15m) - 6 baans met beweegbare bodem	375	375	375
Wedstrijd-/doelgroepen (6 of 4 baans met beweegbare bodem)	375	250	250
Recreatiebad + recreatieve elementen	0	250	375
Totaal binnen	**750**	**875**	**1.000**
Buiten			
Buitenbad - diep (25x20m) handhaven	500	500	500
Buitenbad - ondiep (25x20m) handhaven	500	500	500
Peuterbassins vervalt (ondiep buitenbad evt aanpassen*)	0*	0*	0*
Totaal buiten	1000	1000	1000
Totaal cumulatief	**1.750**	**1.875**	**2.000**

9.5.2 Investeringskosten en kapitaallasten (prijspeil 2026)

Investeringskostenraming en kapitaallasten (prijspeil 2026)	1 . Nieuwbouw geen recreatief water binnen	2. Nieuwbouw gecombineerd recreatief water	3. Nieuwbouw met uitgebreid recreatief water
Investeringskosten	€ 22.288.000	€ 25.510.000	€ 30.425.000
Kapitaallasten	€ 1.187.000	€ 1.373.000	€ 1.650.000

9.5.3 Bezoekprognoses

Bezoek De Waterlelie	1 . Nieuwbouw geen recreatief water binnen	2. Nieuwbouw gecombineerd recreatief water	3. Nieuwbouw met uitgebreid recreatiefwater
recreatief bezoek totaal	**94.000**	**127.400**	**163.000**
bezoek zwemlessen/doelgroepen	59.700	61.200	63.430
bezoek verenigingen en groepen	28.500	30.650	38.710
bezoek onderwijs/overig	4.000	5.000	6.660
Totaal bezoek	**186.200**	**224.250**	**271.800**

9.5.4 Exploitatieramingen

Exploitatie sportcentrum De Waterlelie	1 . Nieuwbouw geen recreatief water binnen	2. Nieuwbouw gecombineerd recreatief water	3. Nieuwbouw met uitgebreid recreatiefwater
Opbrengsten			
opbrengsten zwembad	1.344.000	1.505.000	1.725.000
opbrengsten horeca	289.000	348.000	422.000
opbrengsten sporthal	112.000	112.000	112.000
Totaal Opbrengsten	**1.745.000**	**1.965.000**	**2.259.000**
Inkoopkosten	101.000	121.000	147.000
Brutoresultaat	**1.644.000**	**1.844.000**	**2.112.000**
Kosten			
personeel	1.499.000	1.591.000	1.802.000
energie, water, chemicaliën	147.000	163.000	185.000
onderhoud (groot en dagelijks)	211.000	244.000	299.000
huisvestingskosten	66.000	76.000	77.000
huur	1.404.795	1.595.795	1.880.795
overige bedrijfsvoeringskosten	145.000	166.000	217.000
Totaal Kosten	**3.472.795**	**3.835.795**	**4.460.795**
Saldo afgerond (= exploitatiebijdrage)	**-1.829.000**	**-1.992.000**	**-2.349.000**

Berekening dekkingsgraad	1	2	3
Bruto resultaat	1.644.000	1.844.000	2.112.000
Huur	1.404.795	1.595.795	1.880.795
Groot onderhoud/ kapitaallasten	130.500	150.500	187.000
Totaal kosten ex huur en groot onderhoud	1.937.500	2.089.500	2.393.000
Financiële dekkingsgraad	**85%**	**88%**	**88%**

De exploitatieramingen zijn berekend op prijspeil 2024.

9.6 Beschouwing voorkeursvariant

Scenario 1 is qua bezoek en exploitatieopbrengsten vergelijkbaar met de huidige situatie. Het aantal m² zwemwater wordt iets kleiner maar er is sprake van verbeterd functioneel zwemwater. De exploitatielasten zijn daarentegen lager, met name door lagere energie- en onderhoudskosten.
In absolute zin is scenario 1 de 'goedkoopste' variant. Dit vergt de laagste investering, daarmee de laagste kapitaallasten per jaar en per saldo de laagste exploitatiebijdrage. Met het ontbreken van recreatief zwemwater met glijbanen en overige recreatieve elementen is ook het maatschappelijk bereik lager. De bezoekprognoses liggen met 186.000 bezoekers tussen 38.000 en 85.000 bezoekers lager dan in de andere scenario's.

Scenario 2 en 3 met recreatief zwemwater zijn beide passend indien een zwembad wordt geambieerd met meer mogelijkheden voor recreatief (gezins)zwemmen.

Scenario 3 biedt een ruimer aanbod met ruimere openstellingstijden voor recreatief zwemwater. Ook op daluren. In scenario 2 worden de bassins ook gebruikt voor verenigingen-, doelgroep- en instructiezwemmen. De combivariant 2 kent een hogere bezettingsgraad per m² zwemwater, een efficiënter bezettingsrooster en lagere kosten. De financiële dekkingsgraad is met 88% hoger dan in scenario 1 en gelijk aan scenario 3. De financiële dekkingsgraad geeft aan in welke mate de kosten worden gedekt door de baten. Hierbij is de subsidie en de huur en groot onderhoud/ kapitaallasten buiten beschouwing gelaten zodat sprake is van een genormaliseerd, beïnvloedbaar resultaat.

Indien belang wordt gehecht aan recreatief binnenzwemwater met een 'subtropisch karakter' en daarmee profilering als familiezwembad is scenario 3 het best passend. Het is wel de duurste variant zowel in investeringskosten als exploitatiekosten.

Scenario 2 biedt een midden oplossing met aanbod van recreatief water in combinatie met multifunctioneel inzetbaar zwemwater maar tegen lagere investerings- en exploitatiekosten en is daarmee als voorkeursvariant te benoemen.

9.7 Effect op de gemeentebegroting

Naast het effect op de exploitatie is het ook van belang het effect op de gemeentebegroting in beeld te brengen. Zoals in hoofdstuk 3 weergegeven bedraagt de boekwaarde op de opstallen ultimo 2024 € 3,5 miljoen met een jaarlijkse kapitaallast van afgerond € 190.000,-.
Naast de kapitaallasten zijn in de gemeentebegroting kosten opgenomen voor belastingen, verzekeringen en onderhoud en de exploitatiebijdrage aan ESA. Daar staan de huurinkomsten vanuit De Waterlelie tegenover.

Sportcentrum De Waterlelie - baten en lasten gemeentebegroting	Begroot 2024	Begroot 2025*	1 . Nieuwbouw geen recreatief water binnen	2. Nieuwbouw gecombineerd recreatief water	3. Nieuwbouw met uitgebreid recreatief water
Huuropbrengsten	€ -213.772	€ -213.772	€ -1.404.795	€ -1.595.795	€ -1.880.795
Kapitaallasten bestaand (prijspeil 2026)	€ 190.134	€ 190.134	€ 186.795	€ 186.795	€ 186.795
Belastingen, verzekeringen en beheerkosten	€ 30.625	€ 30.625	€ 31.000	€ 36.000	€ 44.000
Exploitatiebijdrage	€ 520.000	€ 520.000	€ 1.829.000	€ 1.992.000	€ 2.349.000
Begroot exploitatietekort De Waterlelie	€ 303.588				
Saldo (afgerond)	**€ 831.000**	**€ 527.000**	**€ 1.829.000**	**€ 1.992.000**	**€ 2.349.000**
Aanvullende dekking t.o.v. begroting 2024			**€ 998.000**	**€ 1.161.000**	**€ 1.518.000**
Aanvullende dekking t.o.v. begroting 2025			**€ 1.302.000**	**€ 1.465.000**	**€ 1.822.000**

*2025 is niet geindexeerd en exclusief een exploitatietekort waar ook voor 2025 rekening mee dient te worden gehouden.

In 2024 ontvangt ESA voor de Waterlelie een subsidie van € 520.300,-. De begroting 2024 van de Waterlelie sluit met een tekort van € 303.600,-. Dit tekort wordt gedekt uit de eenmalige gemeentelijke bijdrage van € 350.000,- die ESA in 2024 heeft ontvangen. Het tekort wordt met name veroorzaakt door de sterk gestegen personeelskosten.
De scenario's zijn gebaseerd op de exploitatiebegroting en prijspeil 2024. De gestegen exploitatielasten waaronder de personeelskosten in 2024 zijn derhalve in de scenario's in geprijsd.

Voor 2025 is in de gemeentebegroting uitgegaan van een subsidie van € 520.000,- voor De Waterlelie (niet geïndexeerd). Dit is exclusief een eventueel exploitatietekort van ESA. Bij verder ongewijzigde (exploitatie)omstandigheden dient rekening te worden gehouden met een tekort voor 2025 en 2026.

De onderste twee tabelrijen geven aan welke aanvullende dekking bij elk scenario nodig is ten opzichte van het huidige boekjaar 2024 én ten opzichte van de begroting 2025. De aanvullende dekking is het laagst bij scenario 1, geen recreatief zwemwater, en het hoogst in uitgebreide variant 3.
Het verschil in de aanvullende dekking tussen scenario 1, de 'goedkoopste' variant, en scenario 2 is met € 163.000,- relatief gering. Een verhoging van het entreetarief voor recreatief bezoek met € 1,25 zou dit verschil al overbruggen. Vanuit de inwoners enquête is gebleken dat ongeveer de helft van de geënquêteerden bereid is een hoger entreetarief te betalen.

9.8 Frictiekosten

De frictiekosten betreft de afboeking van de huidige boekwaarde van het binnenbad. De boekwaarde bedraagt afgerond € 58.000,- ultimo 2027, zoals gearceerd in onderstaande tabel.

Sportcentrum De Waterlelie in de gemeente begroting	Boekwaarde 31-12-2023	Kapitaallast 2024	Boekwaarde 31-12-2024	Boekwaarde 31-12-2027
Zwembad - binnenbad	€ 71.603	€ 3.339	€ 68.264	€ 58.247
Zwembad - buitenbad	€ 275.374	€ 34.806	€ 240.567	€ 136.149
Sporthal, horeca, receptie en kantoren	€ 3.113.615	€ 151.989	€ 2.964.888	€ 2.508.920
Totaal opstallen De Waterlelie	**€ 3.460.591**	**€ 190.134**	**€ 3.273.719**	**€ 2.703.316**

10 Risicoparagraaf

De scenario's brengen risico's en kansen met zich mee. Het risico bij renovatie is benoemd in hoofdstuk 4 bouwkundige inspectie. Renovatie op de bestaande fundering is niet mogelijk vanwege de ernstige mate van betonrot. Renovatie zou dan gelijk zijn aan nieuwbouw. De renovatie is derhalve niet uitgewerkt.

Voor de nieuwbouwscenario's zijn de risico's onder andere:

- 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 een recessie of minder werkaanbod. Dit blijft dus een onzekere factor en daarmee een risico.
- De energiekosten fluctueren de laatste jaren sterk. De kosten 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.
- Stijging cao-lonen. De begroting 2024 van sportcentrum De Waterlelie sluit met een tekort van afgerond € 303.000,-. Dit komt o.a. door de sterk gestegen cao-lonen. De begroting 2025 dient nog door ESA te worden opgesteld. In de gemeentebegroting is een subsidie voor de Waterlelie opgenomen van € 520.000,- (nog niet geïndexeerd). Bij verder ongewijzigde (exploitatie)omstandigheden dient ook voor 2025 en 2026 rekening te worden gehouden met een exploitatietekort.
  De scenario's zijn gebaseerd op de begroting 2024. De stijging van de exploitatielasten in 2024 is dus 'in geprijsd' in de scenarioprognoses. Inflatiecijfers 2025 en 2026 zijn ongewis en vormen daarmee een risico.
- Warmtenet: Sportcentrum De Waterlelie beschikt al geruime tijd over toelevering van warmte via het warmtenet. De leverancier (datacentrum) krijgt daar koude(re) lucht voor terug, hetgeen leidt tot een win-winsituatie. Voor de levering van de warmte worden geen of beperkte kosten in rekening gebracht. Er is geen garantie dat dit ook op de langere termijn zo zal blijven.
- Netcongestie: In Aalsmeer is een nieuwe elektra aansluiting niet meer mogelijk. Dat betekent dat uit moet worden gegaan van de bestaande aansluiting in combinatie met het warmtenet. Aangezien dat in de huidige situatie toereikend is zal dat in de nieuwe situatie, waarbij het gebouw zuiniger zal worden, ook toereikend zijn maar brengt een risico met zich mee.
- Het bezoek aan het buitenbad in de zomerperiode is weersafhankelijk. Bezoekersaantallen kunnen jaarlijks sterk fluctueren waardoor de opbrengsten hoger of lager kunnen uitvallen. Dit is – zij het in mindere mate - ook van toepassing op de ontwikkeling van het recreatief bezoek (binnenbaden) in de scenario's 2 en 3.
- De investeringskosten en exploitatieramingen zijn begroot exclusief btw. In de huidige situatie wordt de btw gecompenseerd via de SPUK BTW Sport. Het is een verlengde subsidieregeling voor de jaren 2024-2025. De investeringen beginnen grotendeels na 2025 te lopen. Dat is na afloop van de verlengde subsidieregeling. Het is nog onduidelijk hoe de regeling er na 2025 er uit gaat zien. Dit brengt een risico voor de btw compensatie met zich mee.
- Er bestaat een krapte op de arbeidsmarkt. Er zijn voorbeelden van zwembaden die vanwege personeelstekort het zwembad tijdelijk – al dan niet gedeeltelijk – hebben moeten sluiten.
- De investeringskosten en exploitatieramingen zijn begroot exclusief btw. In de huidige situatie wordt de btw gecompenseerd via de SPUK BTW Sport. Het is een verlengde subsidieregeling voor de jaren 2024-2025. De investeringen beginnen grotendeels na 2025 te lopen. Dat is na afloop van de verlengde subsidieregeling. Het is nog onduidelijk hoe de regeling er na 2025 er uit gaat zien. Dit brengt een risico voor de btw compensatie met zich mee. De huidige regeling kent een plafond. Indien het plafond is bereikt ontvangen alle gemeenten naar rato

minder subsidie. Om het risico in beeld te brengen zijn in onderstaande tabel de investeringskosten berekend inclusief een percentage niet verrekenbare btw van respectievelijk 20%, 40% en 60%.

			Investeringskosten incl niet verrekenbare btw		
Risico SPUK btw	**Investeringen Prijspeil 2026**	**btw 21%**	**20% niet verrekenbaar**	**40% niet verrekenbaar**	**60% niet verrekenbaar**
Scenario 1 - geen recreatief programma	€ 22.288.000	€ 4.680.480	€ 23.224.000	€ 24.160.000	€ 25.096.000
Scenario 2 - gecombineerd programma	€ 25.509.000	€ 5.356.890	€ 26.580.000	€ 27.651.000	€ 28.723.000
Scenario 3 - uitgebreid recreatief programma	€ 30.425.000	€ 6.389.250	€ 31.702.000	€ 32.980.000	€ 34.258.000

- Bij het btw risico dient te worden opgemerkt dat er momenteel onderzoek wordt gedaan om op basis van nieuwe overeenkomsten het sportbedrijf ESA volledig – of in elk grotendeels – als ondernemer voor de btw in aanmerking te krijgen. De exploitatie komt dan nagenoeg volledig in de btw-sfeer en is niet meer afhankelijk van de SPUK BTW Sport.

Kansen

Naast risico's bestaan er ook kansen.

- Om een hoger financieel rendement te realiseren en daarmee een lagere exploitatiebijdrage kunnen de entreetarieven al dan niet gefaseerd worden verhoogd. Uit de inwonersenquête gebleken dat er draagvlak is voor een lichte stijging van de tarieven. Ter indicatie: indien de recreatietarieven met circa € 1,25 worden verhoogd dan ontstaat er een voordeel in de exploitatie van € 149.500,- (excl. btw) en daarmee een naar rato lagere exploitatiebijdrage. Rekening dient te worden gehouden met prijselasticiteit van vraag en aanbod. Sterke tariefstijgingen kunnen leiden tot een lager bezoek.
- Verruiming van de openstelling van het buitenbad biedt mogelijkheden tot extra bezoek. Bijvoorbeeld ook een openstelling bij lagere buitentemperaturen (23 graden) en/of als er blauwalg is geconstateerd in het natuurwater in de omgeving van Aalsmeer. Een ruimere openstelling brengt wel hogere (personeels-)kosten met zich mee. Daar zal bij het openstellingsbeleid rekening mee moeten worden gehouden en zal bedrijfseconomisch niet altijd verantwoord zijn. In scenario 2 en 3 kan zeker sprake zijn van verruiming van de openstelling. Ook bij slecht weer kan men recreatief zwemmen en gebruik maken van het binnenbad.
- Toekenning van een van de subsidie zoals beschreven in paragraaf 6.3

10.1 Beoordeling uitgewerkte scenario's

In hoofdstuk 11 is een beoordelingsmatrix opgenomen. Middels deze matrix zijn de scenario's beoordeeld op verschillende criteria. De criteria zijn onder andere:

- Aansluiting capaciteit/zwembehoefte
- Aansluiting bij ambities stakeholders (o.a. de verenigingen en ESA)
- Effect op omgeving. Met omgeving wordt het effect op het fysieke en mentale welbevinden bedoeld. Het bevorderen van een gezonde levensstijl van de inwoners. Hieronder ook zwemveiligheid te verstaan (zwemlessen).
- Risicokarakter bezoek en exploitatie
- Duurzaamheid en energieverbruiken
- 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 in de onderlinge vergelijking goed respectievelijk minder beoordeeld wordt op dat criterium.

11 Beoordelingsmatrix

	Huidige situatie Begroting 2024 ter vergelijkinging voor de scenario's	Scenario 1 - nieuwbouw Nieuwbouw zonder recreatief programma, behoud buitenwater	Scenario 2 - nieuwbouw Nieuwbouw met gecombineerd recreatief programma, behoud buitenwater	Scenario 3 - nieuwbouw Nieuwbouw met uitgebreid recreatief programma, behoud buitenwater
	Voorzieningen: M2 - Wedstrijdbad met 6 banen 375 - Recreatiebad (4 banen) 275 - Instructiebad 116 - Recreatieve elementen Nee - Buitenbad met peuterbad 1180 **Totaal zwemwater 1946**	**Voorzieningen: M2** - Twee wedstrijdbaden met 6 banen (25x15) 750 - Recreatiebad Geen - Recreatieve elementen Nee - Buitenbad 1000 **Totaal zwemwater 1750**	**Voorzieningen: M2** - Wedstrijdbad met 6 banen 375 - Recreatiebad 250 - Doelgroepenbad 250 - Recreatieve elementen Ja - Buitenbad 1000 **Totaal zwemwater 1875**	**Voorzieningen: M2** - Wedstrijdbad met 6 banen 375 - Recreatiebad 375 - Doelgroepenbad 250 - Recreatieve elementen Ja - Buitenbad 1000 **Totaal zwemwater 2000**
Investeringskosten (prijspeil 2026)	nvt	€ 22.288.000	€ 25.510.000	€ 30.425.000
Frictiekosten	nvt	€ 58.247	€ 58.247	€ 58.247
Onderhoudskosten (groot/dagelijks)	€ 386.099	€ 211.000	€ 244.000	€ 299.000
Energie, water en chemicalien	€ 175.343	€ 147.000	€ 163.000	€ 185.000
Kapitaalslasten jaarlijks (2026)	€ 190.134	€ 1.187.000	€ 1.373.000	€ 1.650.000
Aantal bezoekers	185.442	186.200	224.250	271.800
Exploitatieopbrengsten	€ 1.732.292	€ 1.745.000	€ 1.965.000	€ 2.259.000
Exploitie en eigenaarslasten	€ 2.468.872	€ 3.573.795	€ 3.956.795	€ 4.607.795
Exploitatietekort/ -bijdrage	€ 823.920	€ 1.829.000	€ 1.992.000	€ 2.349.000
Financiele dekkingsgraad		85%	88%	88%
Risicokarakter bezoek en exploitatie		+/-	-	--
Effect op omgeving		++	++	++
Duurzaamheid		++	++	++
Veiligheid en risico's		++	++	++
Multifunctioneel zwemwater		-	++	++
Voldoet aan behoefte		-	++	++
Locatie/bereikbaarheid		++	++	++

Bijlagenboek

Bijlageboek 1 - Bouwkundige en technische onderzoeken

Bijlageboek 2 - Behoefteonderzoek en scenariostudies



www.drijver-en-partners.nl

Drijver en Partners
Kelvinring 54
2952 BG Alblasserdam

tel: 010 -2112121
Info@drijver-en-partners.nl
www.drijver-en-partners.nl

DRIJVER EN PARTNERS
· management en advies ·

BIJLAGE 1

Bouwkundige en installatietechnische inspectie

ZWEMBAD DE WATERLELIE

Inspectie ten behoeve van scenariostudie



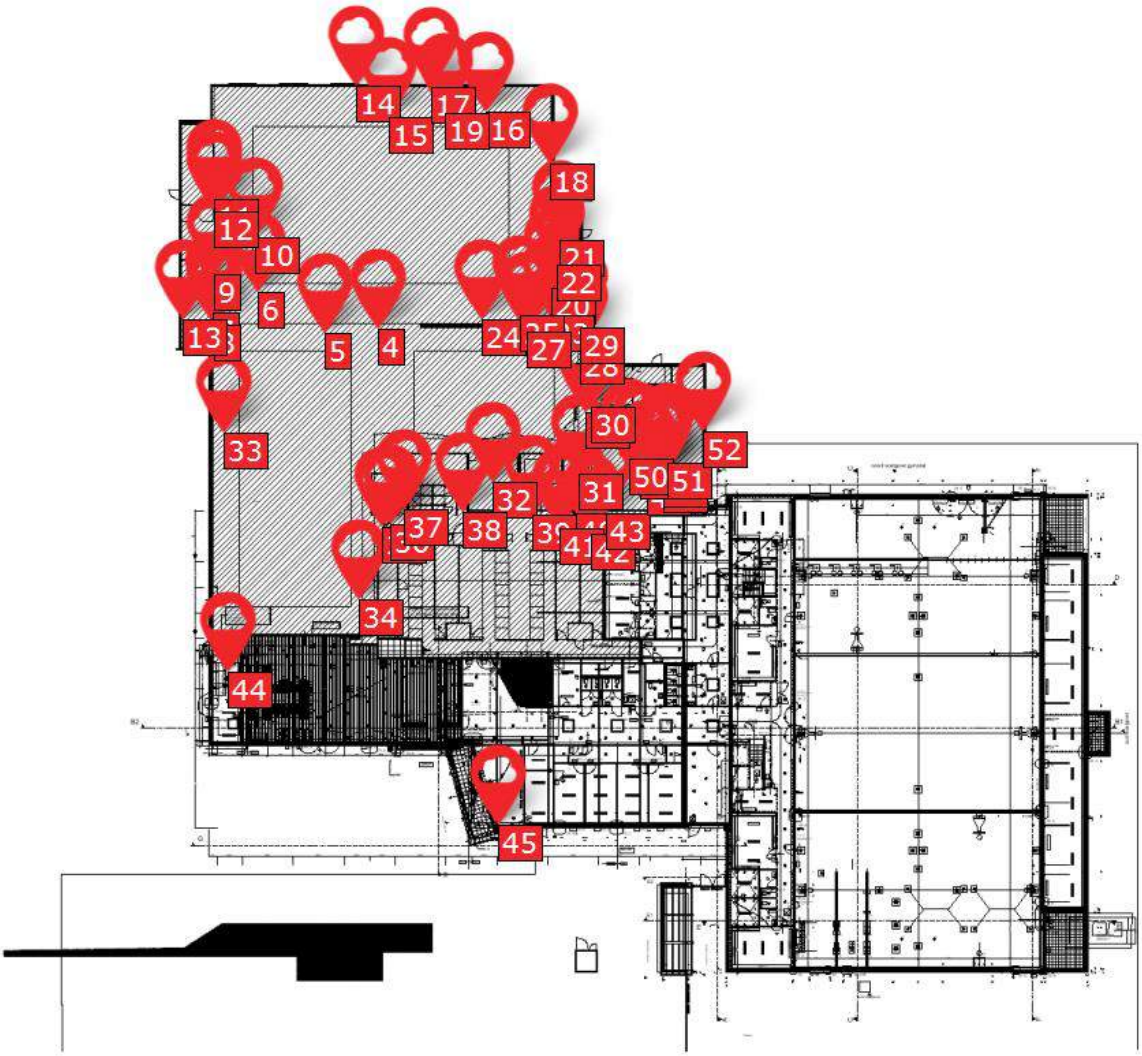
STRAMAN Management en Advies BV
6533-22A-RH/JdW/SO
6 februari 2024

Inspectie

Inspectiedata: 08-01-2024 + 31-01-2024	
Gemaakt op	02-02-2024
Gemaakt door	RH/JdW/SO

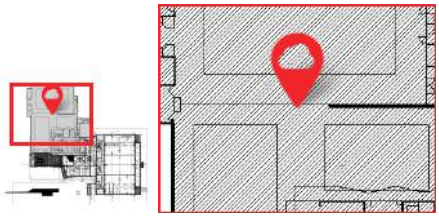
Plattegronden object en locatie van items

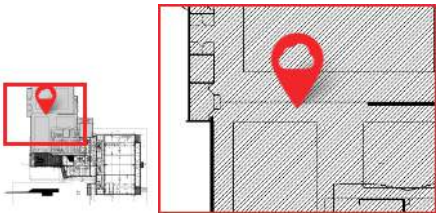
0. begane grond (1).pdf - Pagina 1

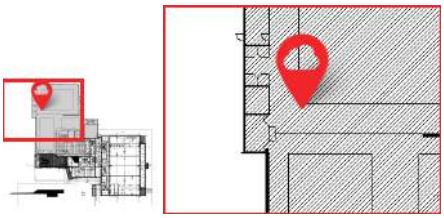


Formulieren/items op tekening

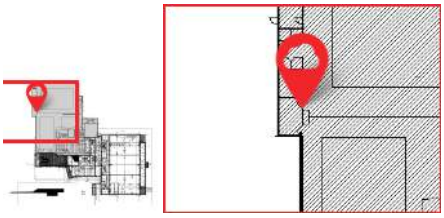
Groep	Formulieren/items
Niet gegroepeerde formulieren/items	4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52

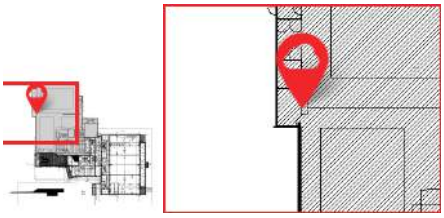
4		
Type	Tegelwerk	
Omschrijving	Beschadigd en gescheurd vloertegelwerk	

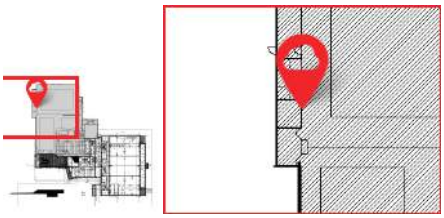
5		
Type	Tegelwerk	
Omschrijving	Verf op vloertegelwerk	

6		
Type	Tegelwerk	
Omschrijving	Corrosie op vloerplaten t.b.v. zwemtrap	

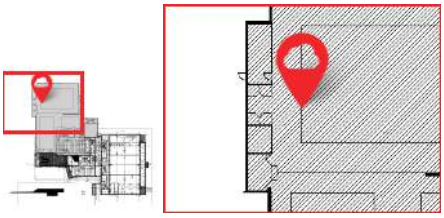


7		
Type	Tegelwerk	
Omschrijving	Corrosie vloerpotten vloertegelwerk	

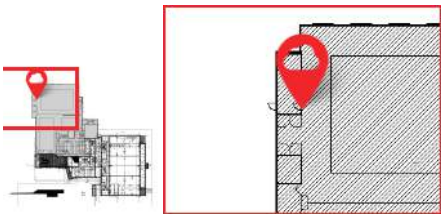
8		
Type	Metaalconstructiewerk	
Omschrijving	Corrosie voeten van de stalen kolommen	

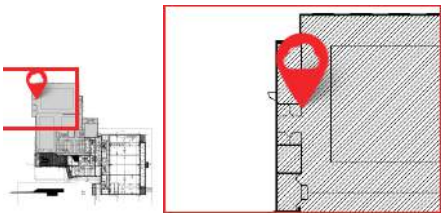
9		
Type	Ventilatie- en Luchtbehandelingsinstallaties	
Omschrijving	Corrosie op ventilatiebuizen	

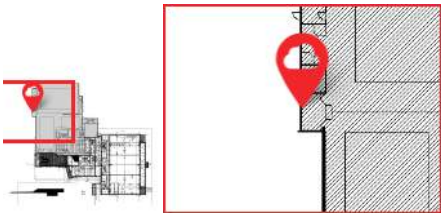


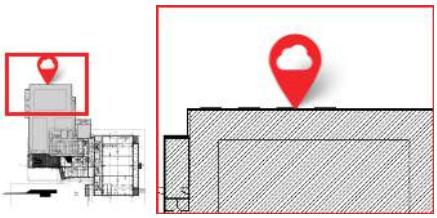
10		
Type	Tegelwerk	
Omschrijving	Uitgespoeld voegwerk vloertegelwerk en grijprand zwembad (komt op meerdere plaatsen voor door het gehele zwembad)	



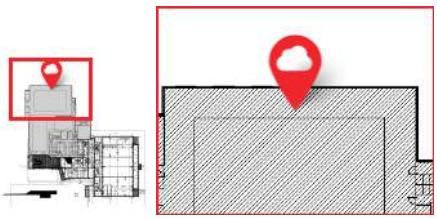
11		
Type	Schilderwerk	
Omschrijving	Beschadigingen van het schilderwerk van de binnen kozijnen	
		

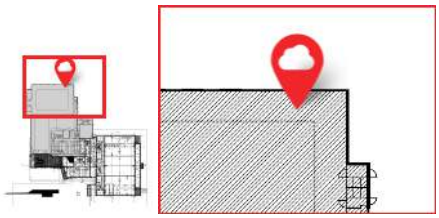
12		
Type	Tegelwerk	
Omschrijving	Corrosie op tegelprofiel (start-stop)	

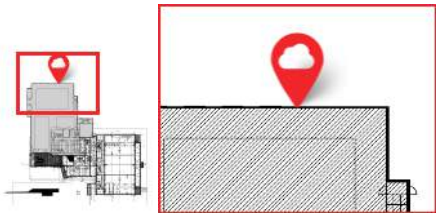
13		
Type	Kozijnen, Ramen en Deuren	
Omschrijving	Schimmel t.p.v aansluiting dubbelglas houten kozijn (binnenzijde buitenkozijn)	

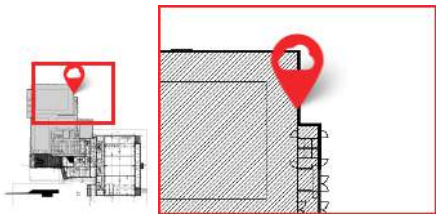
14		
Type	Kozijnen, Ramen en Deuren	
Omschrijving	Zwam aan de binnenzijde van de buitenkozijnen	

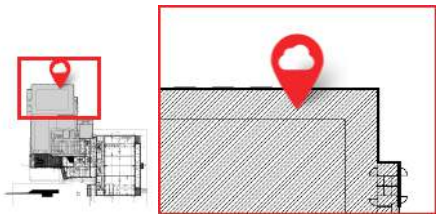


15		
Type	Ventilatie- en Luchtbehandelingsinstallaties	
Omschrijving	Afbrokkelen van de vloertegels t.p.v de goot, zwembad	

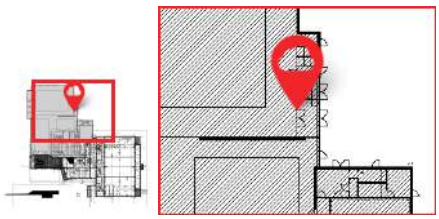
16		
Type	Tegelwerk	
Omschrijving	Vervuiling van de vloertegels (komt over het algemeen voor door het gehele zwembad)	
 		

17		
Type	Tegelwerk	
Omschrijving	Gescheurde tegels tpv kozijnwerk	
		

18		
Type	Kozijnen, Ramen en Deuren	
Omschrijving	Houtrot binnenzijde van het buitenkozijn	

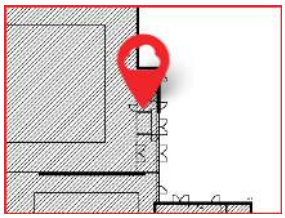
19		
Type	Metaalconstructiewerk	
Omschrijving	Aantasting coating/schilderwerk van de stalen liggers en kolommen	

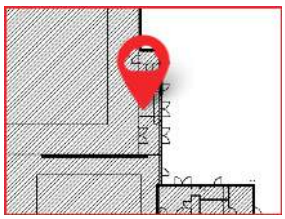


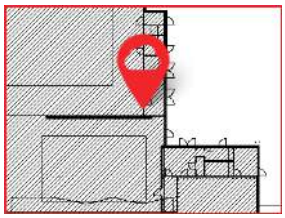

20		
Type	Kozijnen, Ramen en Deuren	
Omschrijving	Corrosie hang en sluitwerk deuren binnen	

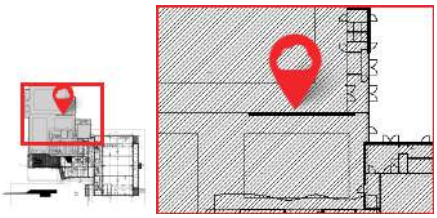




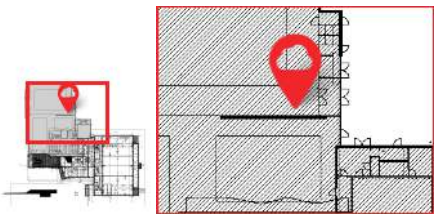
21 	  
Type	Verwarmingsinstallaties
Omschrijving	Corrosie aan radiatoren en appendages
   	

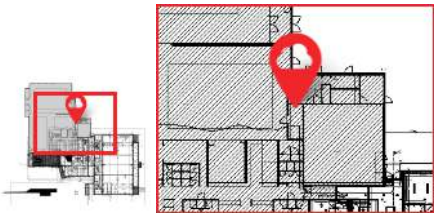
22 	  
Type	Plafond en Wandsystemen
Omschrijving	Corrosie aan ribben van systeem plafond

23 	  
Type	Metaalconstructiewerk
Omschrijving	Corrosie aan stalen constructie
	

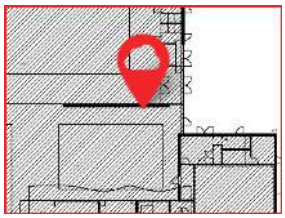
24		
Type	Metaalconstructiewerk	
Omschrijving	Corrosie aan stalenconstructie	




25		
Type	Tegelwerk	
Omschrijving	Scheurvorming in vloertegelwerk	

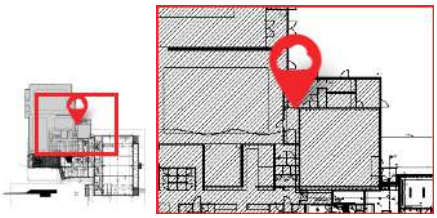
26		
Type	Schilderwerk	
Omschrijving	Afbladdering schilderwerk binnen kozijnen en aangetaste deur	



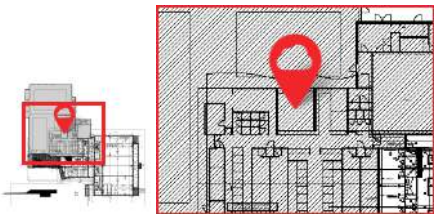
27 	  
Type	Metaalconstructiewerk
Omschrijving	Ernstige corrosie aan de voeten van de stalen kolommen
 	

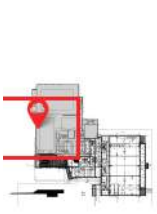
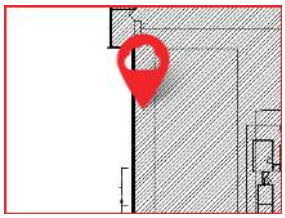
28 	  
Type	Kozijnen, Ramen en Deuren
Omschrijving	Deur kromgetrokken en corrosie hang en sluitwerk
 	

29 	  
Type	Kozijnen, Ramen en Deuren
Omschrijving	Kromgetrokken tussendorpel kozijnwerk

30		
Type	Metselwerk	
Omschrijving	Scheurvorming in betonsteen metselwerk	
 		

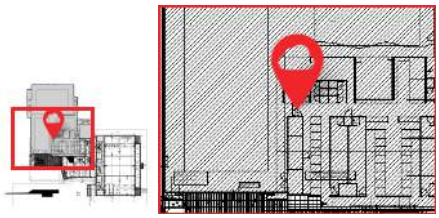
31		
Type	Kozijnen, Ramen en Deuren	
Omschrijving	Ernstig beschadigde deuren en kozijnen binnen	
		

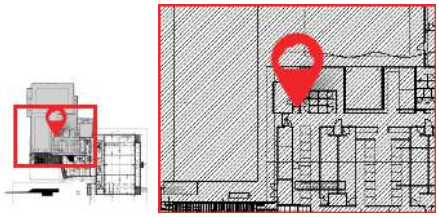
32		
Type	Ventilatie- en Luchtbehandelingsinstallaties	
Omschrijving	Ernstig vervuilde ventilatie roosters	

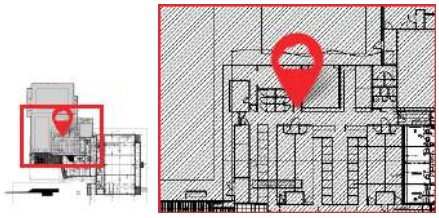
33 	  
Type	Metaalconstructiewerk
Omschrijving	Corrosie aan staalconstructie van de glijbaan
 	

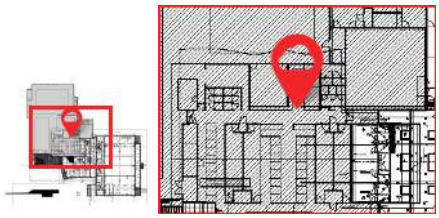
34 	  
Type	Ventilatie- en Luchtbehandelingsinstallaties
Omschrijving	Vervuiling ventilatie roosters

35 	  
Type	Kozijnen, Ramen en Deuren
Omschrijving	Aantasting binnen kozijnen en schilderwerk

36		
Type	Kozijnen, Ramen en Deuren	
Omschrijving	Corrosie hang en sluitwerk van de binnendeuren	

37		
Type	Kozijnen, Ramen en Deuren	
Omschrijving	Kapotte binnendeur	

38		
Type	Waterinstallaties	
Omschrijving	Lekkage drukventiel	

39		
Type	Ventilatie- en Luchtbehandelingsinstallaties	
Omschrijving	Ernstige vervuiling ventilatie roosters	

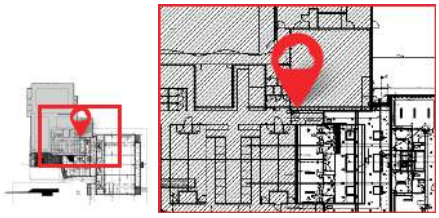


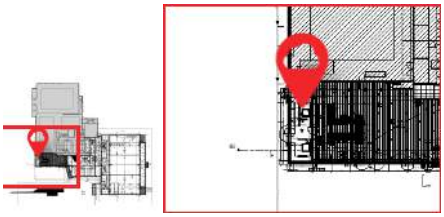

40		
Type	Brandbestrijdingsinstallatie	
Omschrijving	Corrosie aan brandslanghaspel kast, staal	

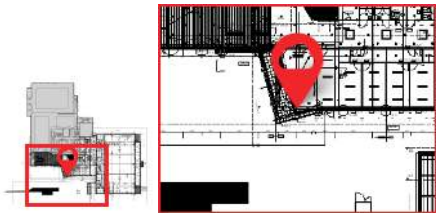


41		
Type	Plafond en Wandsystemen	
Omschrijving	Loshangend houten delen plafond	

42		
Type	Plafond en Wandsystemen	
Omschrijving	Houtrot in houten binnenwand	

43		
Type	Metselwerk	
Omschrijving	Scheurvorming in metselwerk binnenwand betonsteen	

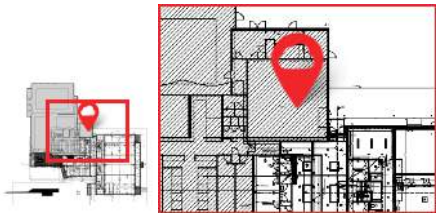
44		
Type	Dekvloeren en Vloersystemen	
Omschrijving	Aantasting coating vloerafwerking keuken	

45		
Type	Plafond en Wandsystemen	
Omschrijving	Lekkagesporen systeemplafonds (oud lekkage of condens?)	



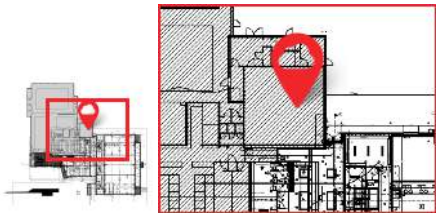

46		
Type	Isolatie	
Omschrijving	Losse armaflex isolatie leidingnet CV	

47		
Type	Isolatie	
Omschrijving	Ontbrekende delen leiding isolatie	

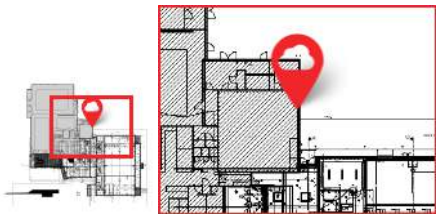
48		
Type	Elektrotechnische Installaties	
Omschrijving	Open lasdozen	

49		
Type	Afbouwtimmerwerk	
Omschrijving	Corrosie aan kanalisatie	

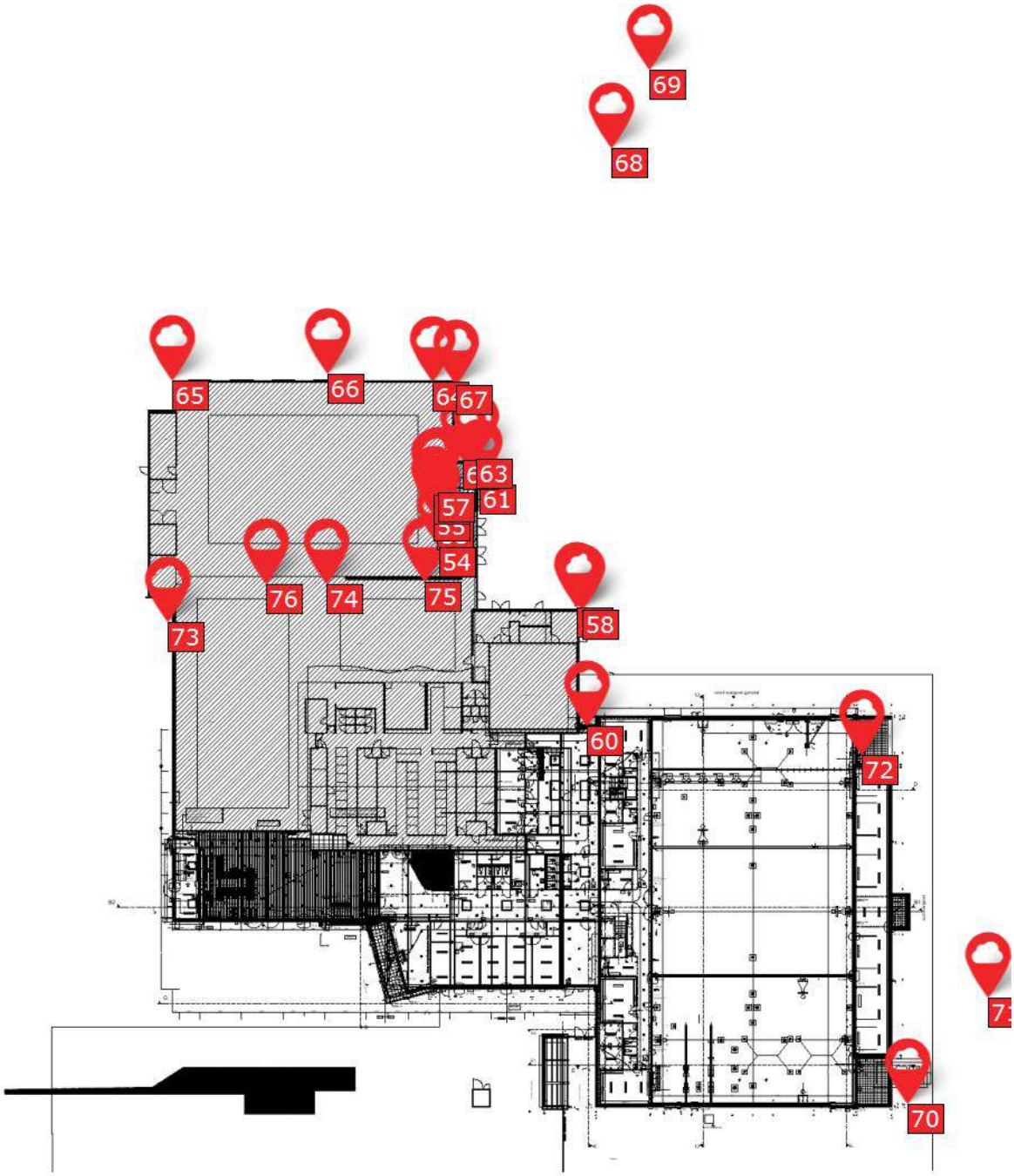
50		
Type	Isolatie	
Omschrijving	Losse leidingisolatie	

51		
Type	Waterinstallaties	
Omschrijving	Corrosie aan bouten en moeren, flenzen	



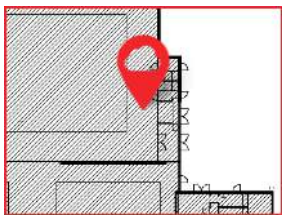
52		
Type	Kozijnen, Ramen en Deuren	
Omschrijving	Ontbrekend raam/kozijn	

0. begane grond (1).pdf - Pagina 1



Formulieren/items op tekening

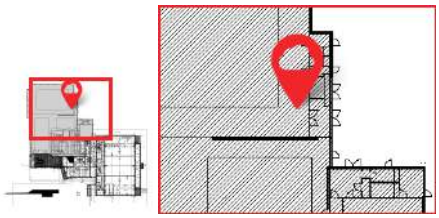
Groep	Formulieren/items
Niet gegroepeerde formulieren/items	53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76

53 	  
Type	Waterinstallaties
Omschrijving	Corrosie aan installatie van de beweegbare bodem





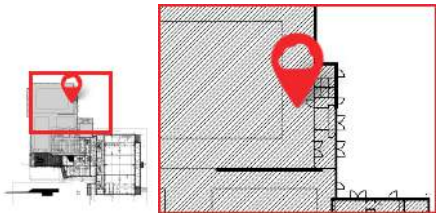


54		
Type	Betonwerk	
Omschrijving	Lekkage van de betonbak, zwembad. Op diverse plaatsen	





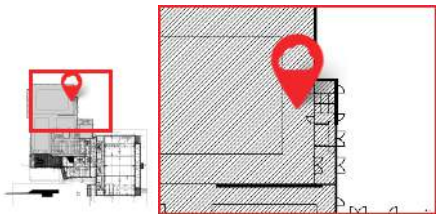


55		
Type	Waterinstallaties	
Omschrijving	OUDE WITTE PVC leidingen waterinstallatie zwemwater (kwetsbaar)	



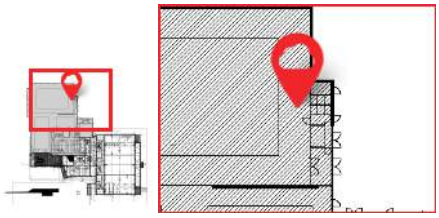



56		
Type	Elektrotechnische Installaties	
Omschrijving	Lekkage zwemwater op elektrische installatie	





57		
Type	Isolatie	
Omschrijving	Beschadigde isolatie waterleidingwerk	





58		
Type	Betonwerk	
Omschrijving	Afgevoerde delen en scheurvorming betonlatei	

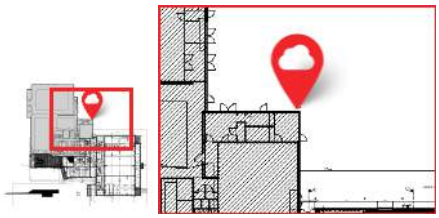








59		
Type	Metselwerk	
Omschrijving	Scheurvorming gevelmetselwerk	





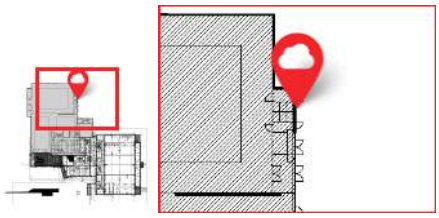
60		
Type	Kozijnen, Ramen en Deuren	
Omschrijving	Niet sluitende aluminium buitendeuren	







61		
Type	Voegvulling	
Omschrijving	Uitgespoeld voegwerk van de gevel	



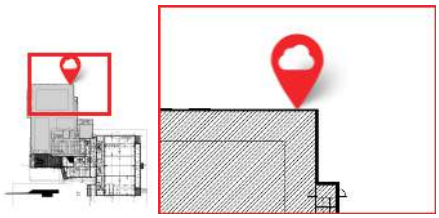


62		
Type	Metaal- en Kunststofwerk	
Omschrijving	Verwering stalen sandwichpanelen, gevelafwerking	

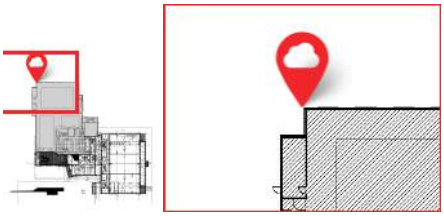


63		
Type	Waterinstallaties	
Omschrijving	Buitendouche stond tijdens inspectie aan	



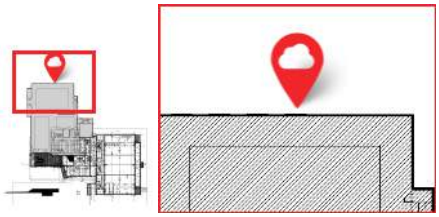
64		
Type	Metselwerk	
Omschrijving	Scheurvorming op diverse plaatsen in het metselwerk	

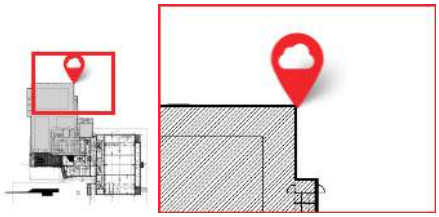


65		
Type	Kozijnen, Ramen en Deuren	
Omschrijving	Vochtlekkage als zijnde condensvorming (bouwfysisch) op diverse hoeken van de kozijnen (buiten)	



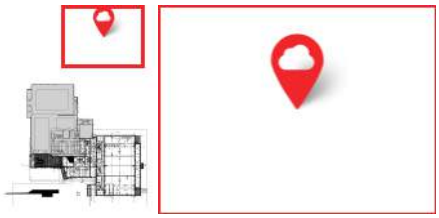


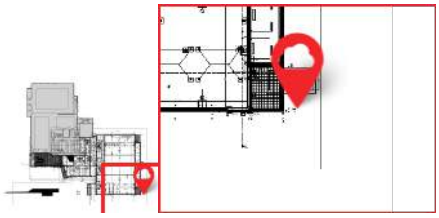
66		
Type	Kozijnen, Ramen en Deuren	
Omschrijving	Uitgespoeld voegwerk keramische raamdorpelstenen op diverse plaatsen aan de gevel	

67		
Type	Dakgoten en Hemelwaterafvoeren	
Omschrijving	Corrosie aan de stalen ondereinden van de hwa	

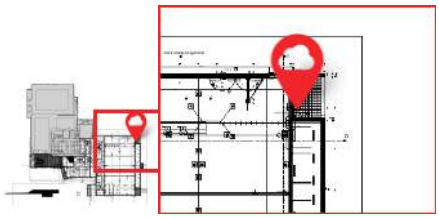
68		
Type	Afbouwtimmerwerk	
Omschrijving	Houtrot aan gevelbekleding	

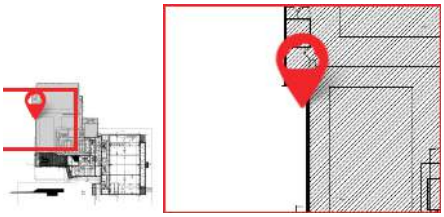



69	 
Type	Waterinstallaties
Omschrijving	Aantasting van de coating en vervuiling buitenglijbaan
	

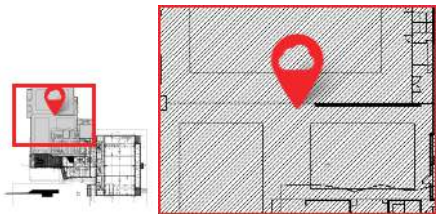
70	 
Type	Afbouwtimmerwerk
Omschrijving	Vervuiling luifel nieuwbouw

71	 
Type	Tegelwerk
Omschrijving	Los en ontbrekend tegelwerk buitenzwembad peuters
   	

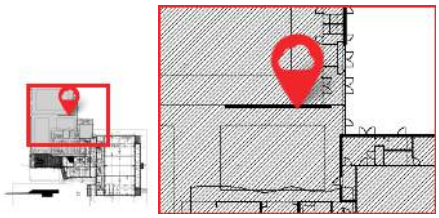
72 	 
Type	Kozijnen, Ramen en Deuren
Omschrijving	Onthechting kistwerk tpv buitendeuren (inwateren mogelijk)

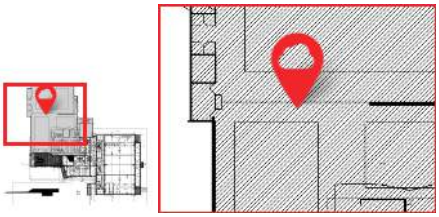
73 	 
Type	Metaal- en Kunststofwerk
Omschrijving	Condensvorming achter sandwich panelen, bouwfysisch probleem aan het gehele gebouw

74 	 
Type	Dakbedekkingen
Omschrijving	Erosie en verwering van de APP dakbedekking (Derbigum)



75		
Type	Dakbedekkingen	
Omschrijving	Aangetaste stalen dakranden en bevestigend	

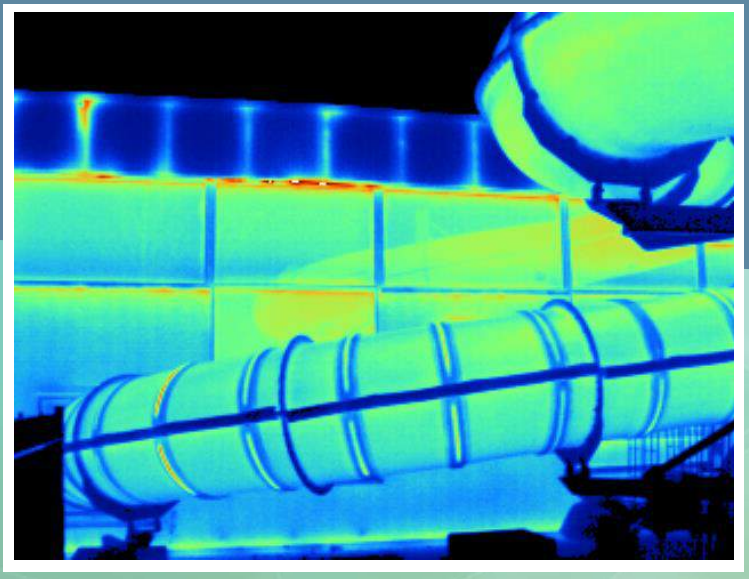
76		
Type	Dakbedekkingen	
Omschrijving	Loshangende dakbedekking (eerder gefixeerd)	
		

BIJLAGE 2

Thermografische opname

Rapportage thermografische inspectie

Zwembad
De Waterlelie
Aalsmeer



STRAMAN Management en Advies

Rapportagedatum:
31-1-2024

Inhoudsopgave

Inleiding....5
Samenvattende beoordeling....6
Gevel zuidwestzijde (t.p.v. fietsenstalling)....7
Gevel zuidwestzijde....7
Gevel zuidwestzijde....8
Gevel zuidwestzijde....8
Gevel zuidwestzijde....9
Gevel zuidwestzijde....9
Gevel zuidwestzijde....10
Gevel zuidwestzijde....10
Gevel zuidwestzijde....11
Gevel zuidwestzijde....11
Gevel zuidwestzijde....12
Gevel zuidwestzijde (entree)....12
Gevel zuidwestzijde....13
Gevel zuidwestzijde....13
Gevel zuidwestzijde....14
Gevel zuidwestzijde....14
Gevel noordwestzijde 15
Gevel noordwestzijde 15
Gevel noordwestzijde 16
Gevel noordwestzijde 16
Gevel noordwestzijde (glijbaan)....17
Gevel noordwestzijde 17
Gevel noordwestzijde 18
Gevel noordwestzijde 18
Gevel noordwestzijde 19
Gevel noordwestzijde 19
Gevel noordwestzijde 20

Gevel noordwestzijde 20
Gevel noordwestzijde 21
Gevel noordwestzijde 21
Gevel noordwestzijde 22
Gevel noordwestzijde 22
Gevel noordoostzijde (t.p.v. zijpoort) 23
Gevel noordoostzijde 23
Gevel noordoostzijde 24
Gevel noordoostzijde 24
Gevel noordoostzijde 25
Gevel noordoostzijde 25
Gevel noordoostzijde 26
Gevel zuidoostzijde 26
Gevel zuidoostzijde 27
Gevel zuidoostzijde 27
Gevel zuidoostzijde 28
Gevel zuidoostzijde 28
Gevel zuidoostzijde 29
Gevel zuidoostzijde 29
Gevel zuidoostzijde 30
Gevel zuidoostzijde 30
Gevel zuidoostzijde 31
Gevel zuidoostzijde 31
Gevel noordoostzijde 32
Gevel noordoostzijde 32
Gevel noordoostzijde (sporthal).....33
Gevel noordoostzijde 33
Gevel noordoostzijde 34
Gevel noordoostzijde 34
Gevel noordoostzijde 35
Gevel noordoostzijde 35

Gevel noordoostzijde 36
Gevel noordoostzijde 36
Gevel zuidoostzijde 37
Gevel zuidoostzijde 37
Gevel zuidoostzijde 38
Gevel zuidoostzijde 38
Gevel zuidoostzijde 39
Gevel zuidoostzijde 39
Gevel zuidoostzijde 40
Gevel zuidoostzijde 40
Gevel zuidoostzijde 41
Gevel zuidoostzijde 41
Gevel zuidwestzijde.....42
Gevel zuidwestzijde.....42
Gevel zuidwestzijde.....43
Gevel zuidwestzijde.....43
Gevel zuidwestzijde.....44
Gevel zuidwestzijde.....44
Gevel zuidwestzijde.....45
Gevel zuidwestzijde.....45
Gevel zuidwestzijde.....46

Inleiding

Het doel van deze thermografische inspectie is het analyseren en rapporteren van (verborgen) gebreken en afwijkingen in de thermische schil van het gebouw. Op basis van deze gegevens zijn geconstateerde problemen op effectieve wijze nader onderzocht.

Projectnaam en -nummer	Zwembad De Waterlelie Aalsmeer
Plaats van de inspectie	Dreef Aalsmeer
Inspectiedatum	12-1-2024
Rapportagedatum	31-1-2024 (revisie A)
Inspectie uitgevoerd door	RvdM

Wat is thermografie
Alle objecten zenden infrarood straling uit die varieert aan de hand van de oppervlaktetemperatuur van dat object. Het stralingsbeeld van het object kan worden geregistreerd met behulp van een thermografische camera, ook wel infrarood camera genoemd. Belangrijk bij de interpretatie van infraroodfoto's is de emissiecoëfficiënt. Deze factor zorgt ervoor dat bepaalde materiaalsoorten een andere temperatuur lijken te hebben door gedeeltelijke reflectie van omgevingstemperaturen.

Werkwijze
Van de geïnspecteerde objecten zijn infraroodfoto's gemaakt. Daarbij zijn de nodige aanvullende gegevens zoals proces- en atmosferische condities vastgelegd. De foto's zijn vervolgens in deze rapportage verwerkt en voorzien van toelichting. Deze thermografische inspectie voldoet aan NEN-EN 13187. De thermograaf is minimaal 'level 1' gediplomeerd.

Gebruikte apparatuur
Voor de inspectie is een Fluke Ti32 infrarood camera - S/N 11060863 gebruikt. Vanwege de aard van het uitgevoerde werk behoeft deze camera niet te worden gekalibreerd. De in dit rapport genoemde temperaturen zijn vastgelegd met een Fluke 971 thermometer.

Samenvattende beoordeling

De foto's laten zien dat er in de gevels rond de zwemzaal relatief veel warmte verloren gaat, zelfs voor een wat ouder gebouw. De meeste waargenomen gebreken hebben betrekking op de luchtdichtheid van het gebouw. Door uitstroom van warme (vochtige) lucht ontstaan door inwendige condensatie weer andere problemen. Dat is overdag aan de buitenzijde waarneembaar door op veel plaatsen er vocht naar buiten druppelt. De bestaande isolatie zal door vochtophoping nadelig worden worden beïnvloed (het verliest zijn isolerende werking) en er ontstaat bouwfysische schade hetgeen reeds waarneembaar is met zwam aan de binnenzijde van de kozijnen en houtrot in de kozijnen rondom.

De aanzienlijk nieuwere sportzaal en de omliggende kantoorruimten laten door aanzienlijk betere geen thermische gebreken zien. Uitzondering hierop vormt de (ook nieuwe) entreesluis waar een duidelijk bouwfysisch probleem waarneembaar is.

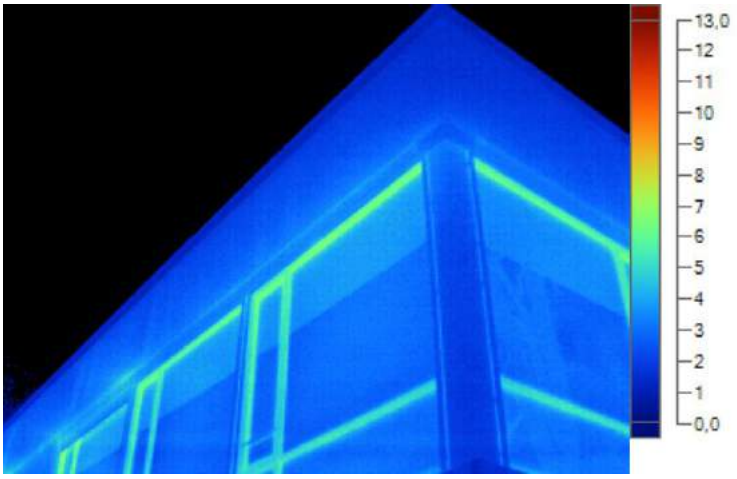
Algemene opmerkingen bij deze inspectie
Het kan voorkomen dat meerdere foto's van dezelfde gevel onderling verschillen qua kleurenindicatie. Dit ontstaat doordat de kleurenschaal bij het analyseren soms wordt verschoven om bepaalde details beter in beeld te krijgen. Ook is soms te zien dat de waargenomen temperaturen lager kunnen zijn dan de gemeten omgevingstemperatuur. Dit effect ontstaat doordat sommige bouwmaterialen onder een bepaalde kijkhoek de temperatuur van de veel koudere hemel reflecteren.

Wanneer in de titel van de foto wordt verwezen naar een bepaald onderdeel van die foto, kan het zijn dat omliggende gedeelten warmtelekken lijken te bevatten. Dit ontstaat door de bewerking van de foto en dient te worden genegeerd zolang daar in de begeleidende tekst niet naar wordt verwezen.

Een gedetailleerde beschrijving van de technische opbouw en de ligging van het gebouw is in deze rapportage achterwege gelaten omdat de belanghebbenden bekend zijn met het gebouw.

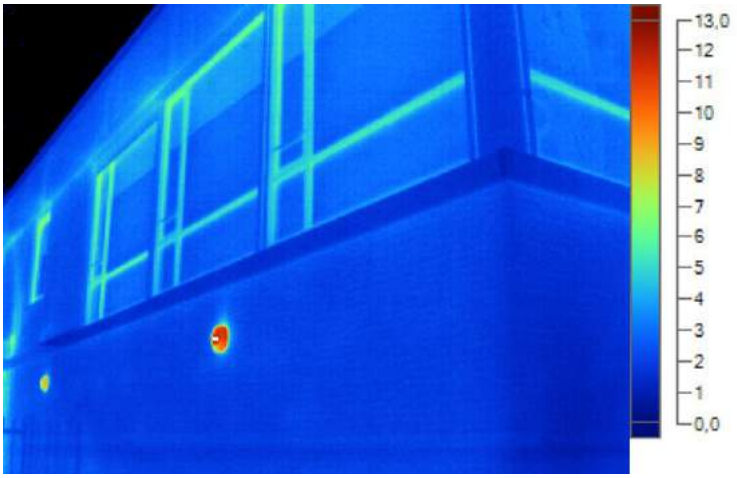
Omgevingsfactoren tijdens de inspectie

Weer voorgaande dag		rustig weer met beperkt zon
Windsnelheid	Bft	<1
Temperatuur binnen	°C	≈ 15-25
Temperatuur buiten	°C	≈ 2
Weersomstandigheden		bewolkt en droog



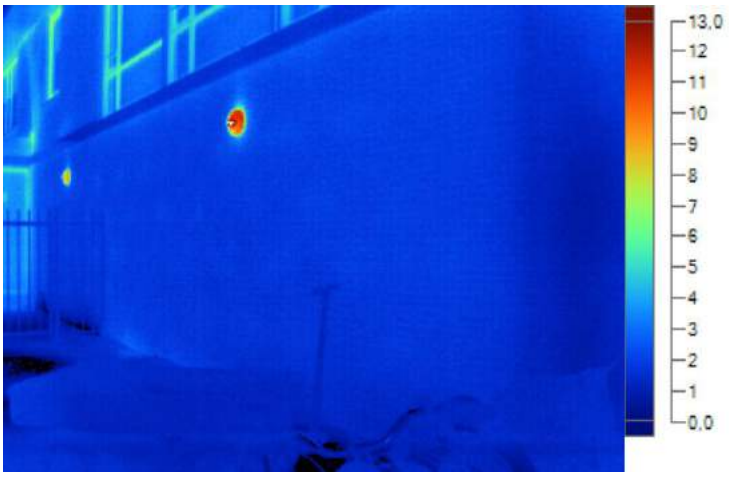
Gevel zuidwestzijde (t.p.v. fietsenstalling)

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar



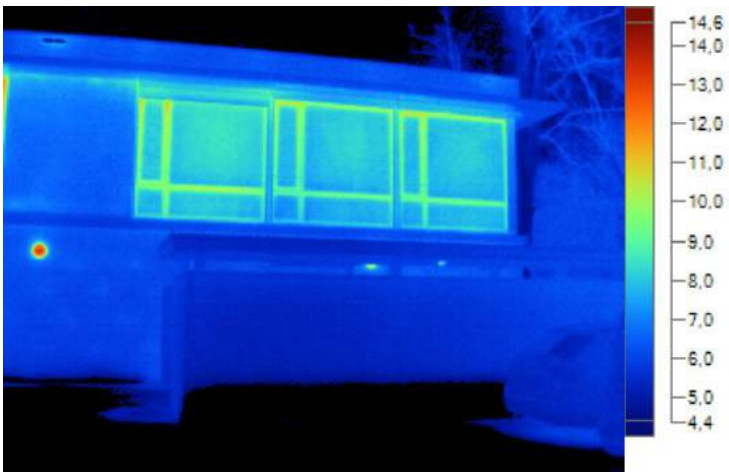
Gevel zuidwestzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar



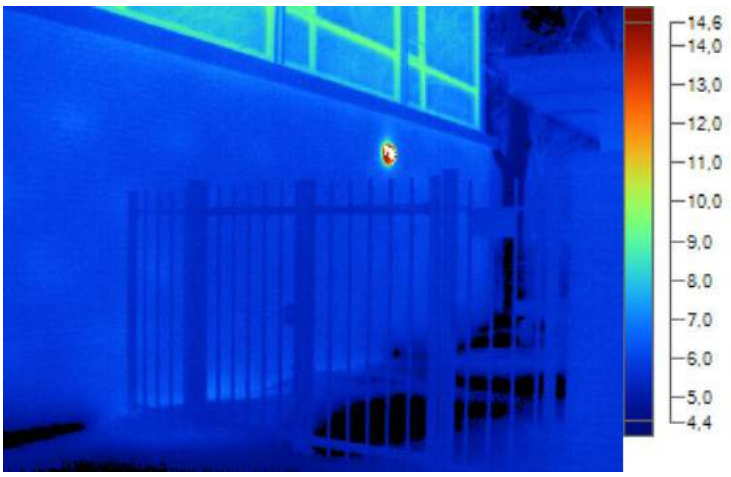
Gevel zuidwestzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar



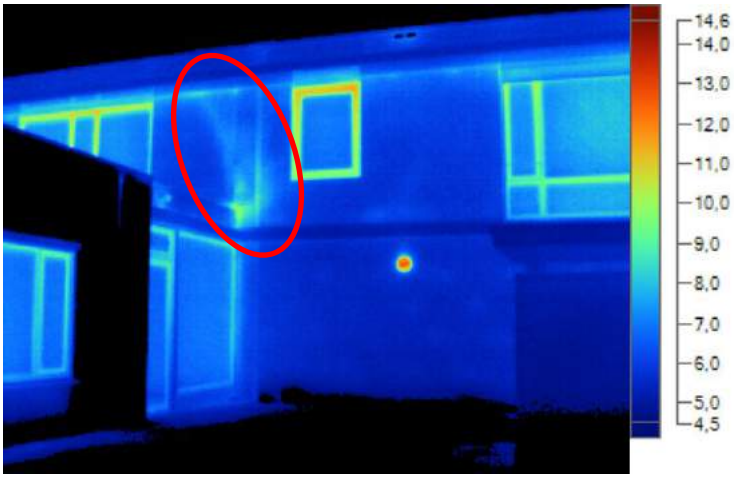
Gevel zuidwestzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar



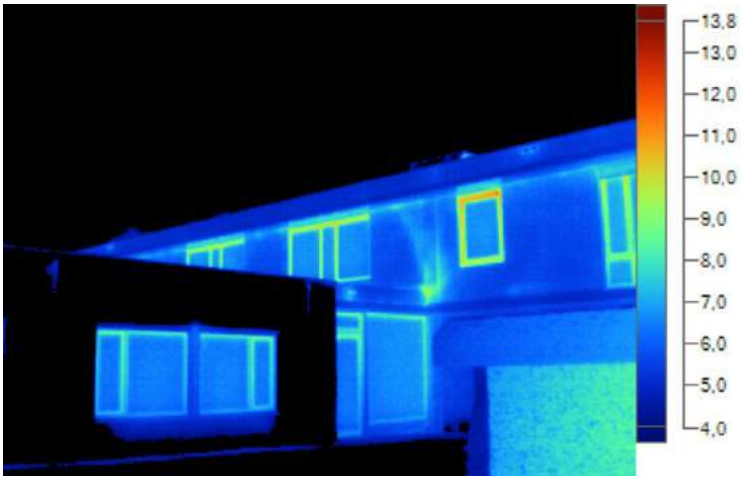
Gevel zuidwestzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar



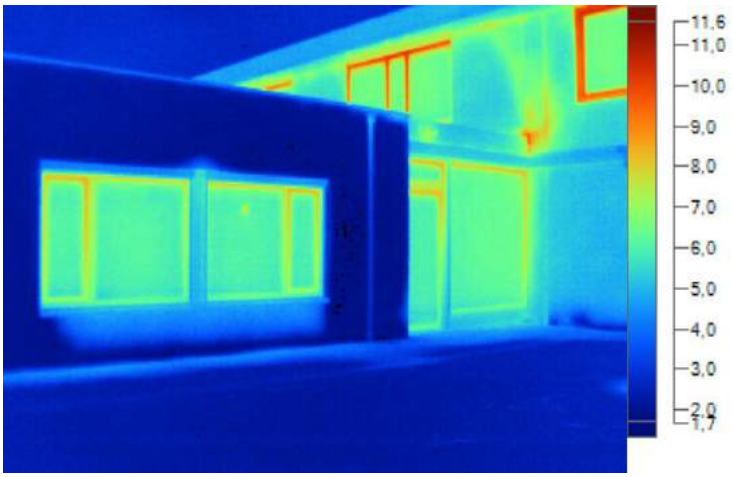
Gevel zuidwestzijde

Op de aangegeven plaats is beperkt uitstroom van warme lucht uit het gebouw zichtbaar



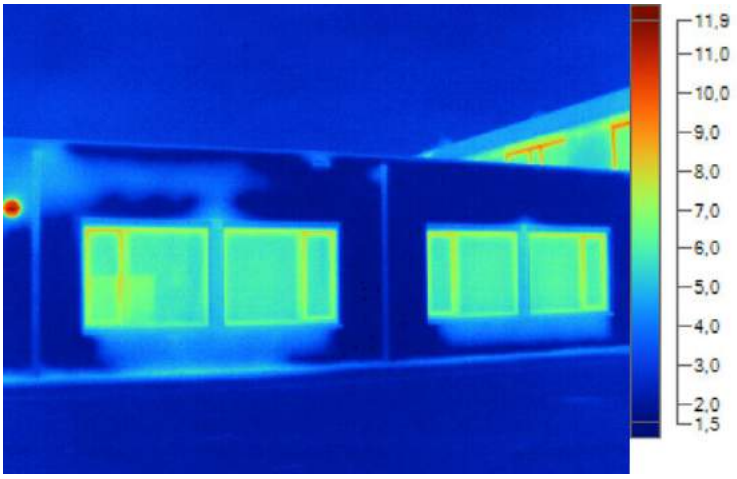
Gevel zuidwestzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen



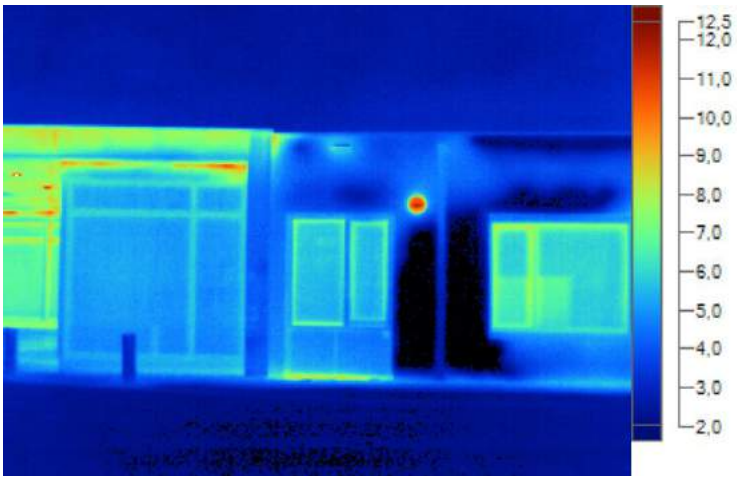
Gevel zuidwestzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen



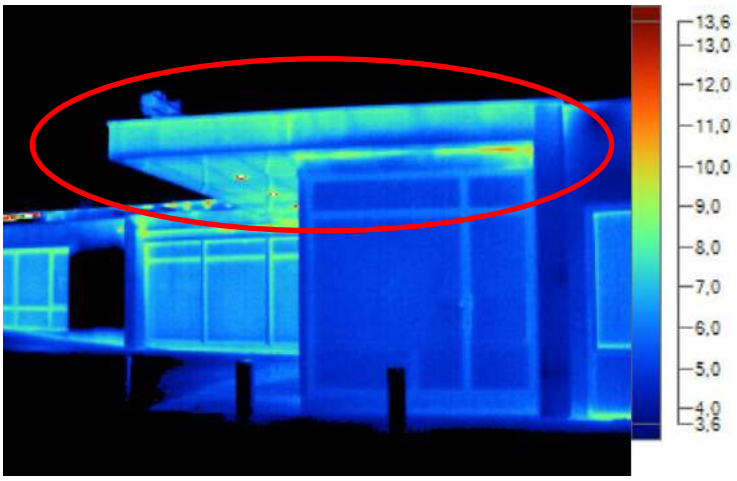
Gevel zuidwestzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen



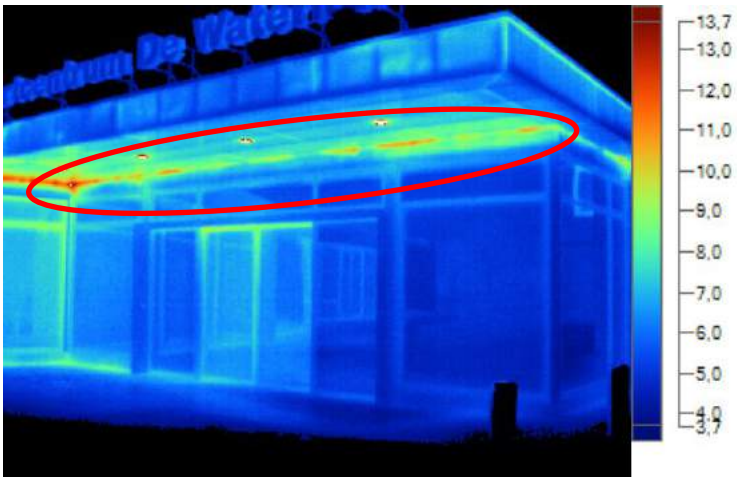
Gevel zuidwestzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen



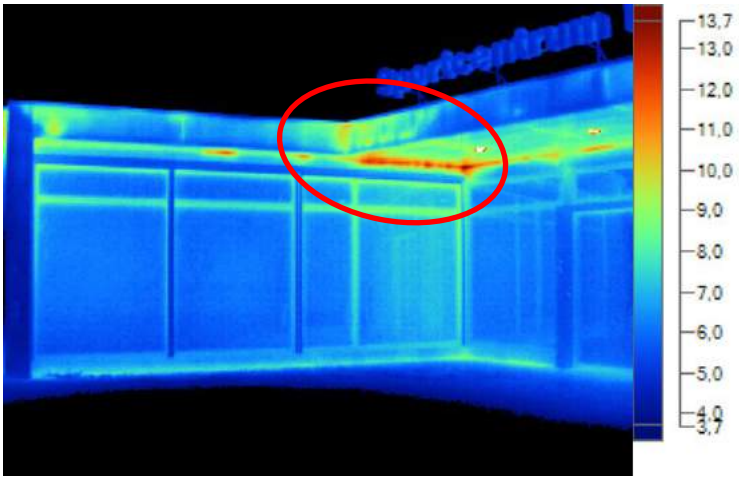
Gevel zuidwestzijde

De luifel is doorspoelt met warme lucht uit het gebouw. We zien tevens condensvorming en druppels naar beneden komen. Hier is sprake van een ontwerp of bouwfout aangezien dit niet verwacht mag worden bij een jong gebouwdeel.



Gevel zuidwestzijde (entree)

De luifel is doorspoelt met warme lucht uit het gebouw. We zien tevens condensvorming en druppels naar beneden komen. Hier is sprake van een ontwerp of bouwfout aangezien dit niet verwacht mag worden bij een jong gebouwdeel.



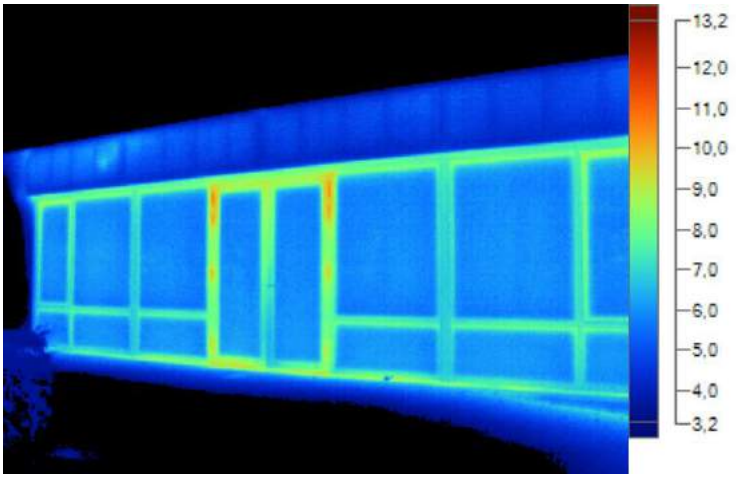
Gevel zuidwestzijde

De luifel is doorspoelt met warme lucht uit het gebouw. We zien tevens condensvorming en druppels naar beneden komen. Hier is sprake van een ontwerp of bouwfout aangezien dit niet verwacht mag worden bij een jong gebouwdeel.



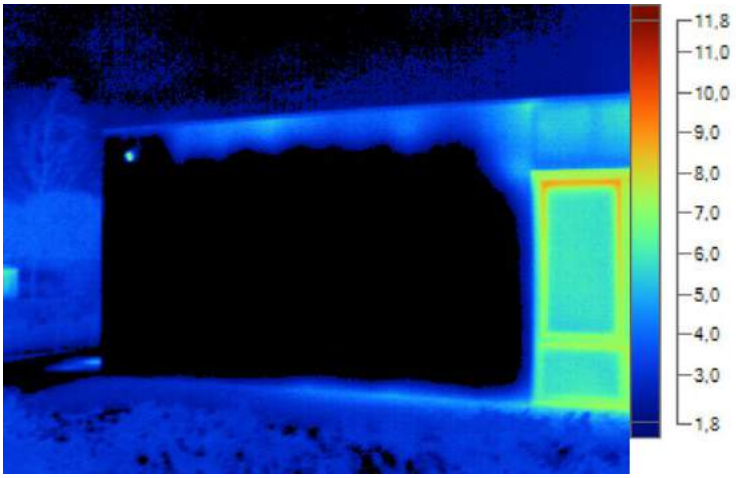
Gevel zuidwestzijde

Op de aangegeven plaats is uitstroom van warme lucht uit het gebouw zichtbaar



Gevel zuidwestzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen



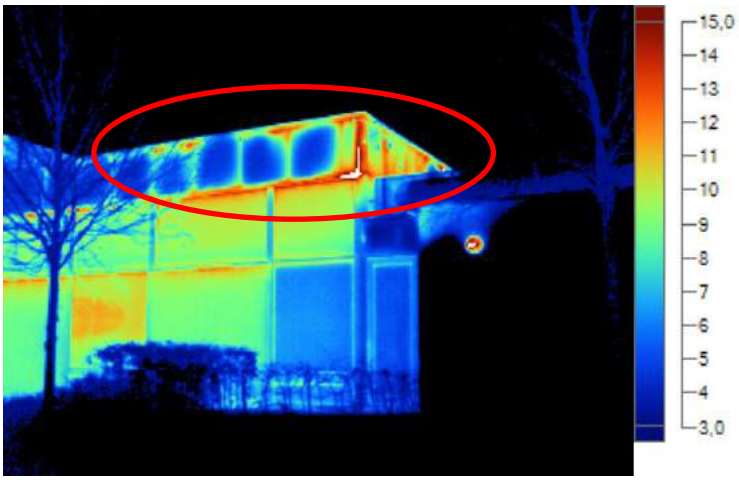
Gevel zuidwestzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen



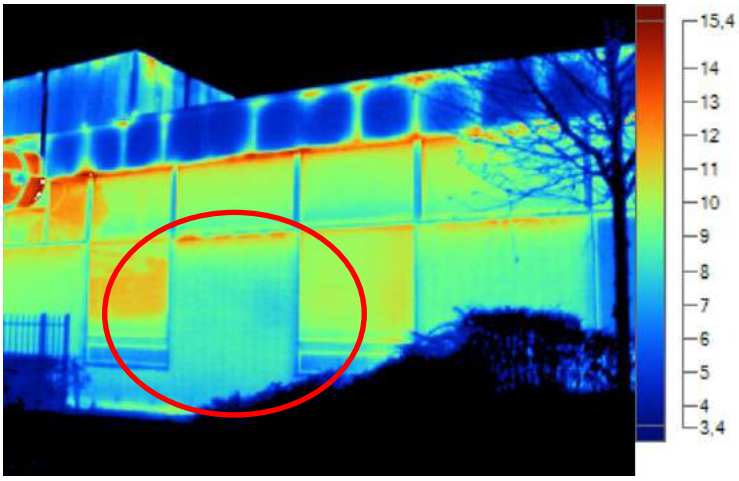
Gevel noordwestzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen



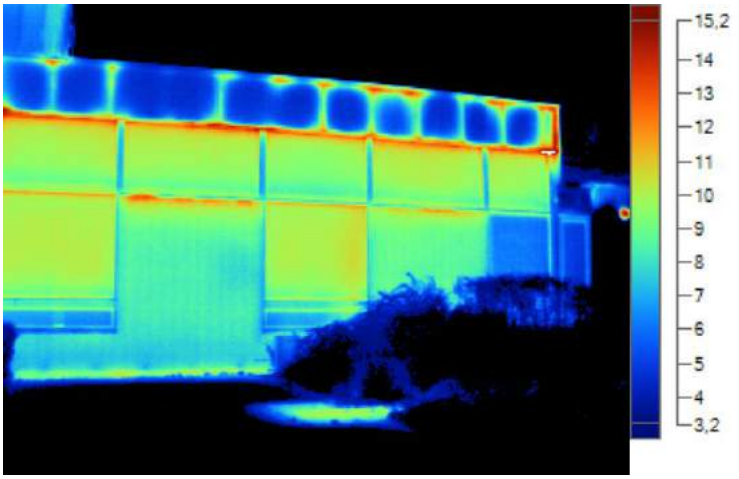
Gevel noordwestzijde

Op de aangegeven plaats is uitstroom van warme lucht uit het gebouw zichtbaar. Rondom de donkerrode plekken is overdag lekwater zichtbaar, zijnde opgehoopt water door condensvorming wat naar buiten komt.



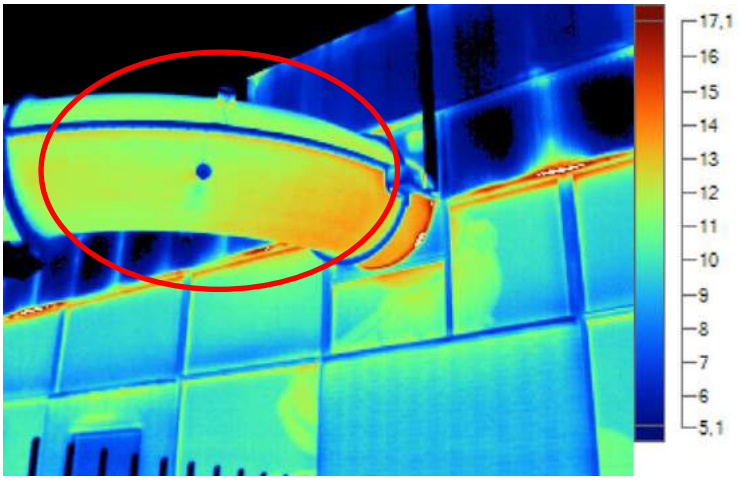
Gevel noordwestzijde

Via de dichte gevelvlakken gaat veel warmte verloren. Dit kan meerdere oorzaken hebben zoals beperkte isolatie, vochtige of vergane isolatie, of opwarming door stroming van warme lucht in de spouw.



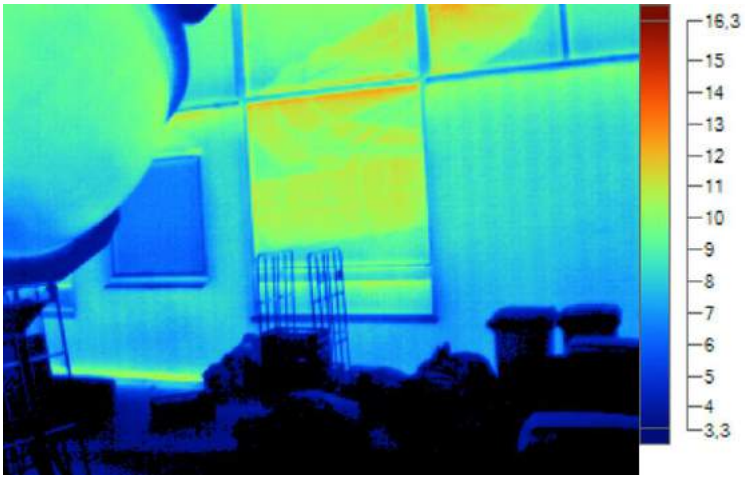
Gevel noordwestzijde

Via de dichte gevelvlakken gaat veel warmte verloren. Dit kan meerdere oorzaken hebben zoals beperkte isolatie, vochtige of vergane isolatie, of opwarming door stroming van warme lucht in de spouw.



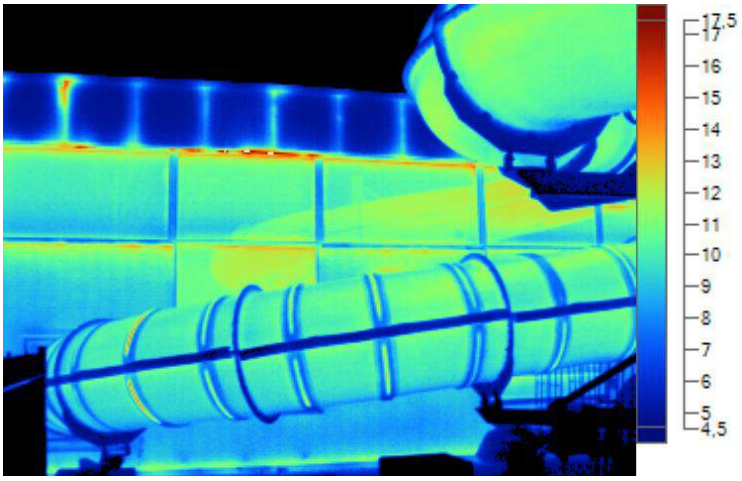
Gevel noordwestzijde (glijbaan)

De glijbaan is behoorlijk warm en hier wordt veel warmte verloren. Dit zien we vaker bij glijbanen omdat het een verbinding vormt met het altijd warme binnenklimaat van een zwembad. Tijdens gebruik van de glijbaan zal de situatie nog ernstiger worden omdat er verwarmd water doorheen stroomt. De glijbaan werkt dan als een koelelement. Dat is de reden dat bij nieuwbouw glijbanen inpandig worden gemaakt.



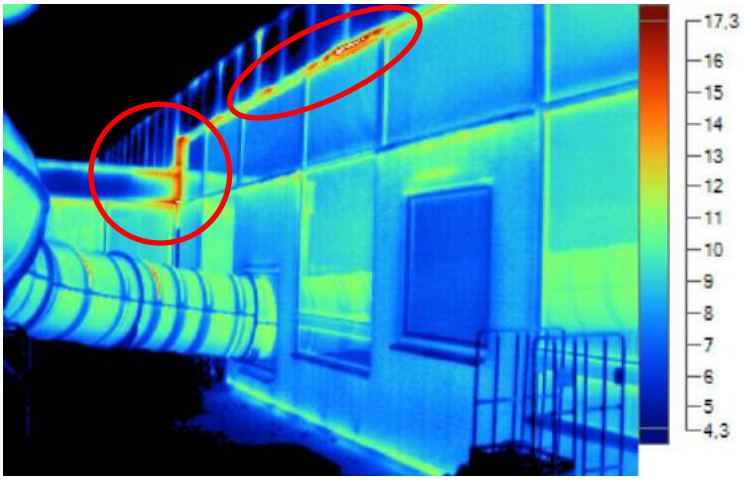
Gevel noordwestzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen



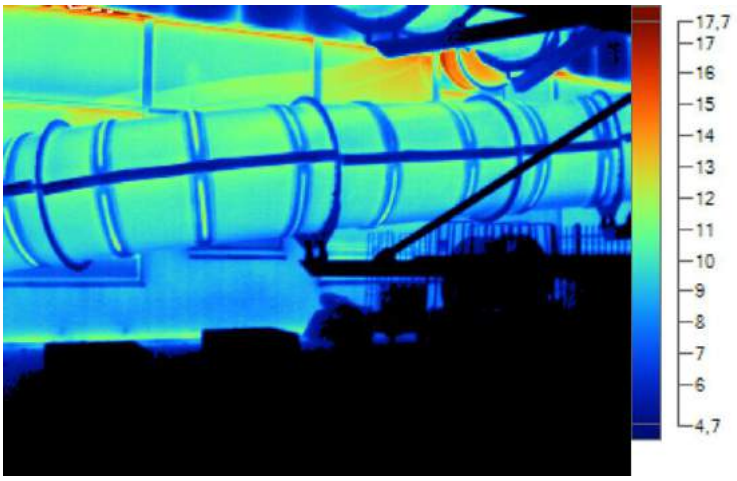
Gevel noordwestzijde

Via de dichte gevelvlakken gaat veel warmte verloren. Dit kan meerdere oorzaken hebben zoals beperkte isolatie, vochtige of vergane isolatie, of opwarming door stroming van warme lucht in de spouw.



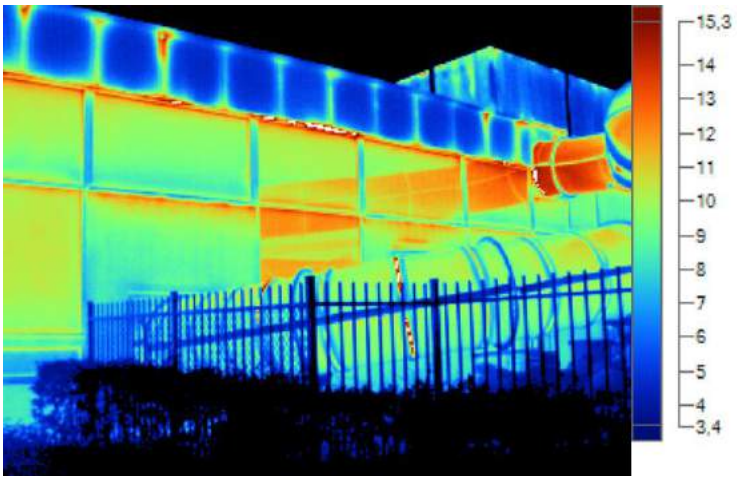
Gevel noordwestzijde

Op de aangegeven plaats is uitstroom van warme lucht uit het gebouw zichtbaar



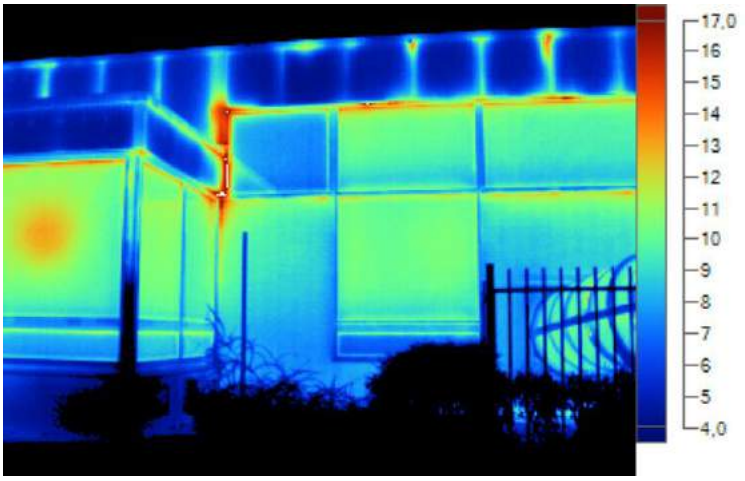
Gevel noordwestzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen



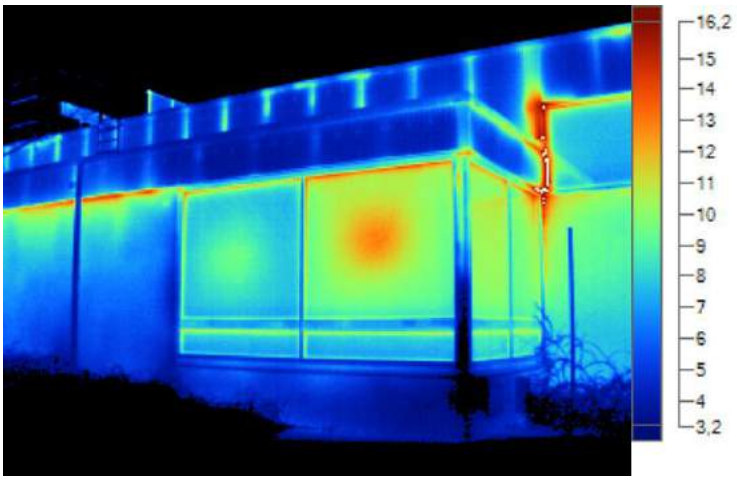
Gevel noordwestzijde

Veel warmteverlies en lekkage van lucht.



Gevel noordwestzijde

Bij de verbindingen is sprake van warmtelekken.



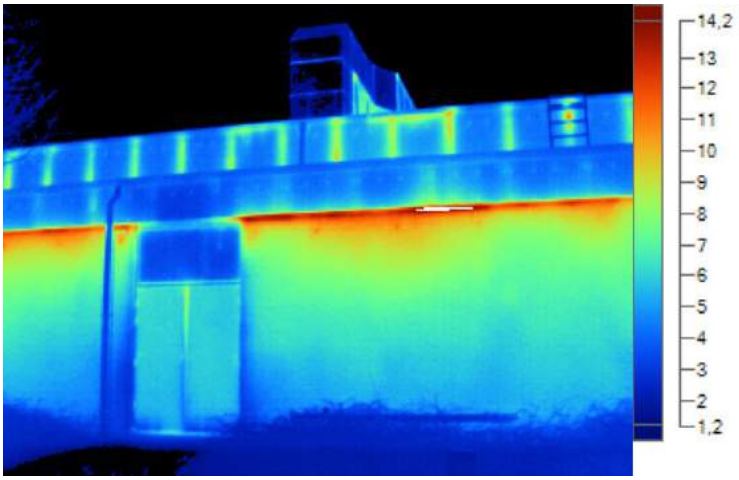
Gevel noordwestzijde

Bij de verbindingen is sprake van warmtelekken. Veel (dubbele) beglazing isoleert niet meer goed.



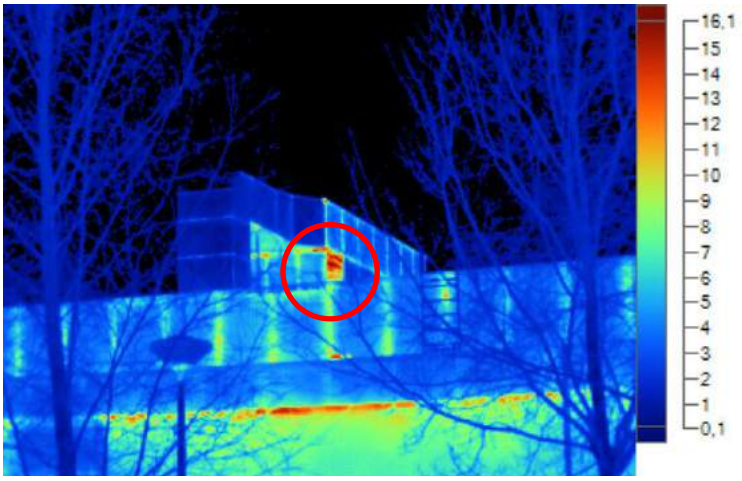
Gevel noordwestzijde

Via de dichte gevelvlakken gaat relatief veel warmte verloren. Dit kan meerdere oorzaken hebben zoals beperkte isolatie, vochtige of vergane isolatie, of opwarming door stroming van warme lucht in de spouw.



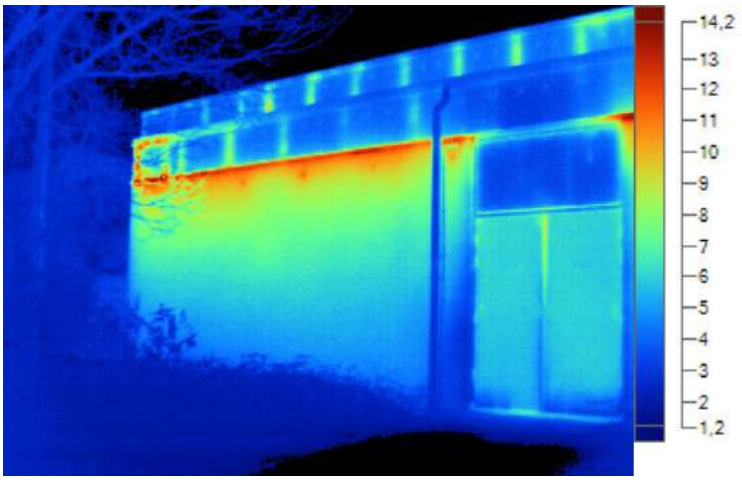
Gevel noordwestzijde

Een duidelijk voorbeeld van warmtelekken en condensatieproblemen. Het rode gedeelte is de aluminium trim waaronder water naar buiten druppelt. Het condensatiewater is waarschijnlijk ook de spouw ingelopen en opgenomen door de isolatie. Dat kan een verklaring zijn voor het warmteverloop.



Gevel noordwestzijde

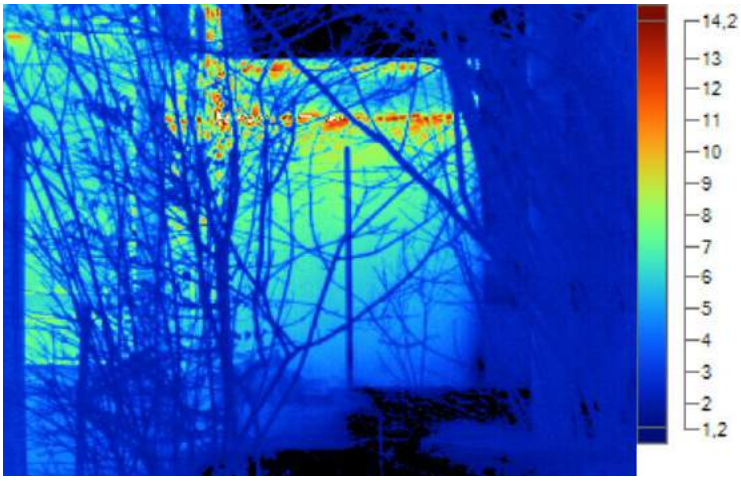
Op de aangegeven plaats is uitstroom van warme lucht uit het gebouw zichtbaar



Geen visuele foto beschikbaar i.v.m. nachtopname

Gevel noordwestzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen



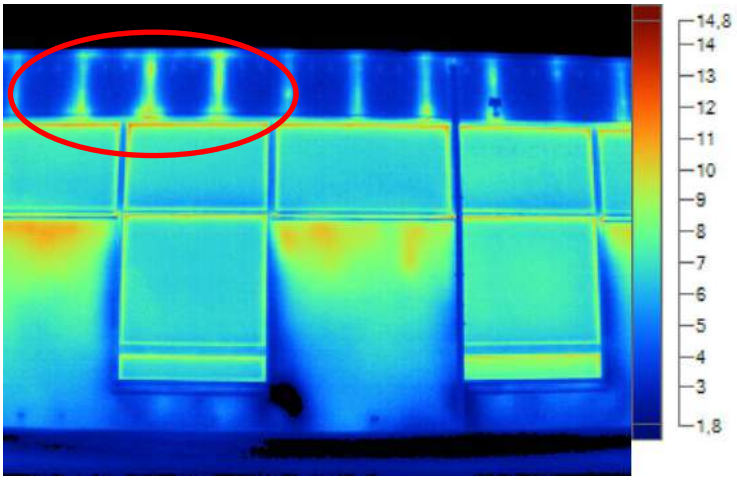
Gevel noordoostzijde (t.p.v. zijpoort)

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen



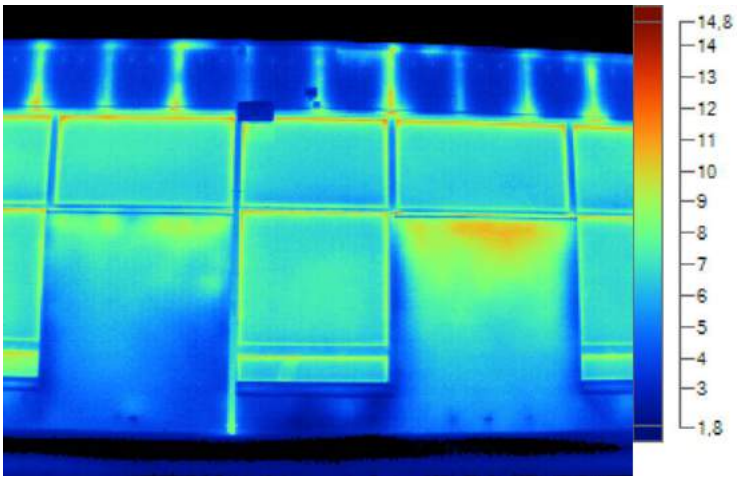
Gevel noordoostzijde

Via de dichte gevelvlakken gaat relatief veel warmte verloren. Dit kan meerdere oorzaken hebben zoals beperkte isolatie, vochtige of vergane isolatie, of opwarming door stroming van warme lucht in de spouw.



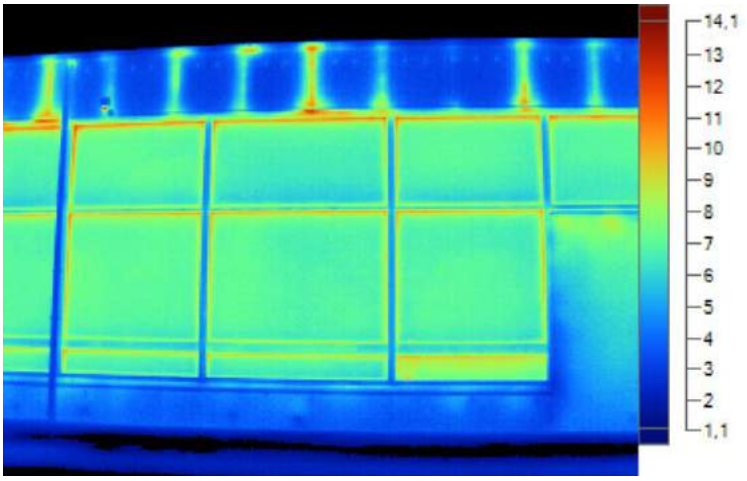
Gevel noordoostzijde

Op de aangegeven plaats is uitstroom van warme lucht uit het gebouw zichtbaar



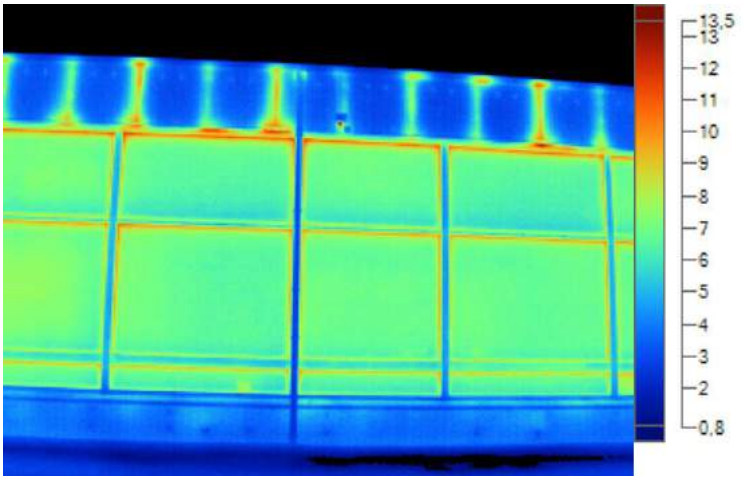
Gevel noordoostzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen



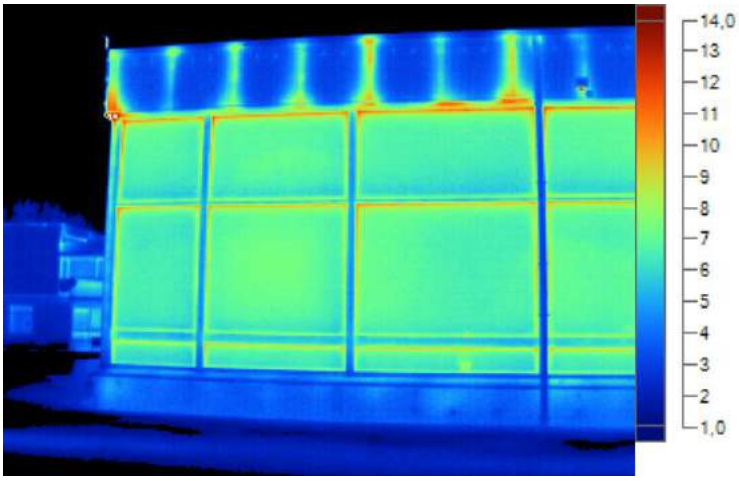
Gevel noordoostzijde

Duidelijke warmteverlies en lekkages. De kozijnen zien er visueel in eerste oogopslag nog redelijk uit maar zijn op veel plaatsen verzadigd met water. Op veel plaatsen is reeds houtrot gerepareerd.



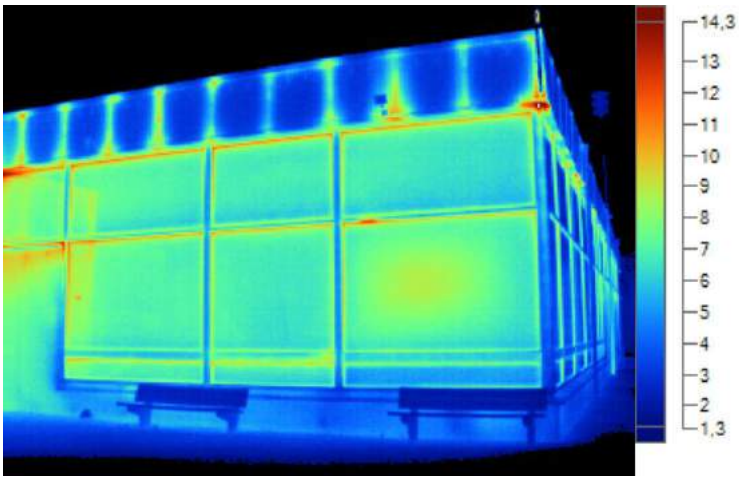
Gevel noordoostzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen.



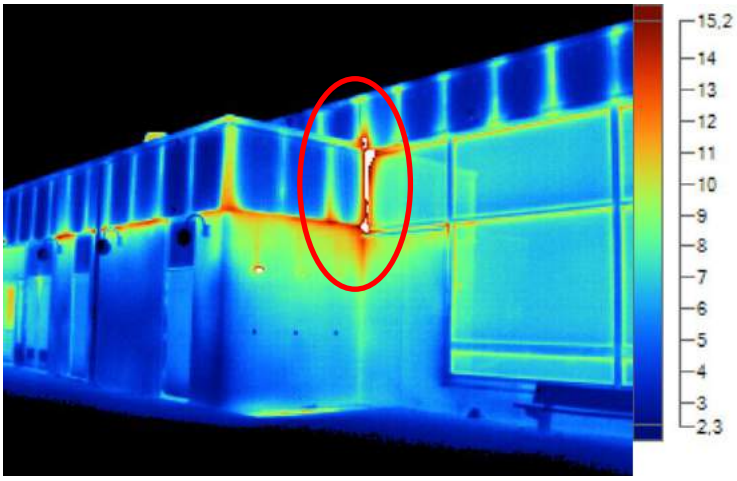
Gevel noordoostzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen.



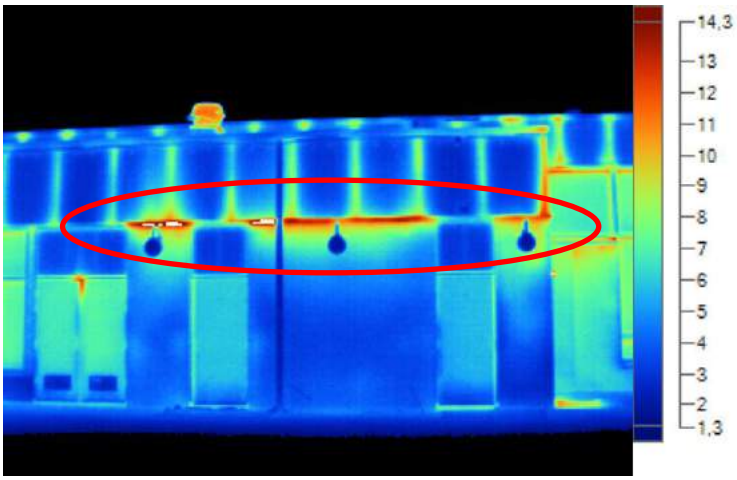
Gevel zuidoostzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen.



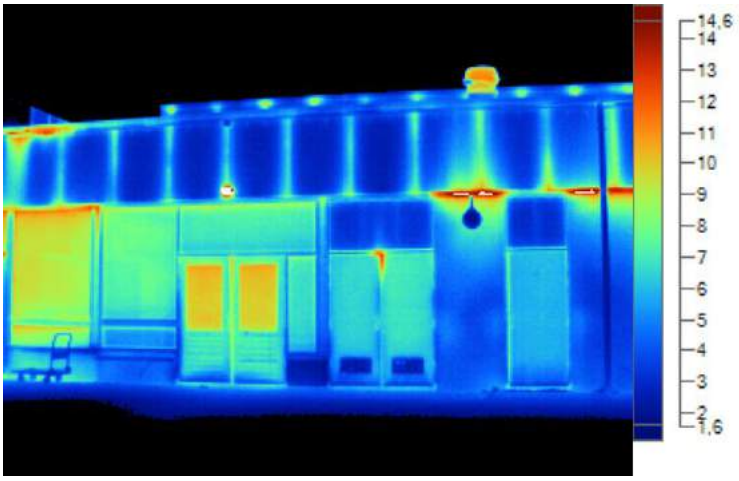
Gevel zuidoostzijde

Op de aangegeven plaats is uitstroom van warme lucht uit het gebouw zichtbaar.



Gevel zuidoostzijde

Op de aangegeven plaats is uitstroom van warme lucht uit het gebouw zichtbaar.



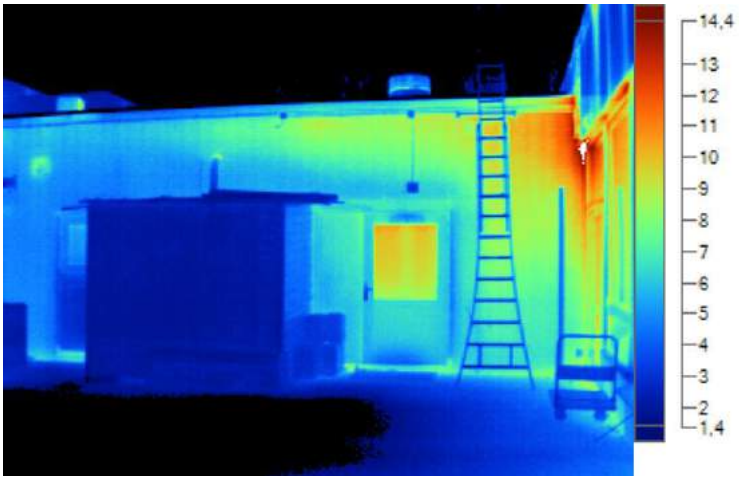
Gevel zuidoostzijde

Op diverse plaatsen is warmteverlies en uitstroom van warme lucht zichtbaar.



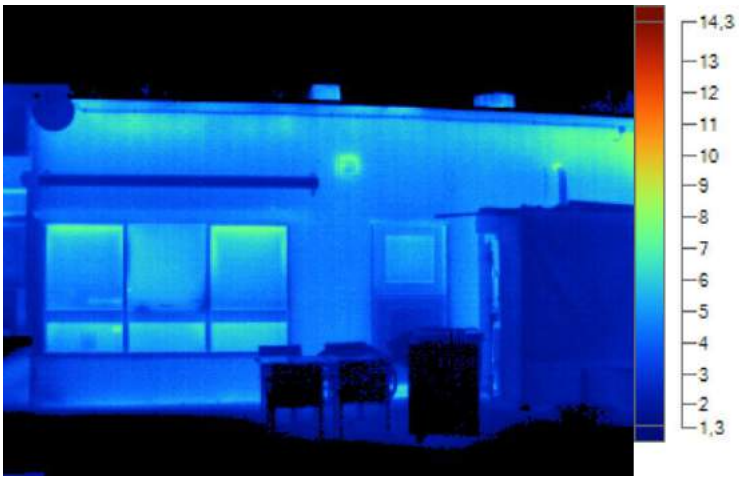
Gevel zuidoostzijde

Op de aangegeven plaats is uitstroom van warme lucht uit het gebouw zichtbaar.



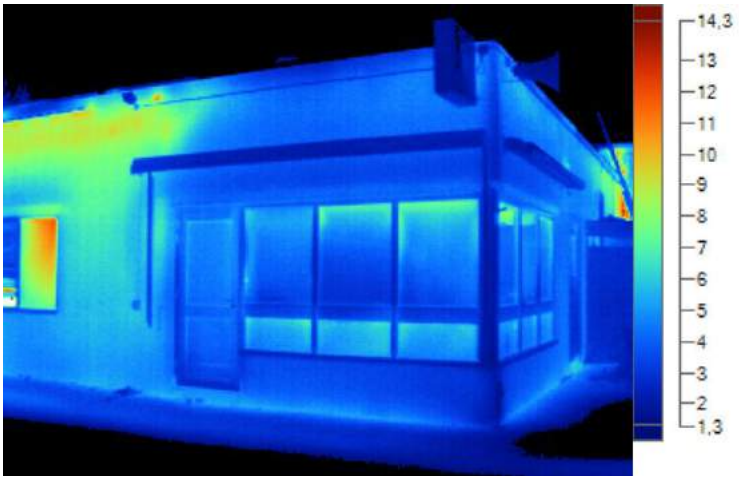
Gevel zuidoostzijde

Op de aangegeven plaats is uitstroom van warme lucht uit het gebouw zichtbaar.



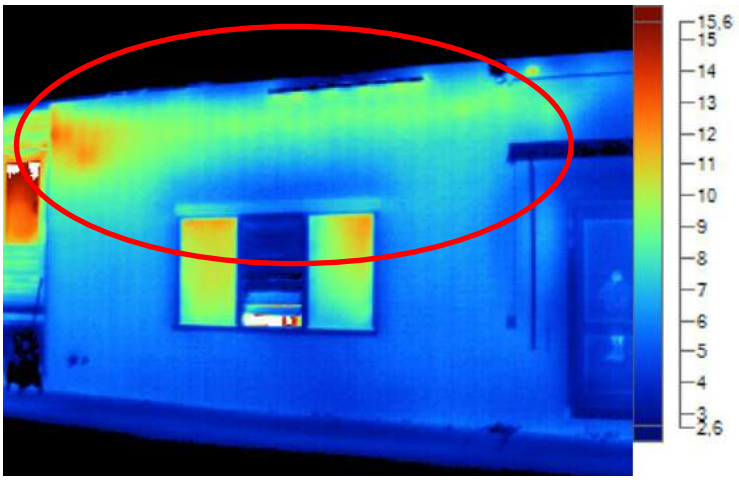
Gevel zuidoostzijde

Dit is een goed geïsoleerde gevel.



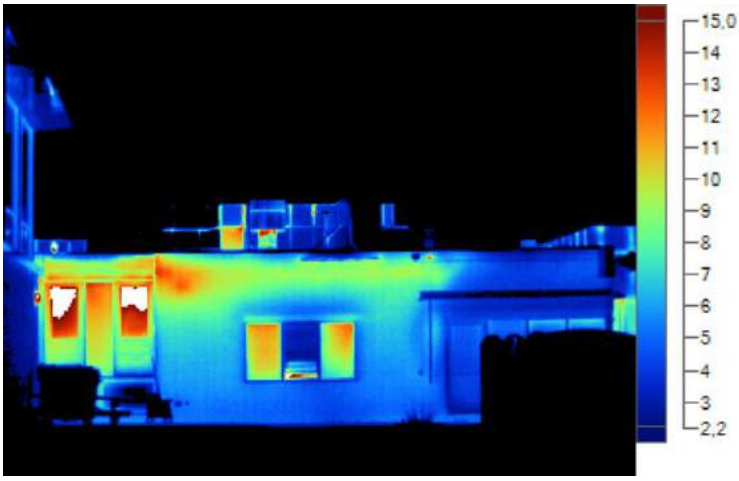
Gevel zuidoostzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen



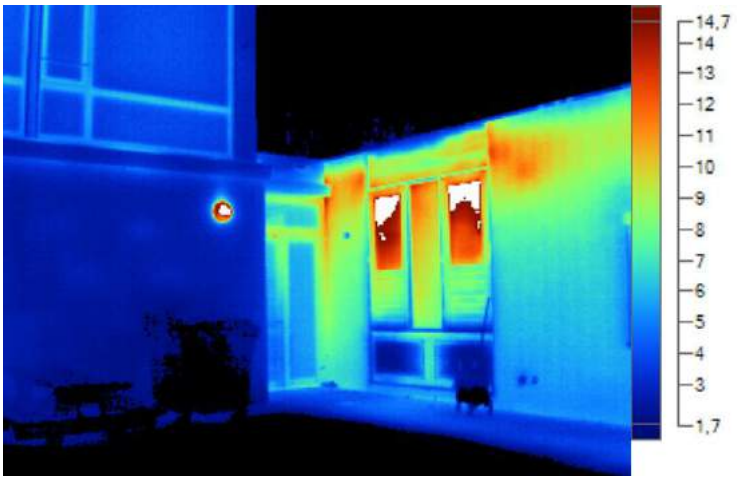
Gevel zuidoostzijde

Op de aangegeven plaats is uitstroom van warme lucht uit het gebouw zichtbaar. Ook kan er bovenaan de gevel sprake zijn van een defect in de thermische isolatie. Bijvoorbeeld door vochtophoping.



Gevel zuidoostzijde

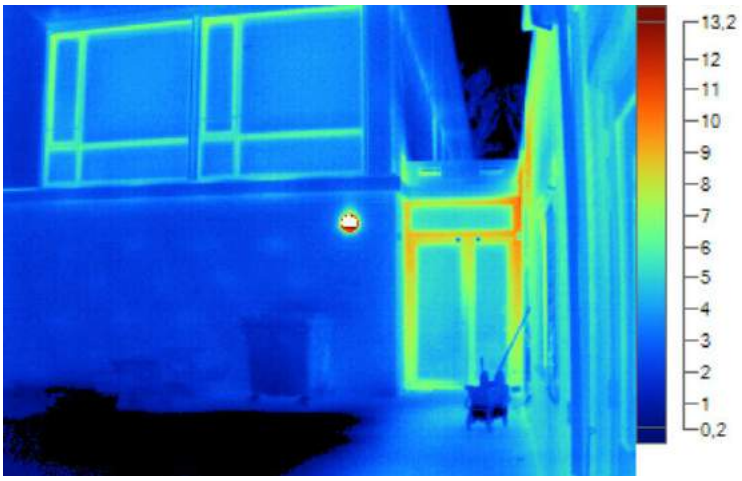
Vanuit de machinekamer wordt behoorlijk veel warmte verloren.



Gevel zuidoostzijde

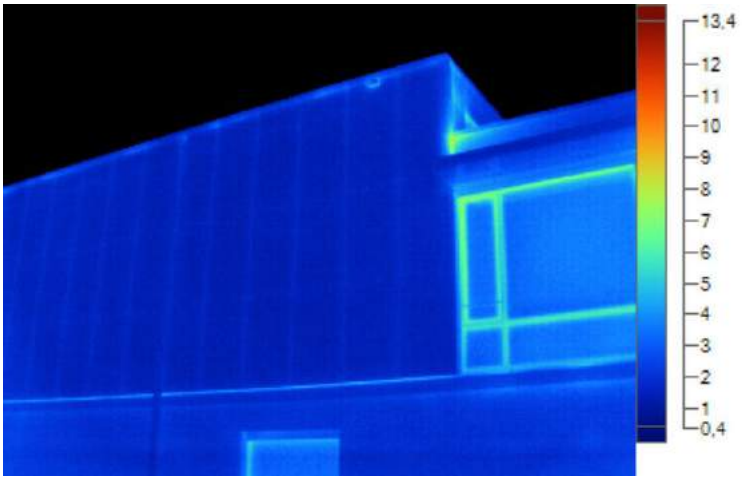


Gevel noordoostzijde



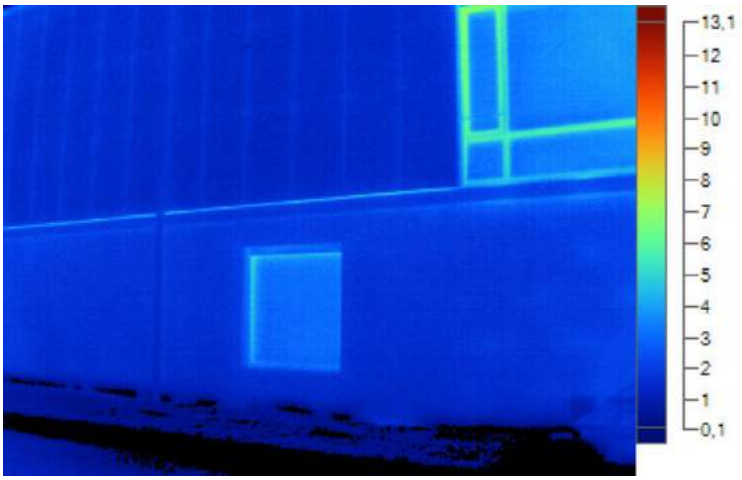
Gevel noordoostzijde

Het nieuwbouwgedeelte (kantoren van ESA) laat over het algemeen een goed beeld zien. Met de deur is echter een probleem. Er wordt veel warmte verloren. Nadere inspectie laat zien dat de dubbele deur (nooduitgang) niet goed sluit, er is een behoorlijke lek. De kozijnprofielen lijken bovendien geen koudebrugonderbreking te hebben, hetgeen merkwaardig is voor een jong gebouw(deel).

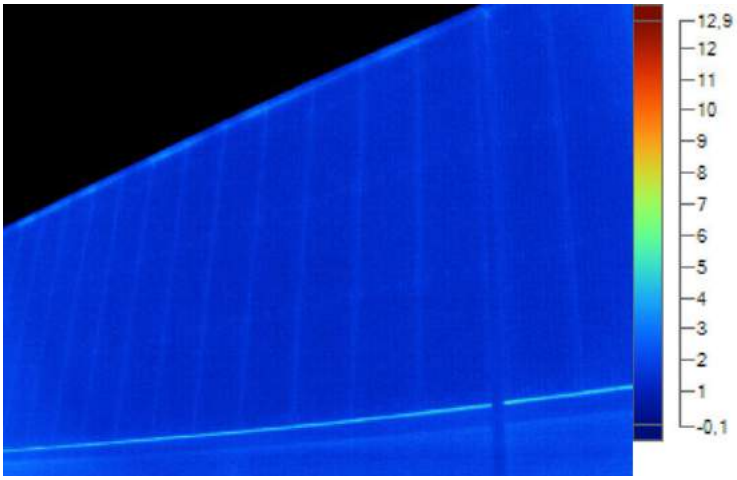


Gevel noordoostzijde (sporthal)

Zo ziet een goed geïsoleerd modern gebouw eruit.

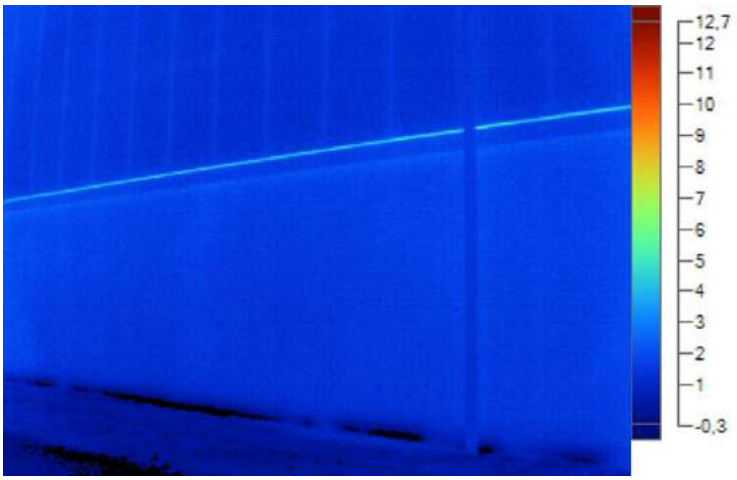


Gevel noordoostzijde

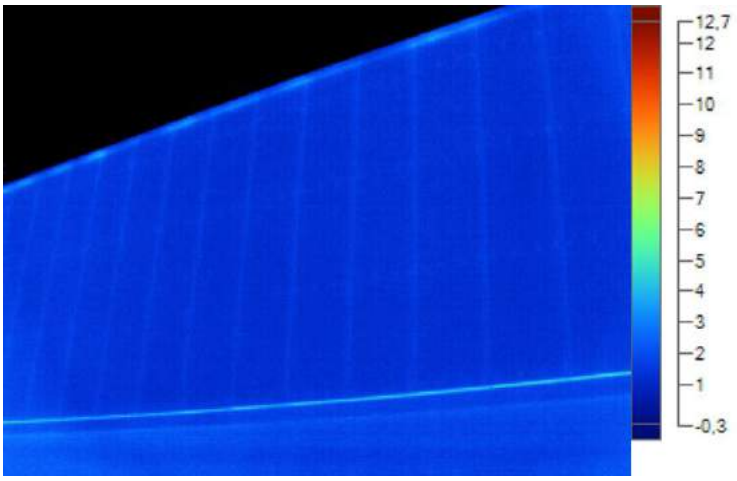


Gevel noordoostzijde

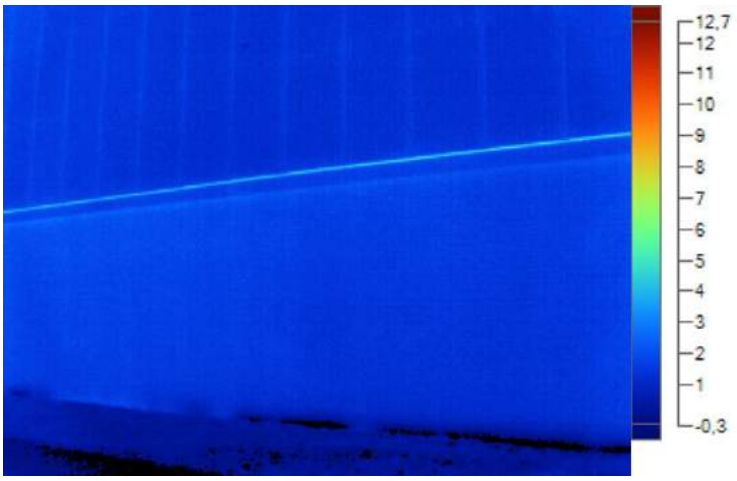
Zo ziet een goed geïsoleerd modern gebouw eruit (sporthal).



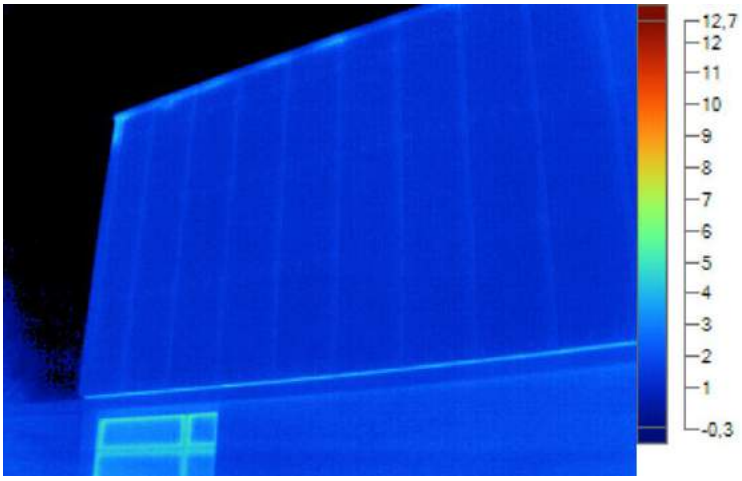
Gevel noordoostzijde



Gevel noordoostzijde

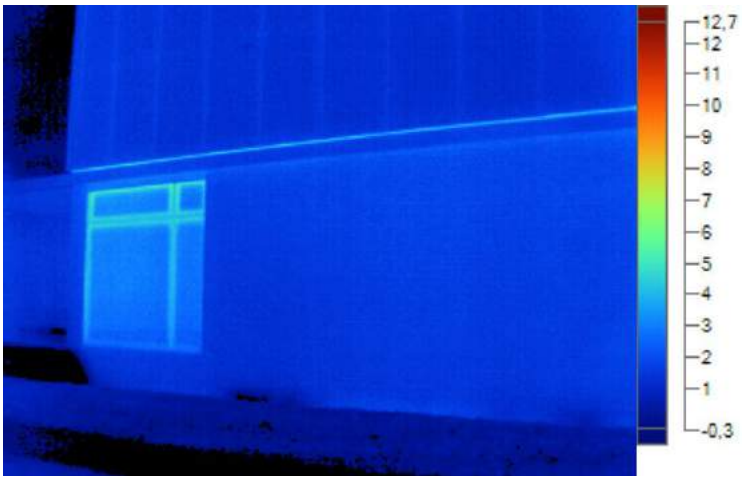


Gevel noordoostzijde



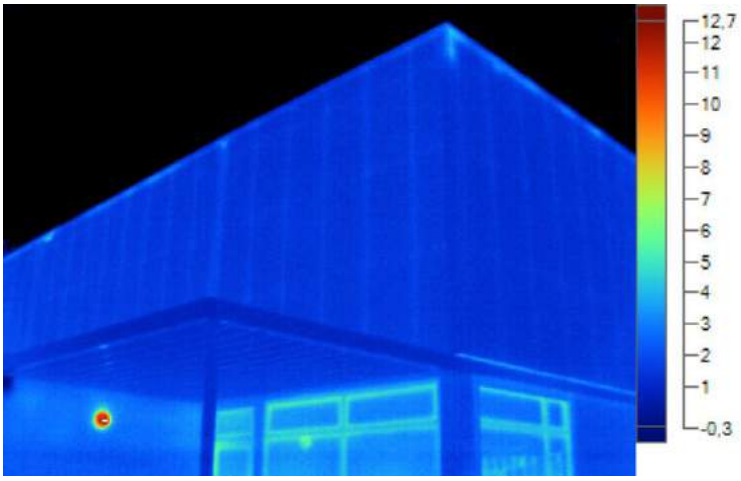
Gevel noordoostzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen.



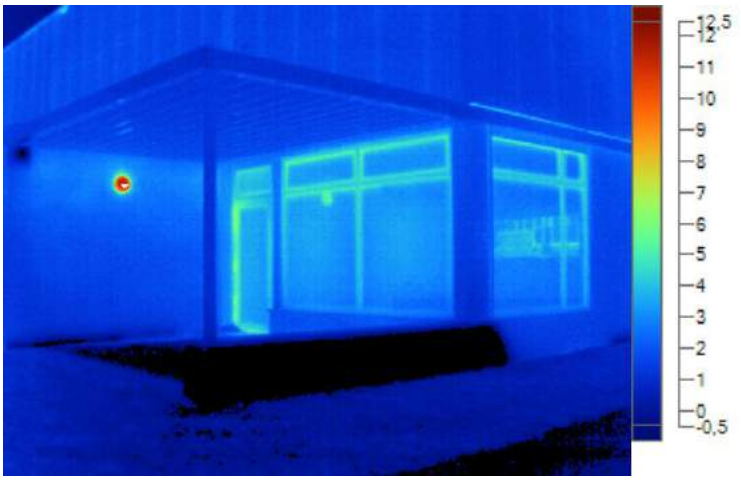
Gevel noordoostzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen.



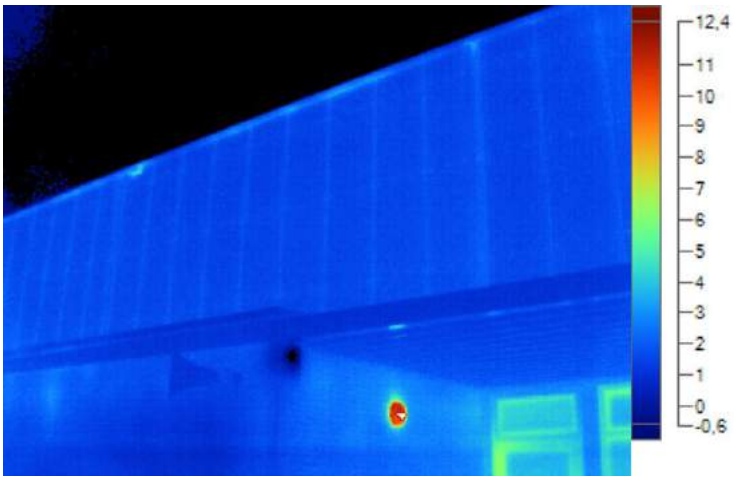
Gevel zuidoostzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen.



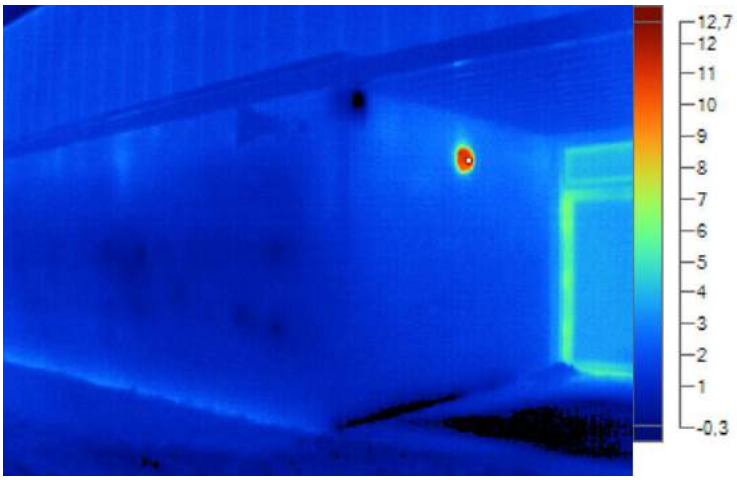
Gevel zuidoostzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen.



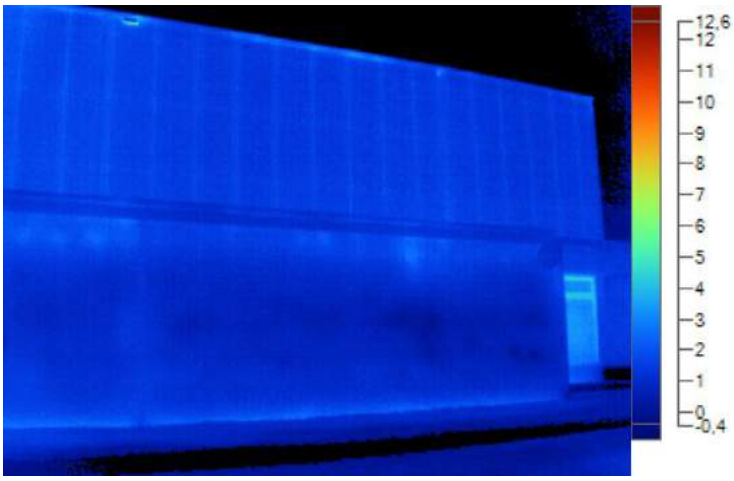
Gevel zuidoostzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen.



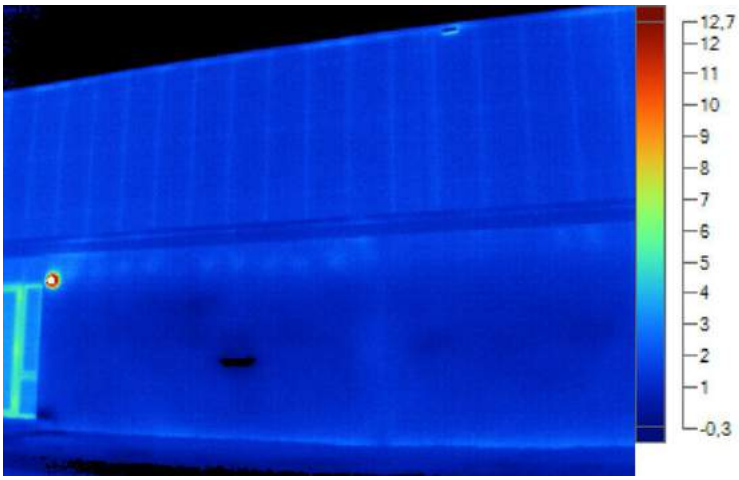
Gevel zuidoostzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen.



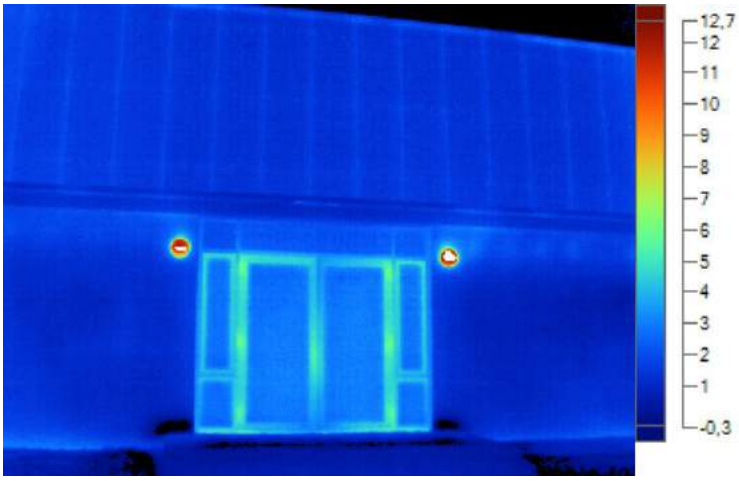
Gevel zuidoostzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen.



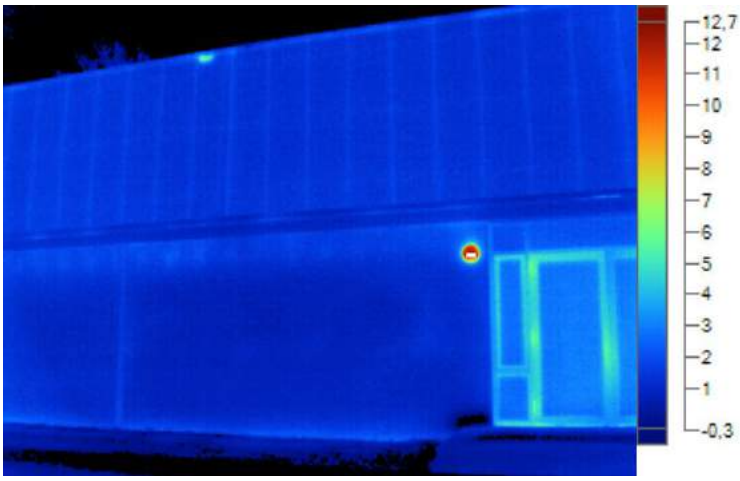
Gevel zuidoostzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen.



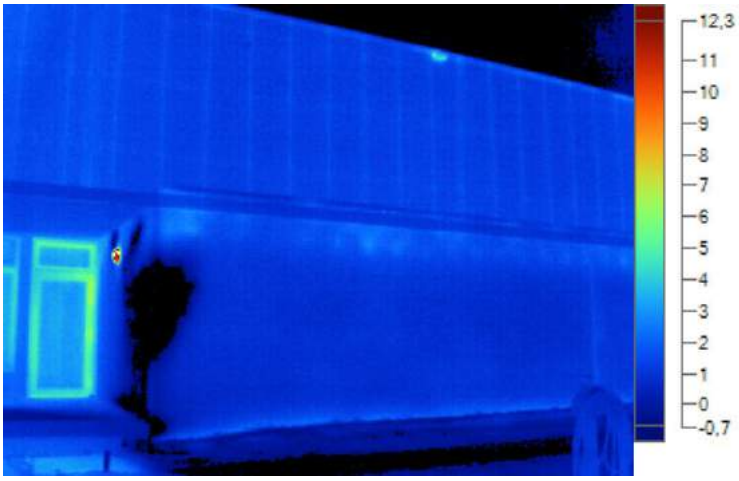
Gevel zuidoostzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen.



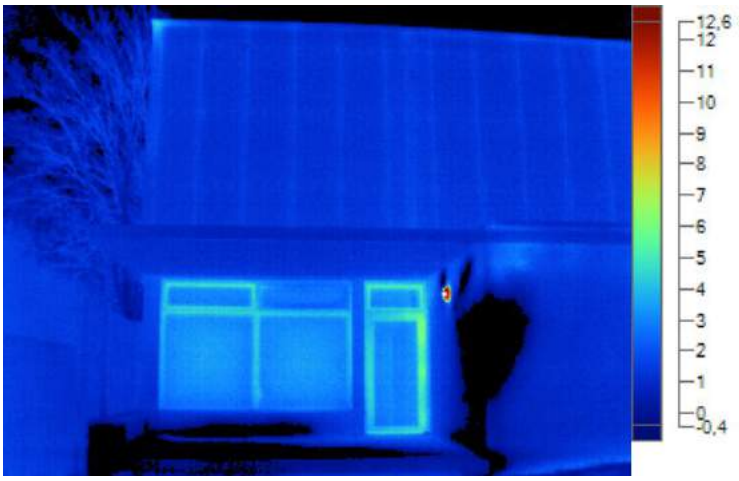
Gevel zuidoostzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen.



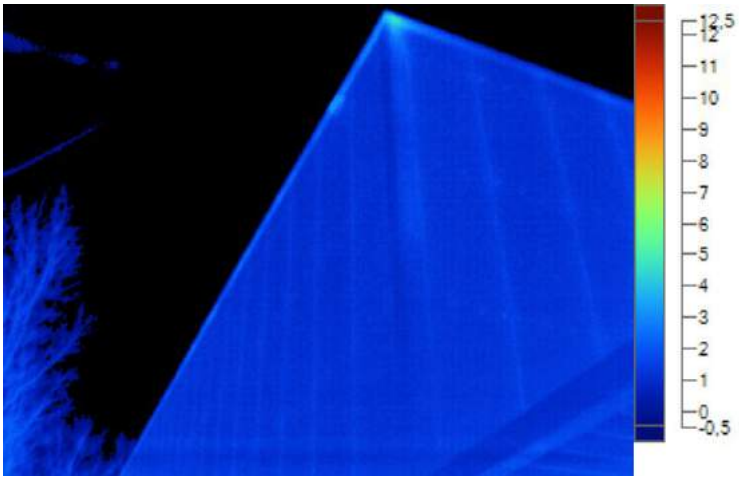
Gevel zuidoostzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen.



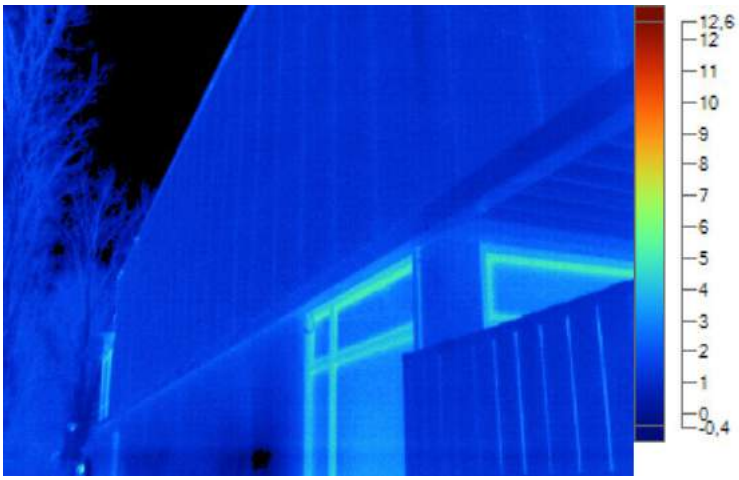
Gevel zuidoostzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen.



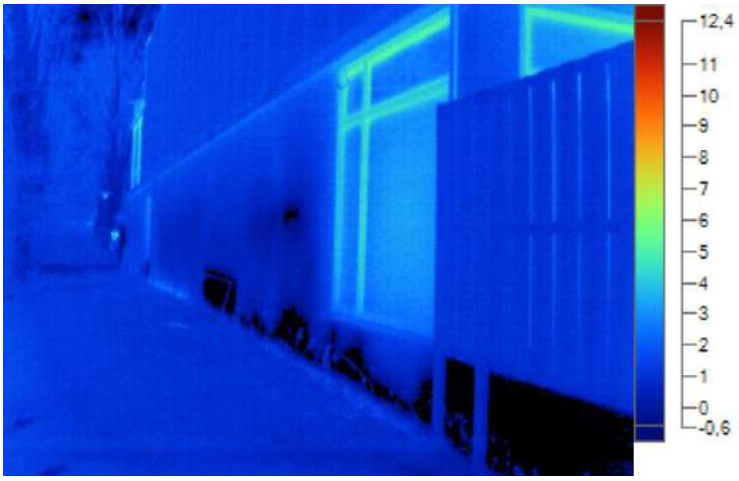
Gevel zuidwestzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen.



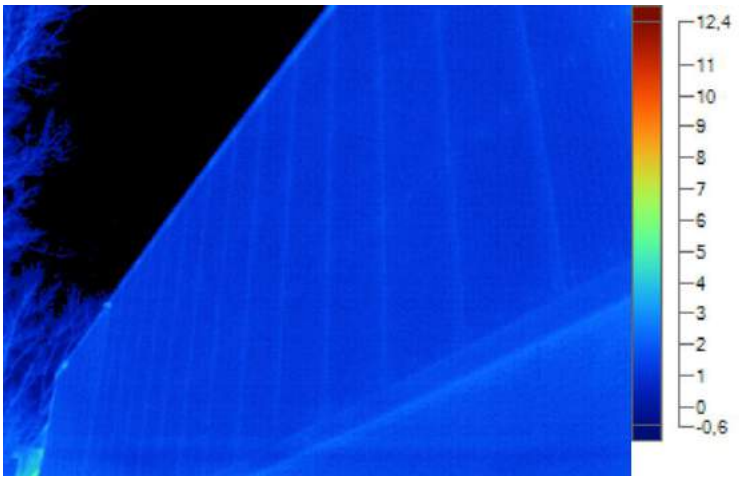
Gevel zuidwestzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen.



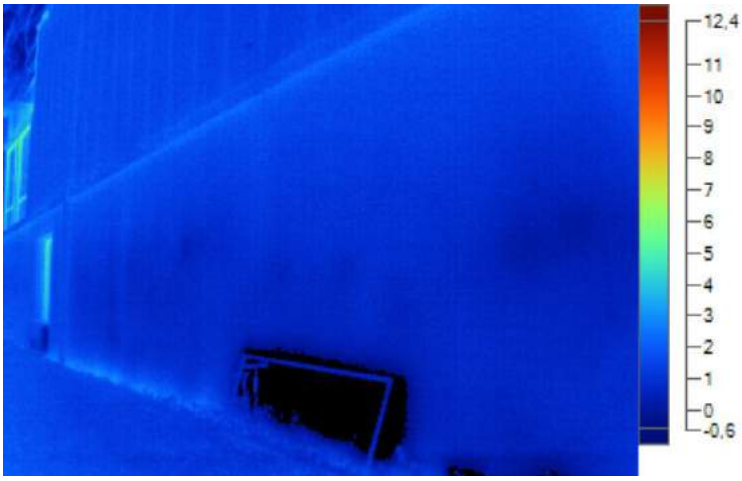
Gevel zuidwestzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen.



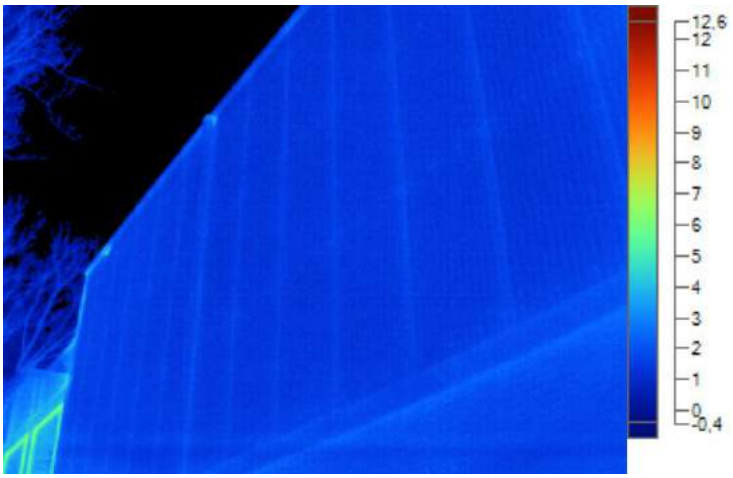
Gevel zuidwestzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen.



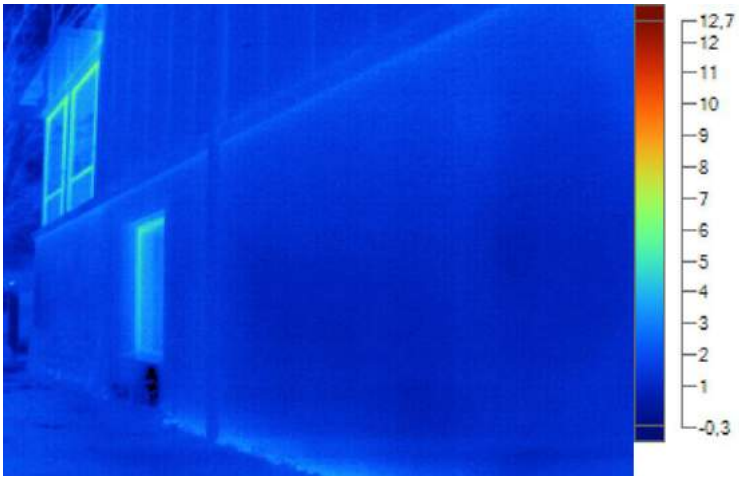
Gevel zuidwestzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen.



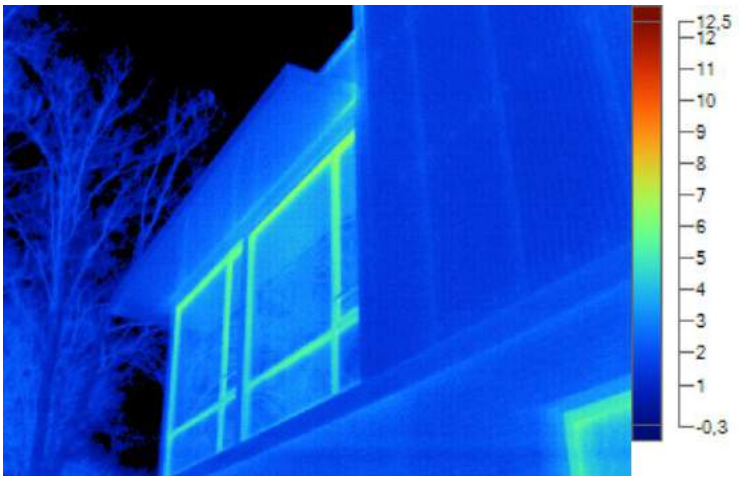
Gevel zuidwestzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen.



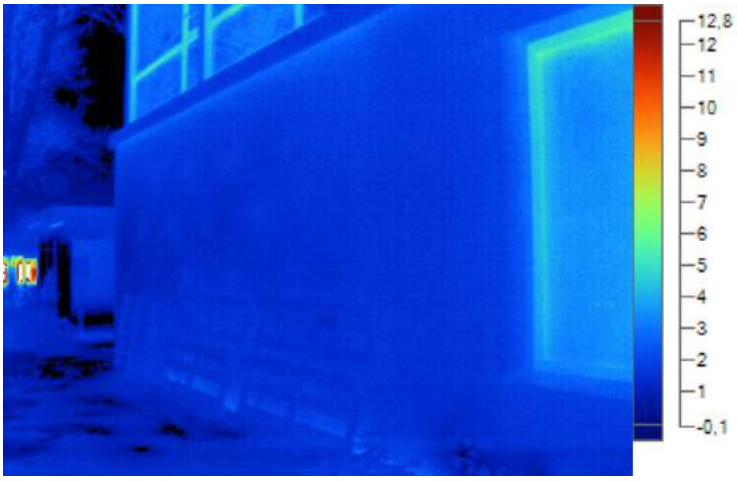
Gevel zuidwestzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen.



Gevel zuidwestzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen.



Gevel zuidwestzijde

Er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar, behoudens eerder gemaakte opmerkingen.

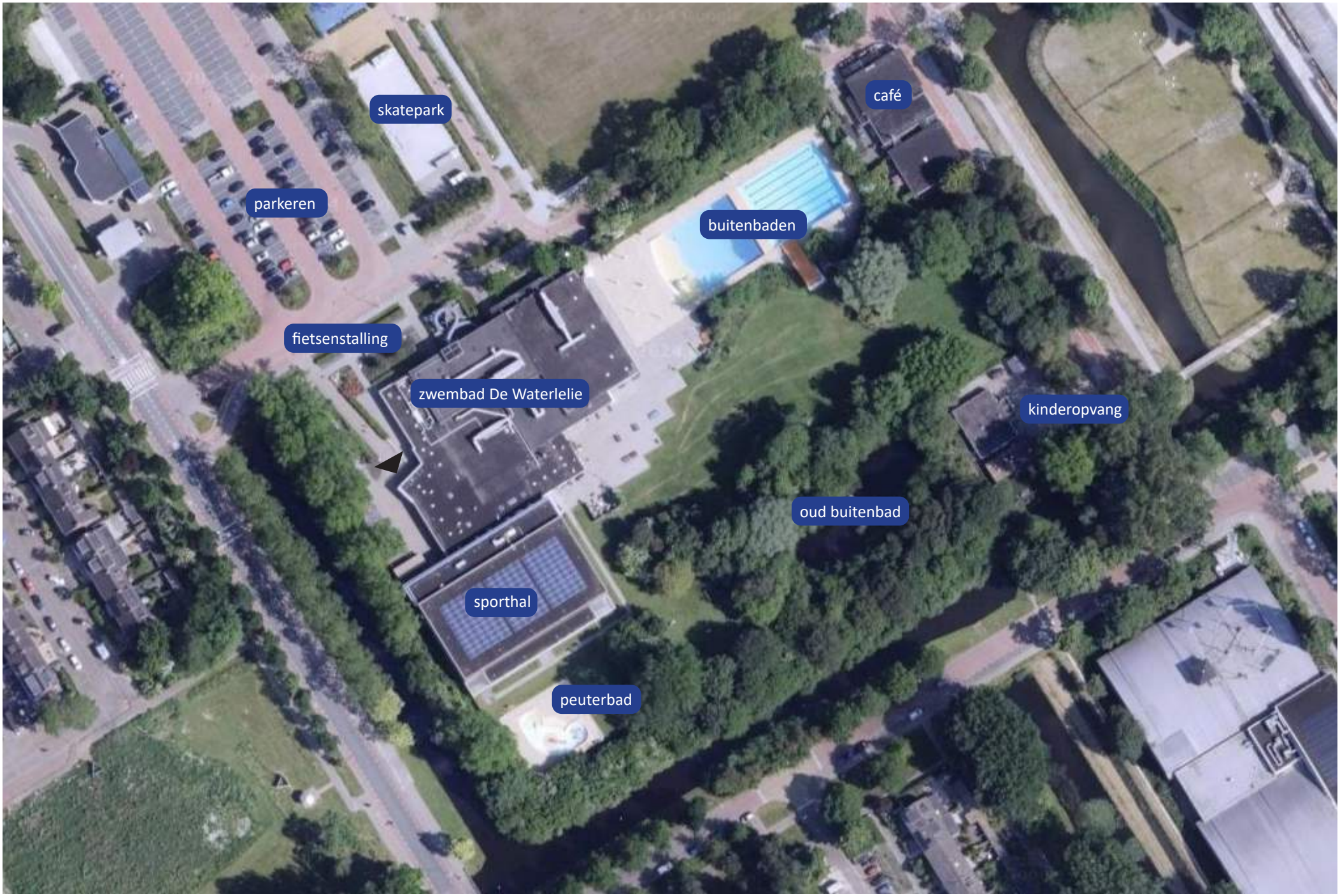
BIJLAGE 3

Inpassingsstudie

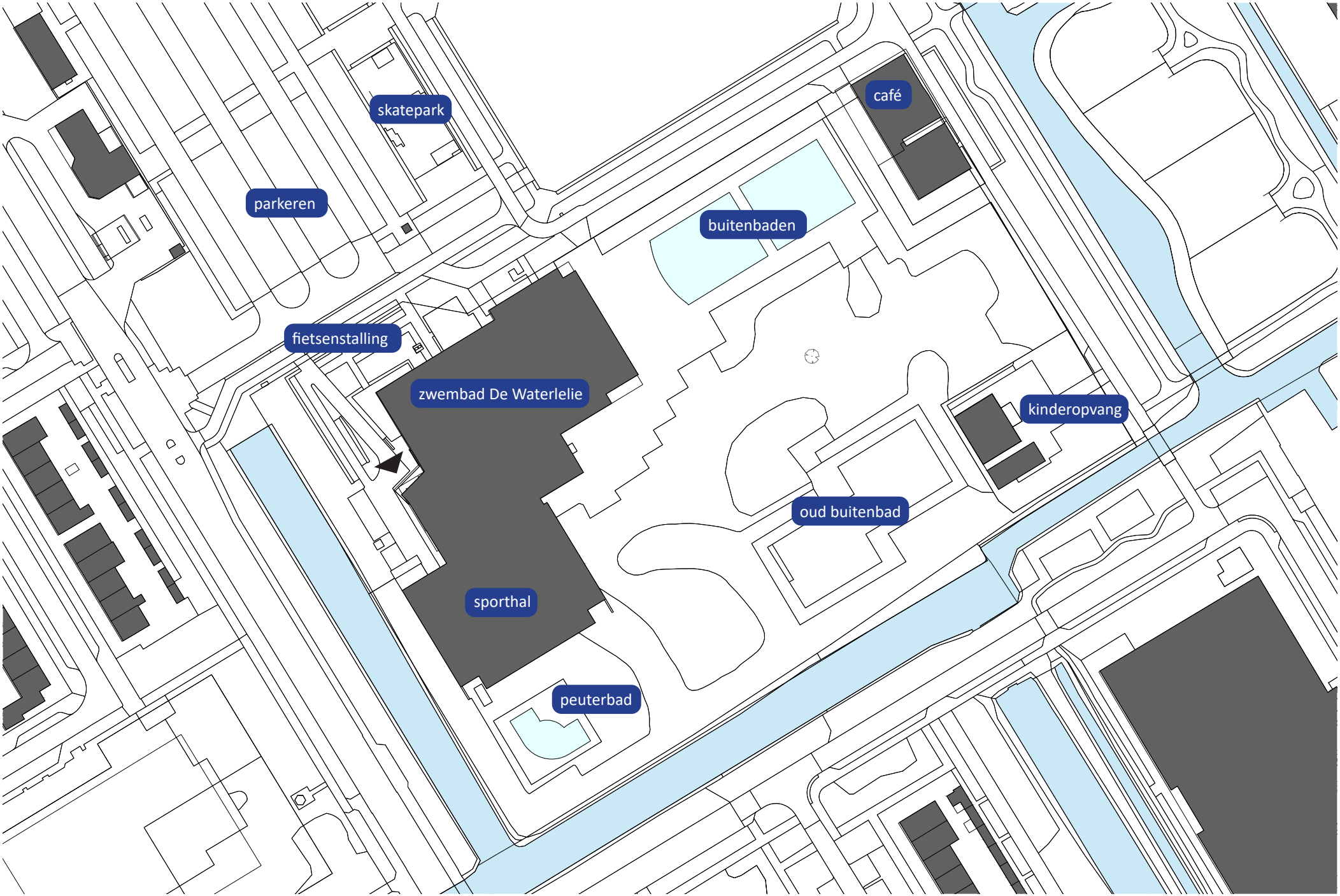
Inpassing De Waterlelie

Aalsmeer




skatepark
café
parkeren
buitenbaden
fietsenstalling
zwembad De Waterlelie
kinderopvang
oud buitenbad
sporthal
peuterbad

LUCHTFOTO



PROGRAMMA HUIDIG

Concept ruimtestaat

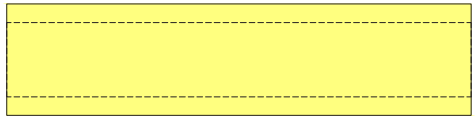
Scenario 3 nieuwbouw uitgebreid recreatief programma



entree 163m2



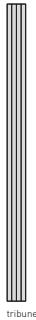
horeca 340m2



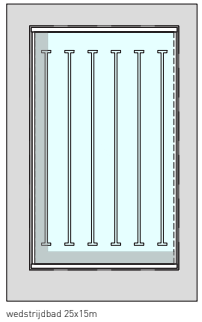
kleedruimten, make-up ruimte (2x) 600m2



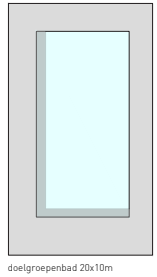
kluisjes (200x), toiletten (16x), doucheruimten (3x), miva ruimten (2x), opslagruimten (2x), bergingen (4x), EHBO ruimte (2x), jury/wedstrijdruimte/vergaderruimte (2x), badmeesterpost (2x) 352m2



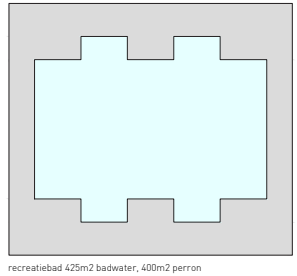
tribune op verdieping 60m2 (100p)



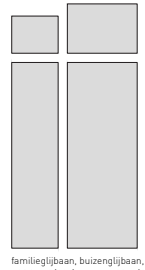
wedstrijdbad 25x15m



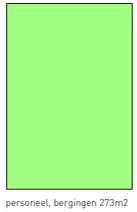
doelgroepenbad 20x10m



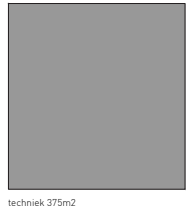
recreatiebad 425m2 badwater, 400m2 perron



familieglijbaan, buizenglijbaan, whirlpool (12p), stoomcabine (12p) 310m2



personeel, bergingen 273m2



techniek 375m2

RUIMTESTAAT ZWEMBAD AALSMEER - SCENARIO 3 NIEUWBOUW UITGEBREID RECREATIEF PROGRAMMA **17 mei 2024**

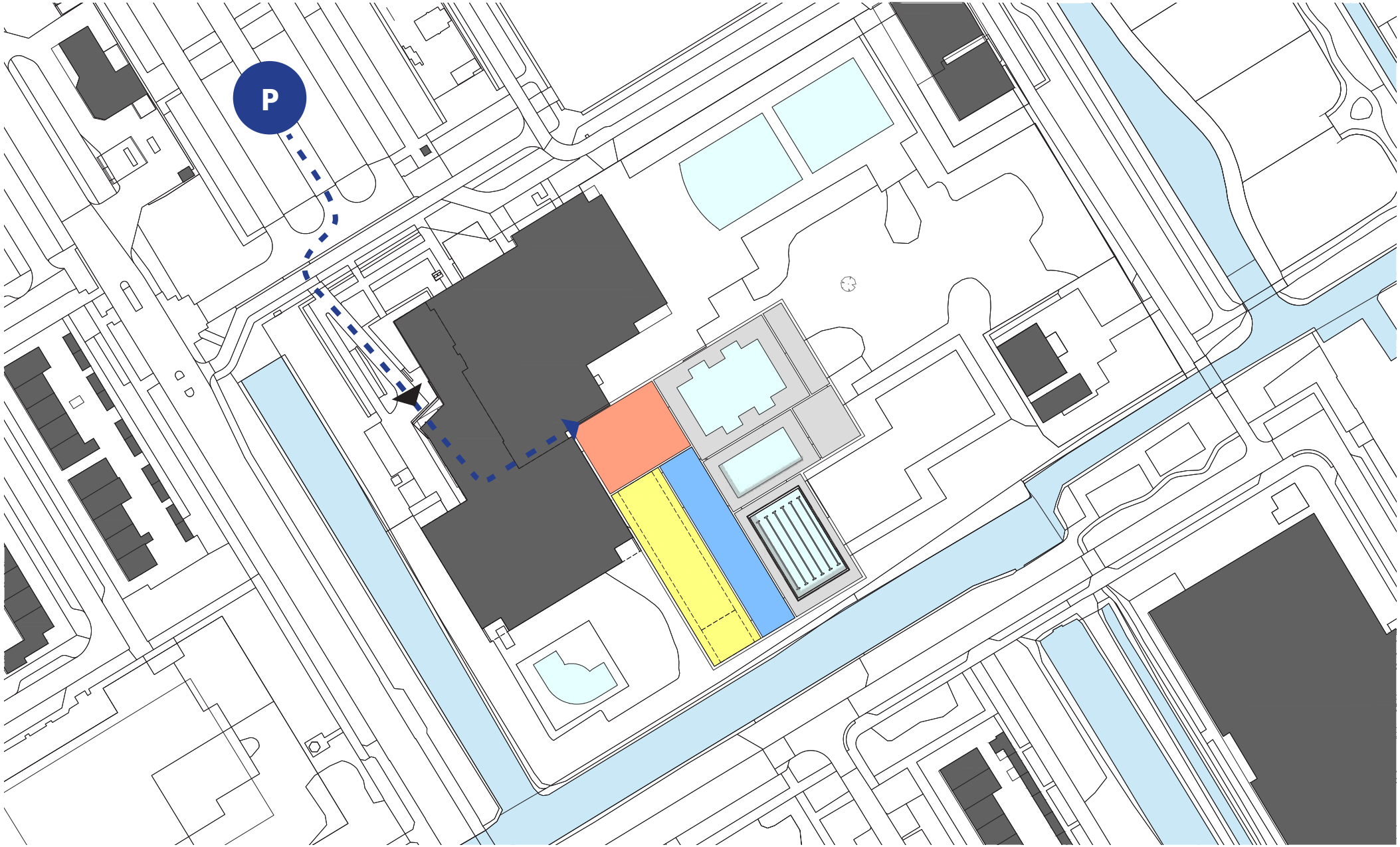
STRAMAN

				aantal	per eenheid m2 nvo	subtotaal m2 nvo	totalen
A. Zwemzalen							2715
1	Wedstrijdbad	met beweegbare bodem over geheel oppervlak	15,0 × 25,0	1	375	375	
2	Perrons	langszijde 1	3,0 × 25,0	1	75	75	
		langszijde 2	2,5 × 25,0	1	63	63	
		kopse zijde 1	3,0 × 20,5	1	62	62	
		kopse zijde 2	4,0 × 20,5	1	82	82	
3	Doelgroepenbad	met beweegbare bodem over geheel oppervlak	10,0 × 25,0	1	250	250	
4	Perrons	langszijde 1	3,0 × 25,0	1	75	75	
		langszijde 2	2,5 × 25,0	1	63	63	
		kopse zijde 1	3,0 × 15,5	1	47	47	
		kopse zijde 2	4,0 × 15,5	1	62	62	
5	Recreatiebad	in vrije vorm, aangegeven lengte x breedte is rekenkundig	15,0 25,0	1	375	375	
6	Perrons	in vrije vorm rondom bassin(s)	6,0 × 25,0	1	150	150	
		in vrije vorm rondom bassin(s)	6,0 × 25,0	1	150	150	
		in vrije vorm rondom bassin(s)	6,0 × 27,0	1	162	162	
		in vrije vorm rondom bassin(s)	6,0 × 27,0	1	162	162	
7	Familieglijbaan met separate skim-out			1	100	100	
8	Buizenglijbaan 70m met touch-points en snelheidsmeting			1	150	150	
9	Whirlpool 12 personen met omliggende ruimte			1	40	40	
10	Stoomcabine 12 personen			1	20	20	
11	100 tribunezitplaatsen op verdieping wedstrijdbad		2,0 30,0	1	60	60	
12	Bergingen wedstrijdbad			2	25	50	
13	Berging doelgroepenbad			1	25	25	
14	Berging recreatiebad			1	25	25	
15	EHBO ruimte /massageruimte			2	15	30	
16	Jury/wedstrijdruimte/vergaderruimte			2	20	40	
17	Badmeesterpost			2	12	24	
B. Entree/centrale hal							255
1	Entreehal met tochtportaal, garderobehoek en buggyruimte			1	60	60	
2	Centrale hal incl. kassa/receptie			1	125	125	
3	Werkplek/spreekkamer			1	15	15	
4	Toiletten droge gedeelte (dames/heren)			2	16	32	
5	Toilet miva, droge gedeelte			1	8	8	
6	Werkkast			1	15	15	
C. Horeca							345
1	Horecaruimte met bar en natte uitgifte			1	250	250	
2	Bereidingskeuken			1	30	30	
3	Spoelkeuken			1	25	25	
4	Keukenberging			1	25	25	
5	Containerruimte			1	15	15	
D. Kleedruimten zwemzalen							514
1	Groepskleedruimten			6	24	144	
2	Kleedcabines			65	1,7	113	
3	Gezinskleedcabines			6	4	24	
4	kluisjes			250	0,2	25	
5	Toiletten natte gedeelte			16	2	32	
6	Doucheruimte			3	30	90	
7	Miva ruimte (douche/toilet/kleedruimte)			2	8	16	
8	Fohn/make-up/nawachtruimte			2	15	30	
9	Opslagruimte attributen en (miva)materialen			2	20	40	
E. Personeel/bergingen/techniek							648
1	Personeelsruimte met pantry			1	45	45	
2	Kantoorruimte teamleider			1	16	16	
3	Kantoorruimte indeelbaar			1	30	30	
4	Kleedruimte personeel			2	25	50	
5	Werkruimte technische dienst			1	10	10	
6	Toiletten			2	16	32	
7	Wasruimte/droogruimte personeel			1	10	10	
8	Werkkast			3	8	24	
9	Berging			2	8	16	
10	Buitenberging			2	20	40	
12	Effectief oppervlak kelder/badomlopen (bovenop NEN2580 norm)			1	100	125	
13	Toeslag inpandige installatieruimte specifiek zwembad (LBK e.d.) bovenop NEN2580 norm			1	250	250	
	Totaal nuttig vloeroppervlak (no)		(conform bijlage B, NEN2580)				4477
Toeslagen (let op, toeslagen t.o.v. totaal bvo conform NEN2580							
	Toeslag indelingsverlies			1% van bvo	5149	51	
	Toeslag installatieruimte			1% van bvo	5149	51	
	Toeslag verkeersruimte			5% van bvo	5149	257	
	Totaal netto vloeroppervlak (nvo)		(conform bijlage B, NEN2580)			m2 nvo	4838
	Toeslag Tarra-oppervlak (constructie, schachten, etc.)			7,00% van bvo			
	Bruto vloeroppervlak (bvo)					m2 bvo	5149
	Opslagfactor nvo naar bvo bedraagt			1,15			
F. Bestaande buitenbaden bouwkundig behouden, installatietechnisch renoveren (telt niet mee voor BVO oppervlak)							1000
1	Diep bad 25x20 m			1	500	500	
2	Ondiep bad 25x20 m			1	500	500	
3	Peuterbassin VERVALT			0	0	0	

PROGRAMMA VAN EISEN

Nieuwbouw ‘achter’ bestaande zwembad

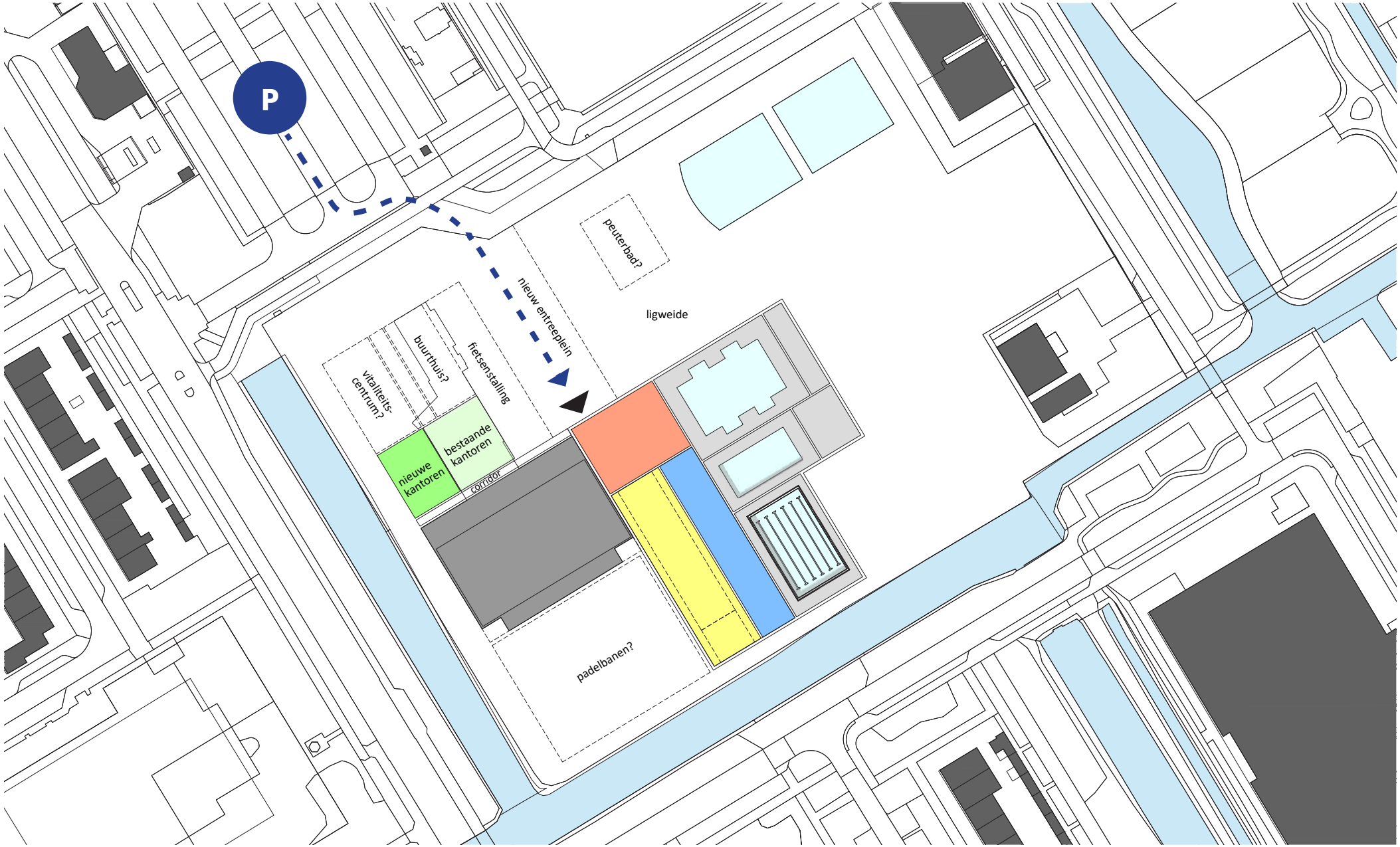
- Zwembad kan in gebruik blijven tijdens de bouw.
- Nieuwe entree pas in gebruik na sloop oude zwembad, tijdelijk ‘oude’ ingang gebruiken via corridor.
- Nieuwe ‘kantoorvleugel’ verbouwen/uitbreiden na ingebruikname nieuwe entree.



INPASSING

Eindsituatie

- Nieuwe entree sluit aan op de corridor en geeft zicht op zowel zwembad als sporthal.
- Voldoende ruimte voor entreeplein, fietsenstalling en uitbreiding buitenbaden met peuterbad.
- Eventuele buurthuis en vitaliteitscentrum maken het volume van de kantoorvleugel af.



INPASSING

BIJLAGE 4

Kabels en leidingen op bestaand perceel

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer: 24O0070975 - 1 pagina: 1 van 1

Overzichtskaart schaal: 1:1494

datatransport KL1040
datatransport KL1051
datatransport KL1220
datatransport KL2079
gas hoge druk KL1081
gas lage druk KL1081
laagspanning GM0358
laagspanning KL1040
laagspanning KL2079
middenspanning KL1040
riool over/onderdruk GM0358
riool vrijverval GM0358
warmte KL1797
water KL1100



0 30 60 meter

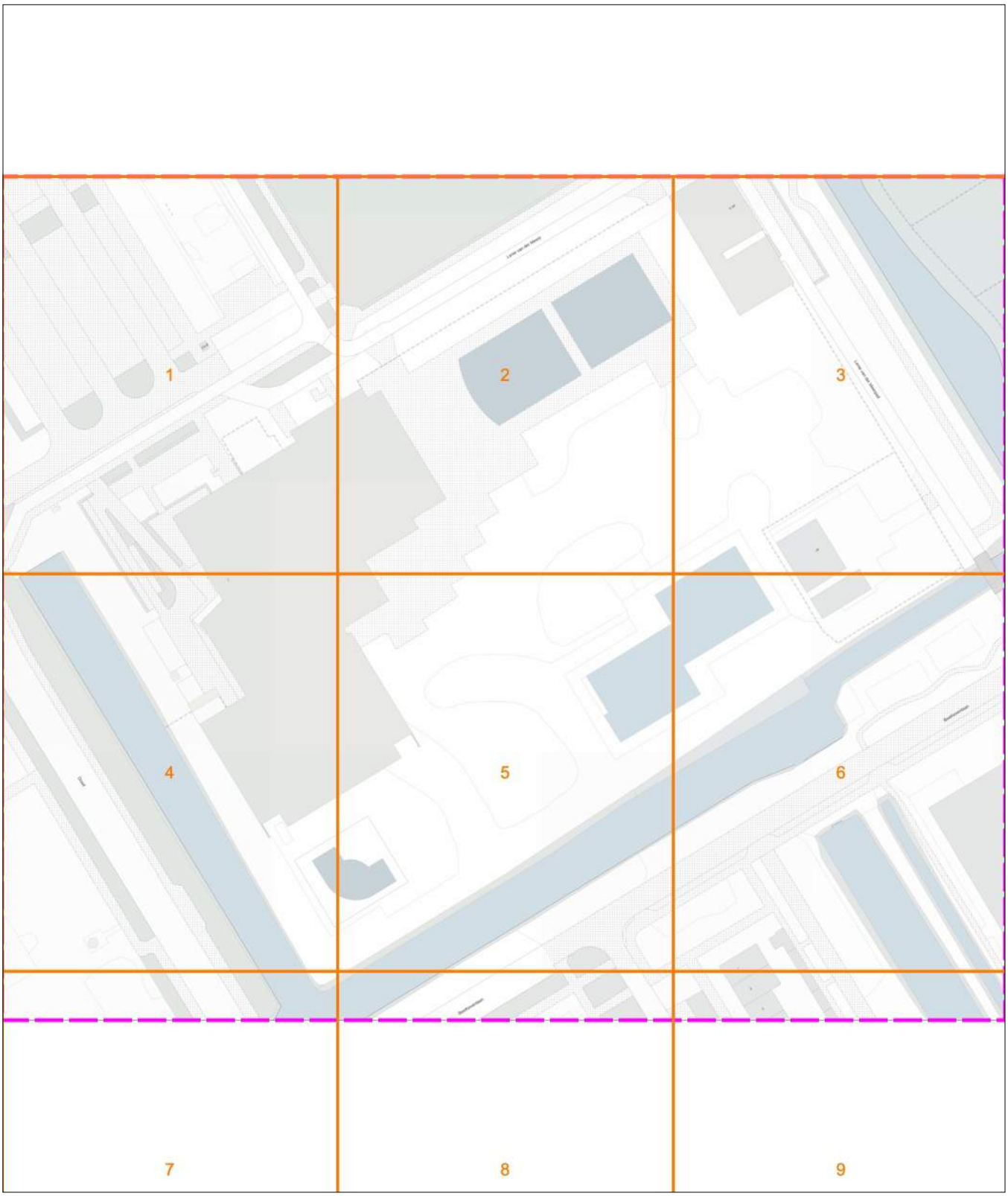
linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.242,0
rechtsboven: X: 112.831,0 Y: 474.466,0

KLIC-nummer: 24O0070975 - 1 pagina: 1 van 91

Overzichtskaart

Datum aanvraag: 21-05-2024 10:35
Dichtstbijzijnd adres: Dreef 7A 1431WC Aalsmeer (Nederland)
Uw referentie: 2885676

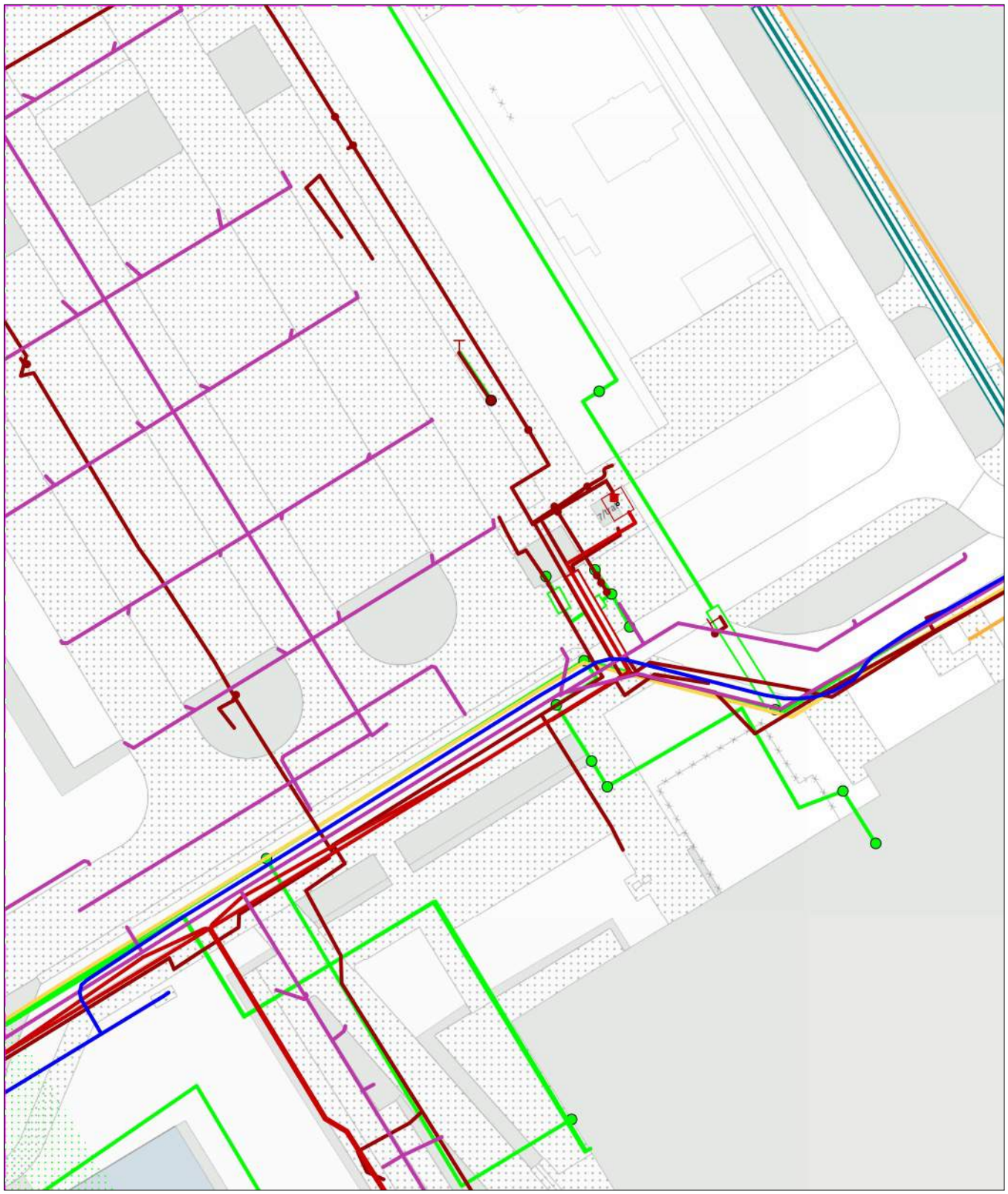
De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.



De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer: 24O0070975 - 1	pagina: 2 van 91	blad: 1
Verzamelkaart geselecteerde thema's		schaal: 1:500

datatransport KL1051
datatransport KL1220
datatransport KL2079
gas hoge druk KL1081
gas lage druk KL1081
laagspanning GM0358
laagspanning KL1040
laagspanning KL2079
middenspanning KL1040
riool vrijverval GM0358
warmte KL1797
water KL1100



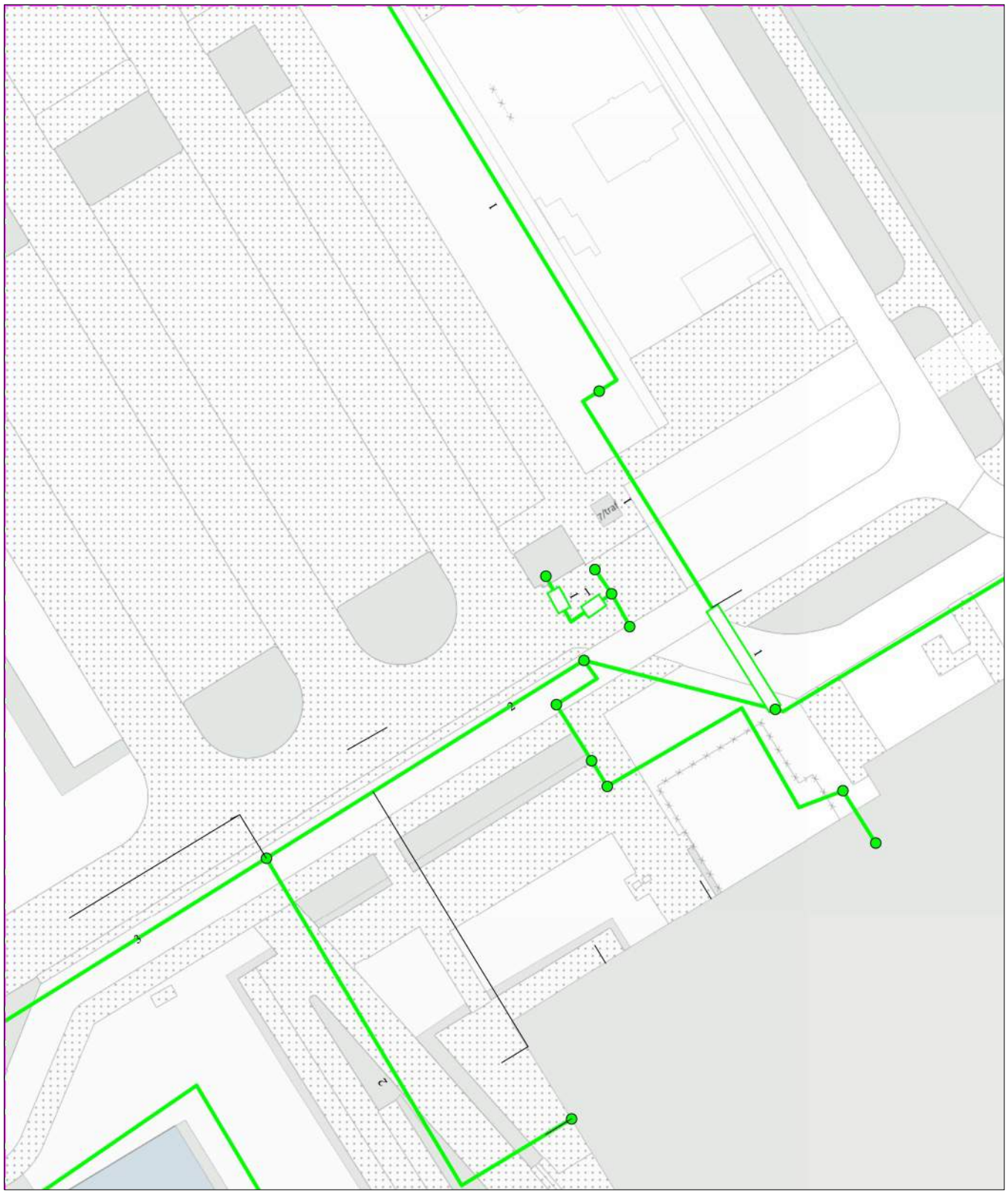
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.360,5
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.466,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 3 van 91	blad:	KL1051 DAT 1
Themakaart:	datatransport	KPN B.V.	schaal:	1:500

datatransport
KL1051



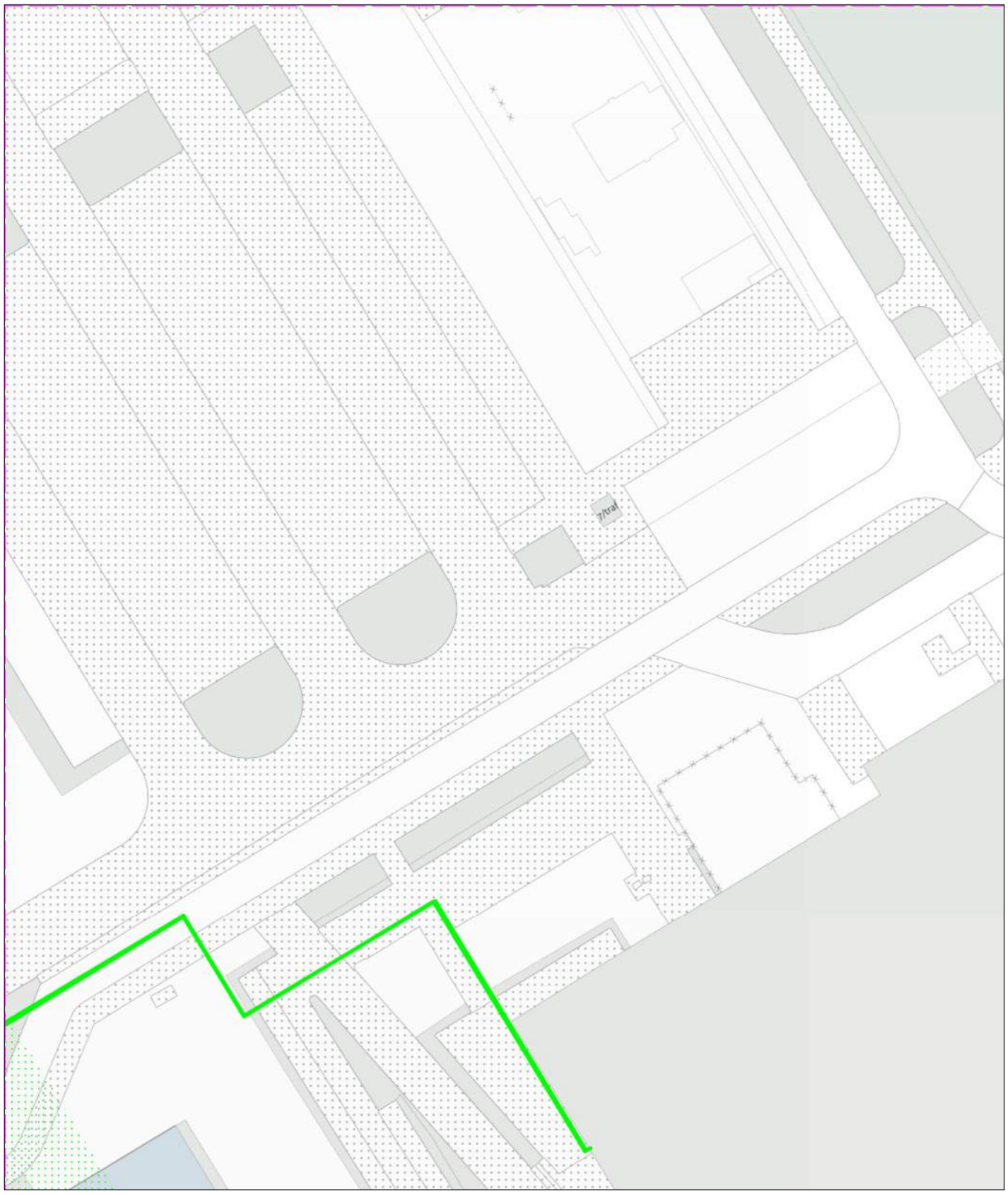
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.360,5
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.466,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 4 van 91	blad:	KL1220 DAT 1
Themakaart:	datatransport	DELTA Fiber Netwerk B.V.	schaal:	1:500

datatransport
KL1220



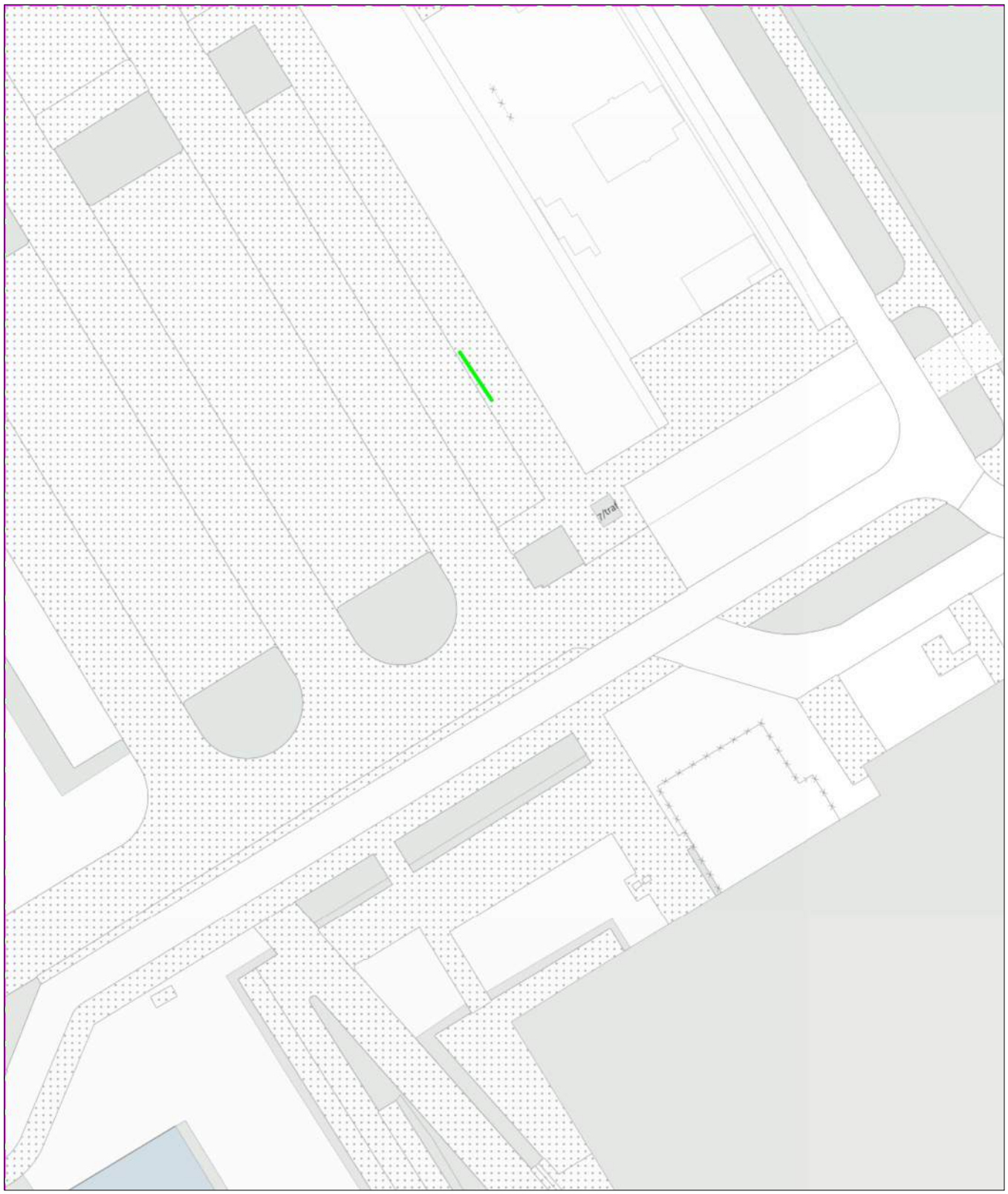
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.360,5
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.466,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 5 van 91	blad:	KL2079 DAT 1
Themakaart:	datatransport	ParknCharge OPCO	schaal:	1:500

datatransport
KL2079



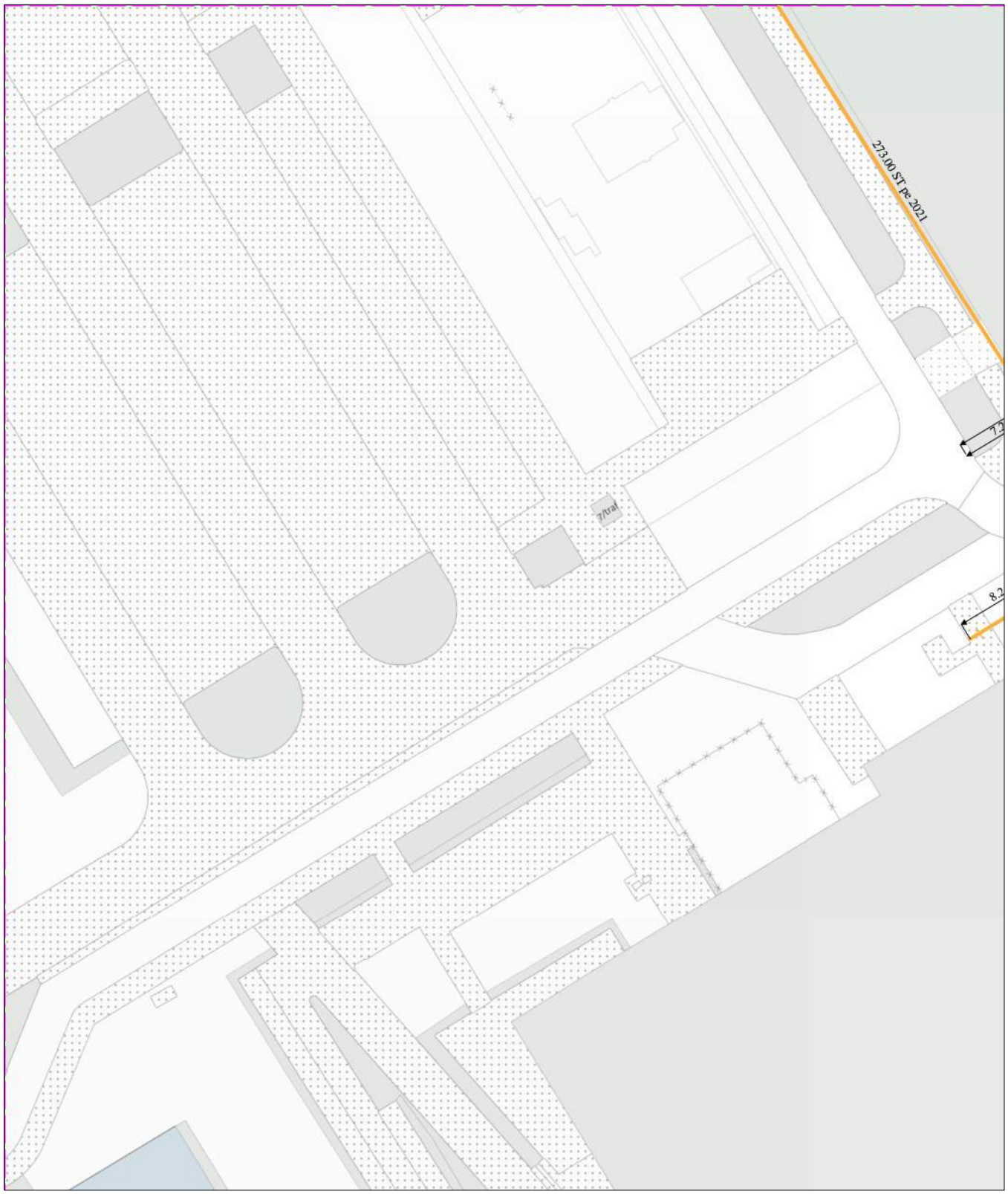
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.360,5
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.466,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 6 van 91	blad:	KL1081 GHD 1
Themakaart:	gas hoge druk	Stedin Netbeheer B.V.	schaal:	1:500

gas hoge druk
KL1081



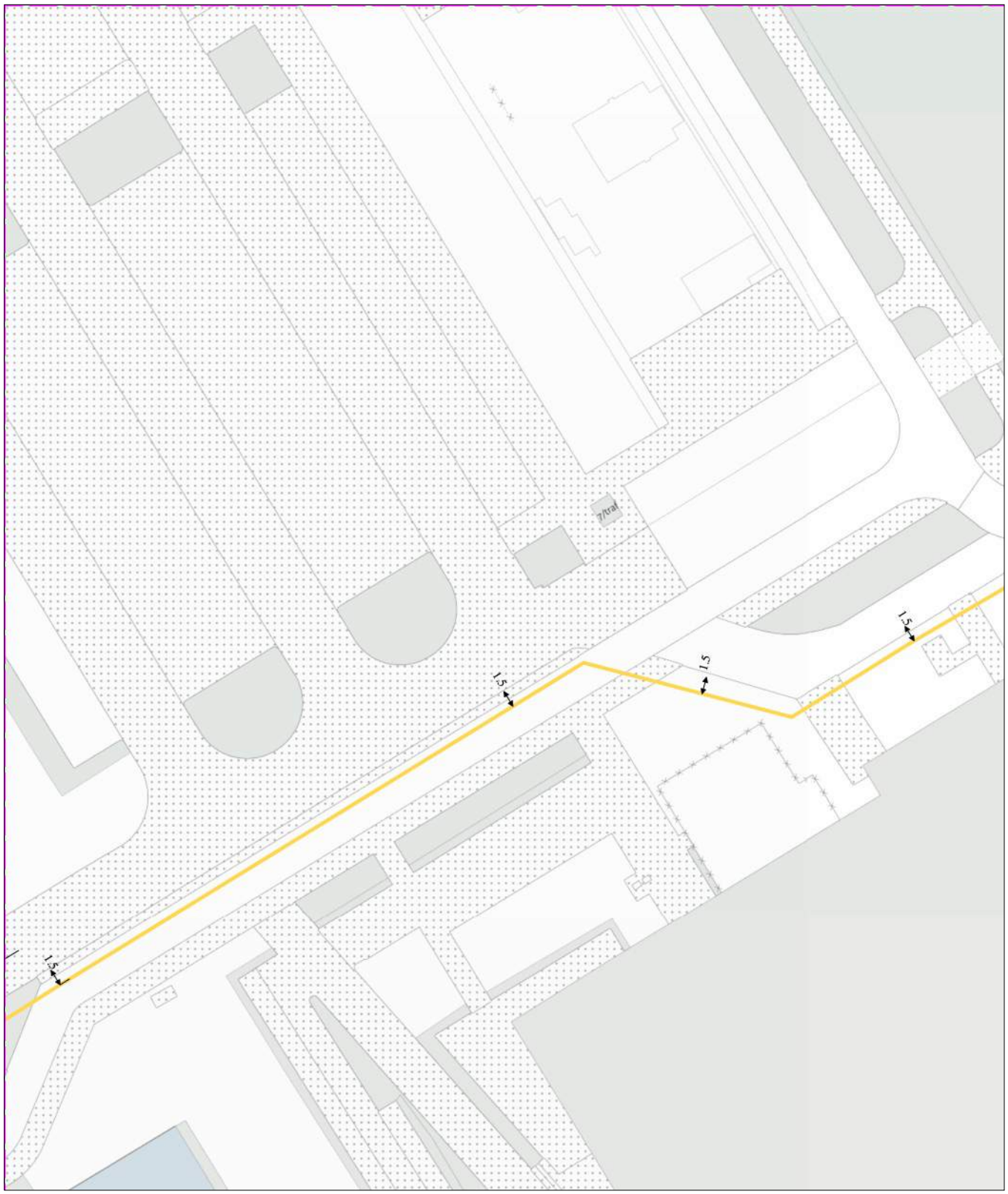
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.360,5
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.466,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 7 van 91	blad:	KL1081 GLD 1
Themakaart:	gas lage druk	Stedin Netbeheer B.V.	schaal:	1:500

gas lage druk
KL1081



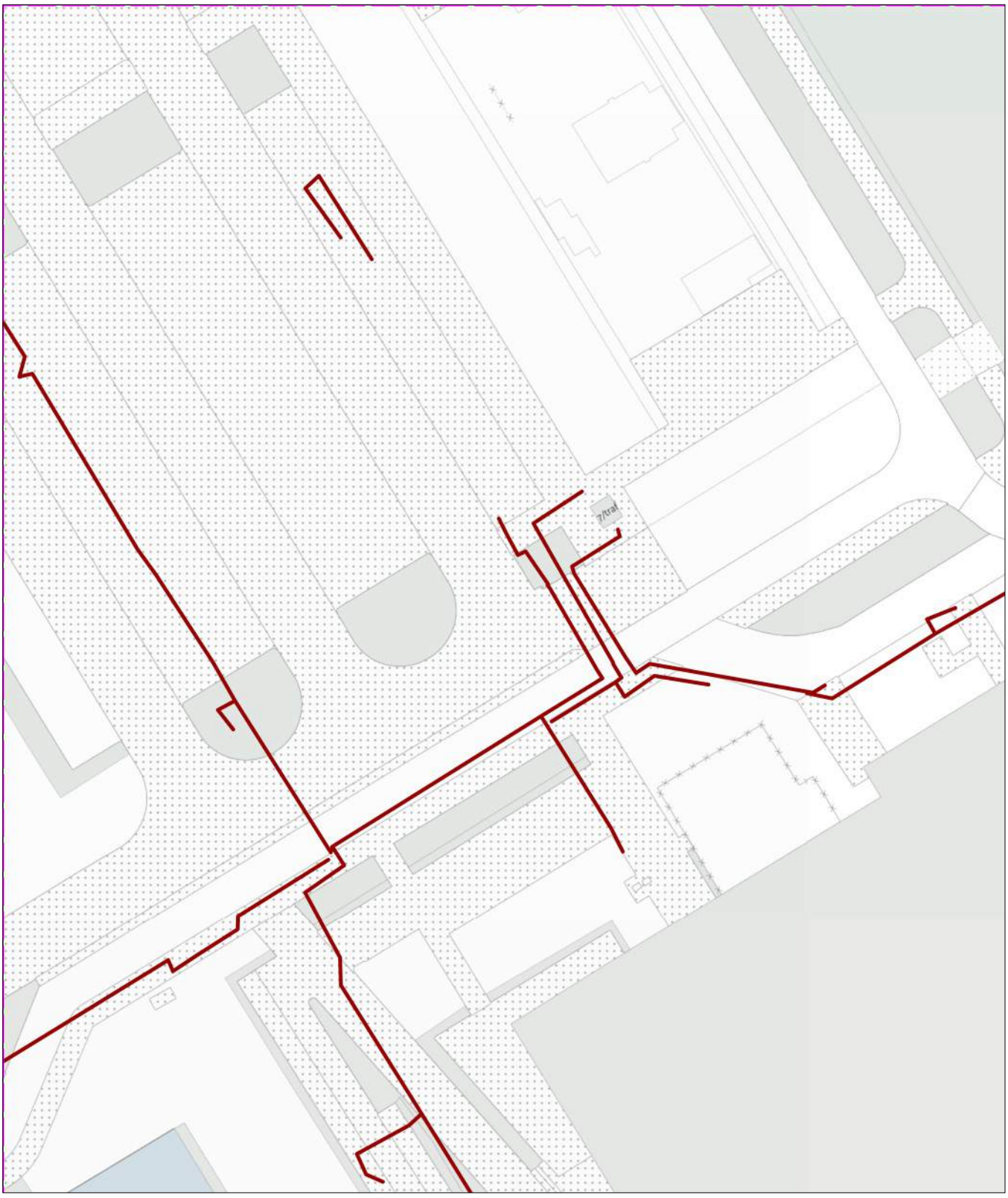
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.360,5
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.466,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 8 van 91	blad:	GM0358 LS 1
Themakaart:	laagspanning	Gemeente Aalsmeer	schaal:	1:500

laagspanning GM0358



0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.360,5
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.466,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 9 van 91	blad:	KL1040 LS 1
Themakaart:	laagspanning	Liander N.V. Pac 2Ai68G2	schaal:	1:500

laagspanning
KL1040



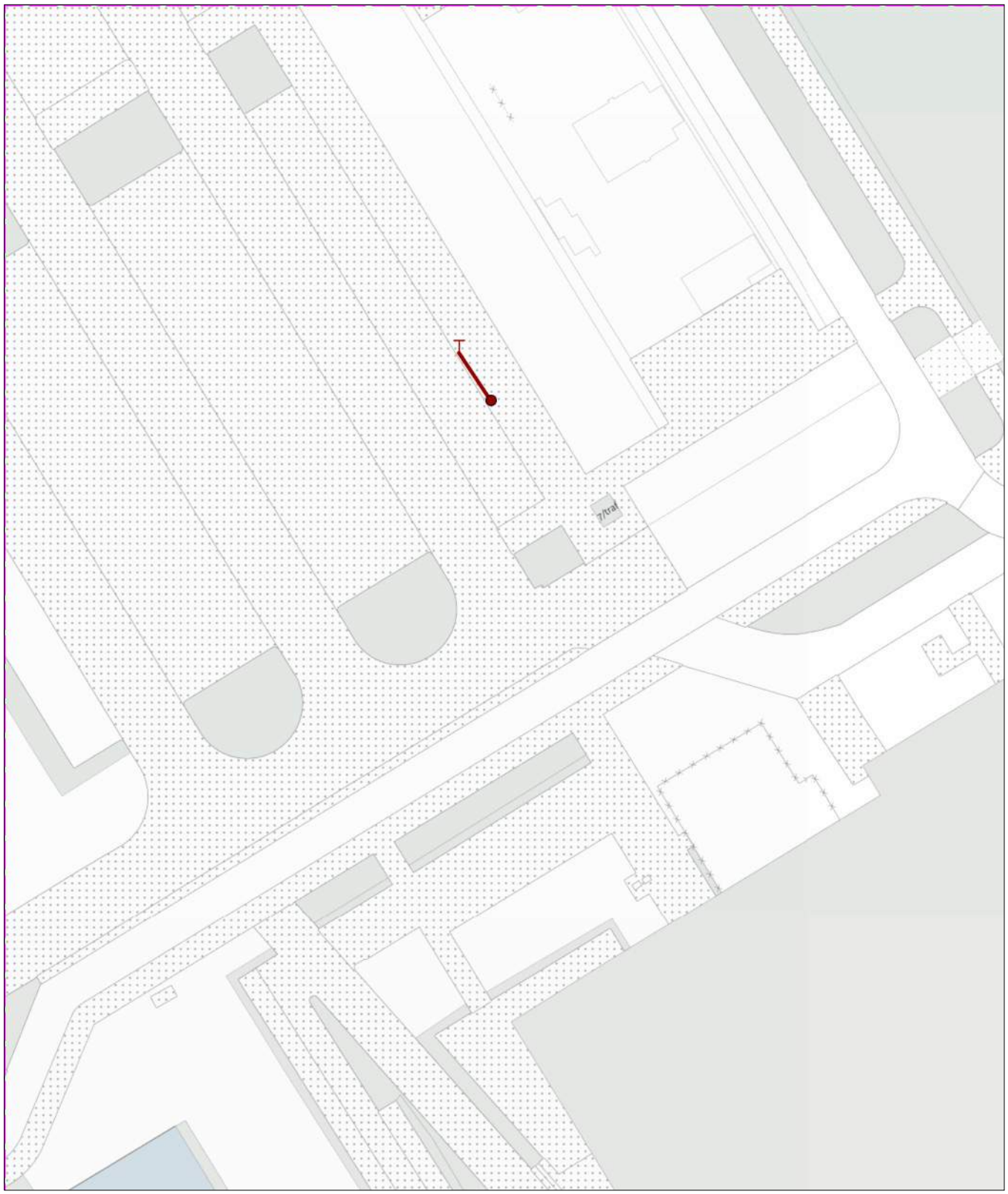
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.360,5
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.466,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 10 van 91	blad:	KL2079 LS 1
Themakaart:	laagspanning	ParknCharge OPCO	schaal:	1:500

laagspanning
KL2079



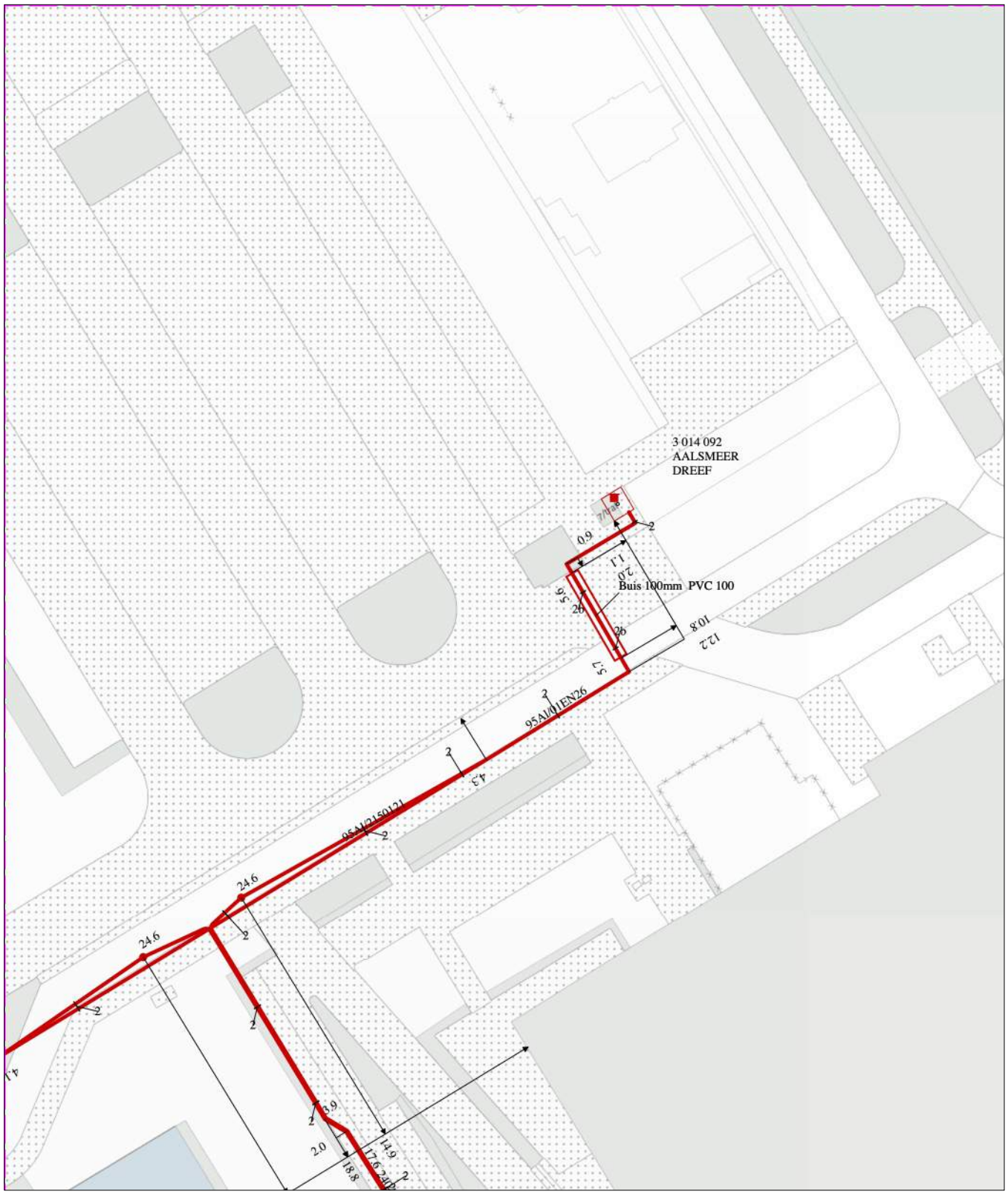
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.360,5
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.466,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 11 van 91	blad:	KL1040 MS 1
Themakaart:	middenspanning	Liander N.V. Pac 2Ai68G2	schaal:	1:500

middenspanning
KL1040



0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.360,5
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.466,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 12 van 91	blad:	GM0358 RVV 1
Themakaart:	riool vrijverval	Gemeente Aalsmeer	schaal:	1:500

riool vrijverval GM0358



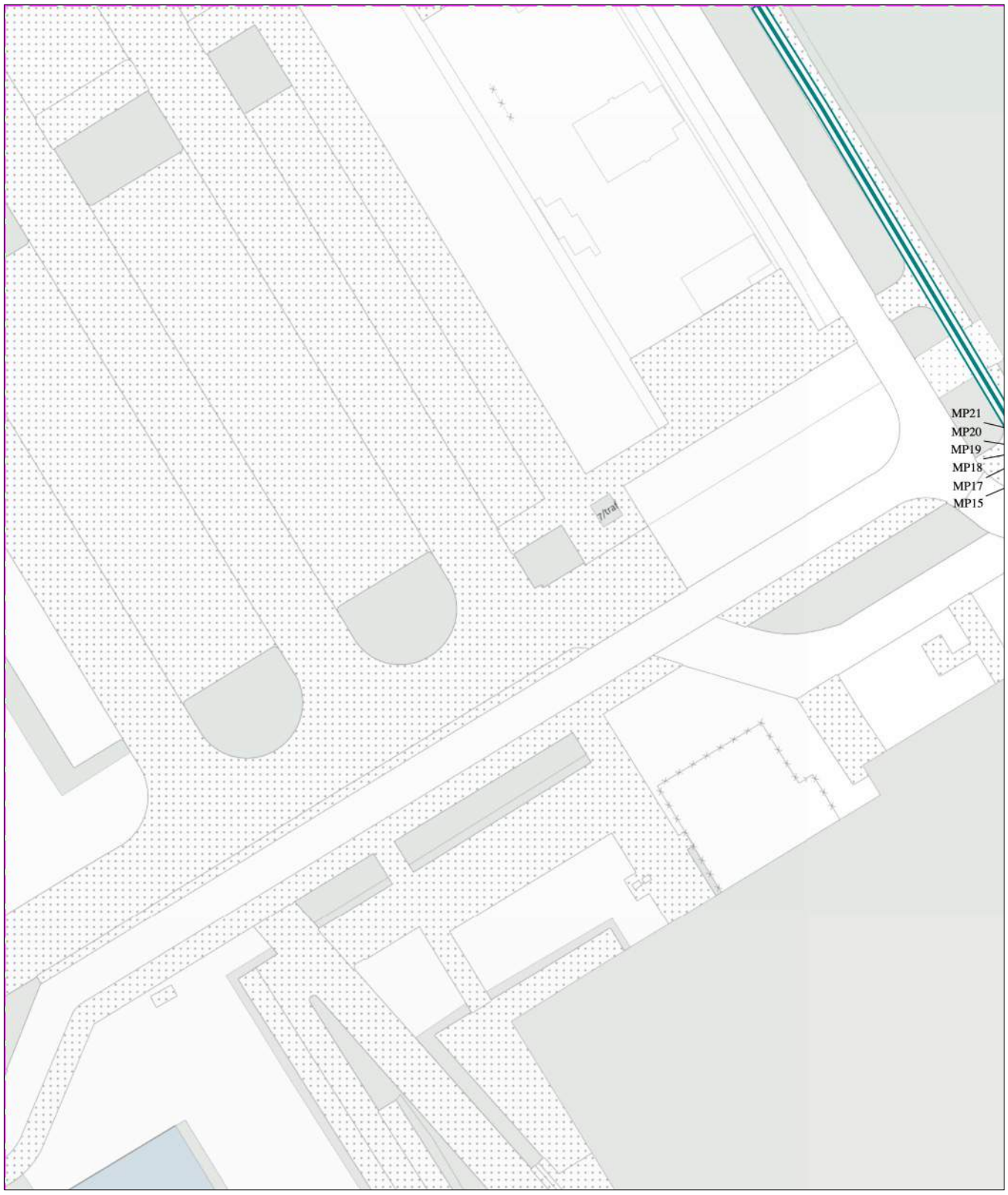
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.360,5
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.466,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 13 van 91	blad:	KL1797 WRM 1
Themakaart:	warmte	NL-DC B.V.	schaal:	1:500

warmte
KL1797



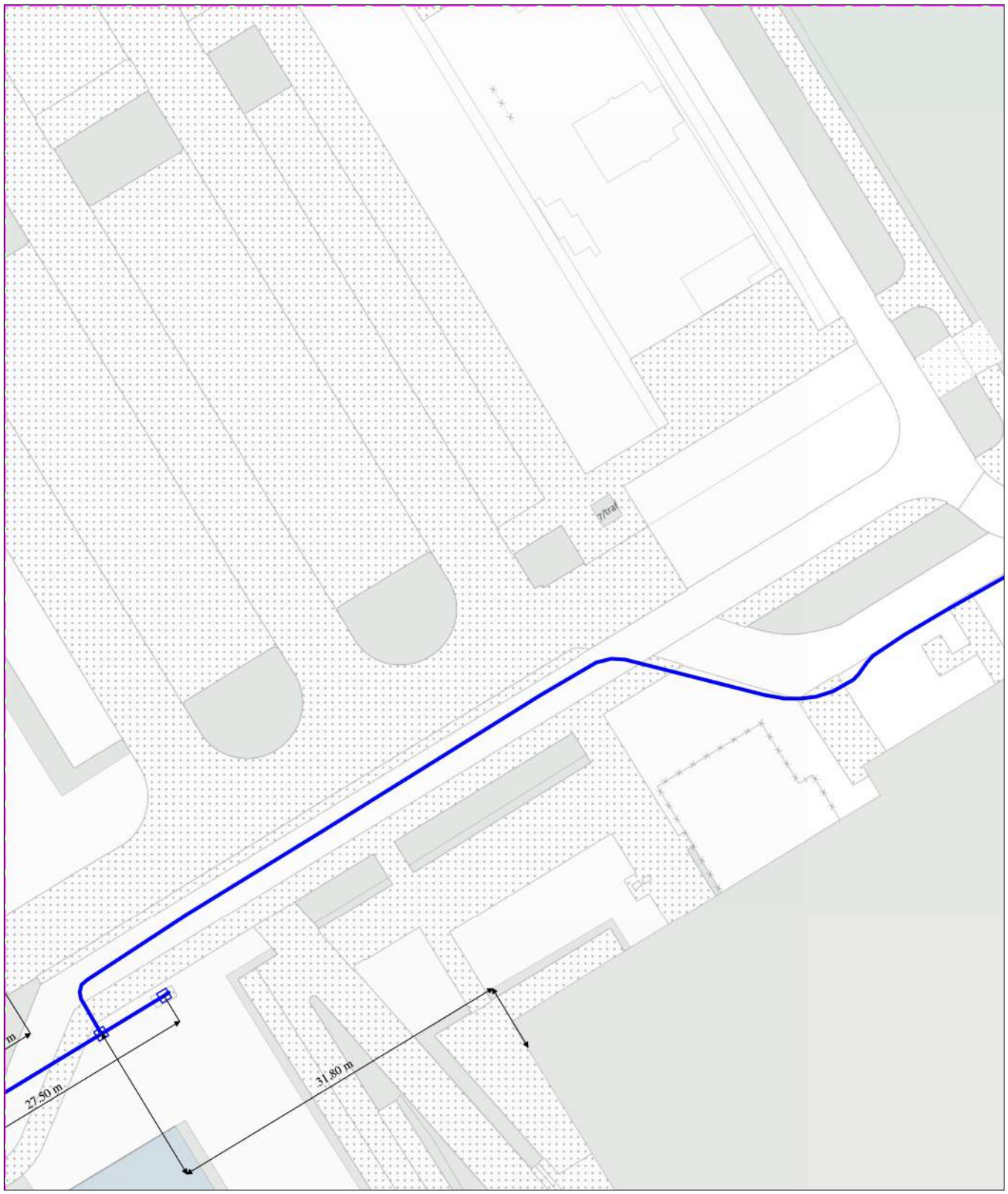
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.360,5
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.466,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 14 van 91	blad:	KL1100 WAT 1
Themakaart:	water	PWN afd. Klicbeheer	schaal:	1:500

water
KL1100



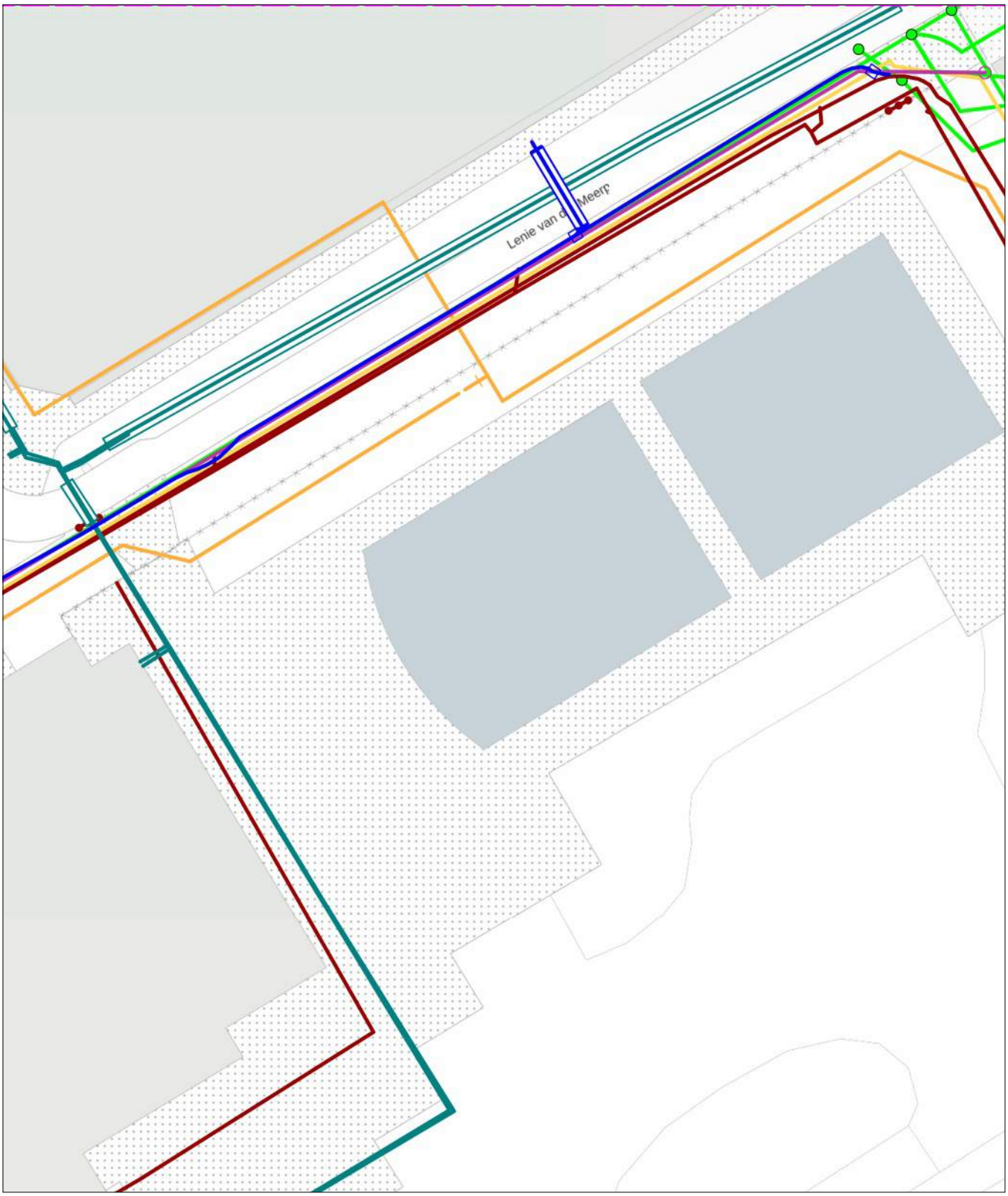
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.360,5
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.466,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer: 24O0070975 - 1	pagina: 15 van 91	blad:	2
Verzamelkaart geselecteerde thema's		schaal:	1:500

datatransport KL1051
gas hoge druk KL1081
gas lage druk KL1081
laagspanning GM0358
laagspanning KL1040
riool vrijverval GM0358
warmte KL1797
water KL1100



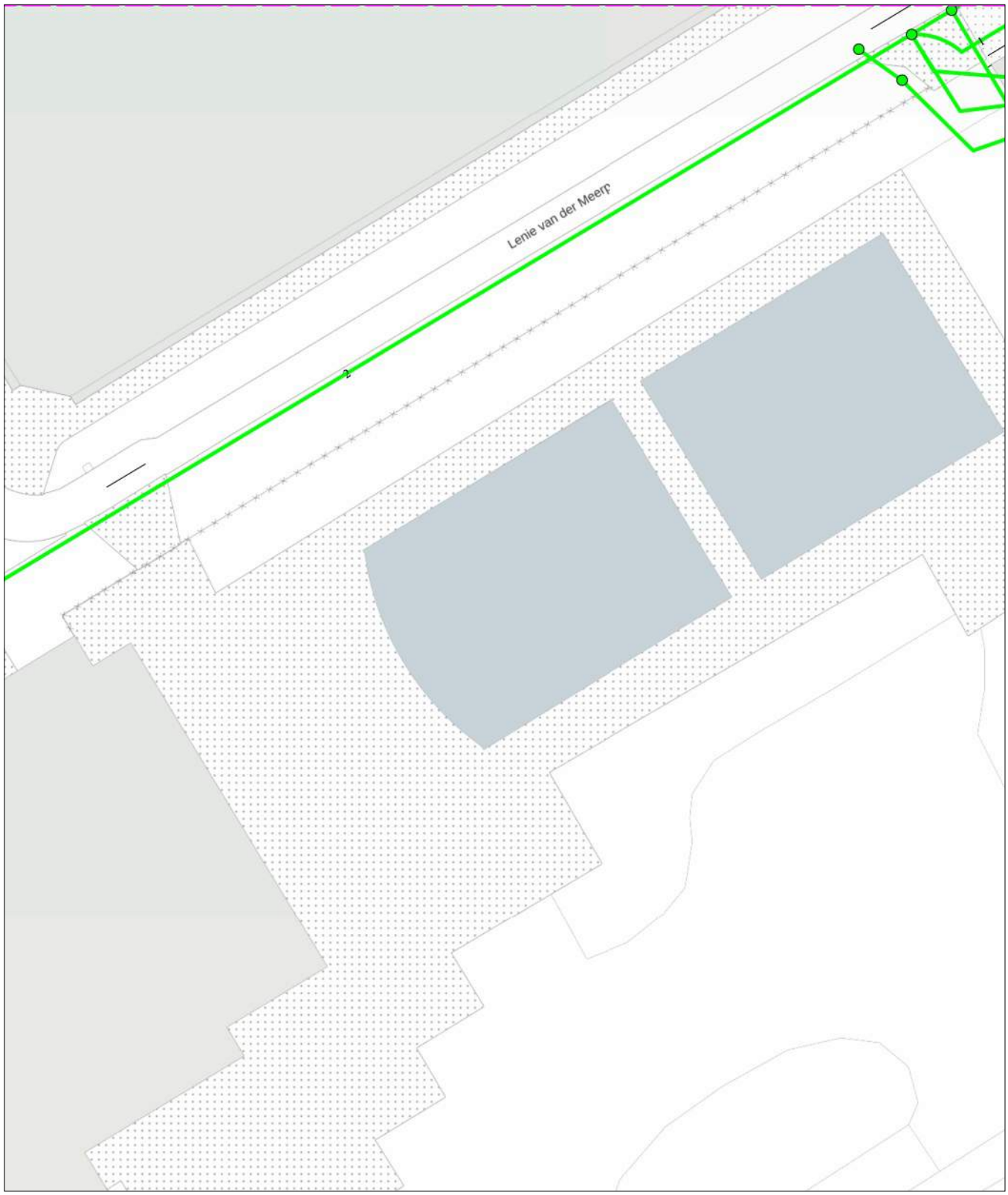
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.654,0 Y: 474.360,5
rechtsboven: X: 112.743,0 Y: 474.466,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 16 van 91	blad:	KL1051 DAT 2
Themakaart:	datatransport	KPN B.V.	schaal:	1:500

datatransport
KL1051



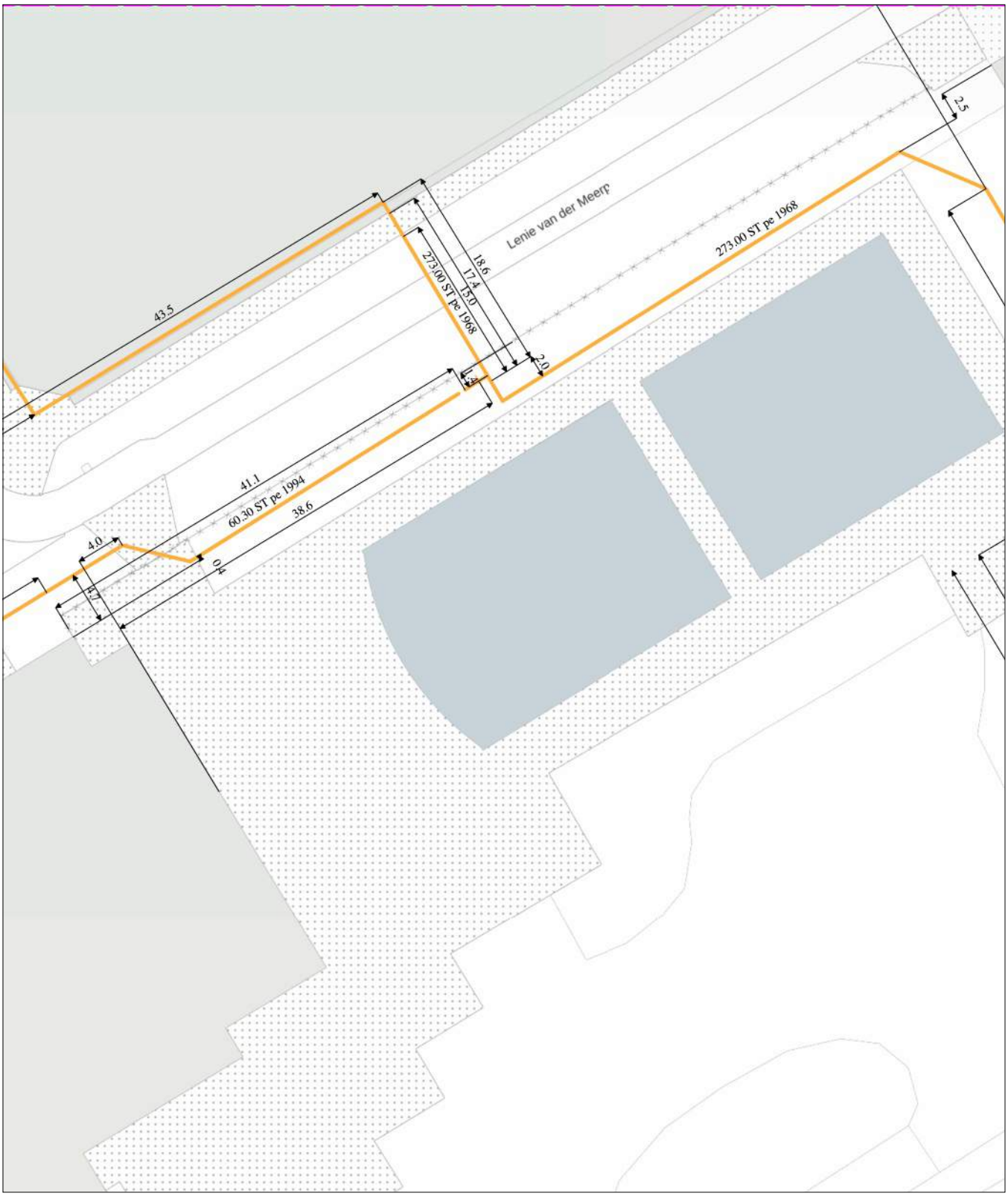
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.654,0 Y: 474.360,5
rechtsboven: X: 112.743,0 Y: 474.466,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 17 van 91	blad:	KL1081 GHD 2
Themakaart:	gas hoge druk	Stedin Netbeheer B.V.	schaal:	1:500

gas hoge druk
KL1081



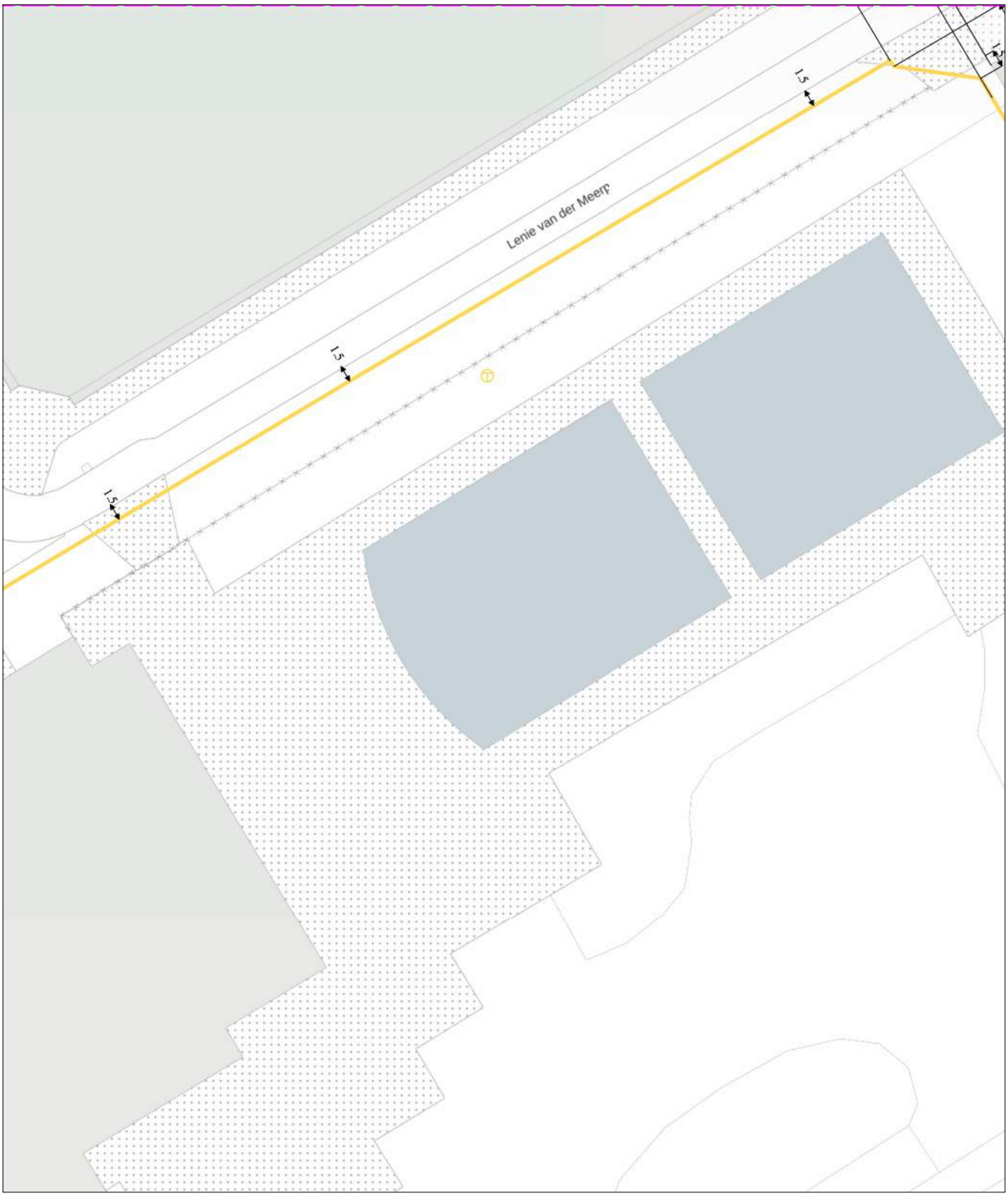
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.654,0 Y: 474.360,5
rechtsboven: X: 112.743,0 Y: 474.466,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 18 van 91	blad:	KL1081 GLD 2
Themakaart:	gas lage druk	Stedin Netbeheer B.V.	schaal:	1:500

gas lage druk
KL1081



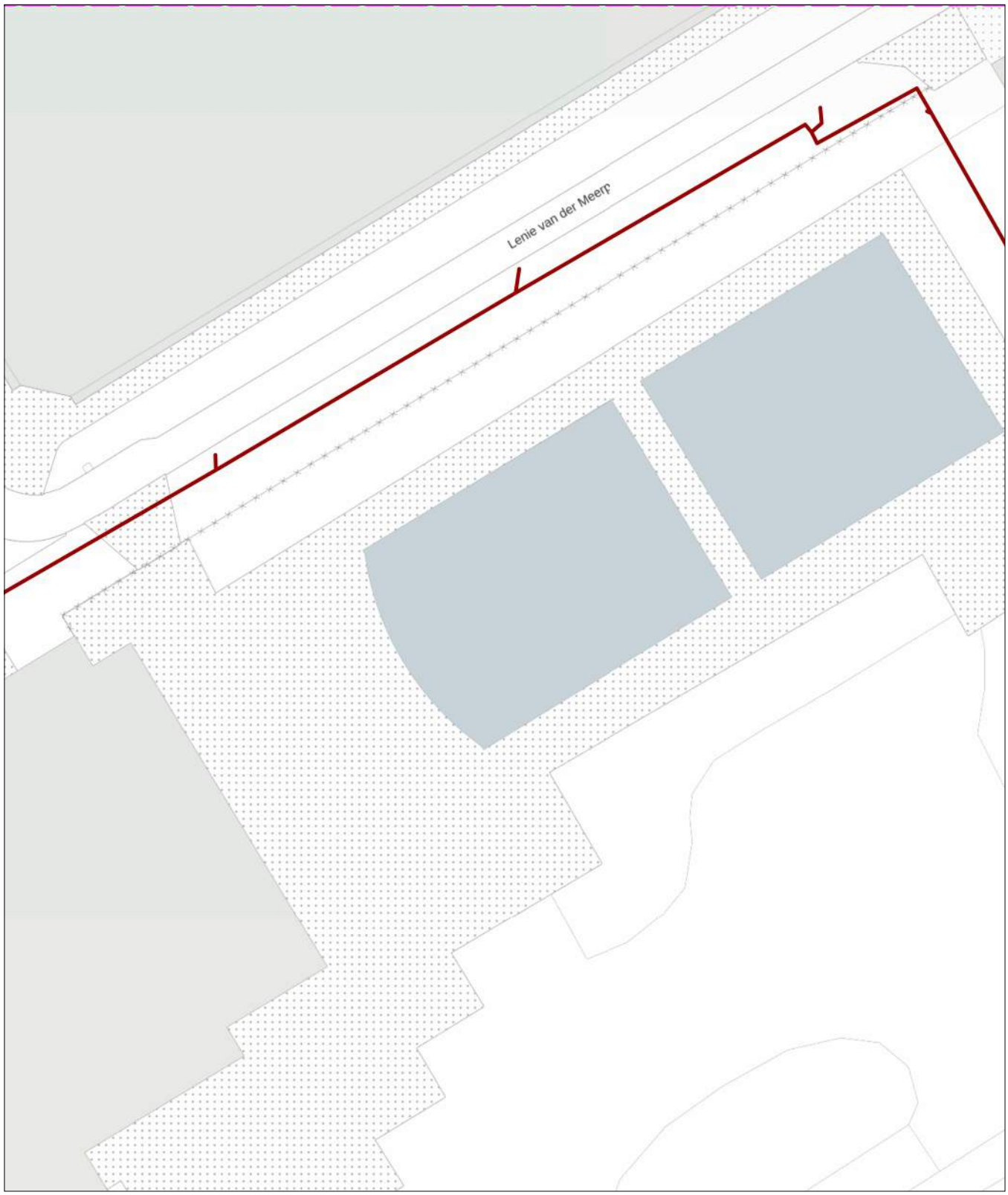
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.654,0 Y: 474.360,5
rechtsboven: X: 112.743,0 Y: 474.466,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 19 van 91	blad:	GM0358 LS 2
Themakaart:	laagspanning	Gemeente Aalsmeer	schaal:	1:500

laagspanning GM0358



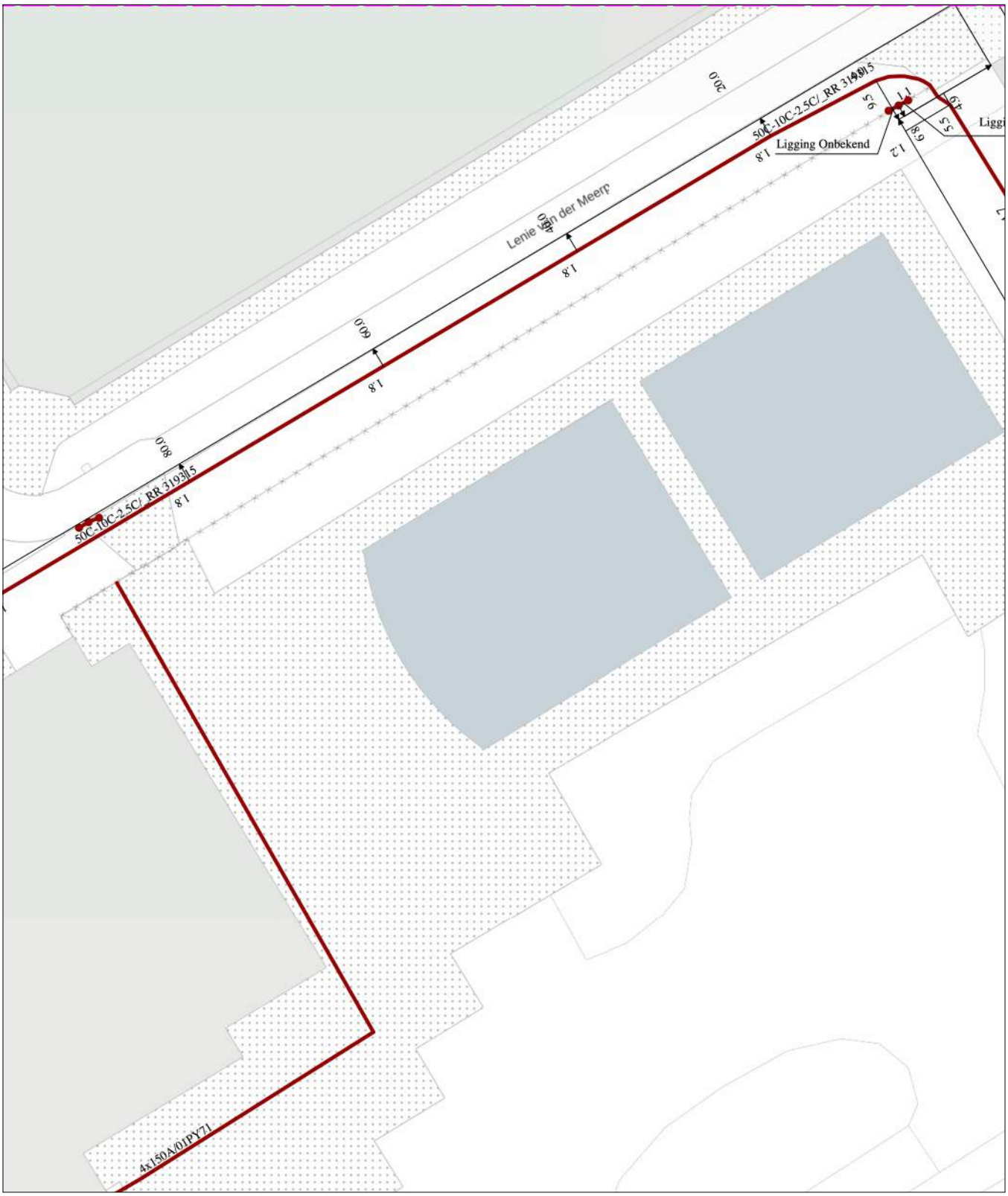
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.654,0 Y: 474.360,5
rechtsboven: X: 112.743,0 Y: 474.466,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 20 van 91	blad:	KL1040 LS 2
Themakaart:	laagspanning	Liander N.V. Pac 2Ai68G2	schaal:	1:500

laagspanning
KL1040



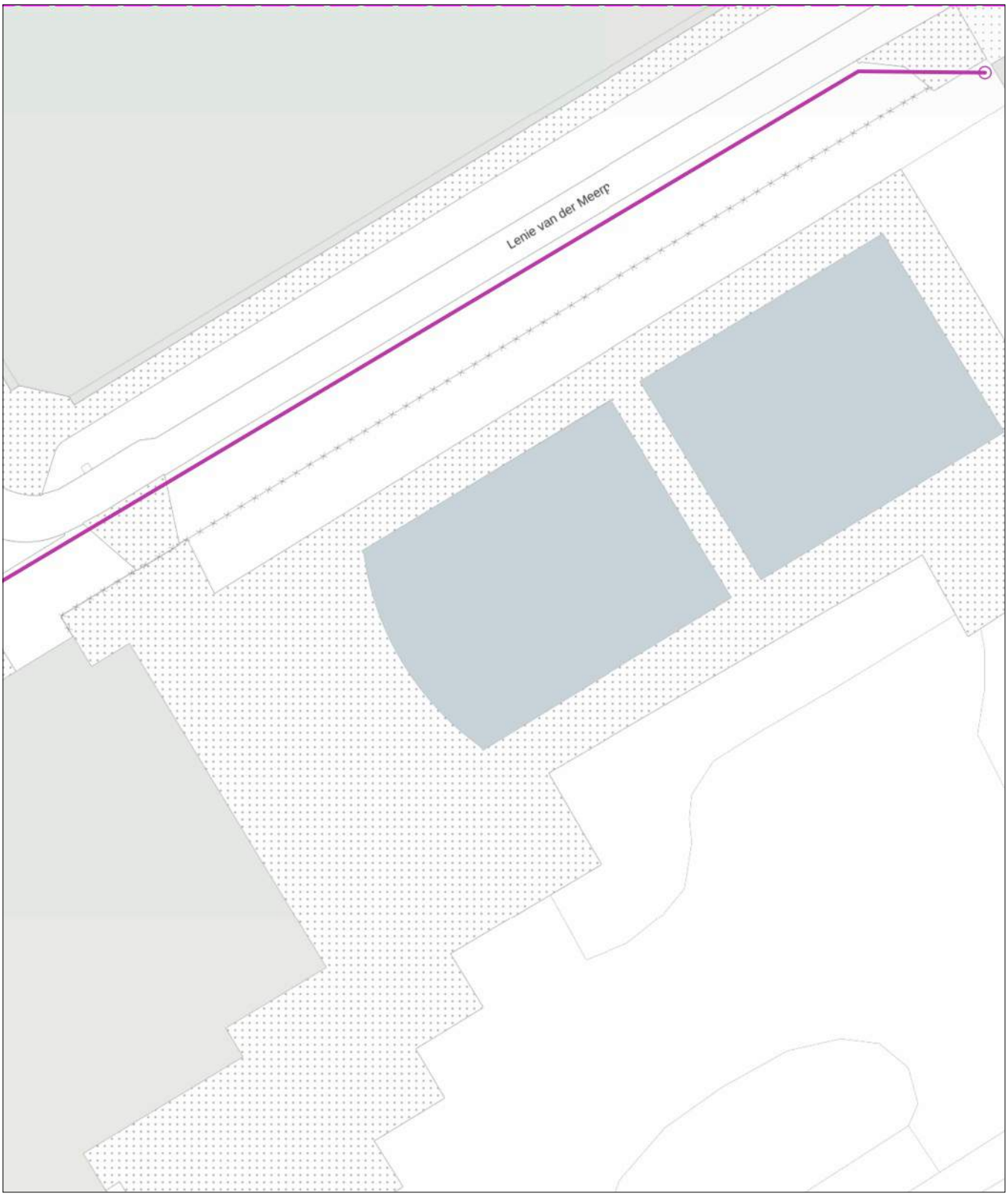
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.654,0 Y: 474.360,5
rechtsboven: X: 112.743,0 Y: 474.466,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 21 van 91	blad:	GM0358 RVV 2
Themakaart:	riool vrijverval	Gemeente Aalsmeer	schaal:	1:500

riool vrijverval GM0358



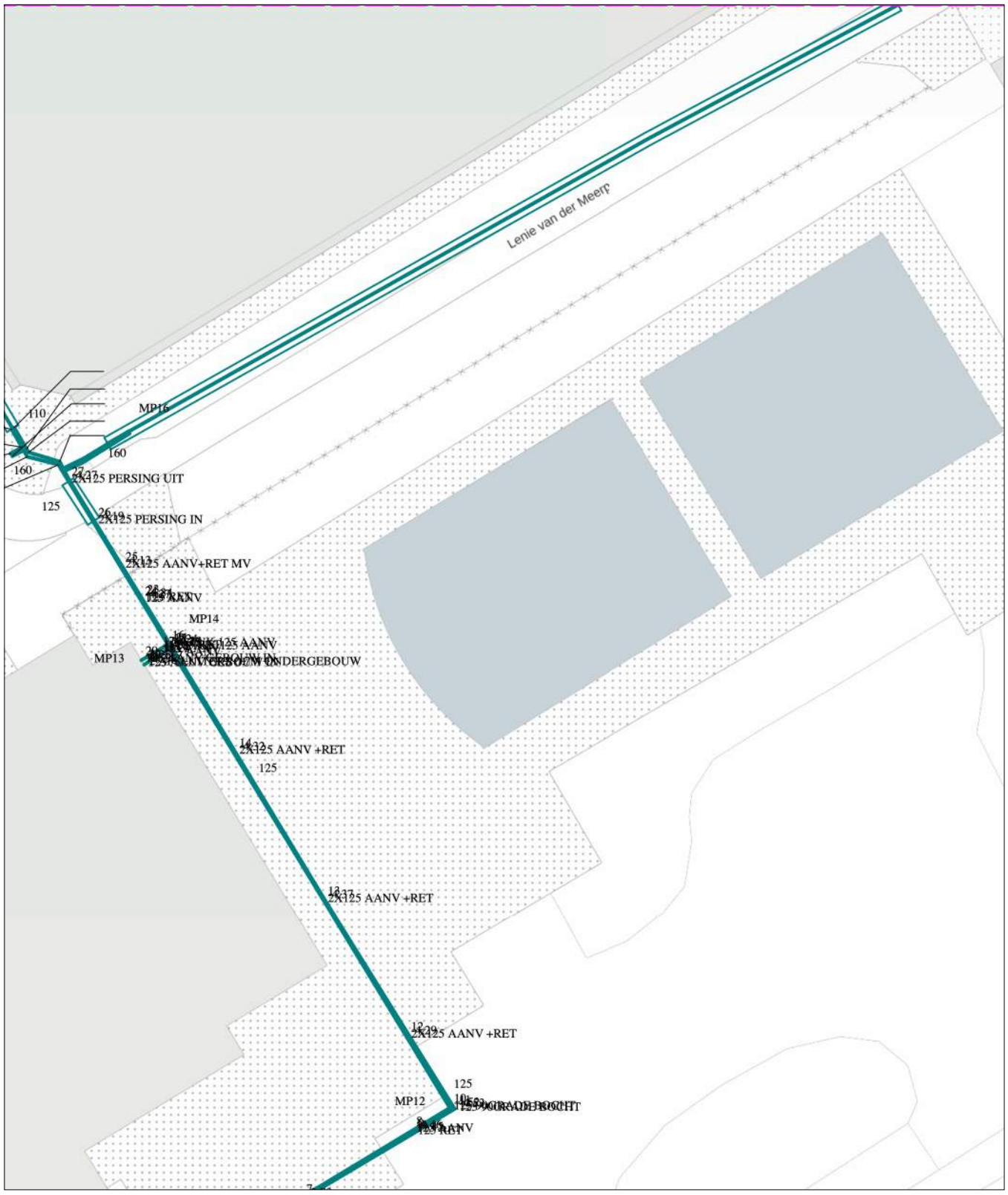
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.654,0 Y: 474.360,5
rechtsboven: X: 112.743,0 Y: 474.466,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 22 van 91	blad:	KL1797 WRM 2
Themakaart:	warmte	NL-DC B.V.	schaal:	1:500

warmte
KL1797



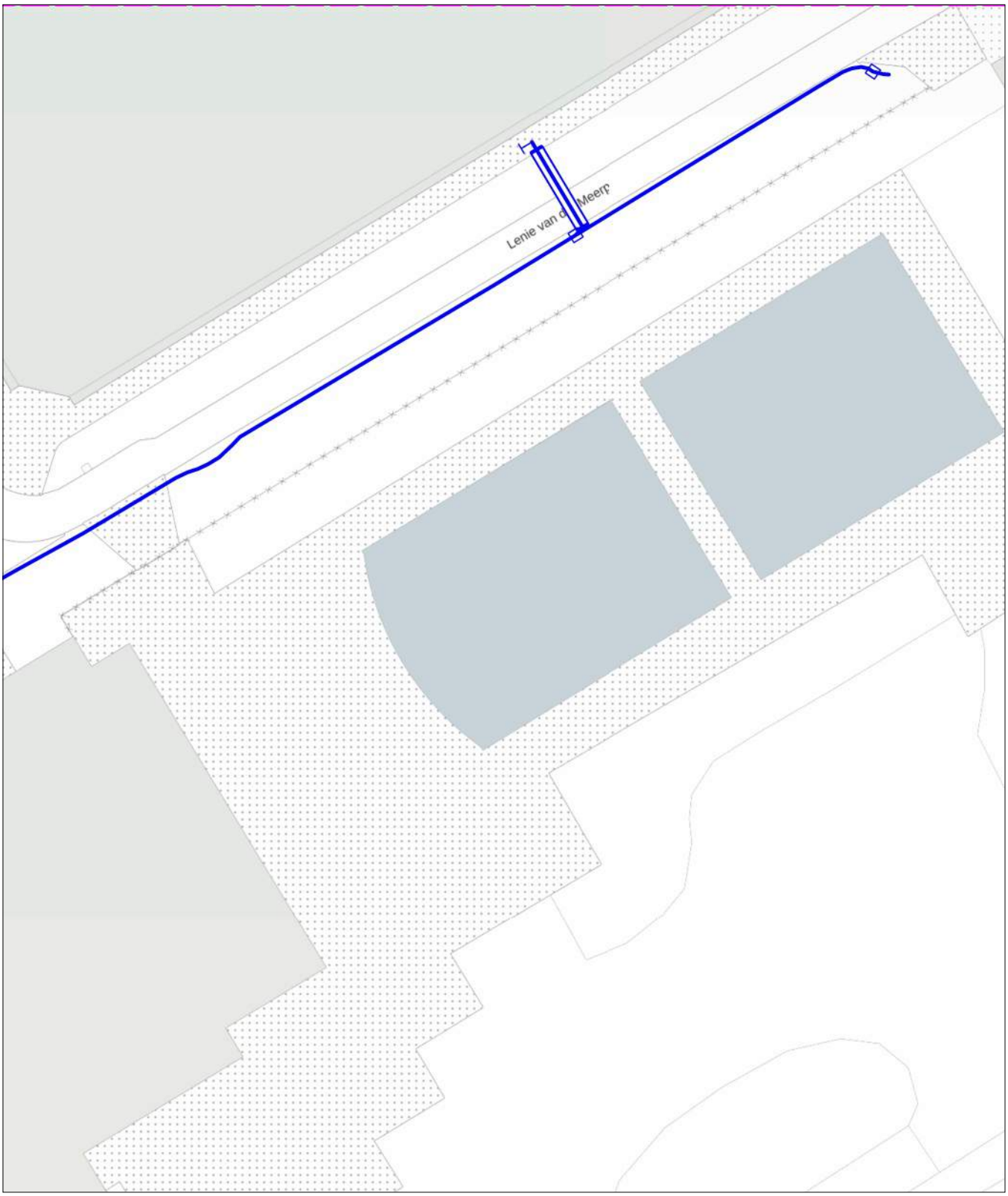
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.654,0 Y: 474.360,5
rechtsboven: X: 112.743,0 Y: 474.466,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 23 van 91	blad:	KL1100 WAT 2
Themakaart:	water	PWN afd. Klicbeheer	schaal:	1:500

water
KL1100



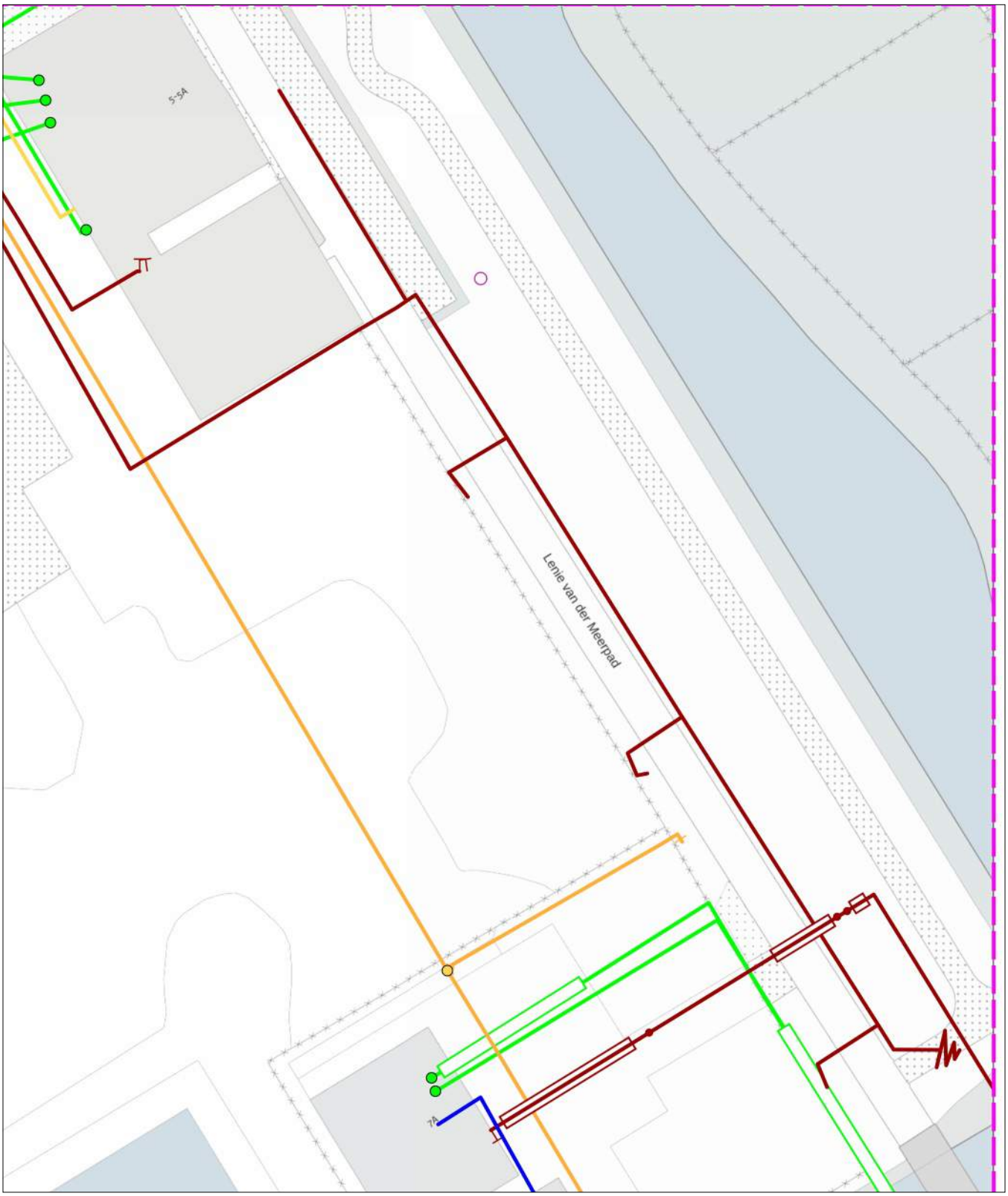
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.654,0 Y: 474.360,5
rechtsboven: X: 112.743,0 Y: 474.466,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer: 24O0070975 - 1	pagina: 24 van 91	blad:	3
Verzamelkaart geselecteerde thema's		schaal:	1:500

datatransport KL1051
gas hoge druk KL1081
gas lage druk KL1081
laagspanning GM0358
laagspanning KL1040
riool vrijverval GM0358
water KL1100



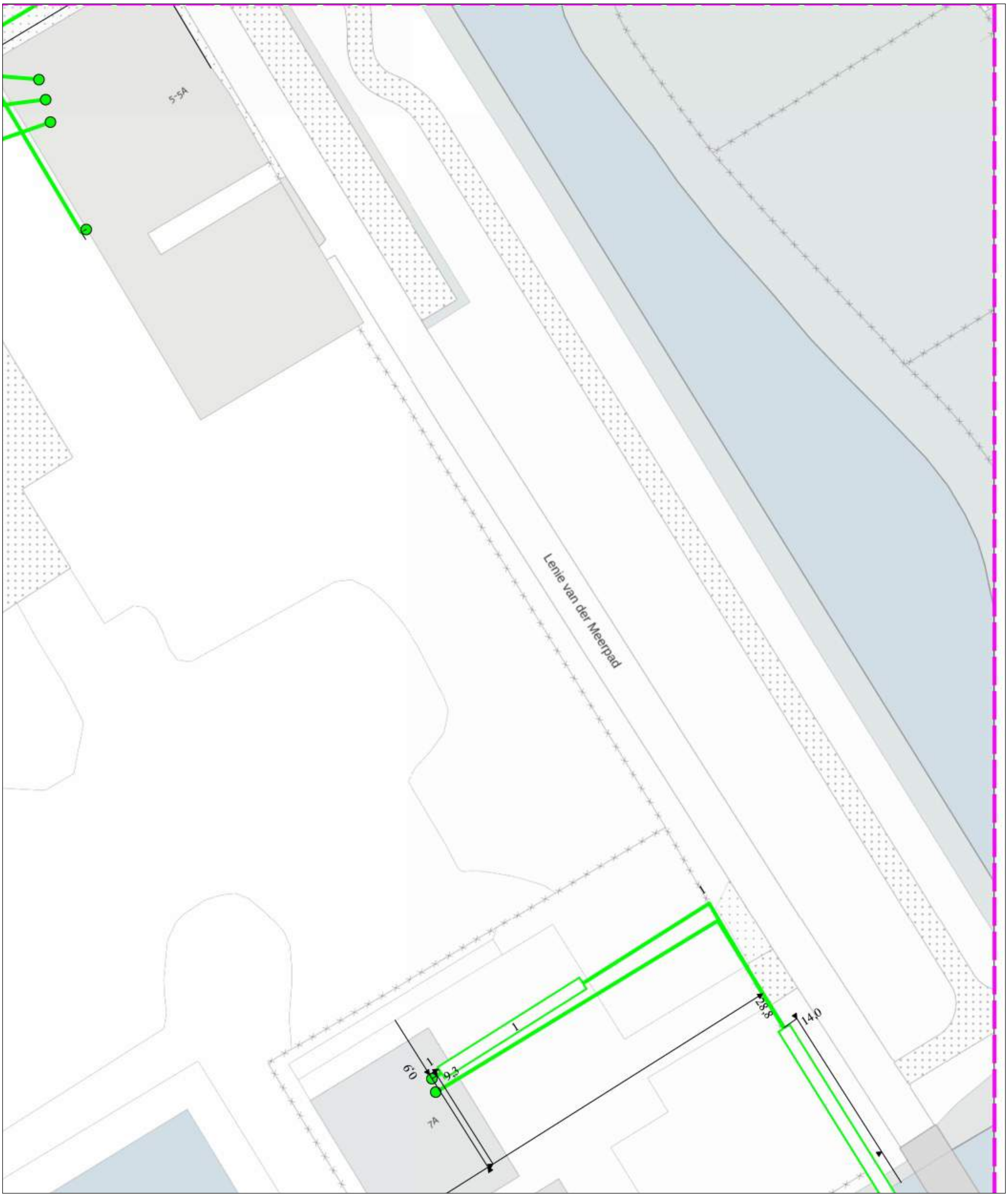
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.743,0 Y: 474.360,5
rechtsboven: X: 112.832,0 Y: 474.466,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 25 van 91	blad:	KL1051 DAT 3
Themakaart:	datatransport	KPN B.V.	schaal:	1:500

datatransport
KL1051



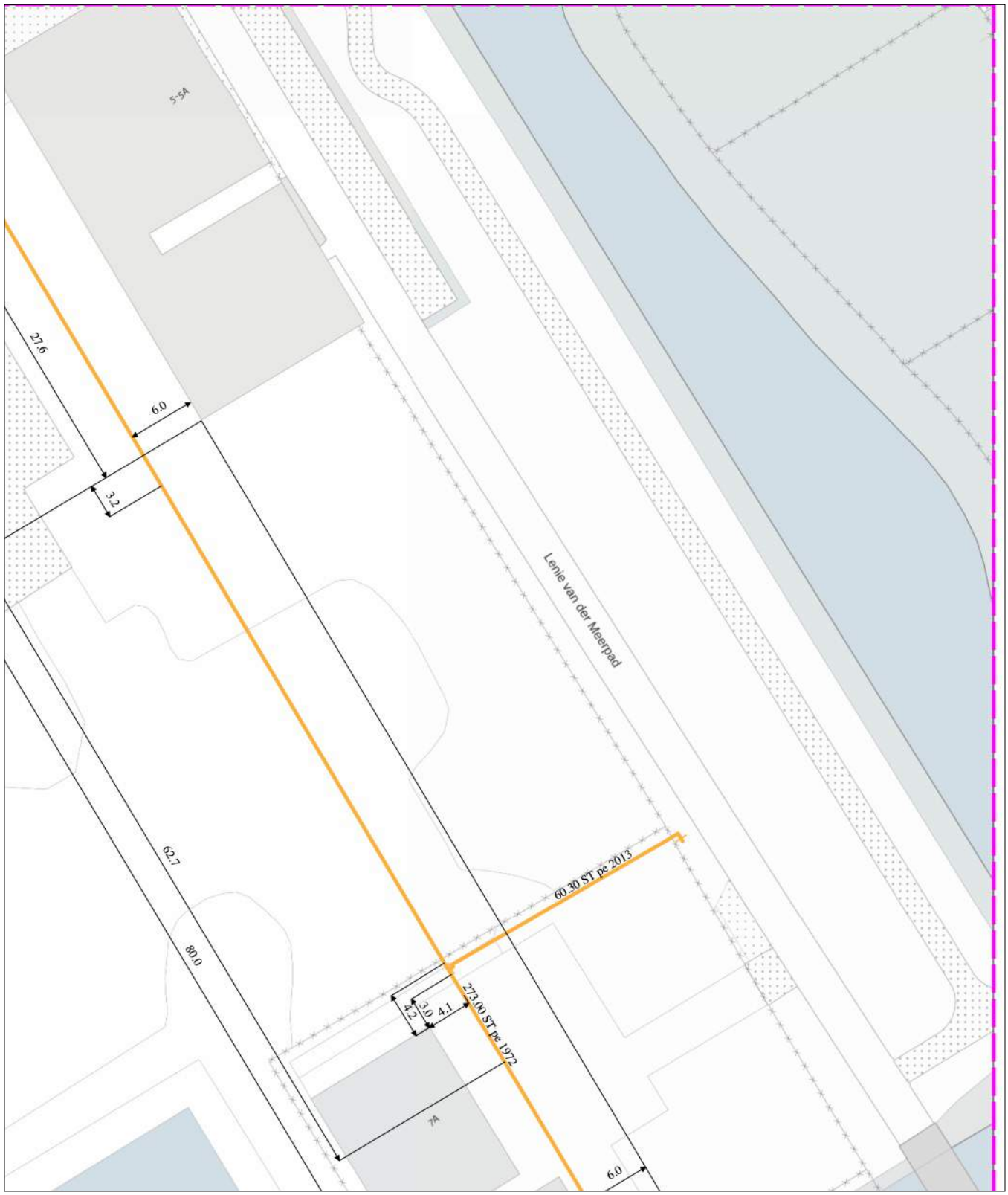
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.743,0 Y: 474.360,5
rechtsboven: X: 112.832,0 Y: 474.466,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 26 van 91	blad:	KL1081 GHD 3
Themakaart:	gas hoge druk	Stedin Netbeheer B.V.	schaal:	1:500

gas hoge druk
KL1081



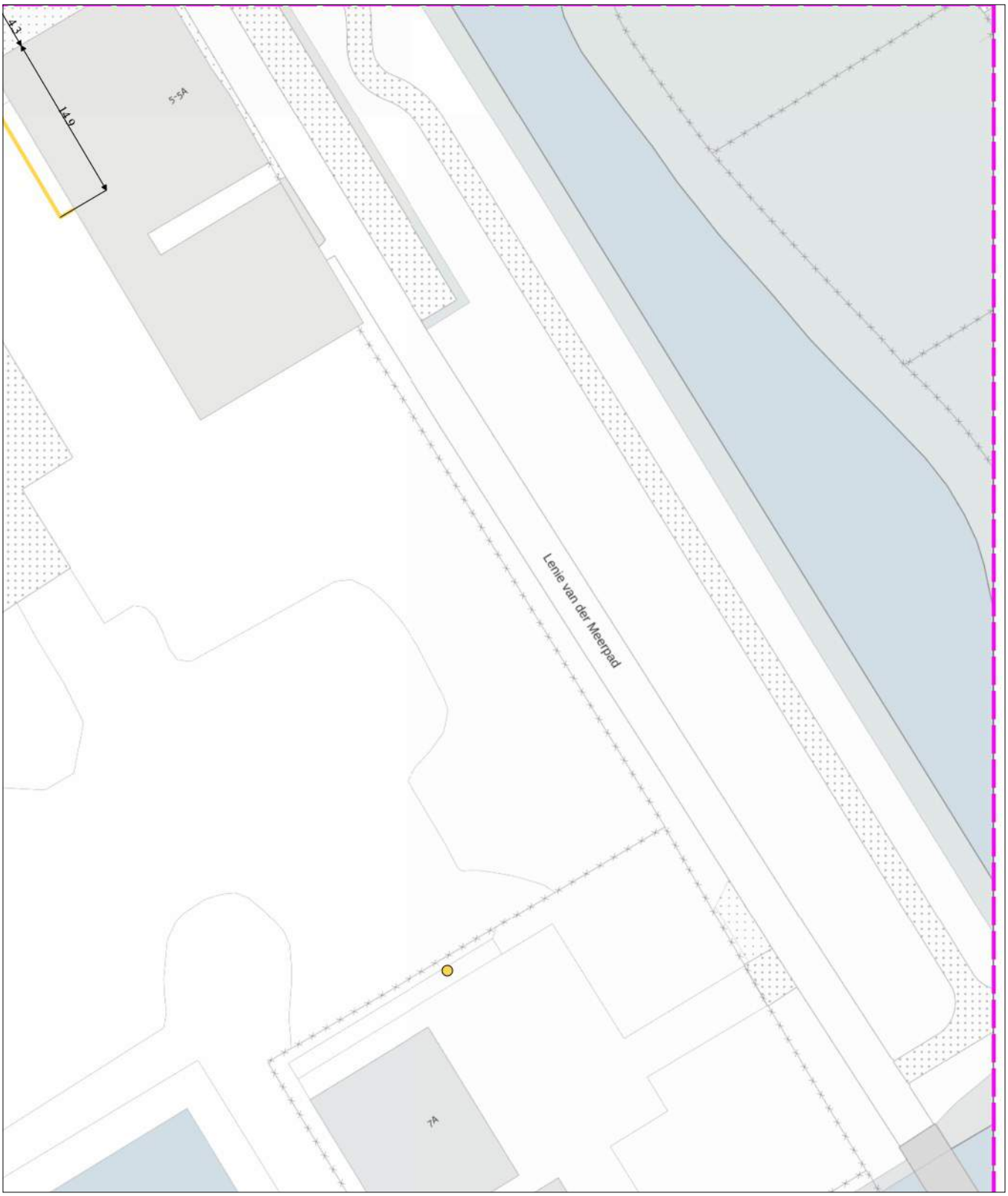
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.743,0 Y: 474.360,5
rechtsboven: X: 112.832,0 Y: 474.466,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 27 van 91	blad:	KL1081 GLD 3
Themakaart:	gas lage druk	Stedin Netbeheer B.V.	schaal:	1:500

gas lage druk
KL1081



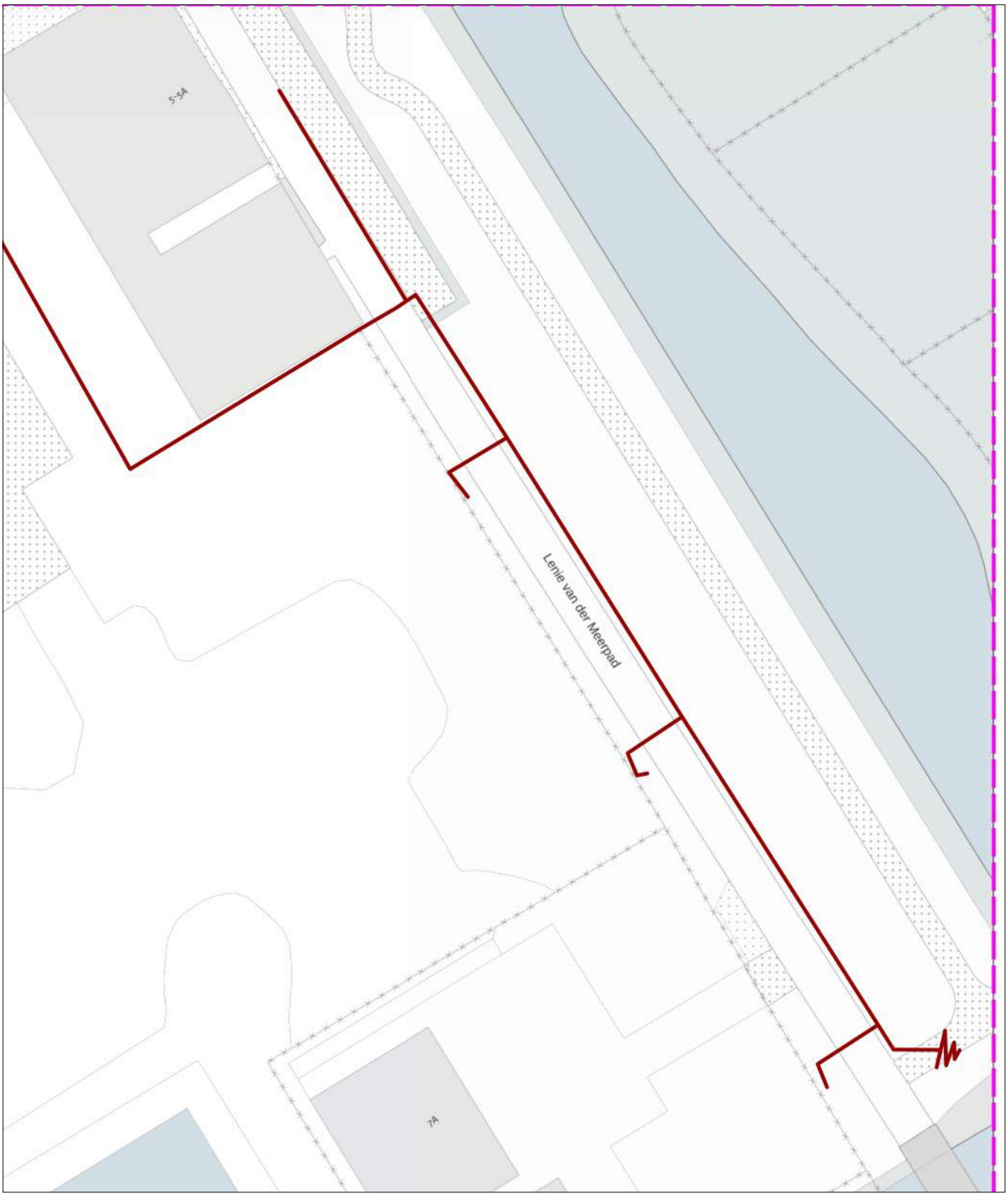
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.743,0 Y: 474.360,5
rechtsboven: X: 112.832,0 Y: 474.466,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 28 van 91	blad:	GM0358 LS 3
Themakaart:	laagspanning	Gemeente Aalsmeer	schaal:	1:500

laagspanning GM0358



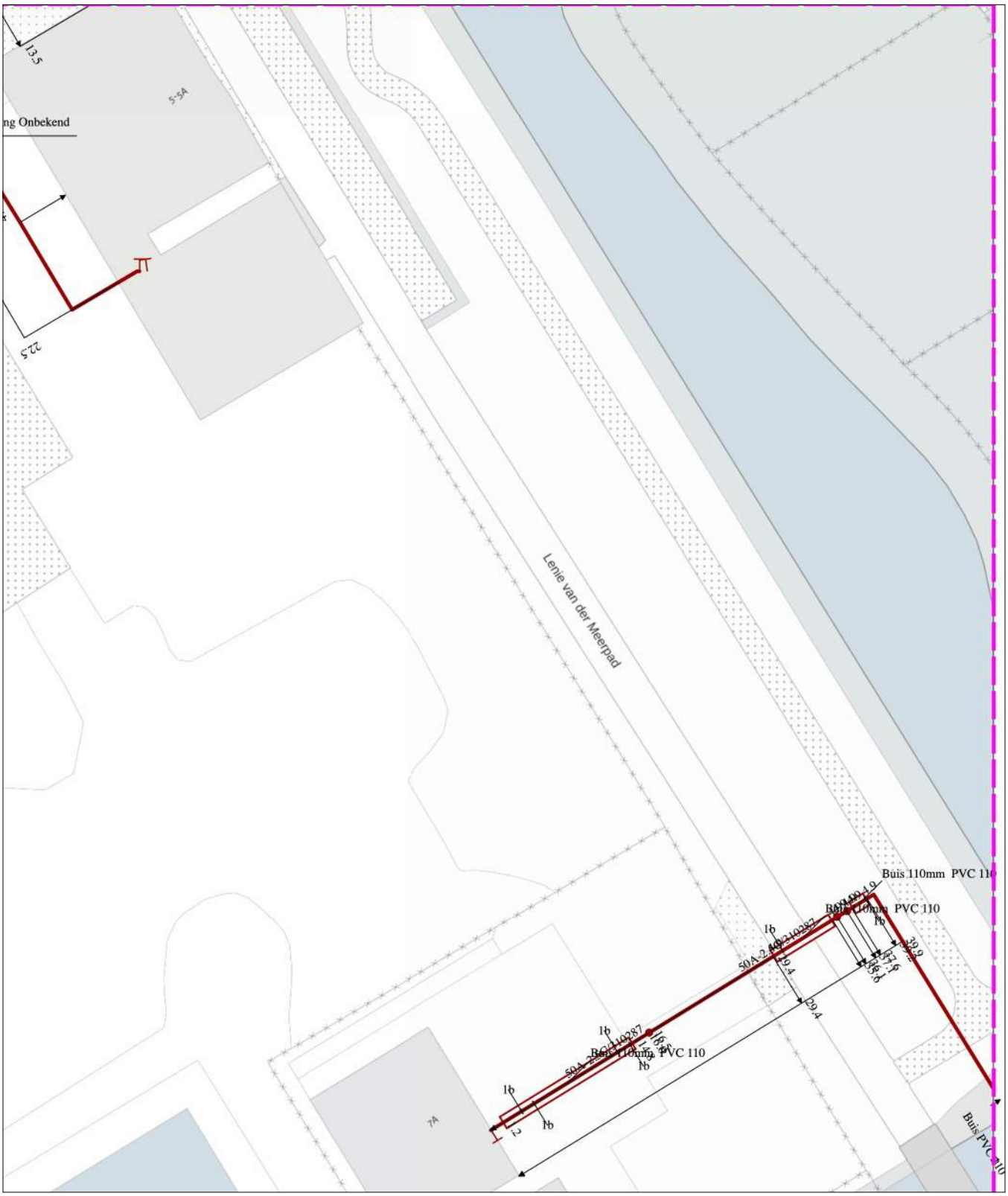
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.743,0 Y: 474.360,5
rechtsboven: X: 112.832,0 Y: 474.466,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 29 van 91	blad:	KL1040 LS 3
Themakaart:	laagspanning	Liander N.V. Pac 2Ai68G2	schaal:	1:500

laagspanning
KL1040



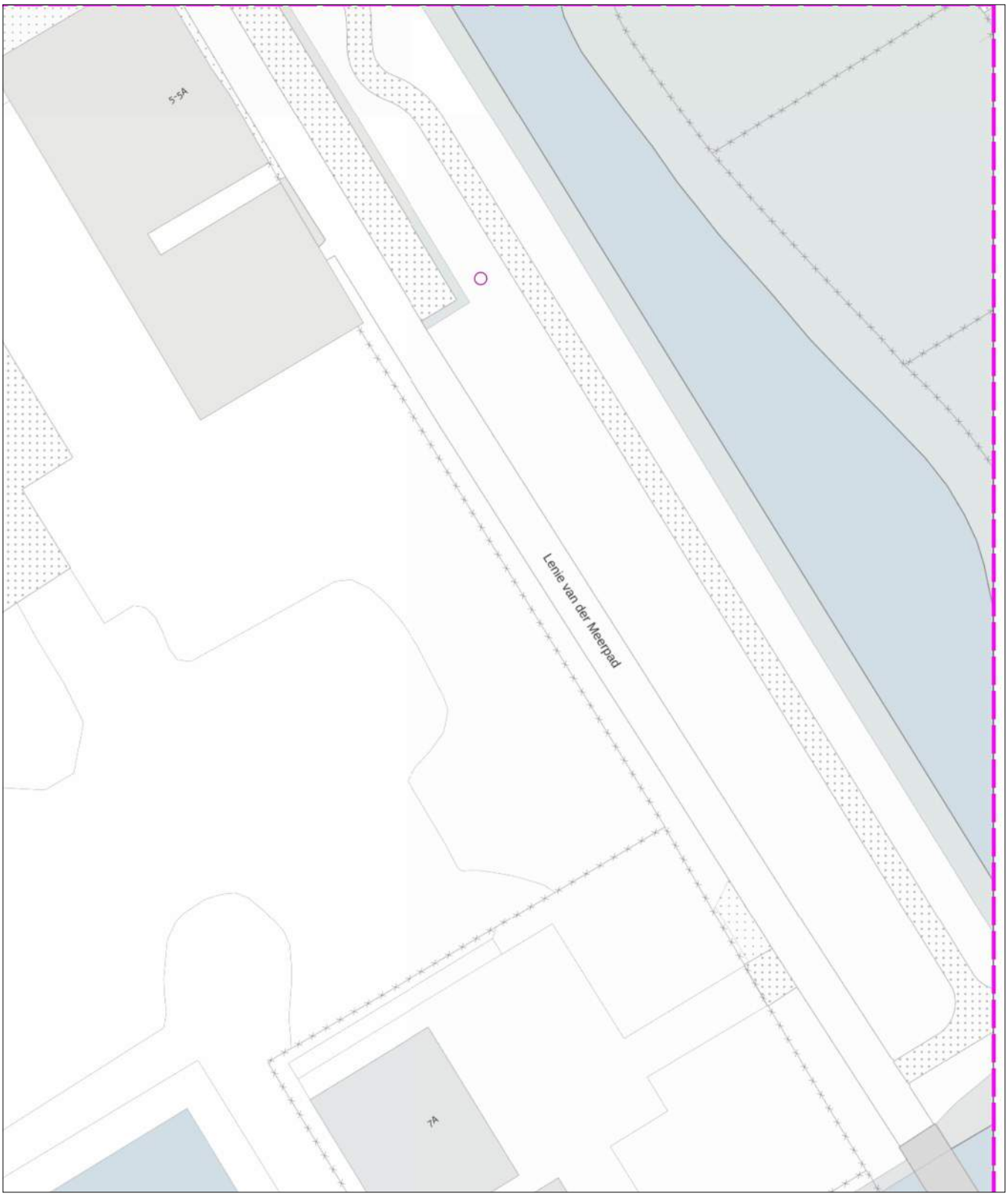
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.743,0 Y: 474.360,5
rechtsboven: X: 112.832,0 Y: 474.466,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 30 van 91	blad:	GM0358 RVV 3
Themakaart:	riool vrijverval	Gemeente Aalsmeer	schaal:	1:500

riool vrijverval GM0358



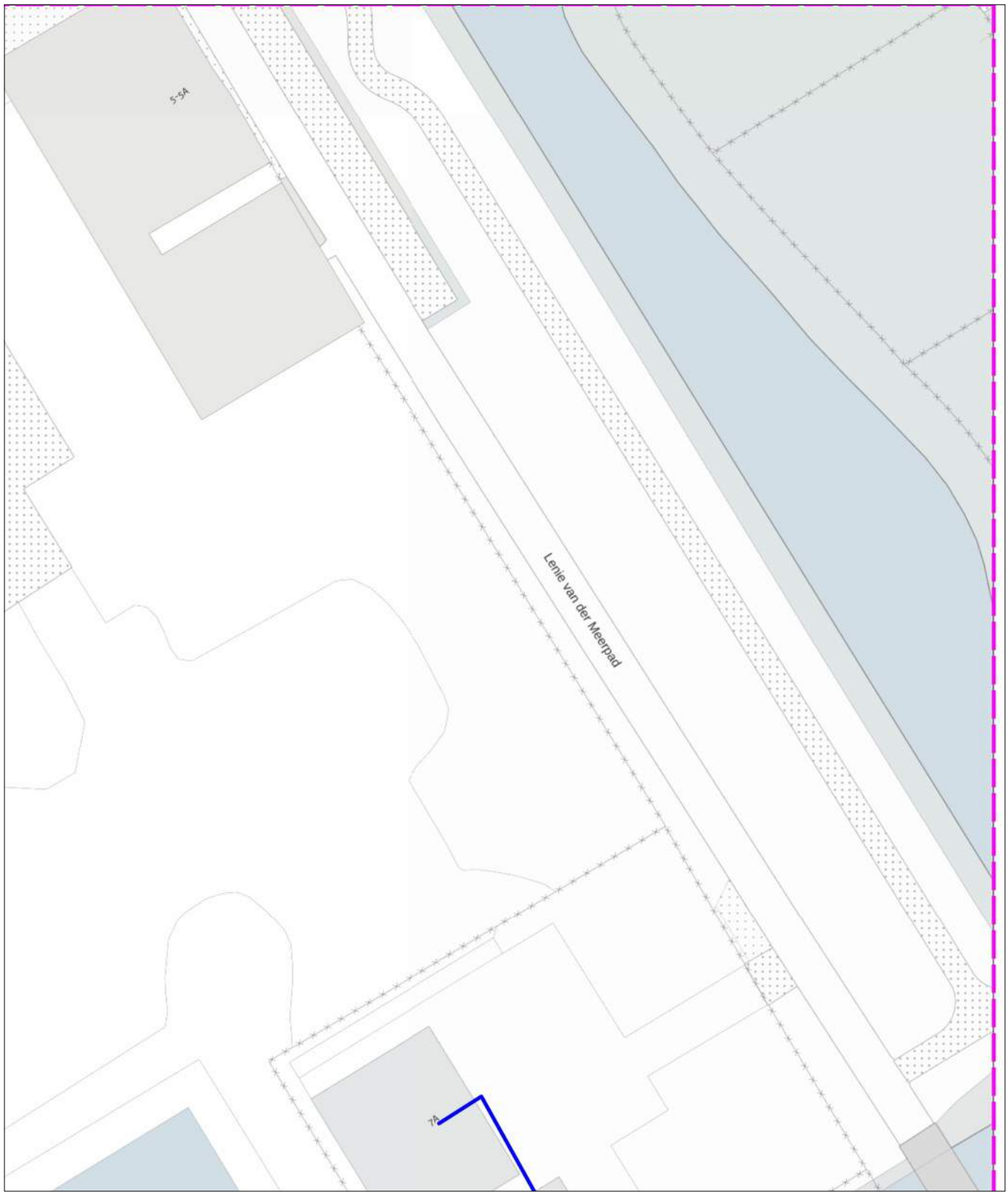
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.743,0 Y: 474.360,5
rechtsboven: X: 112.832,0 Y: 474.466,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 31 van 91	blad:	KL1100 WAT 3
Themakaart:	water	PWN afd. Klicbeheer	schaal:	1:500

water
KL1100



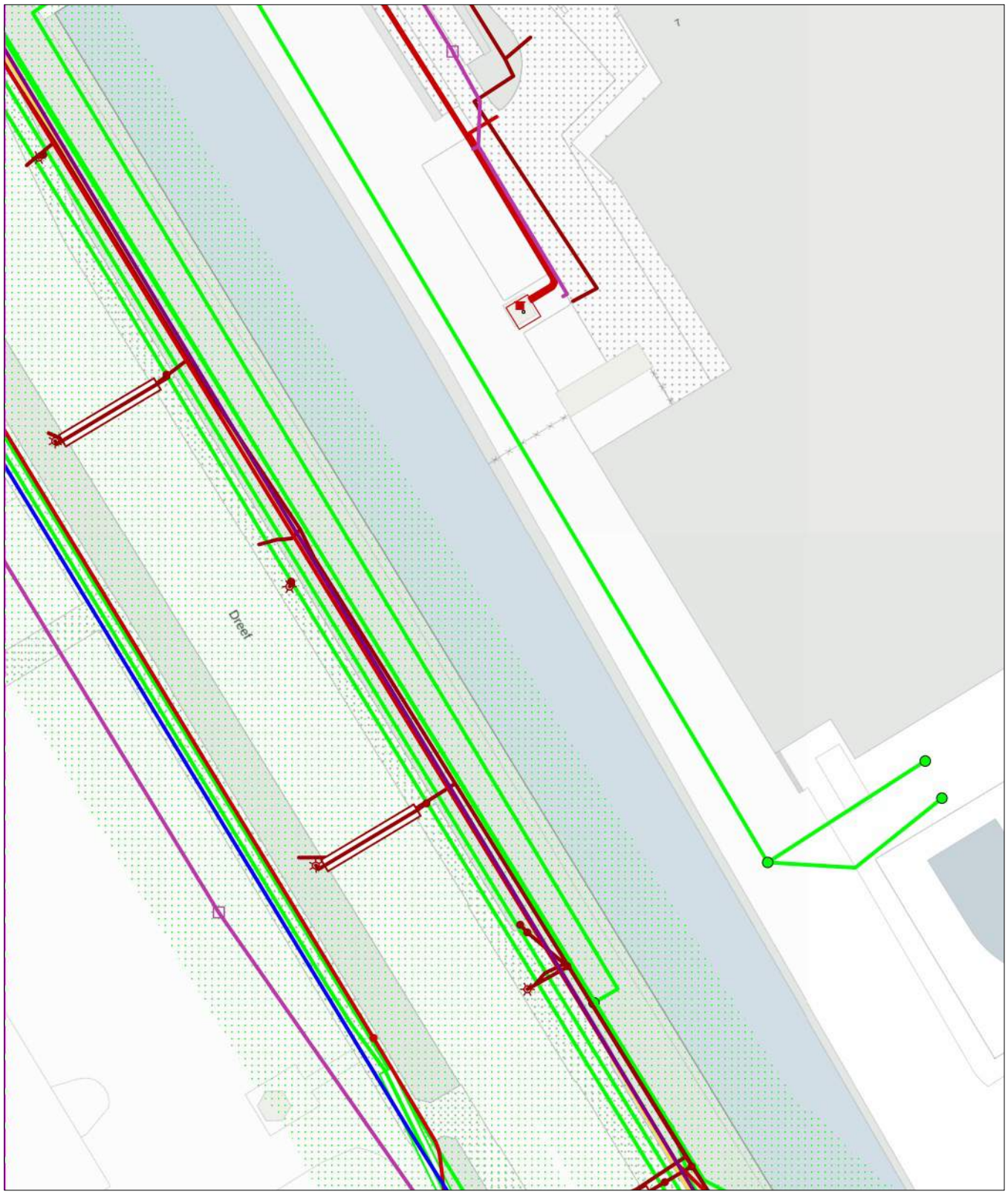
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.743,0 Y: 474.360,5
rechtsboven: X: 112.832,0 Y: 474.466,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer: 24O0070975 - 1	pagina: 32 van 91	blad: 4
Verzamelkaart geselecteerde thema's		schaal: 1:500

datatransport KL1040
datatransport KL1051
datatransport KL1220
gas lage druk KL1081
laagspanning GM0358
laagspanning KL1040
middenspanning KL1040
riool over/onderdruk GM0358
riool vrijverval GM0358
water KL1100



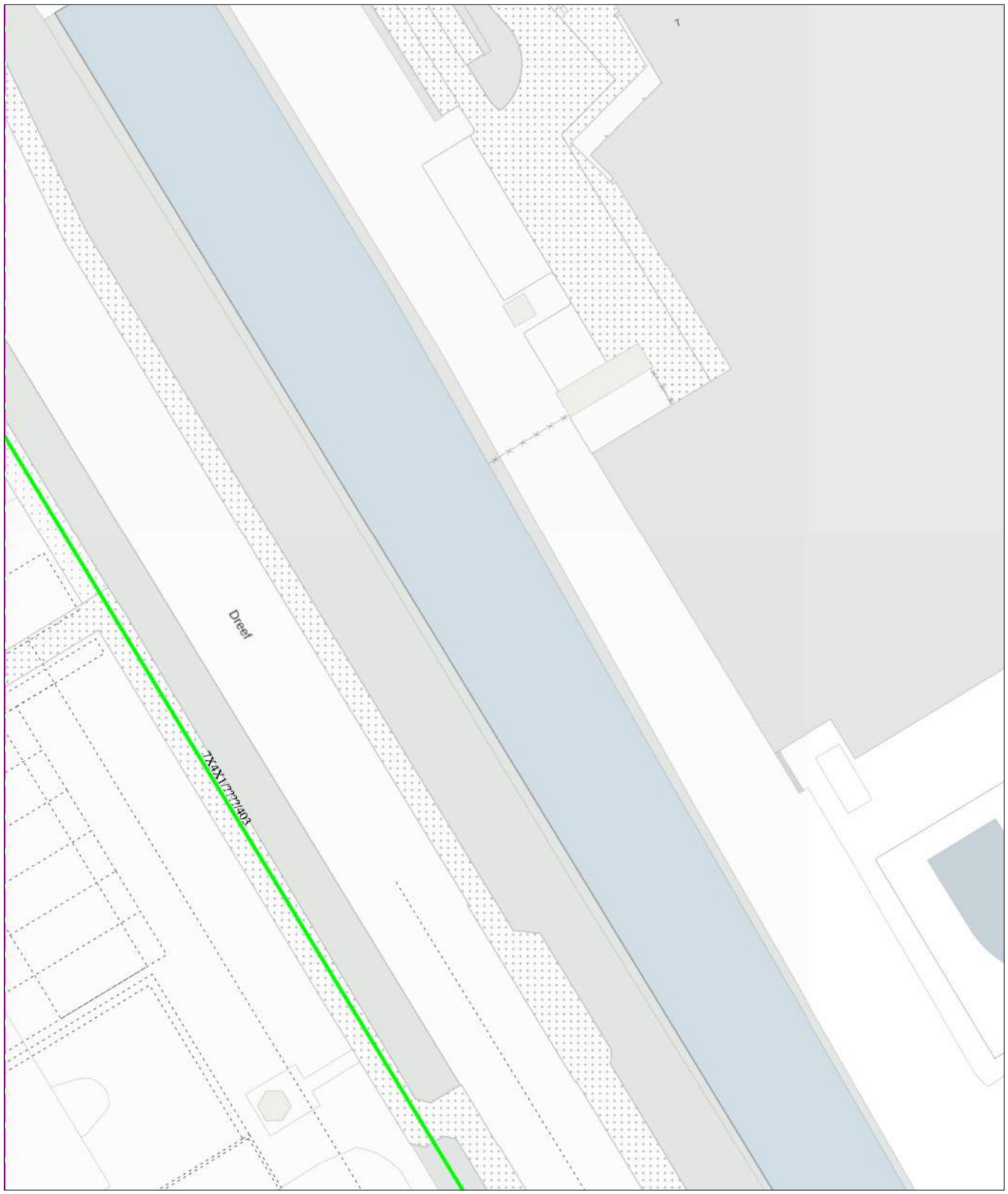
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.255,0
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.360,5

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 33 van 91	blad:	KL1040 DAT 4
Themakaart:	datatransport	Liander N.V. Pac 2Ai68G2	schaal:	1:500

datatransport
KL1040



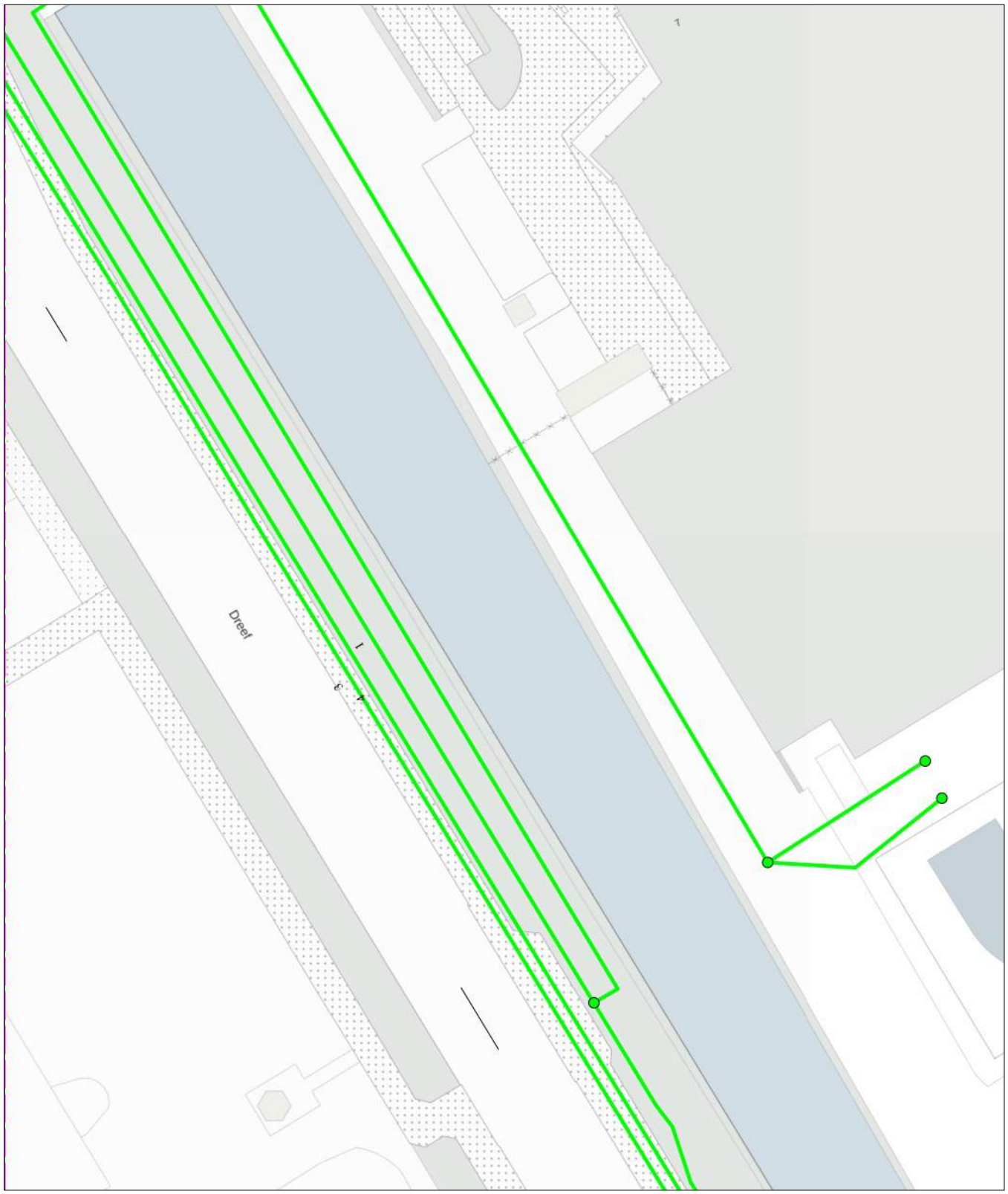
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.255,0
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.360,5

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 34 van 91	blad:	KL1051 DAT 4
Themakaart:	datatransport	KPN B.V.	schaal:	1:500

datatransport KL1051



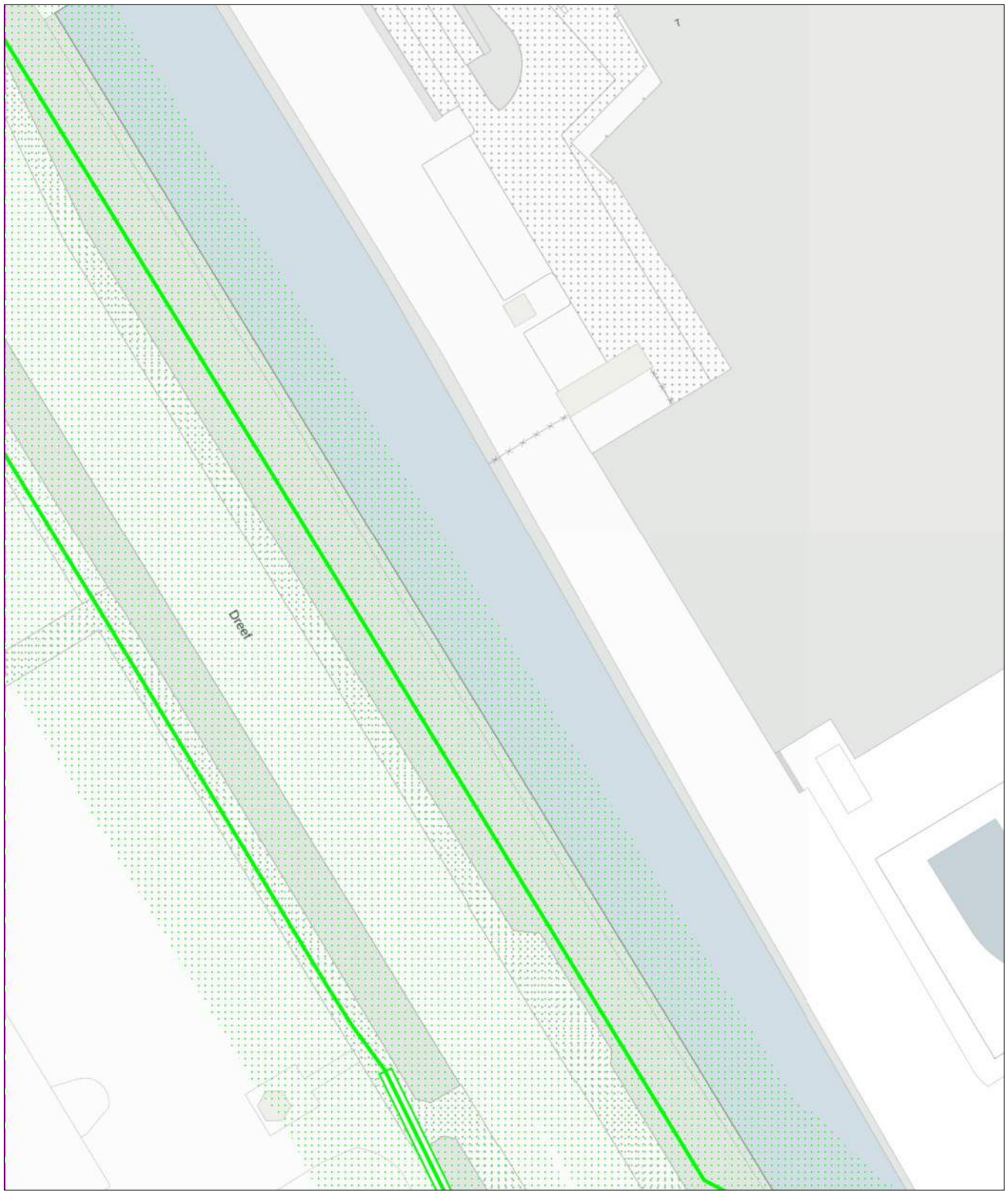
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.255,0
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.360,5

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 35 van 91	blad:	KL1220 DAT 4
Themakaart:	datatransport	DELTA Fiber Netwerk B.V.	schaal:	1:500

datatransport
KL1220



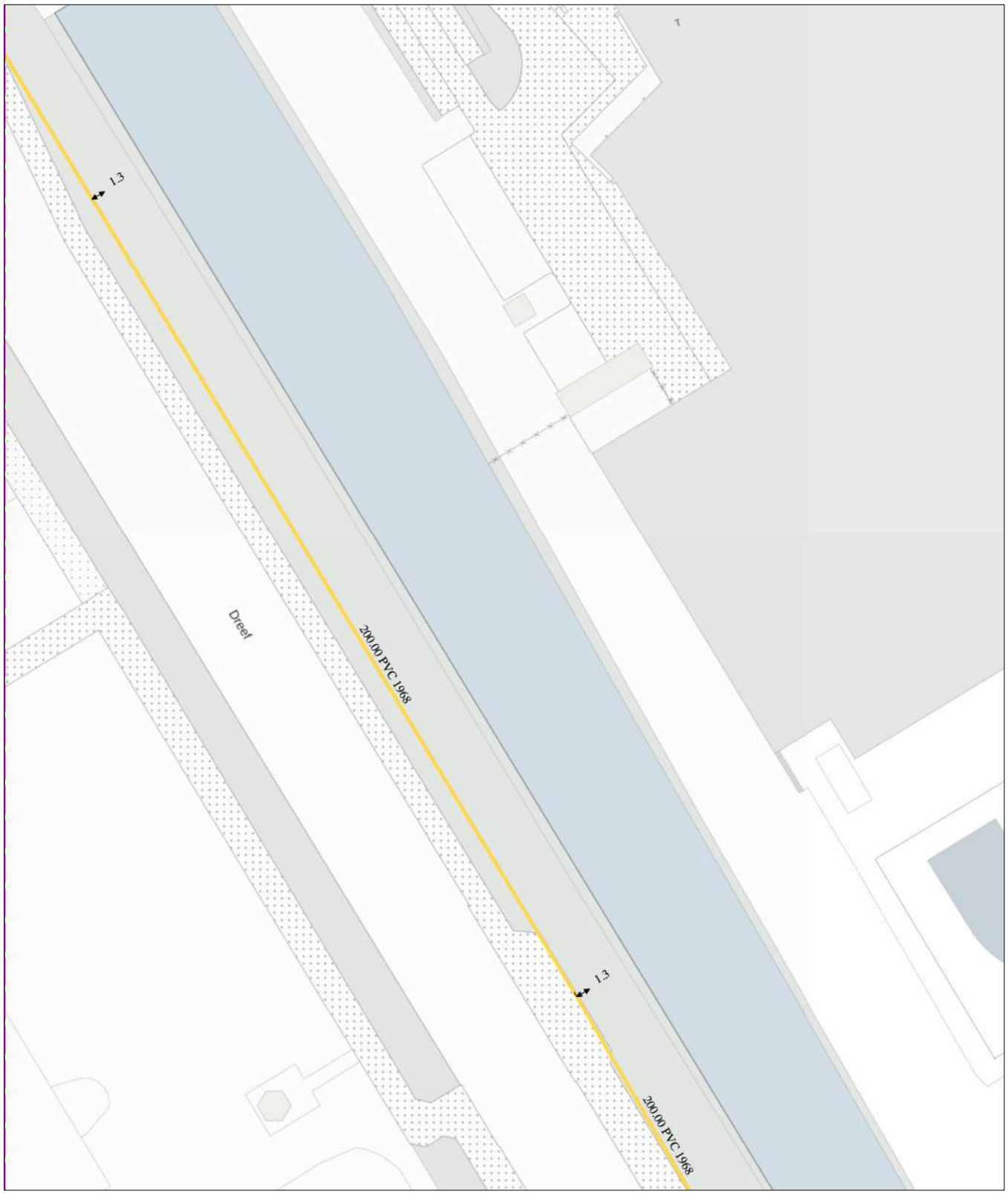
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.255,0
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.360,5

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 36 van 91	blad:	KL1081 GLD 4
Themakaart:	gas lage druk	Stedin Netbeheer B.V.	schaal:	1:500

gas lage druk
KL1081



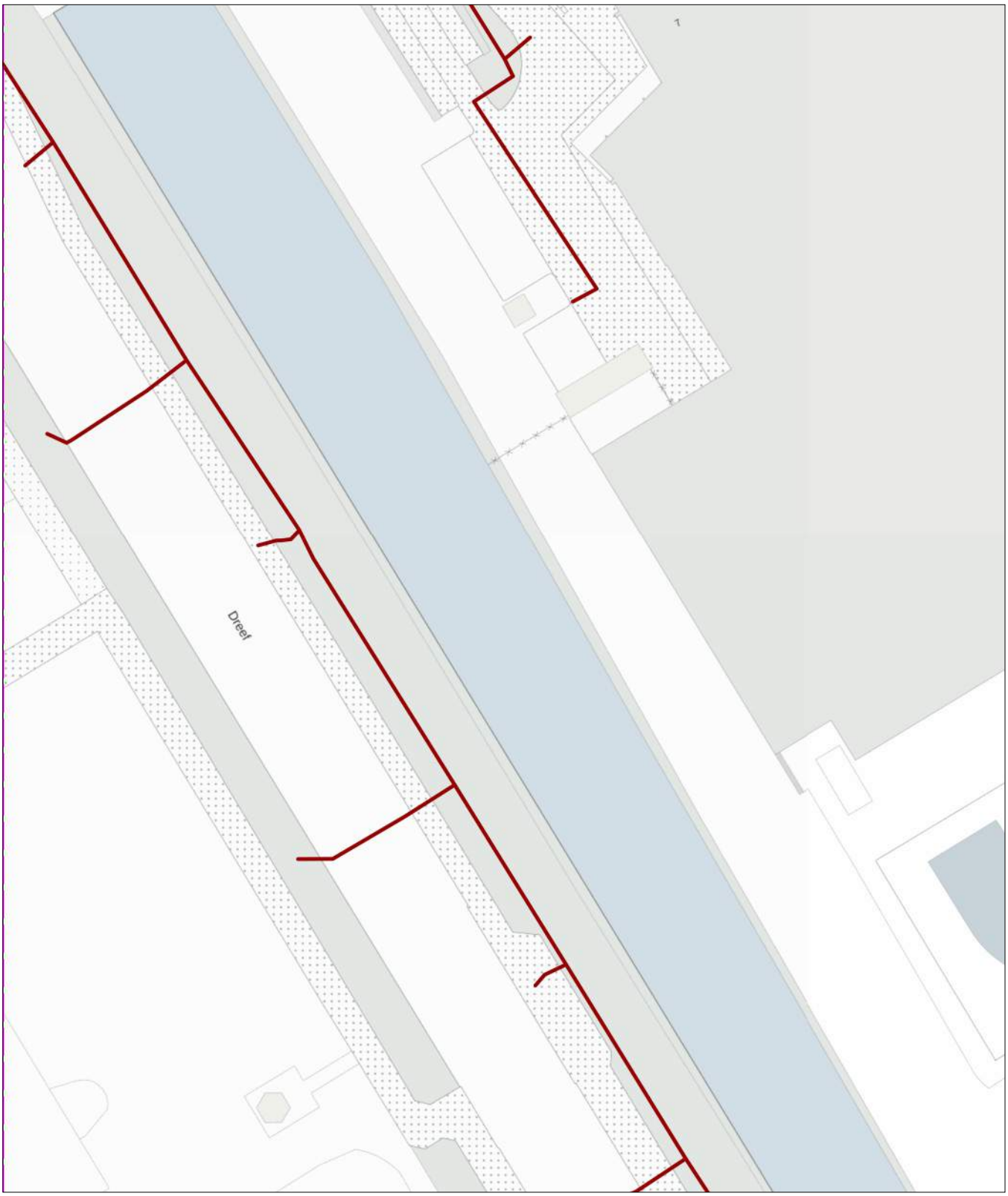
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.255,0
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.360,5

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 37 van 91	blad:	GM0358 LS 4
Themakaart:	laagspanning	Gemeente Aalsmeer	schaal:	1:500

laagspanning GM0358



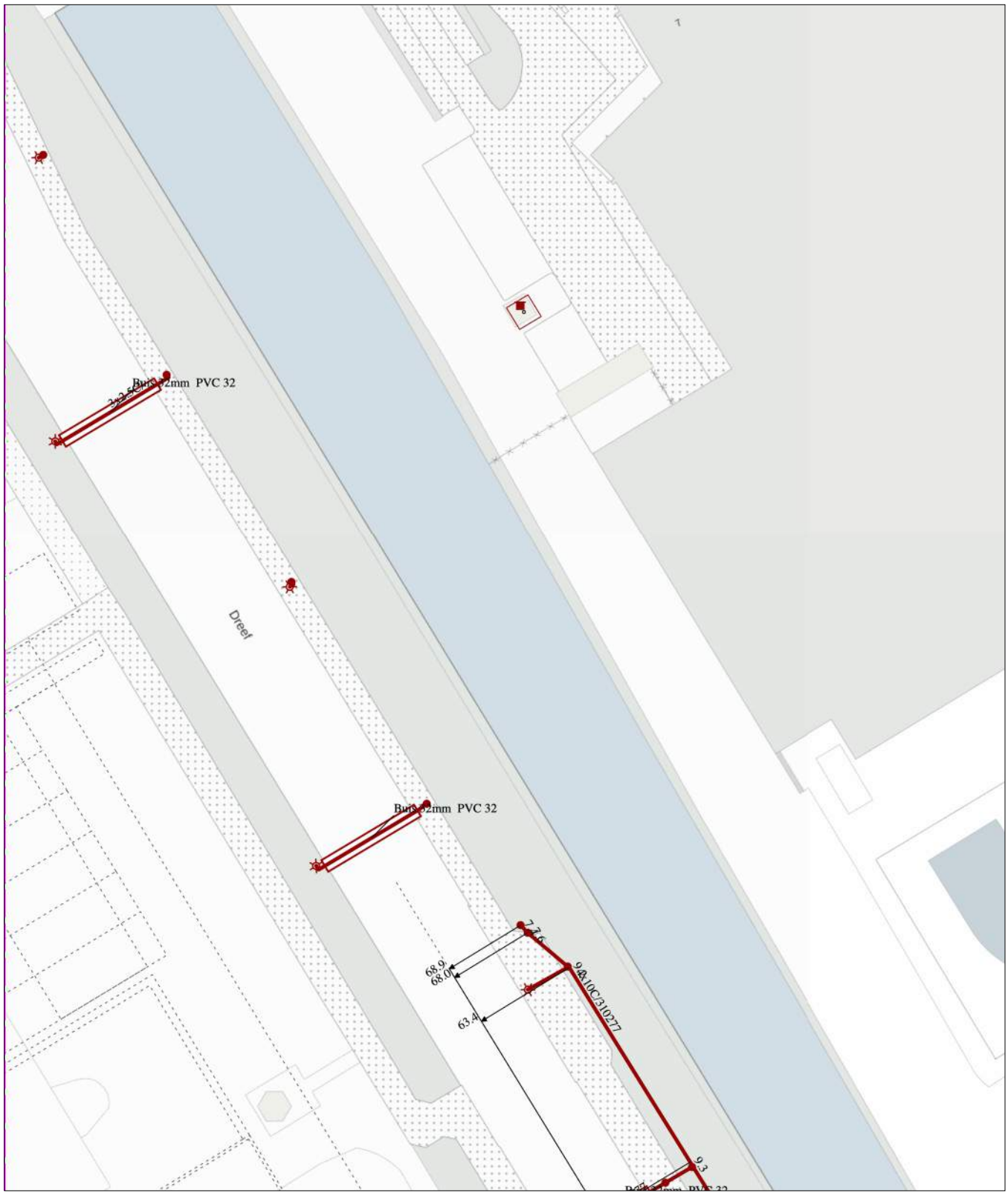
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.255,0
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.360,5

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 38 van 91	blad:	KL1040 LS 4
Themakaart:	laagspanning	Liander N.V. Pac 2Ai68G2	schaal:	1:500

laagspanning
KL1040



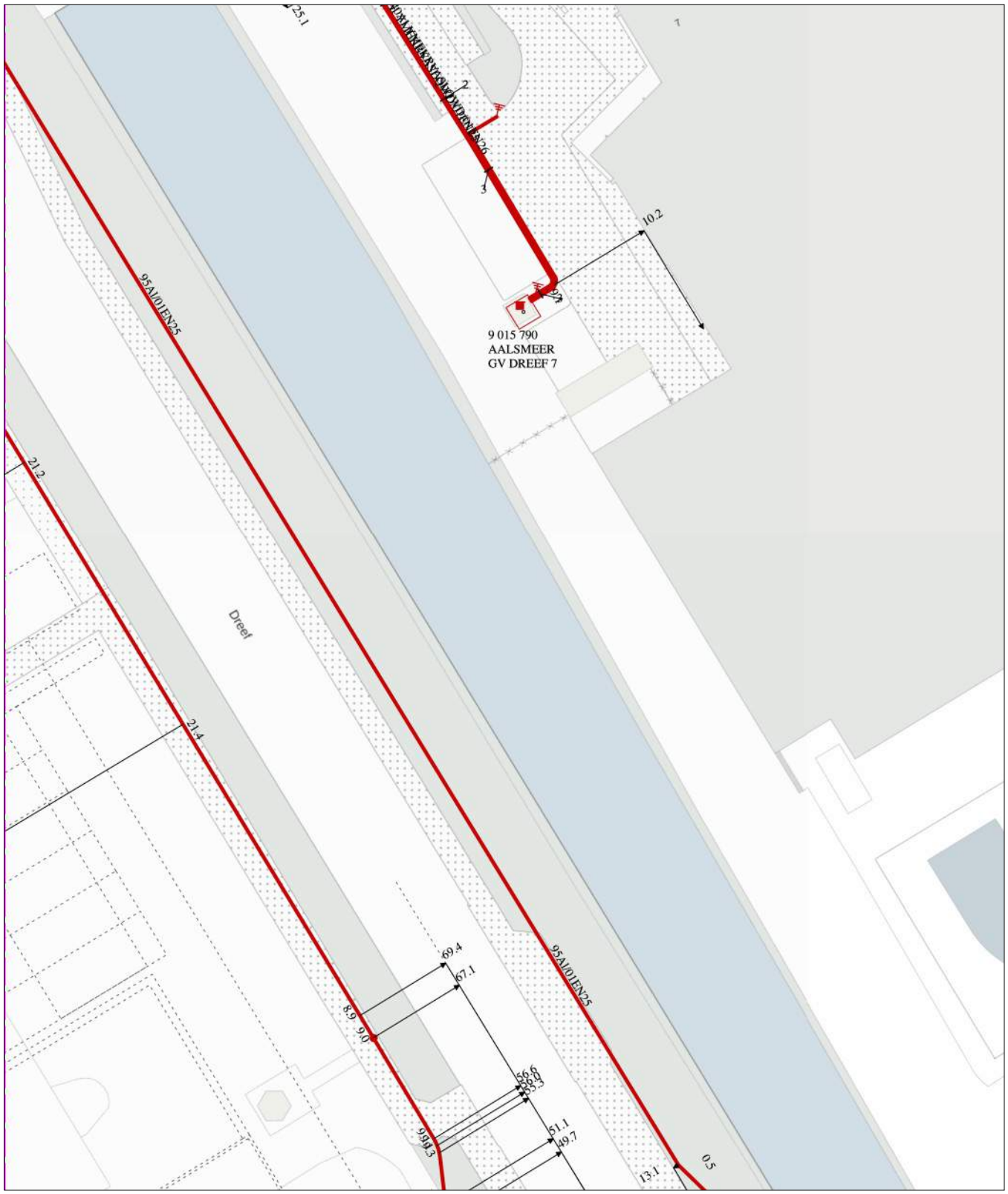
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.255,0
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.360,5

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 39 van 91	blad:	KL1040 MS 4
Themakaart:	middenspanning	Liander N.V. Pac 2Ai68G2	schaal:	1:500

middenspanning
KL1040



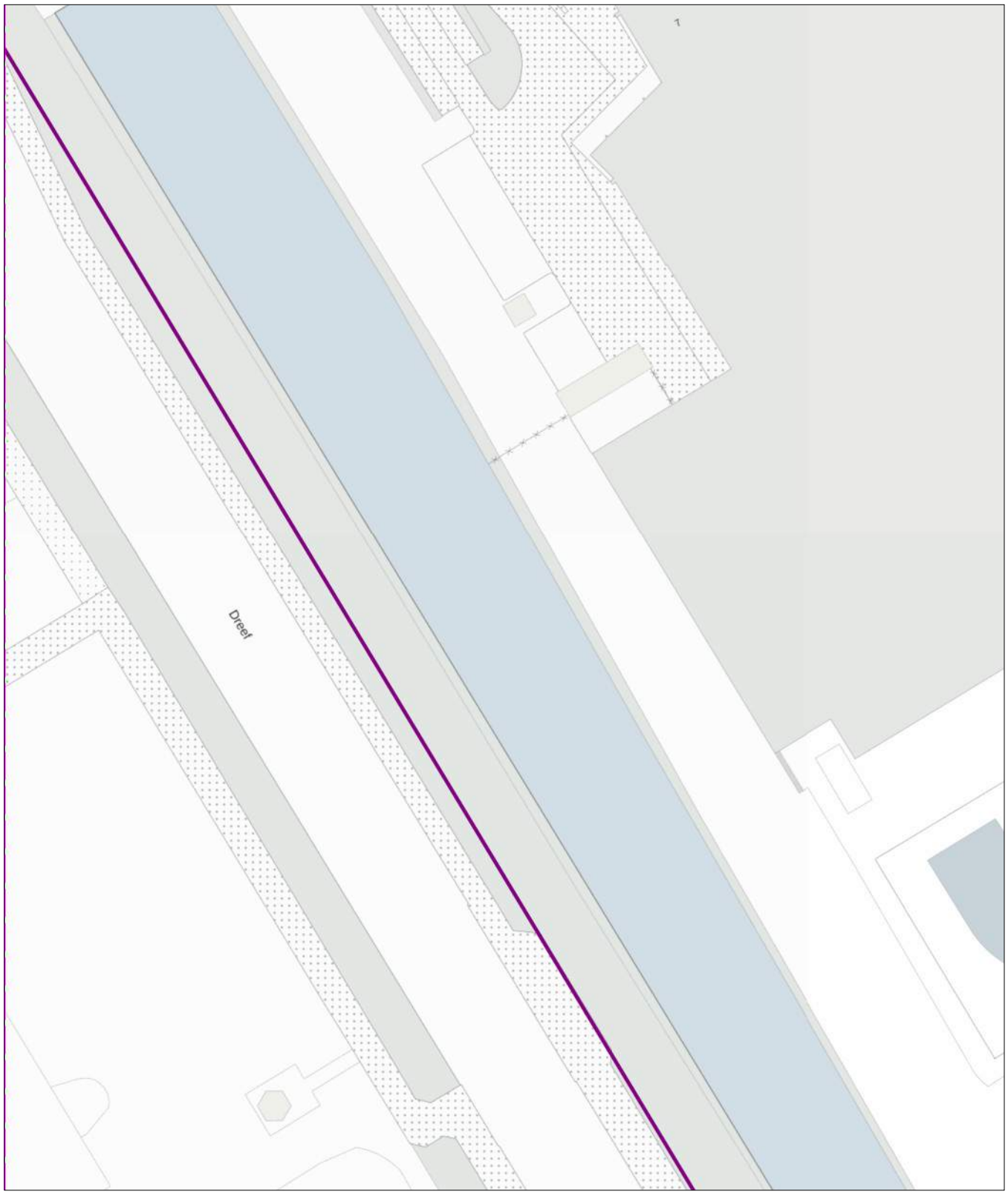
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.255,0
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.360,5

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 40 van 91	blad:	GM0358 ROD 4
Themakaart:	riool over/onderdruk	Gemeente Aalsmeer	schaal:	1:500

riool over/onderdruk GM0358



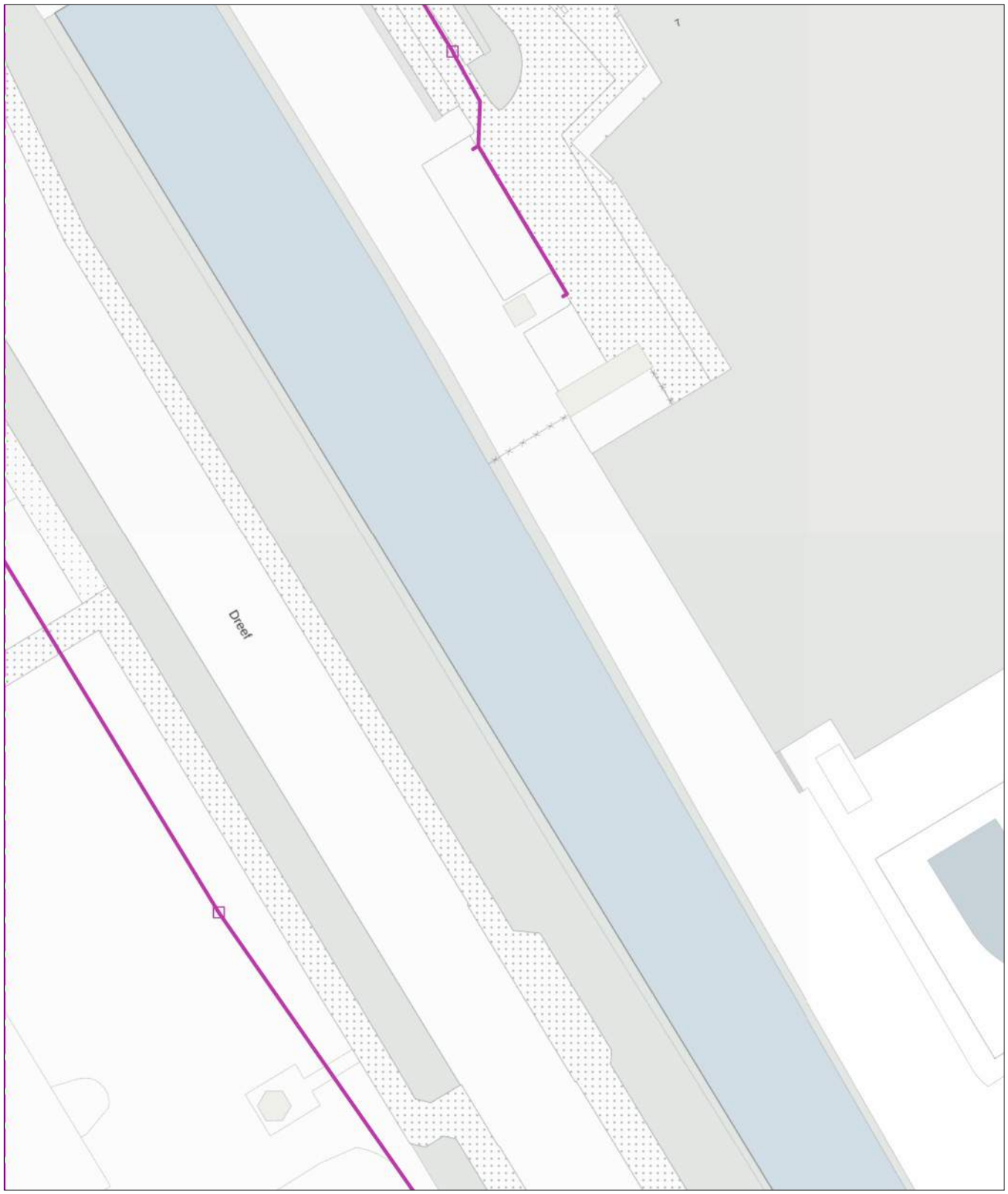
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.255,0
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.360,5

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 41 van 91	blad:	GM0358 RVV 4
Themakaart:	riool vrijverval	Gemeente Aalsmeer	schaal:	1:500

riool vrijverval GM0358



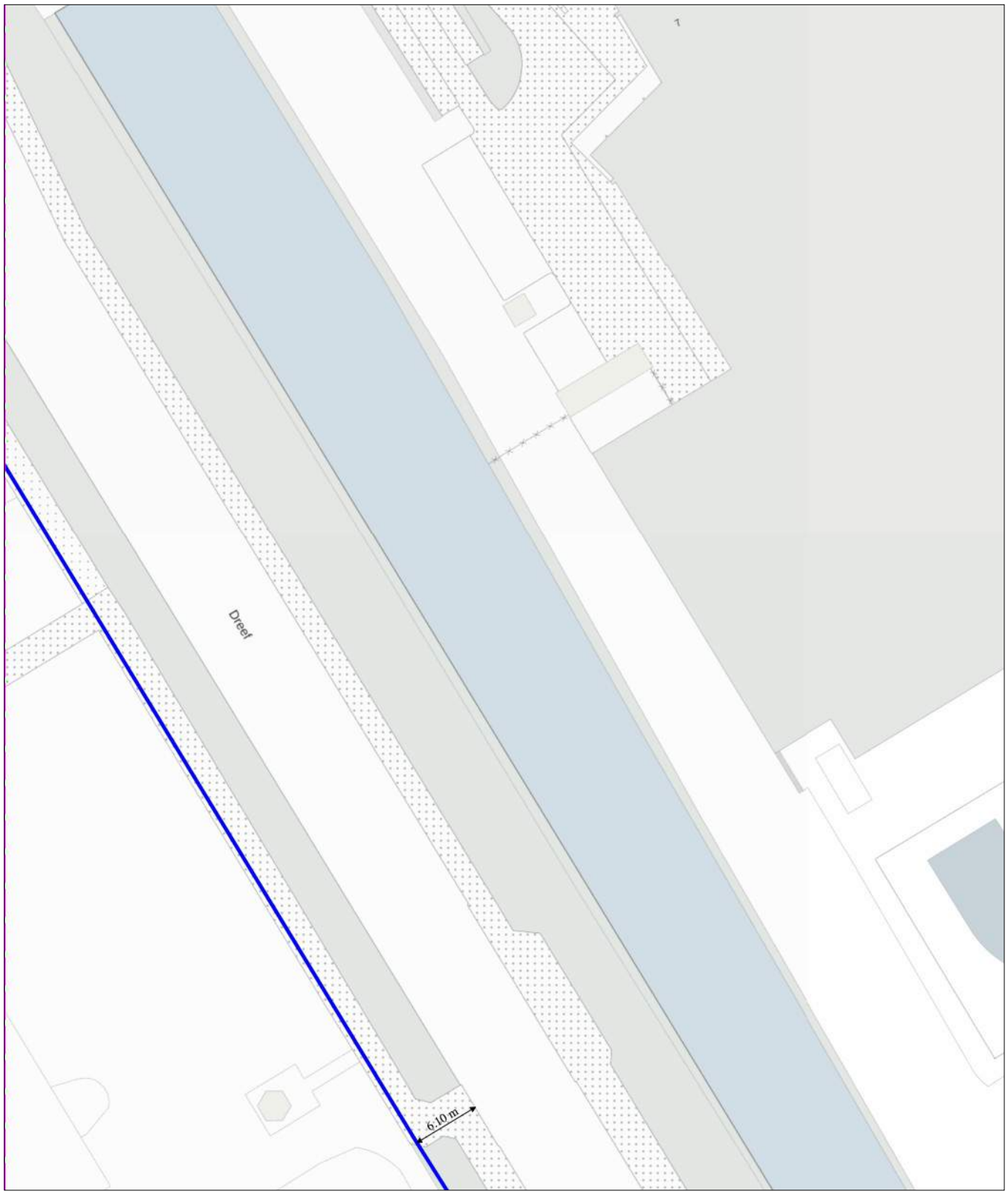
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.255,0
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.360,5

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 42 van 91	blad:	KL1100 WAT 4
Themakaart:	water	PWN afd. Klicbeheer	schaal:	1:500

water
KL1100



0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.255,0
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.360,5

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer: 24O0070975 - 1	pagina: 43 van 91	blad:	5
Verzamelkaart geselecteerde thema's		schaal:	1:500

datatransport KL1051
gas lage druk KL1081
laagspanning GM0358
laagspanning KL1040
riool over/onderdruk GM0358
riool vrijverval GM0358
warmte KL1797
water KL1100



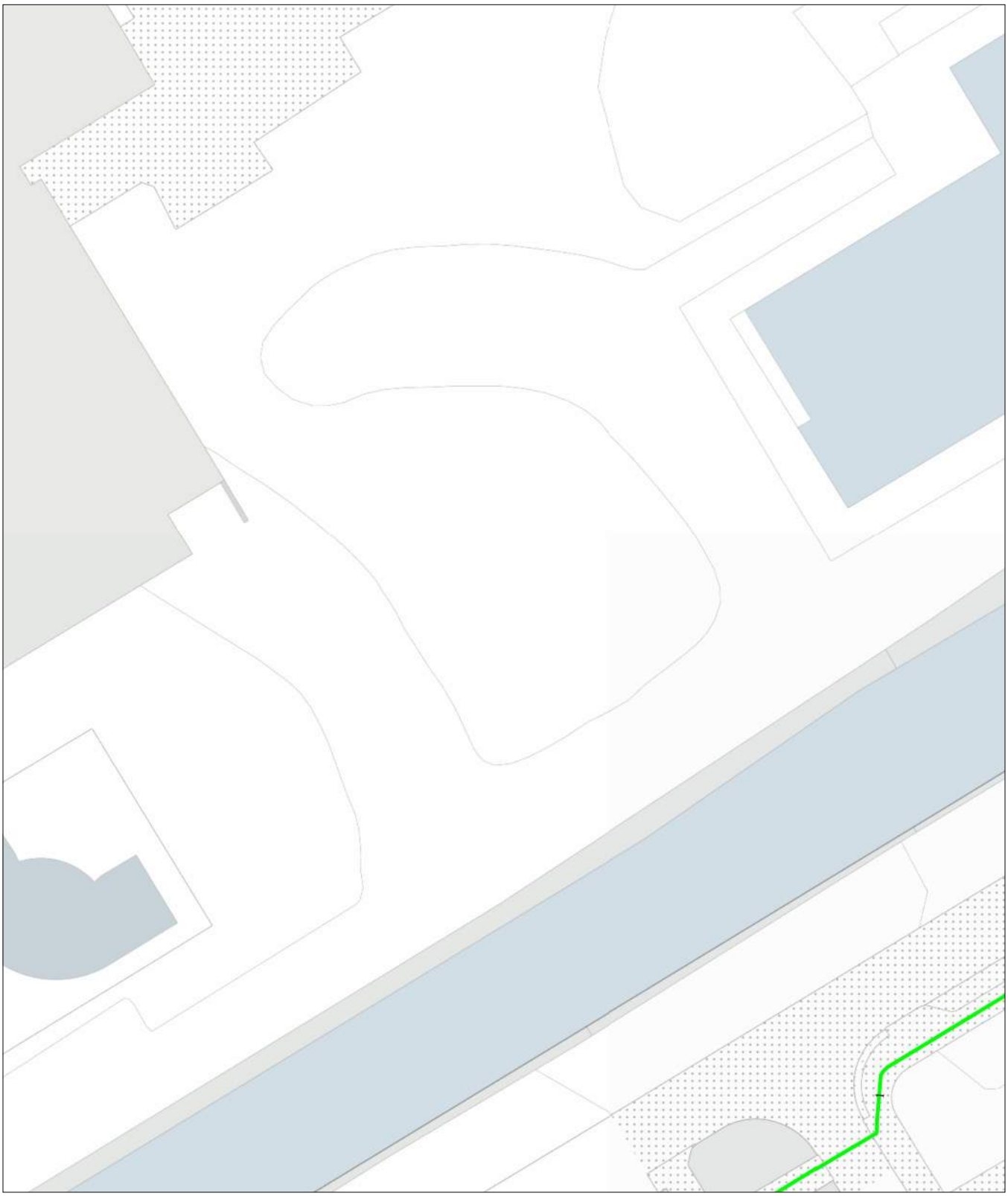
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.654,0 Y: 474.255,0
rechtsboven: X: 112.743,0 Y: 474.360,5

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 44 van 91	blad:	KL1051 DAT 5
Themakaart:	datatransport	KPN B.V.	schaal:	1:500

datatransport
KL1051



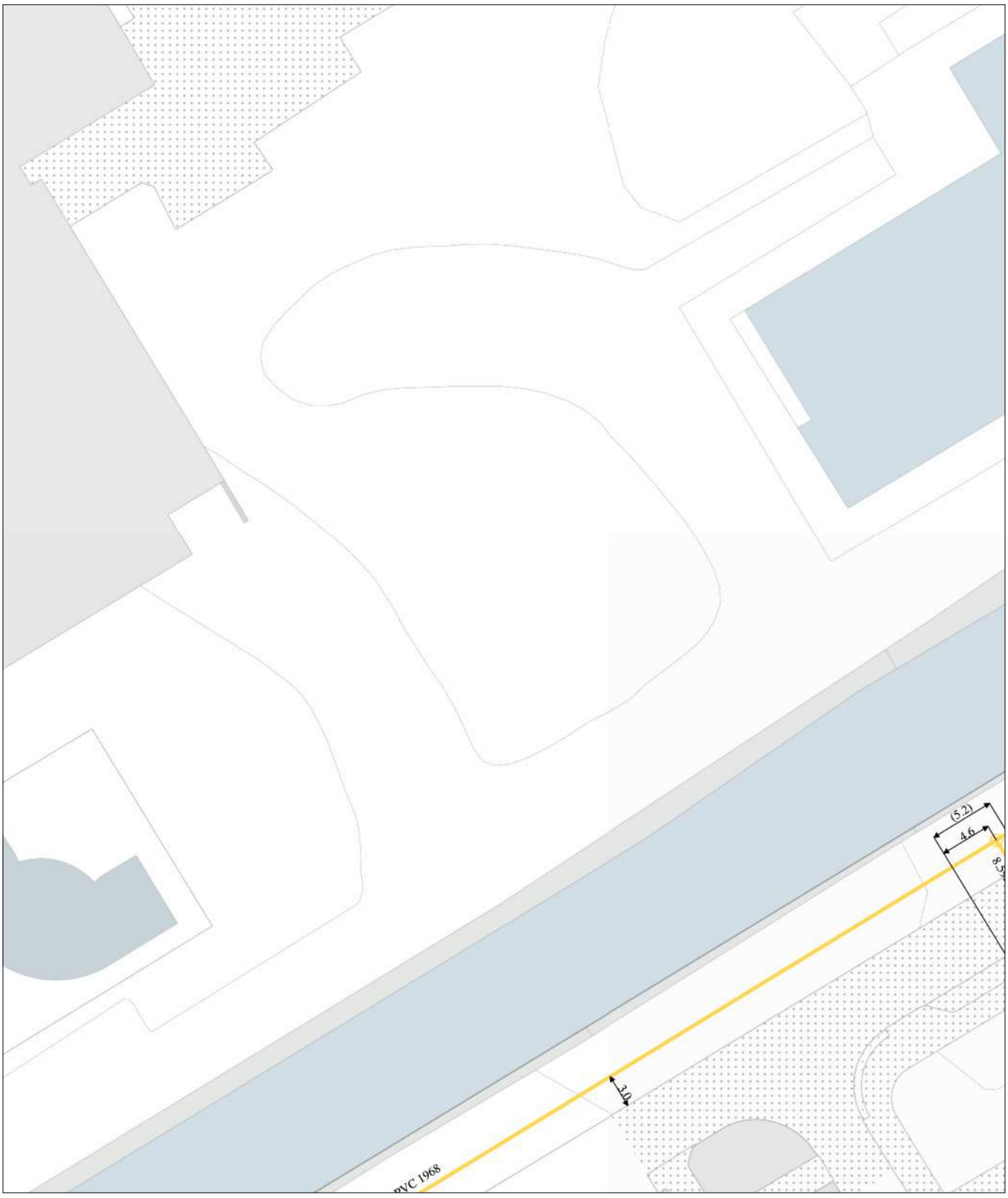
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.654,0 Y: 474.255,0
rechtsboven: X: 112.743,0 Y: 474.360,5

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 45 van 91	blad:	KL1081 GLD 5
Themakaart:	gas lage druk	Stedin Netbeheer B.V.	schaal:	1:500

gas lage druk
KL1081



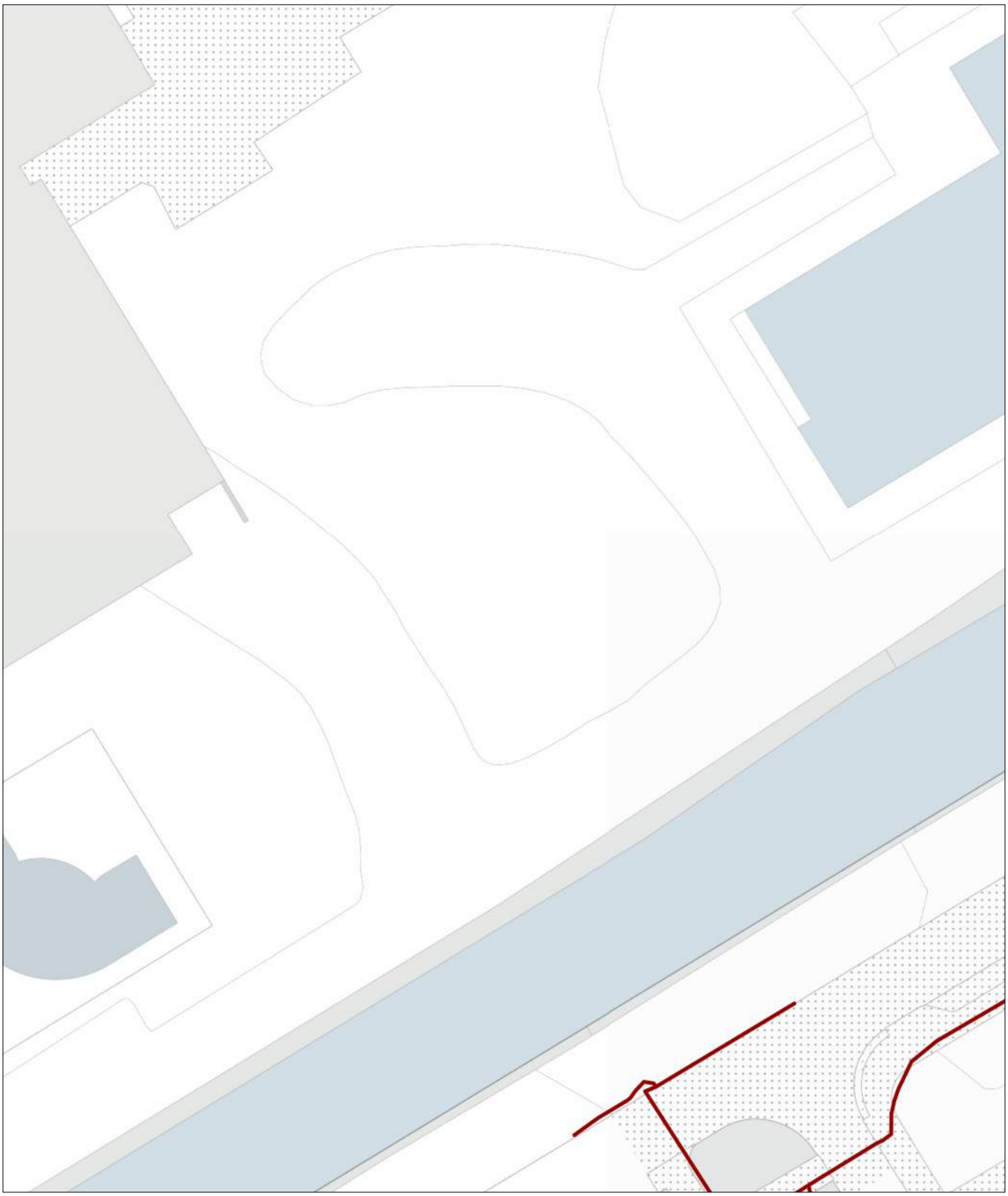
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.654,0 Y: 474.255,0
rechtsboven: X: 112.743,0 Y: 474.360,5

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 46 van 91	blad:	GM0358 LS 5
Themakaart:	laagspanning	Gemeente Aalsmeer	schaal:	1:500

laagspanning GM0358



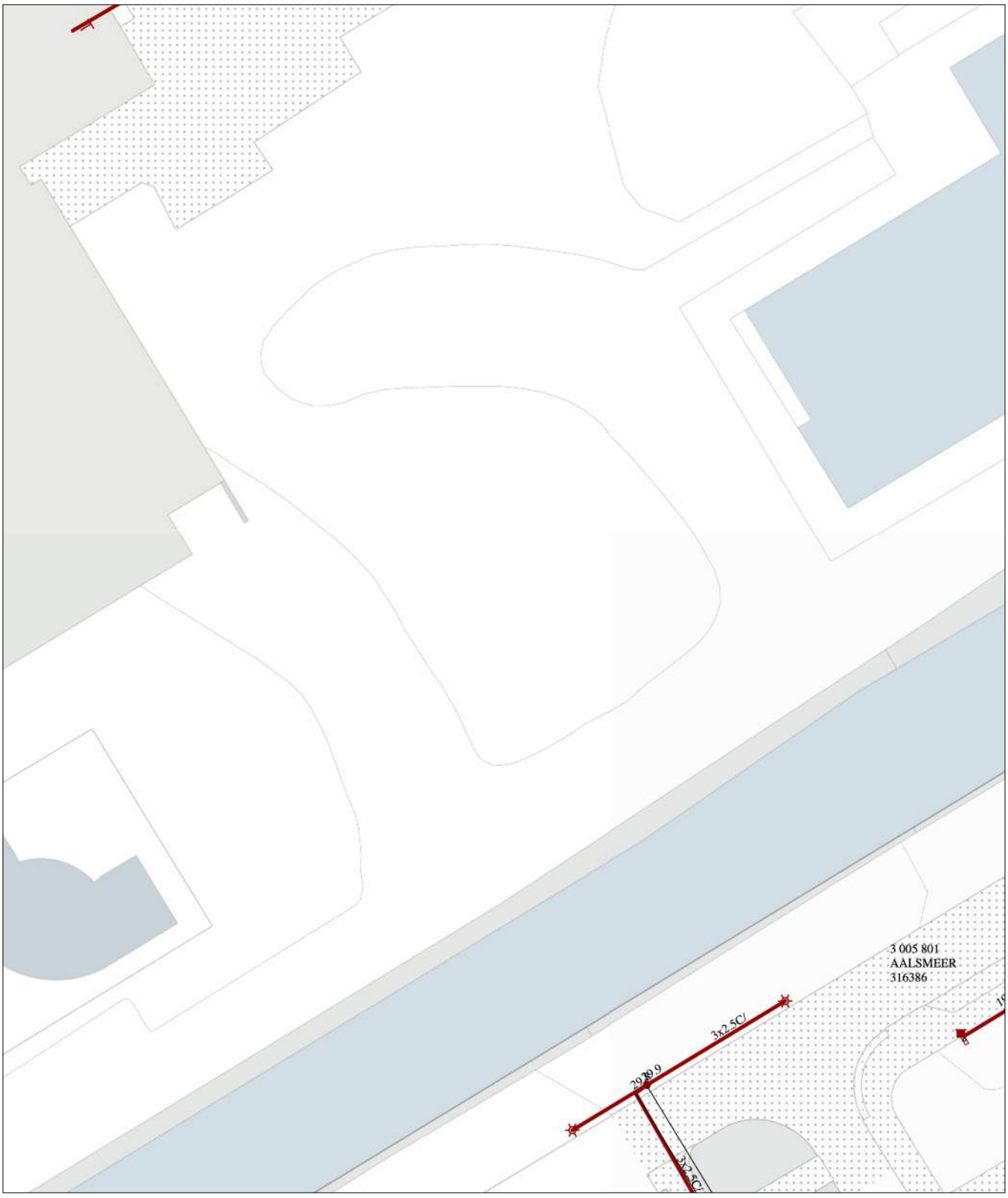
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.654,0 Y: 474.255,0
rechtsboven: X: 112.743,0 Y: 474.360,5

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 47 van 91	blad:	KL1040 LS 5
Themakaart:	laagspanning	Liander N.V. Pac 2Ai68G2	schaal:	1:500

laagspanning
KL1040



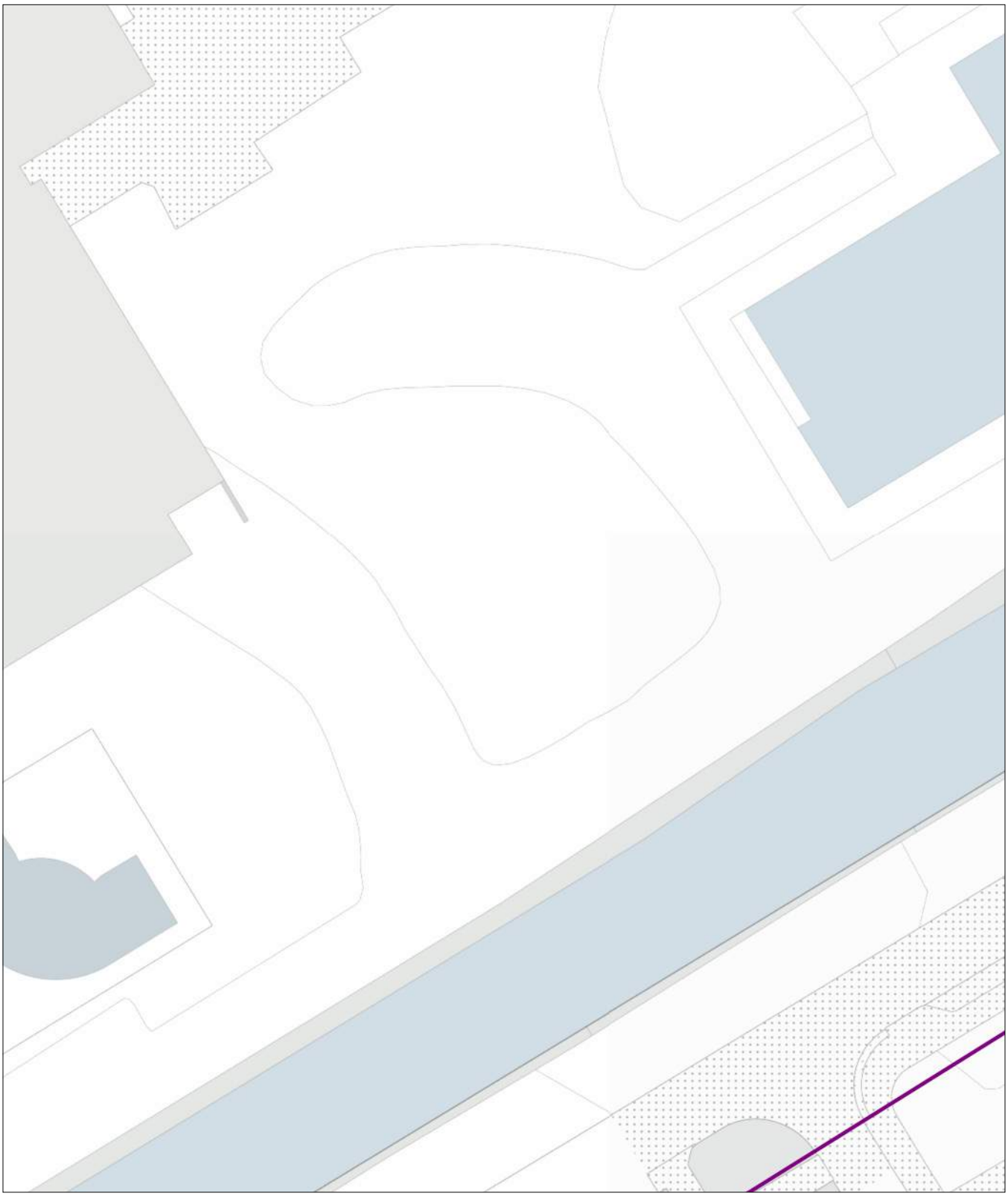
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.654,0 Y: 474.255,0
rechtsboven: X: 112.743,0 Y: 474.360,5

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 48 van 91	blad:	GM0358 ROD 5
Themakaart:	riool over/onderdruk	Gemeente Aalsmeer	schaal:	1:500

riool over/onderdruk GM0358



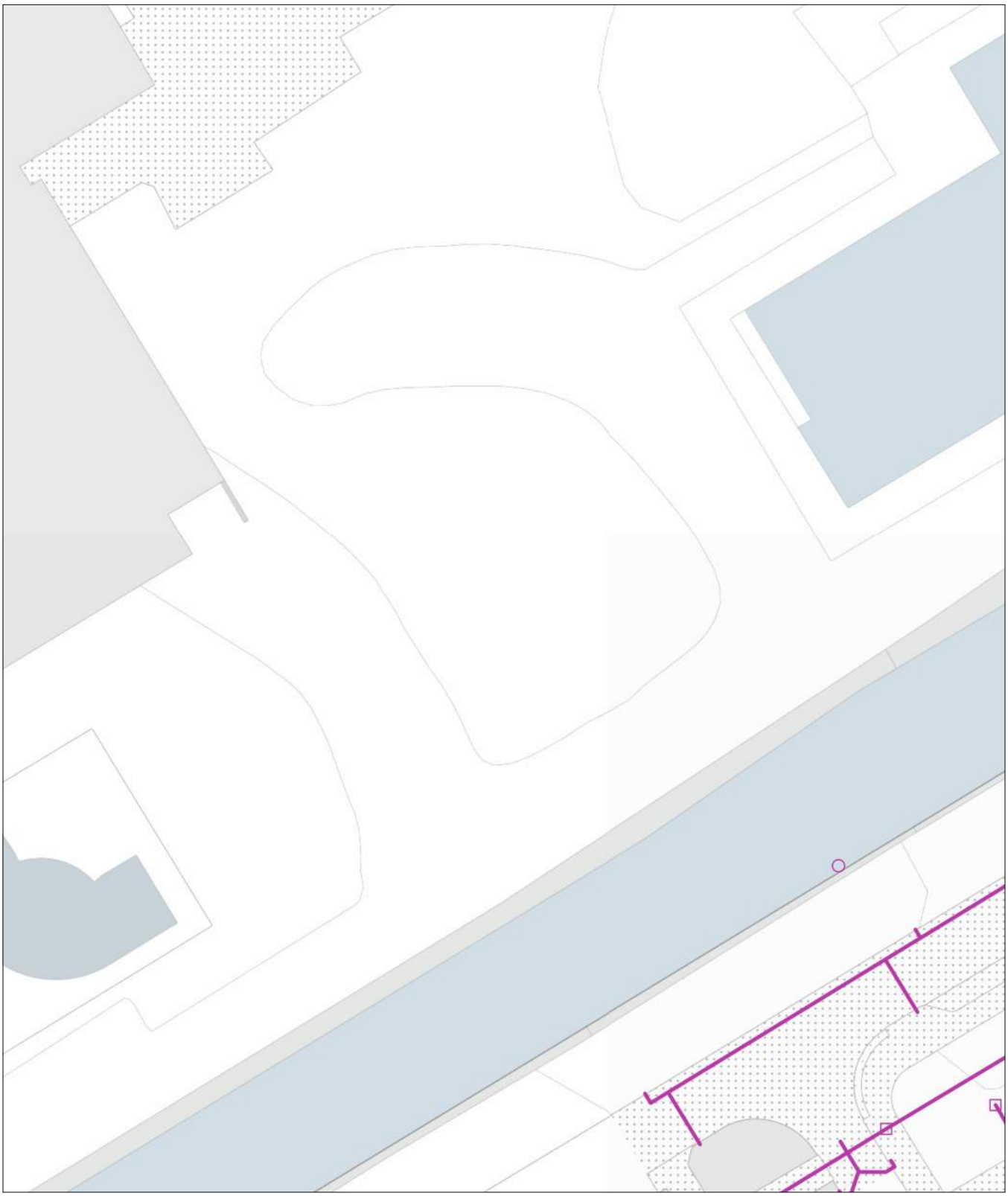
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.654,0 Y: 474.255,0
rechtsboven: X: 112.743,0 Y: 474.360,5

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 49 van 91	blad:	GM0358 RVV 5
Themakaart:	riool vrijverval	Gemeente Aalsmeer	schaal:	1:500

riool vrijverval GM0358



0 5 10 meter

linksonder: X: 112.654,0 Y: 474.255,0
rechtsboven: X: 112.743,0 Y: 474.360,5

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 50 van 91	blad:	KL1797 WRM 5
Themakaart:	warmte	NL-DC B.V.	schaal:	1:500

warmte
KL1797



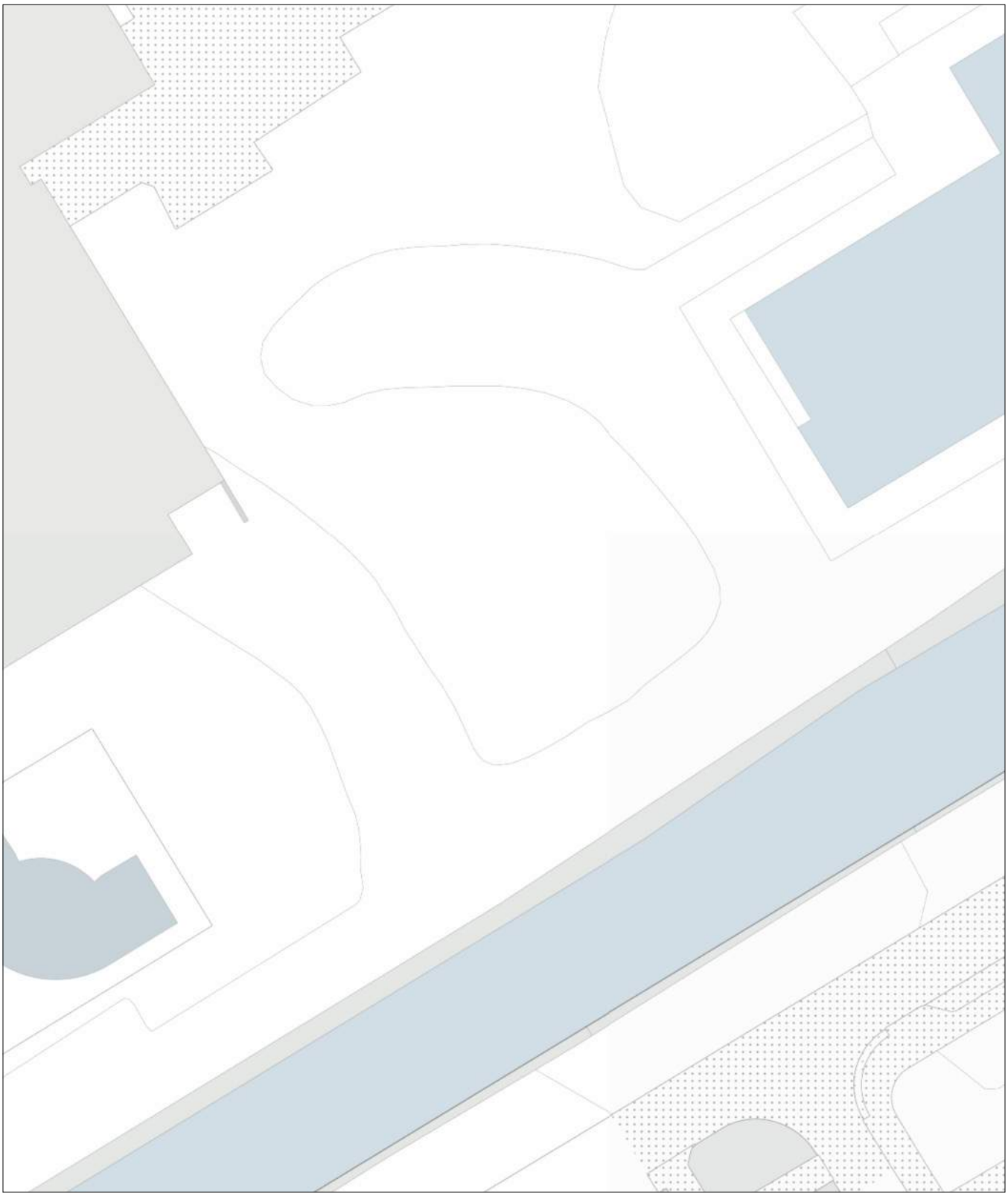
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.654,0 Y: 474.255,0
rechtsboven: X: 112.743,0 Y: 474.360,5

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 51 van 91	blad:	KL1100 WAT 5
Themakaart:	water	PWN afd. Klicbeheer	schaal:	1:500

water
KL1100



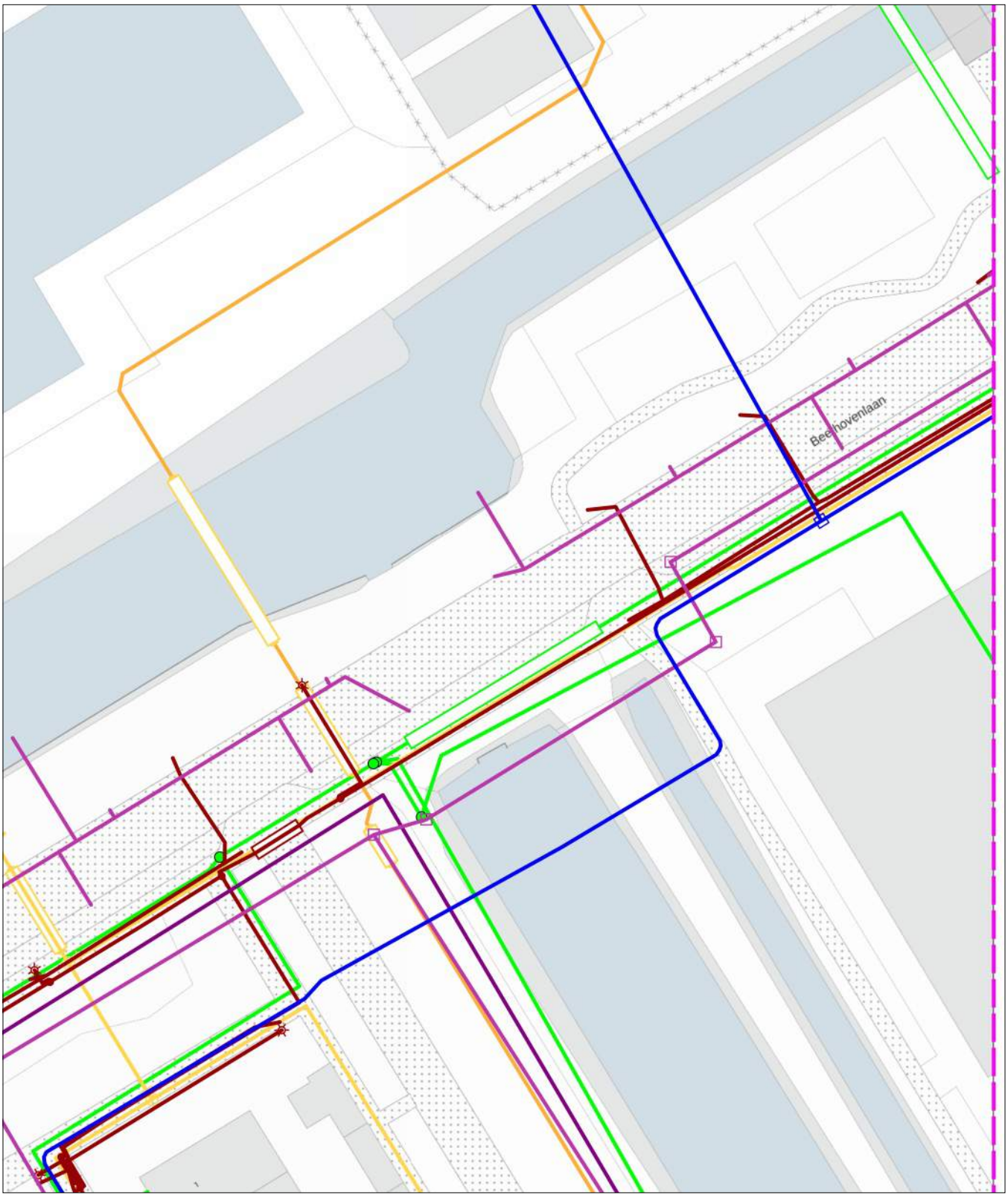
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.654,0 Y: 474.255,0
rechtsboven: X: 112.743,0 Y: 474.360,5

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer: 24O0070975 - 1	pagina: 52 van 91	blad:	6
Verzamelkaart geselecteerde thema's		schaal:	1:500

datatransport KL1051
datatransport KL1220
gas hoge druk KL1081
gas lage druk KL1081
laagspanning GM0358
laagspanning KL1040
riool over/onderdruk GM0358
riool vrijverval GM0358
water KL1100



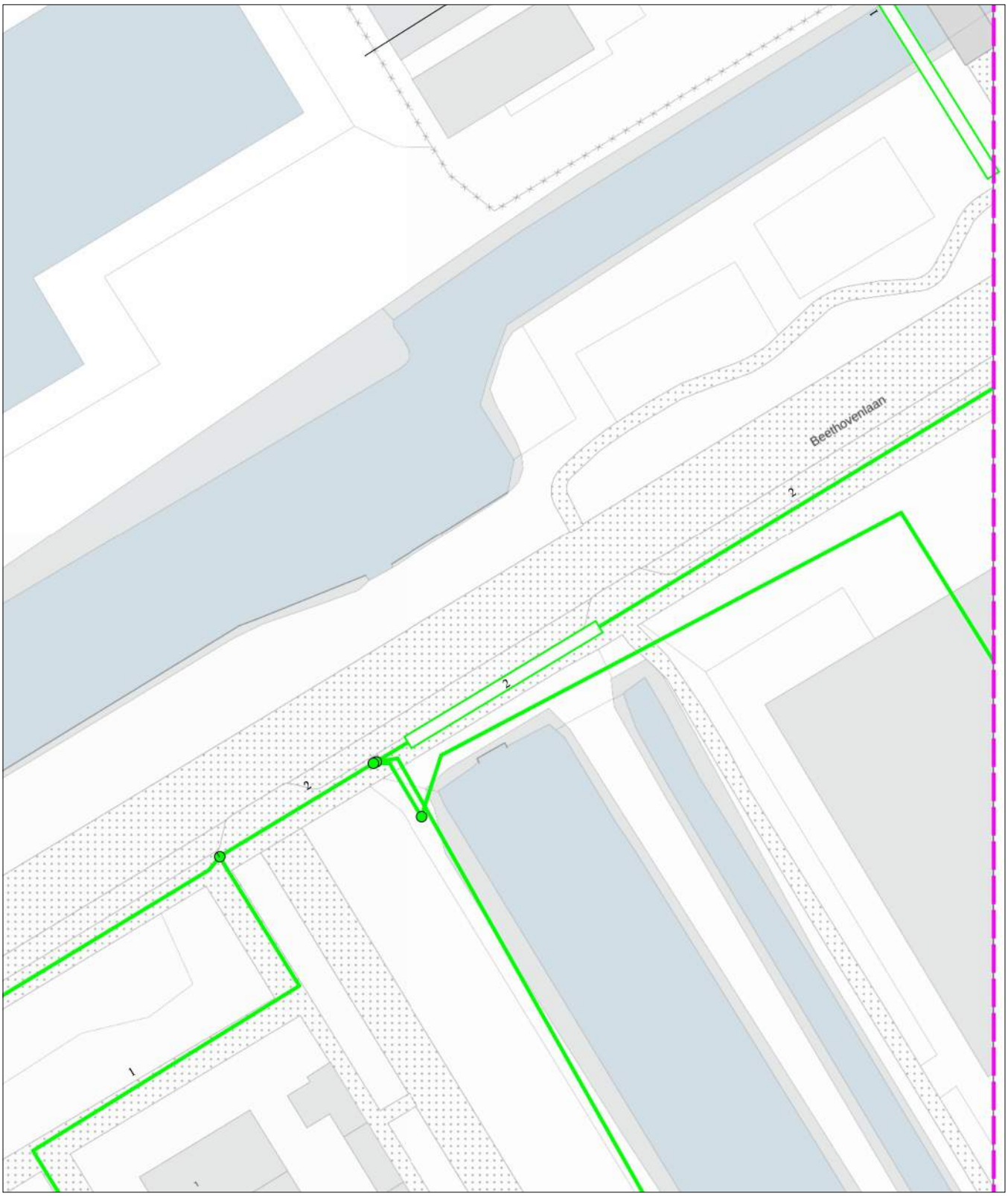
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.743,0 Y: 474.255,0
rechtsboven: X: 112.832,0 Y: 474.360,5

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 53 van 91	blad:	KL1051 DAT 6
Themakaart:	datatransport	KPN B.V.	schaal:	1:500

datatransport
KL1051



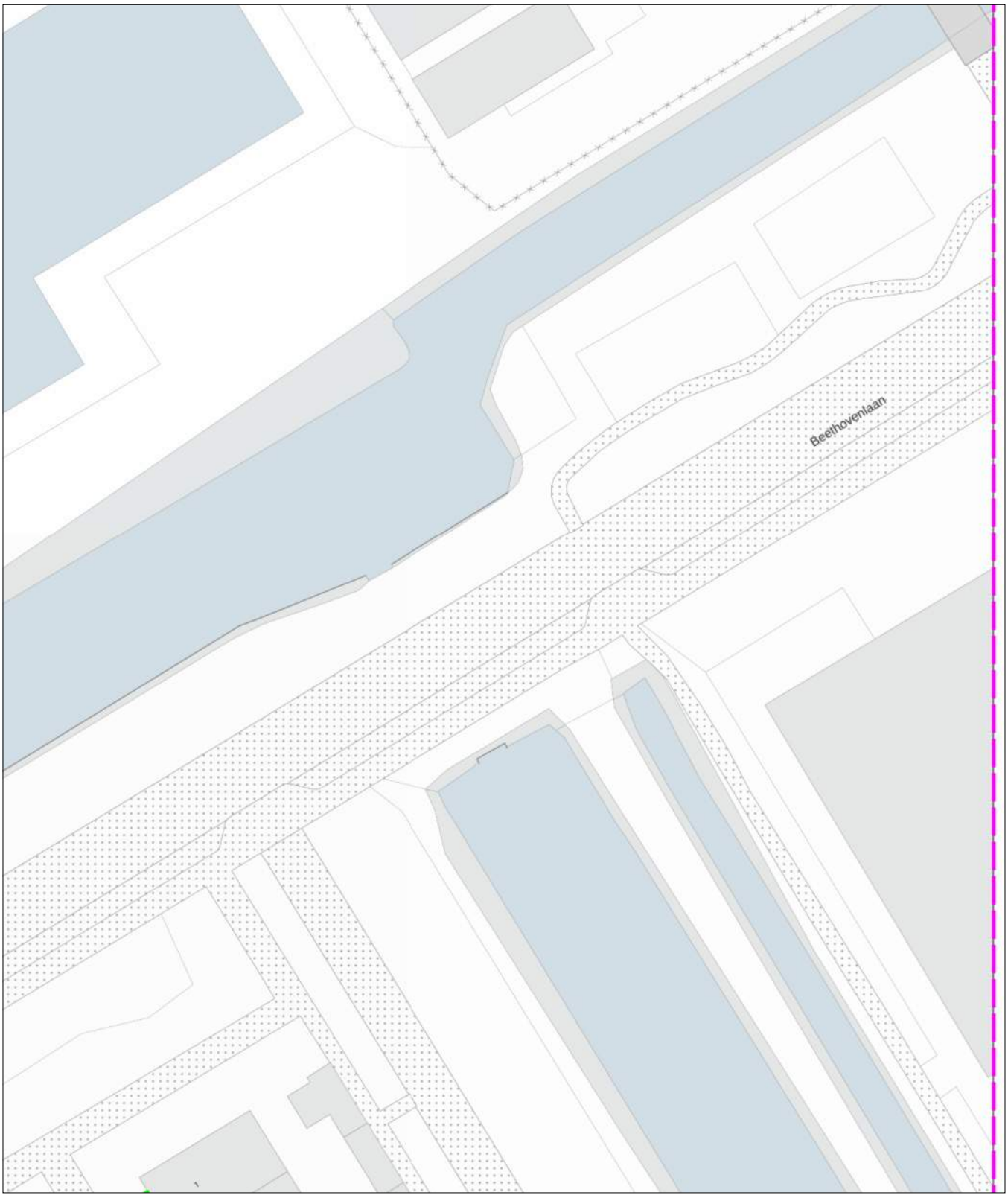
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.743,0 Y: 474.255,0
rechtsboven: X: 112.832,0 Y: 474.360,5

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 54 van 91	blad:	KL1220 DAT 6
Themakaart:	datatransport	DELTA Fiber Netwerk B.V.	schaal:	1:500

datatransport
KL1220



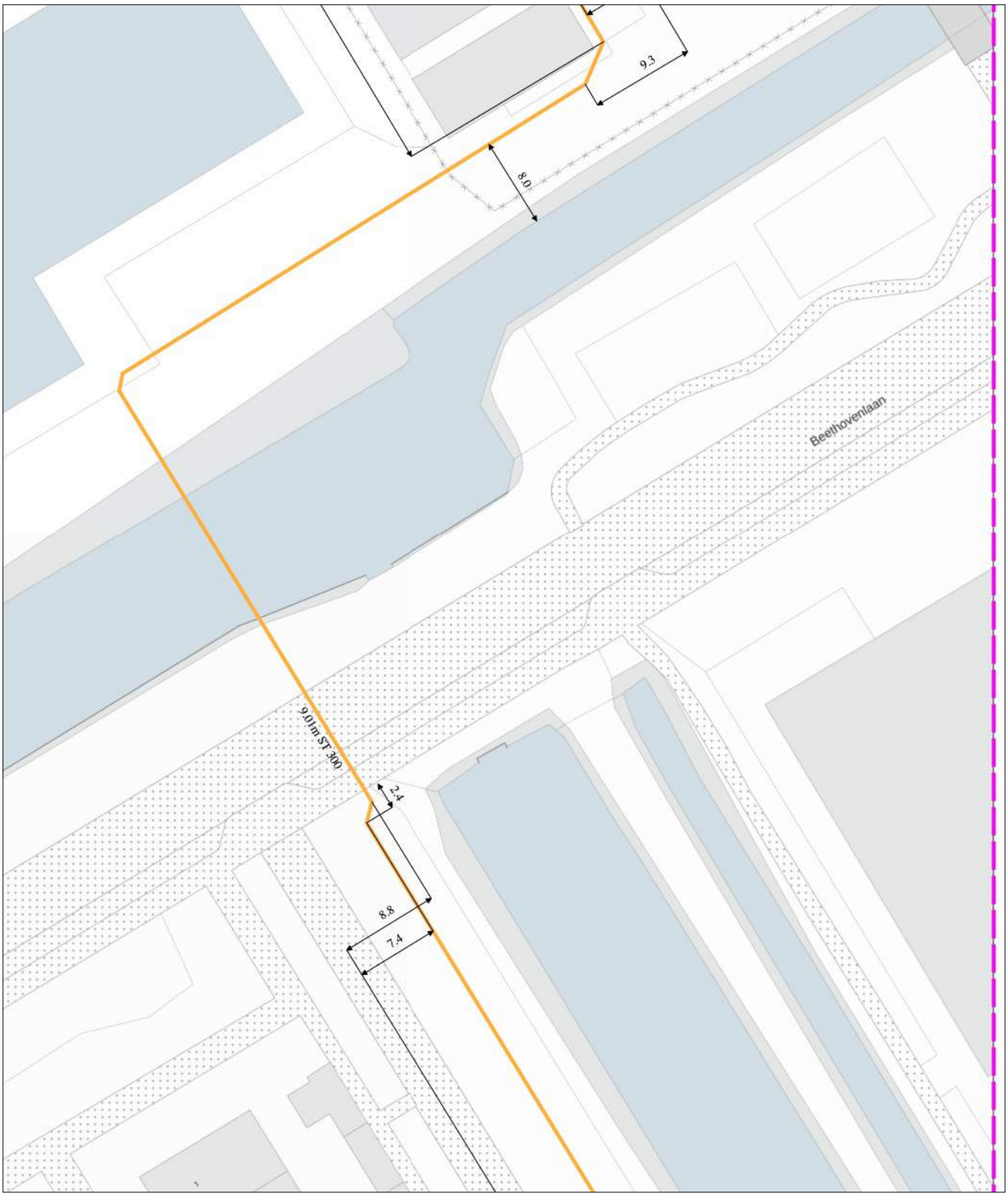
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.743,0 Y: 474.255,0
rechtsboven: X: 112.832,0 Y: 474.360,5

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 55 van 91	blad:	KL1081 GHD 6
Themakaart:	gas hoge druk	Stedin Netbeheer B.V.	schaal:	1:500

gas hoge druk
KL1081



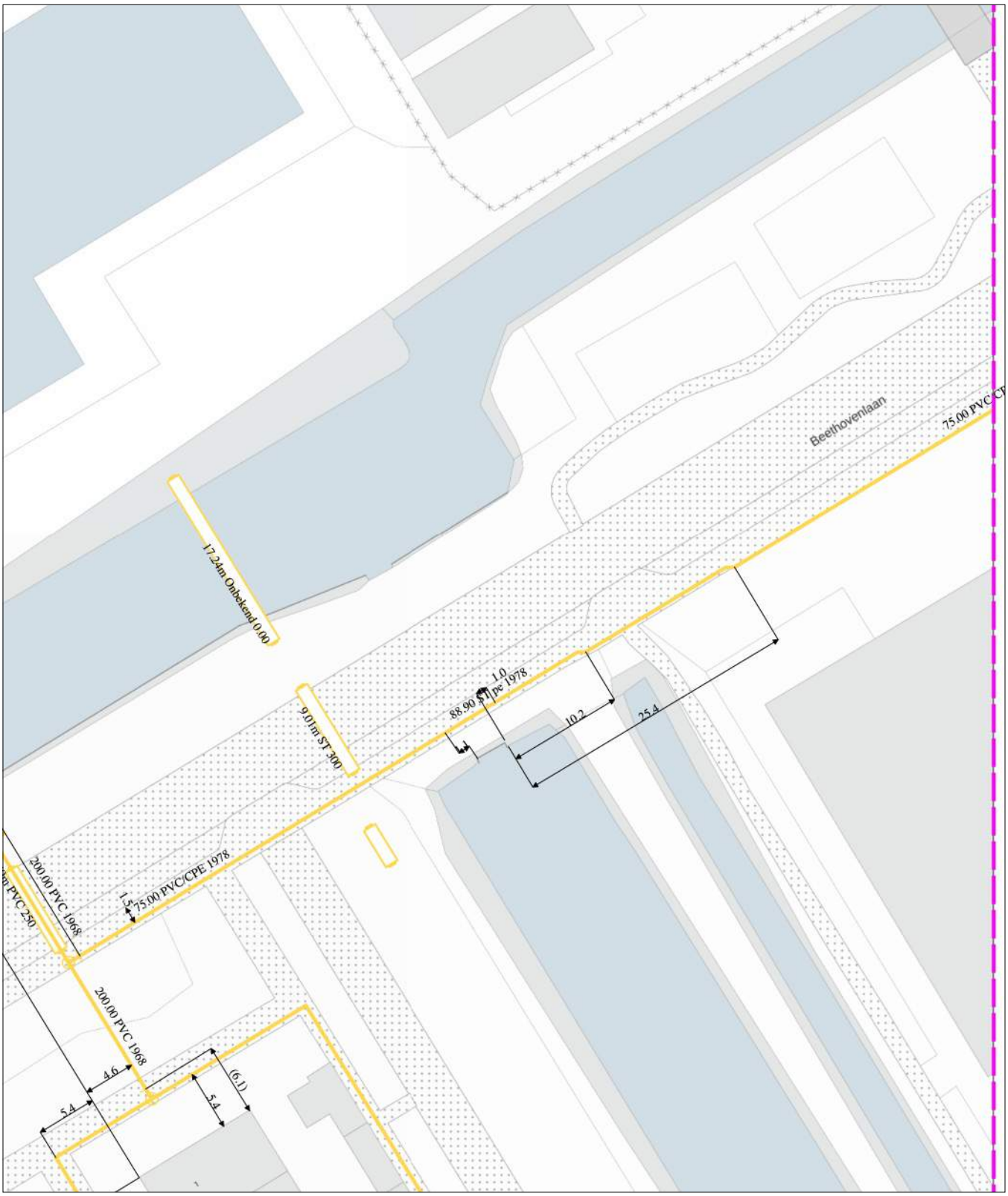
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.743,0 Y: 474.255,0
rechtsboven: X: 112.832,0 Y: 474.360,5

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 56 van 91	blad:	KL1081 GLD 6
Themakaart:	gas lage druk	Stedin Netbeheer B.V.	schaal:	1:500

gas lage druk
KL1081



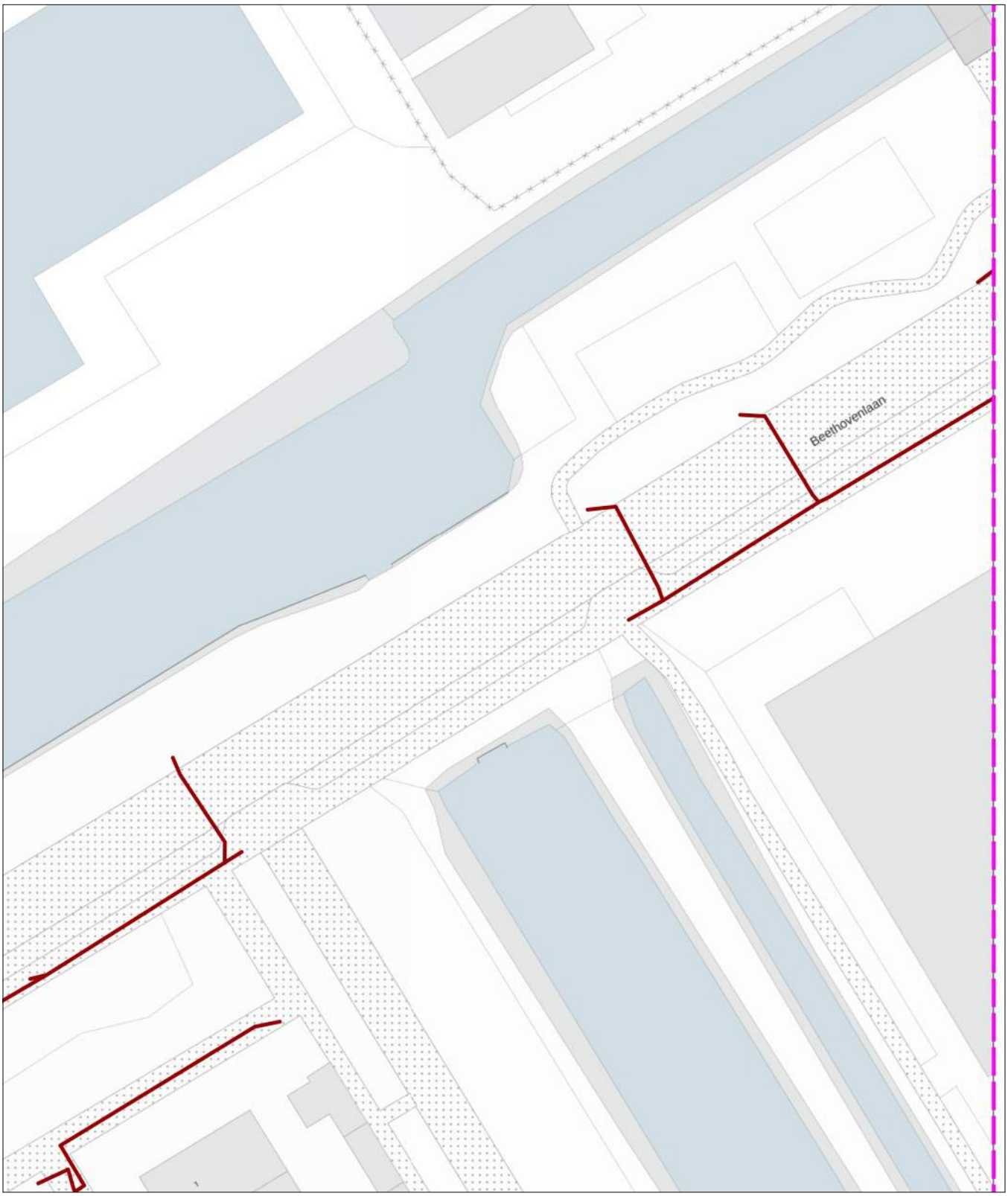
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.743,0 Y: 474.255,0
rechtsboven: X: 112.832,0 Y: 474.360,5

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 57 van 91	blad:	GM0358 LS 6
Themakaart:	laagspanning	Gemeente Aalsmeer	schaal:	1:500

laagspanning GM0358



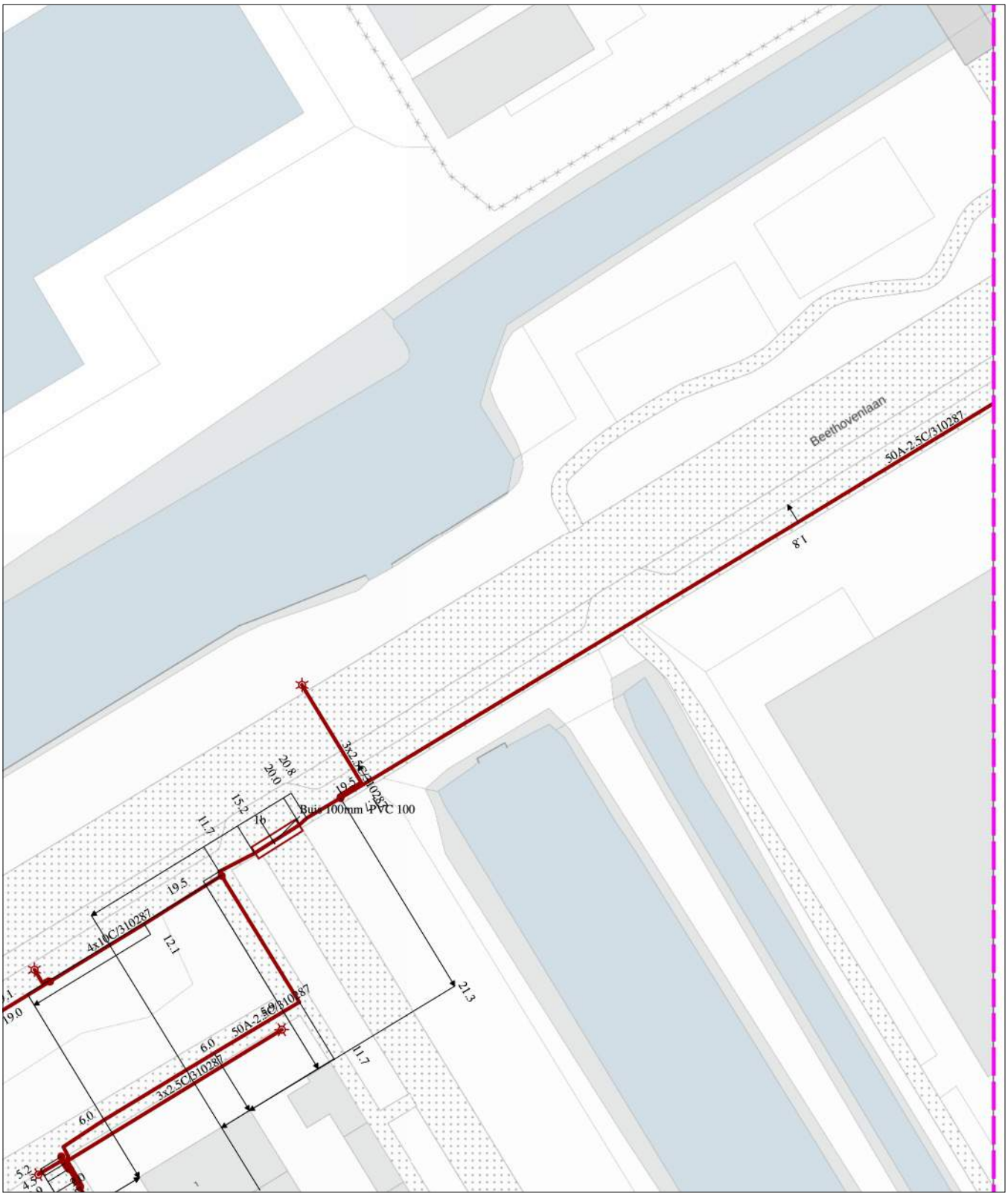
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.743,0 Y: 474.255,0
rechtsboven: X: 112.832,0 Y: 474.360,5

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 58 van 91	blad:	KL1040 LS 6
Themakaart:	laagspanning	Liander N.V. Pac 2Ai68G2	schaal:	1:500

laagspanning
KL1040



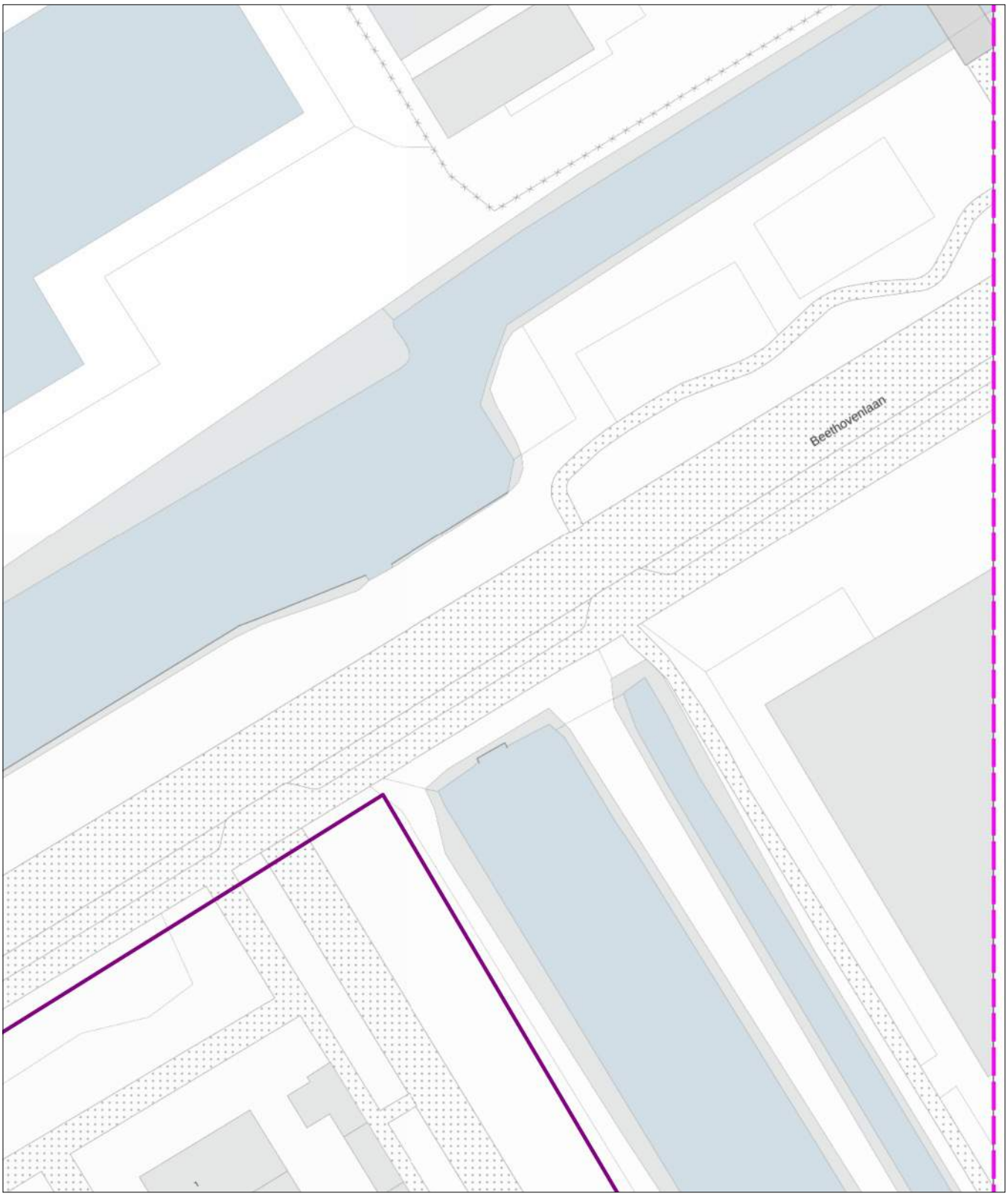
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.743,0 Y: 474.255,0
rechtsboven: X: 112.832,0 Y: 474.360,5

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 59 van 91	blad:	GM0358 ROD 6
Themakaart:	riool over/onderdruk	Gemeente Aalsmeer	schaal:	1:500

riool over/onderdruk GM0358



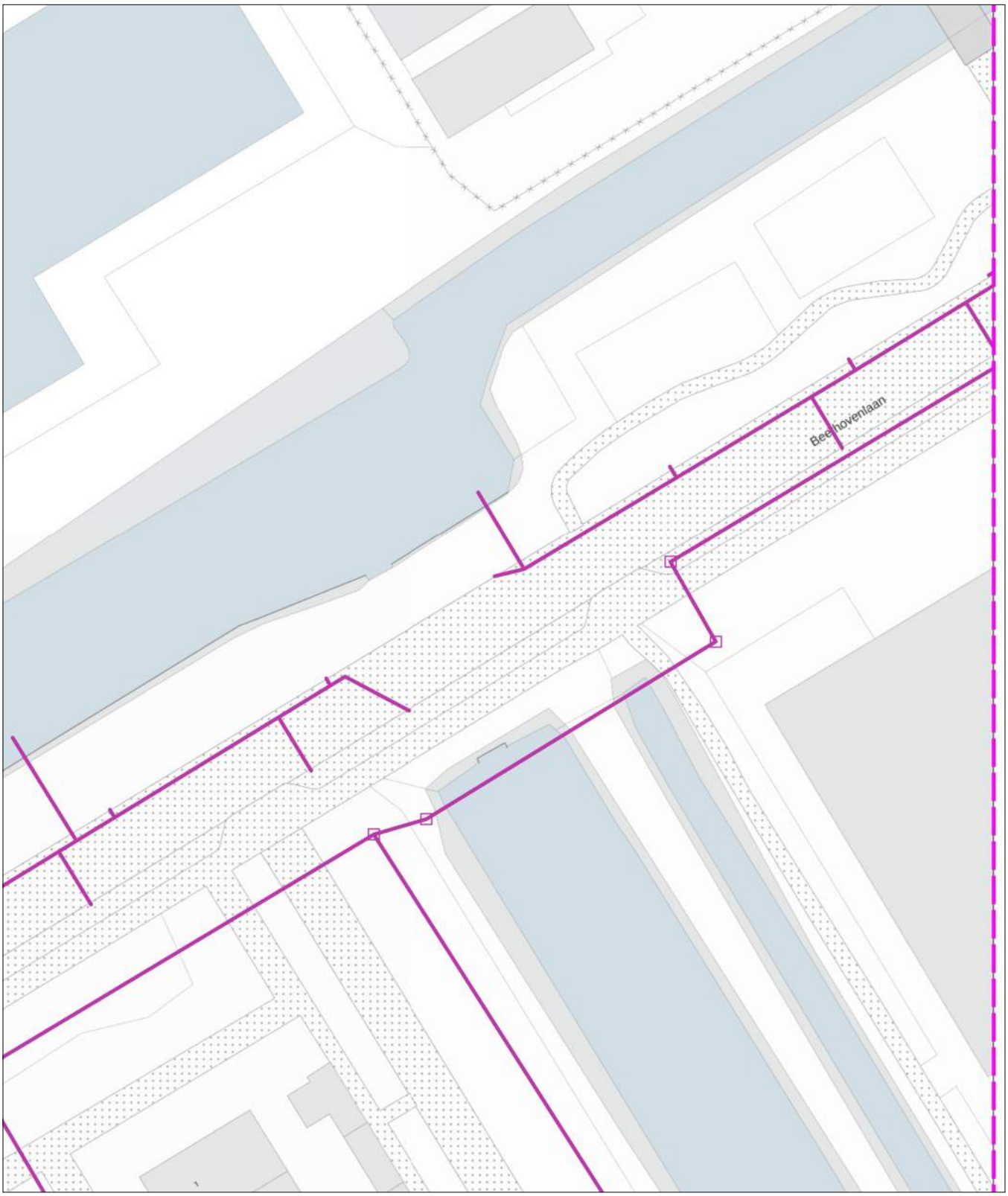
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.743,0 Y: 474.255,0
rechtsboven: X: 112.832,0 Y: 474.360,5

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 60 van 91	blad:	GM0358 RVV 6
Themakaart:	riool vrijverval	Gemeente Aalsmeer	schaal:	1:500

riool vrijverval GM0358



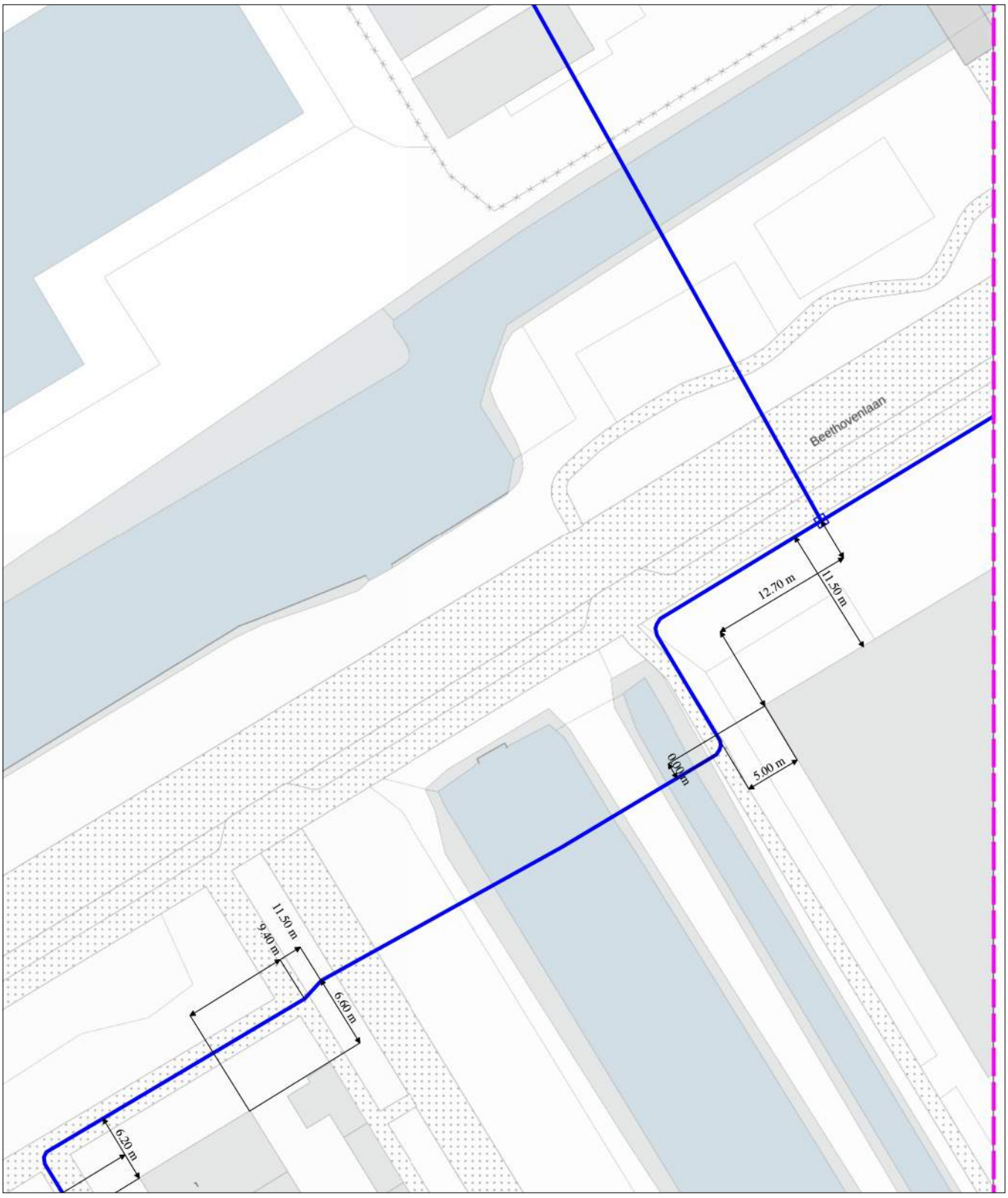
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.743,0 Y: 474.255,0
rechtsboven: X: 112.832,0 Y: 474.360,5

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 61 van 91	blad:	KL1100 WAT 6
Themakaart:	water	PWN afd. Klicbeheer	schaal:	1:500

water
KL1100



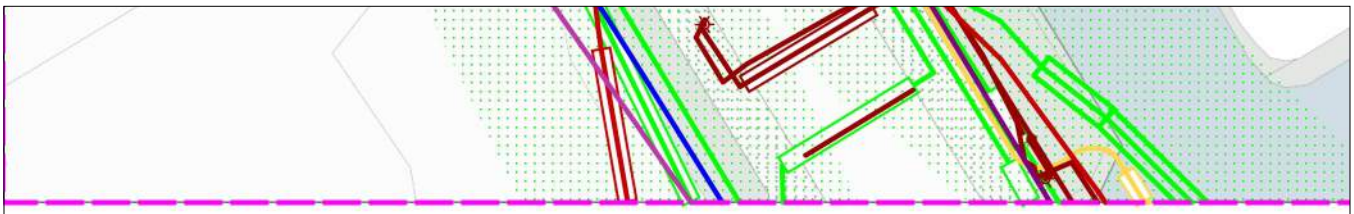
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.743,0 Y: 474.255,0
rechtsboven: X: 112.832,0 Y: 474.360,5

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer: 24O0070975 - 1	pagina: 62 van 91	blad: 7
Verzamelkaart geselecteerde thema's		schaal: 1:500

datatransport KL1040
datatransport KL1051
datatransport KL1220
gas lage druk KL1081
laagspanning GM0358
laagspanning KL1040
middenspanning KL1040
riool over/onderdruk GM0358
riool vrijverval GM0358
water KL1100





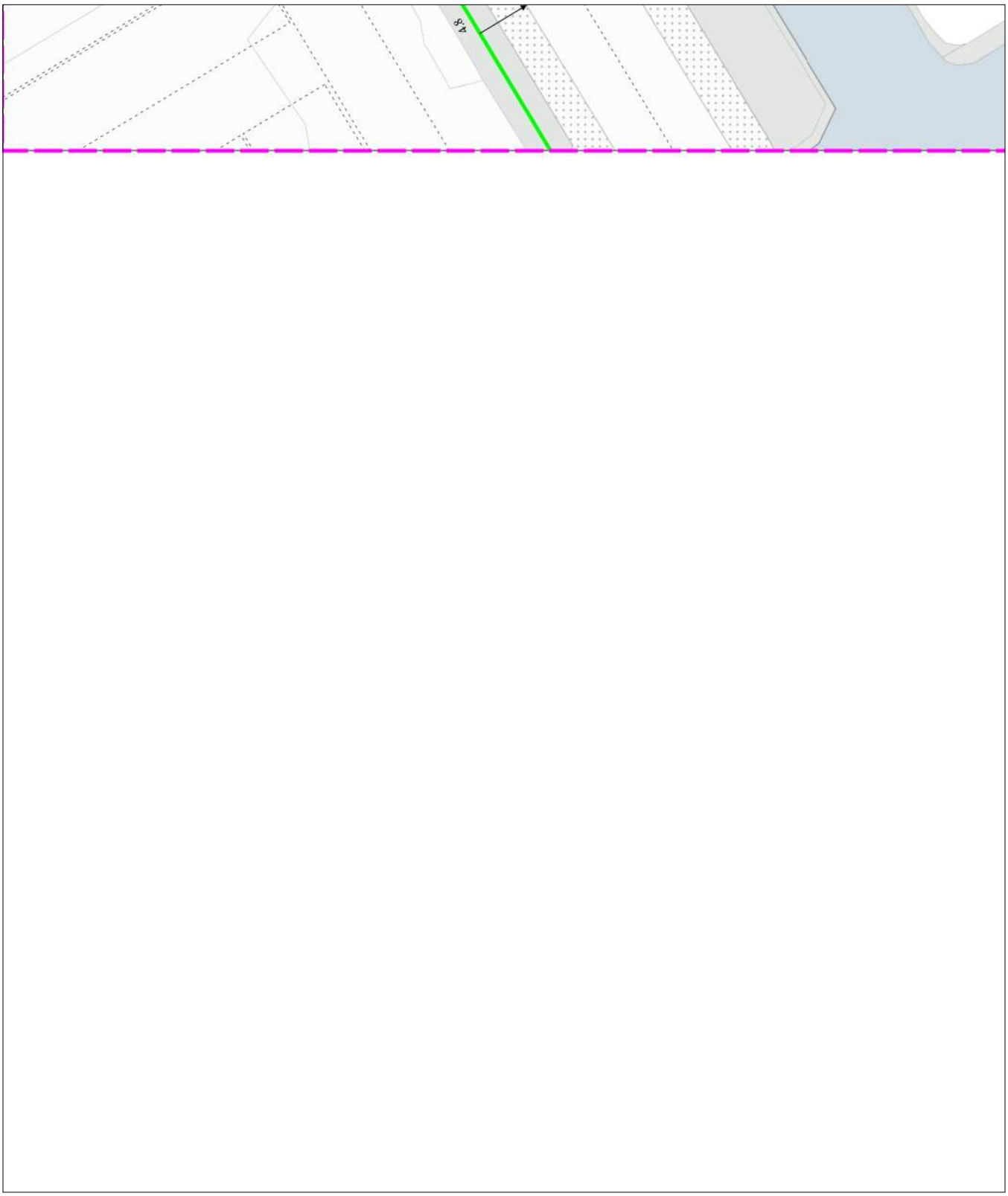
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.149,5
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.255,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 63 van 91	blad:	KL1040 DAT 7
Themakaart:	datatransport	Liander N.V. Pac 2Ai68G2	schaal:	1:500

datatransport
KL1040



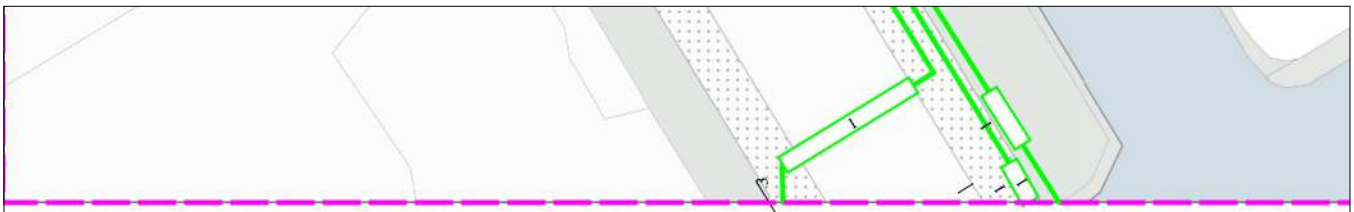
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.149,5
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.255,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 64 van 91	blad:	KL1051 DAT 7
Themakaart:	datatransport	KPN B.V.	schaal:	1:500

datatransport
KL1051



0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.149,5
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.255,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 65 van 91	blad:	KL1220 DAT 7
Themakaart:	datatransport	DELTA Fiber Netwerk B.V.	schaal:	1:500

datatransport
KL1220



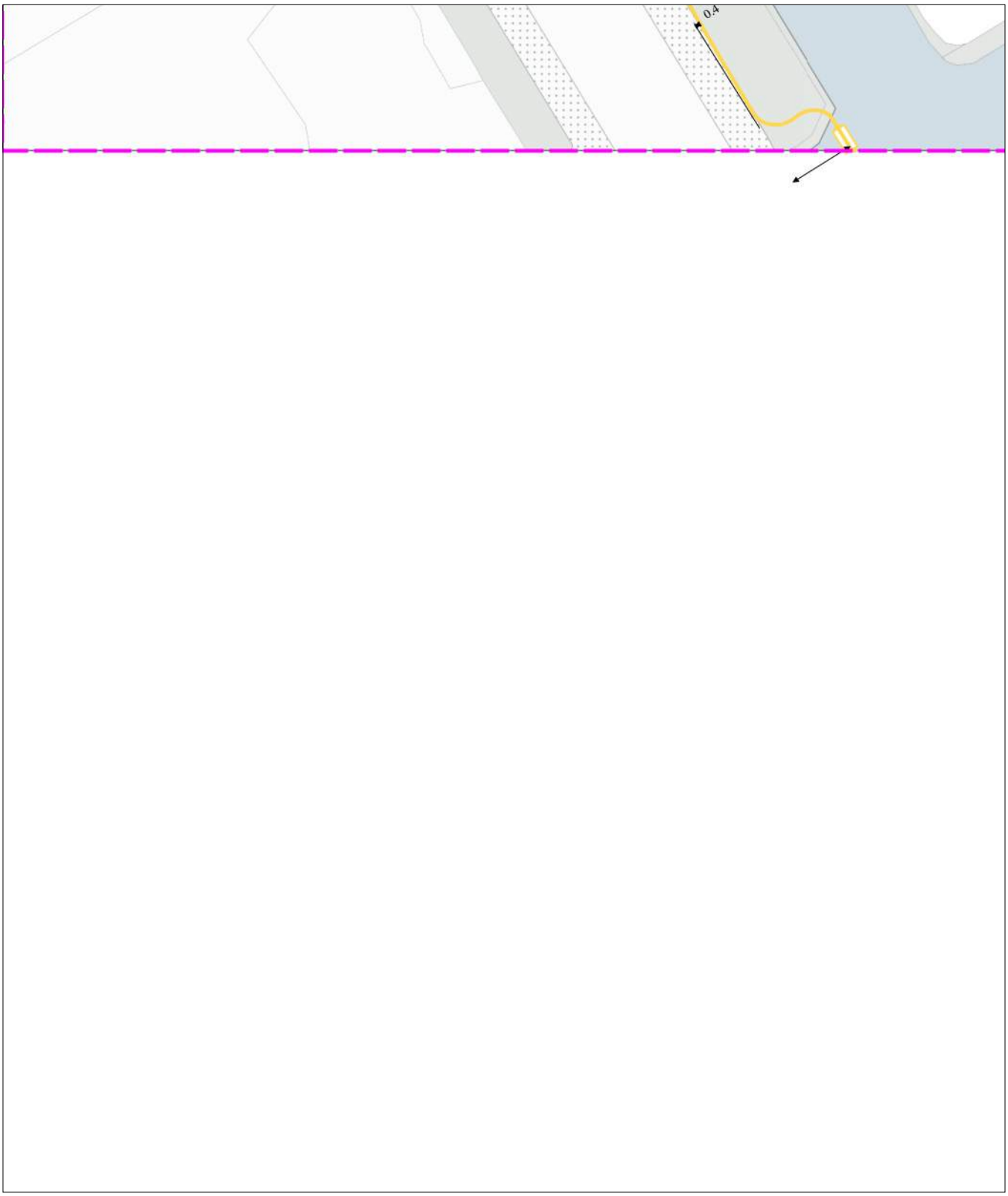
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.149,5
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.255,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 66 van 91	blad:	KL1081 GLD 7
Themakaart:	gas lage druk	Stedin Netbeheer B.V.	schaal:	1:500

gas lage druk
KL1081



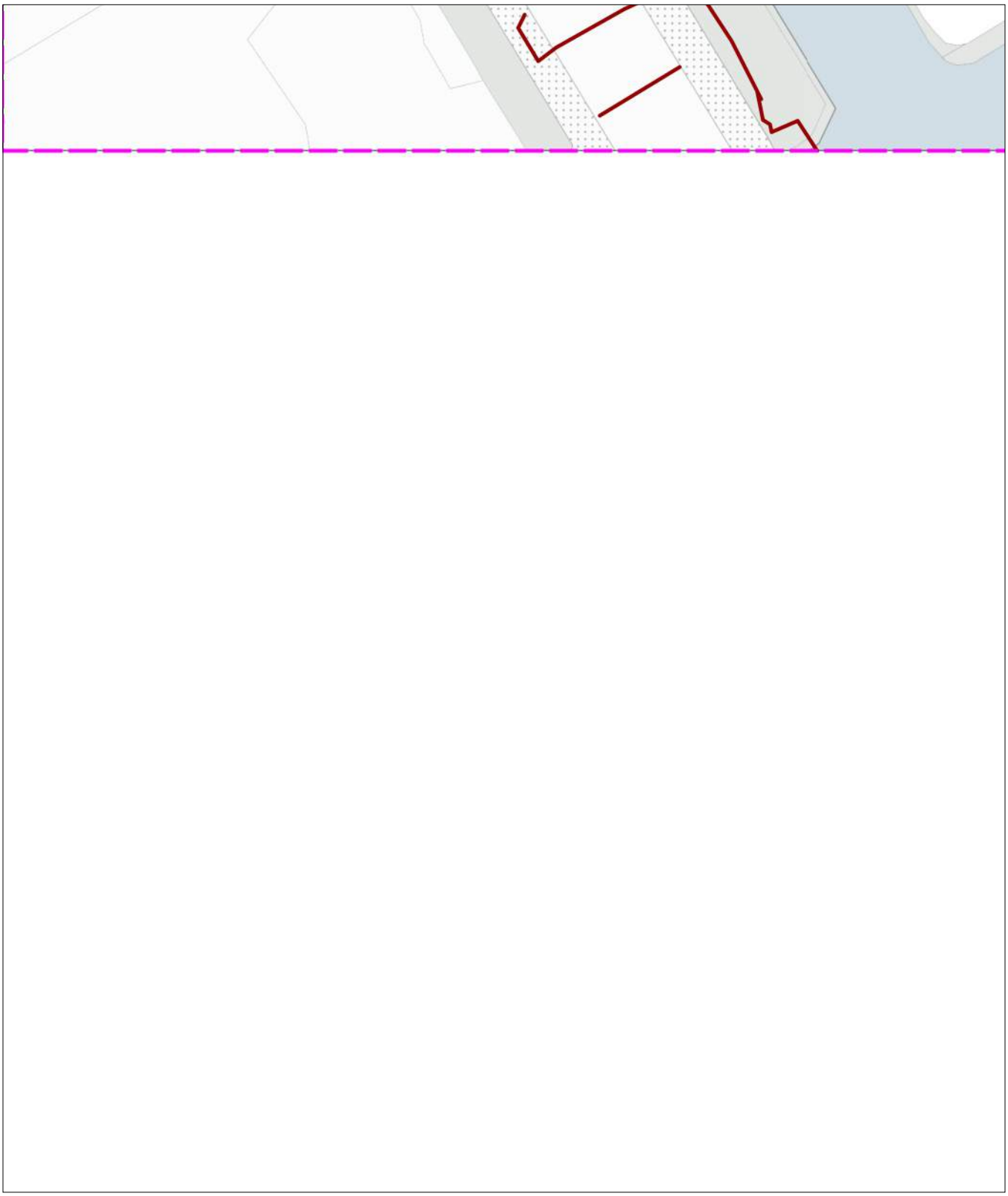
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.149,5
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.255,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 67 van 91	blad:	GM0358 LS 7
Themakaart:	laagspanning	Gemeente Aalsmeer	schaal:	1:500

laagspanning GM0358



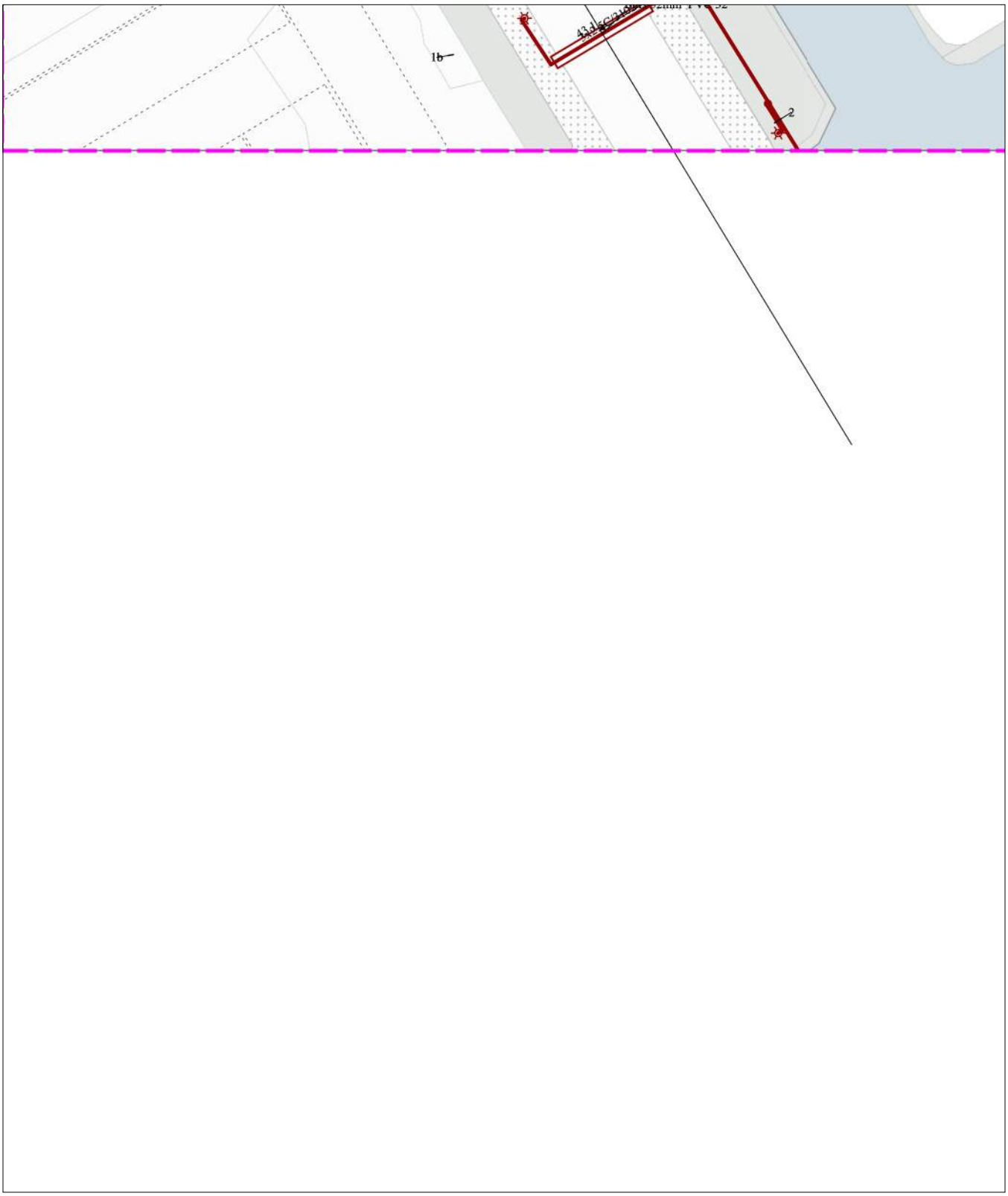
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.149,5
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.255,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 68 van 91	blad:	KL1040 LS 7
Themakaart:	laagspanning	Liander N.V. Pac 2Ai68G2	schaal:	1:500

laagspanning
KL1040



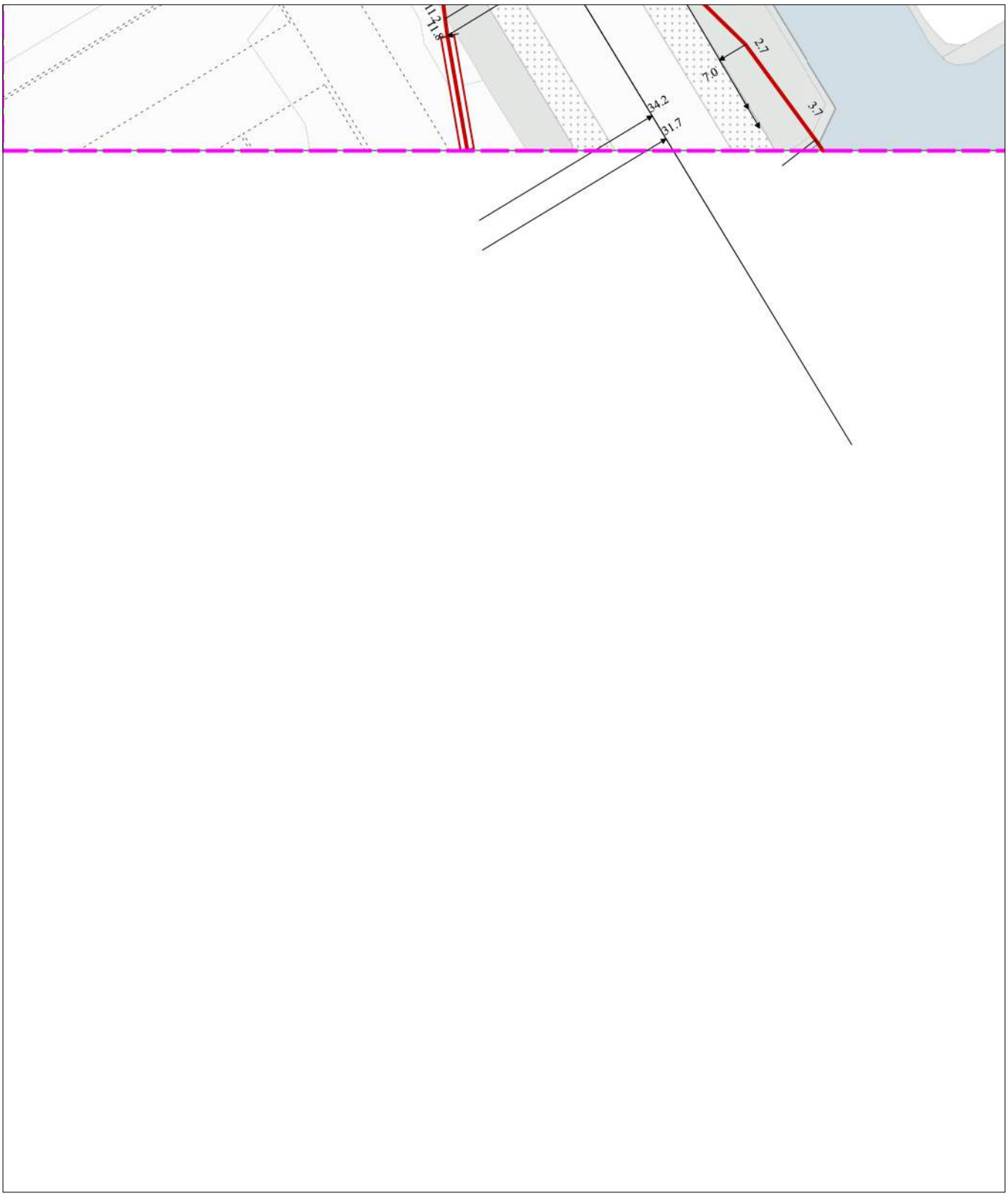
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.149,5
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.255,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 69 van 91	blad:	KL1040 MS 7
Themakaart:	middenspanning	Liander N.V. Pac 2Ai68G2	schaal:	1:500

middenspanning
KL1040



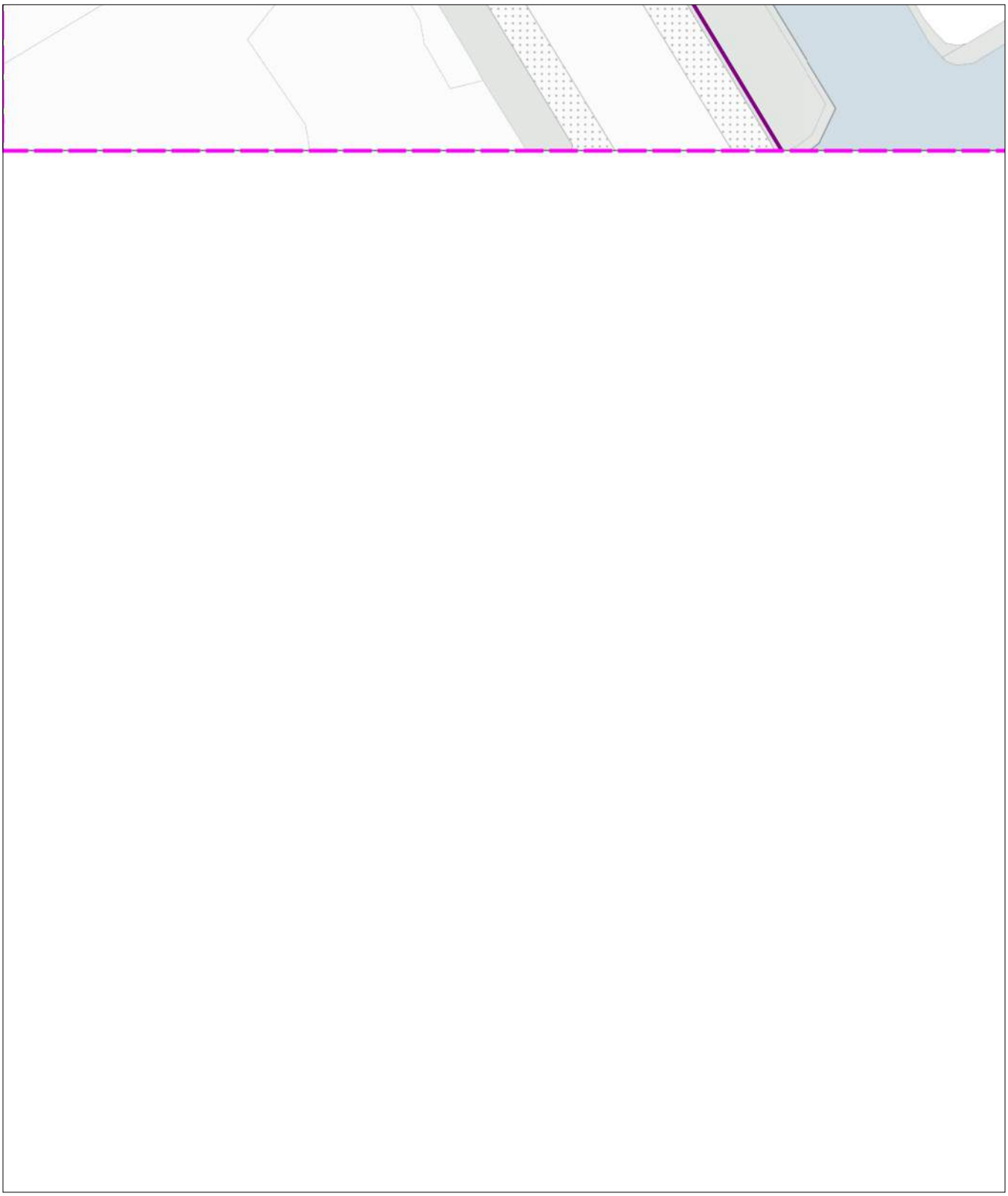
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.149,5
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.255,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 70 van 91	blad:	GM0358 ROD 7
Themakaart:	riool over/onderdruk	Gemeente Aalsmeer	schaal:	1:500

riool over/onderdruk GM0358



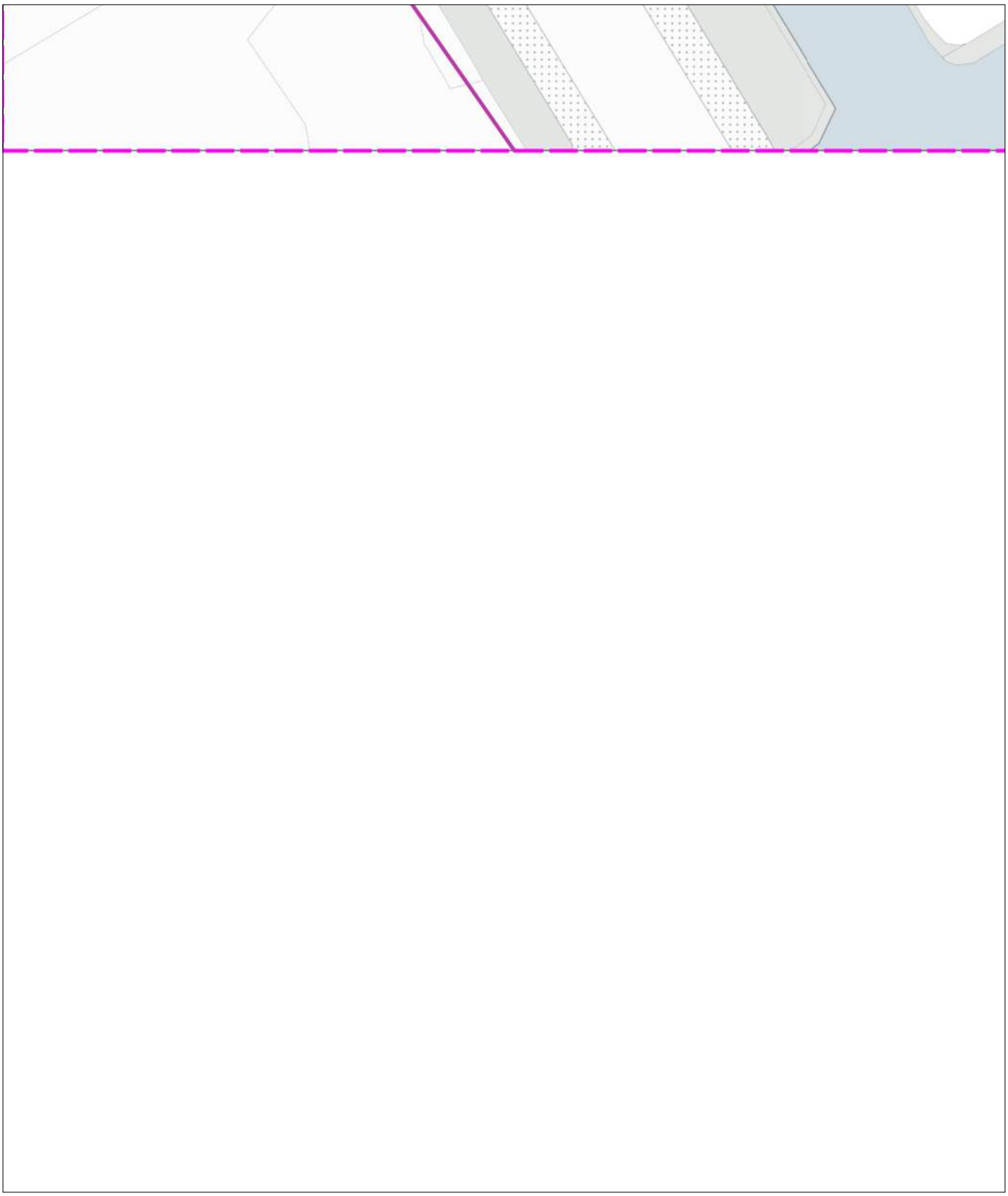
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.149,5
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.255,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 71 van 91	blad:	GM0358 RVV 7
Themakaart:	riool vrijverval	Gemeente Aalsmeer	schaal:	1:500

riool vrijverval GM0358



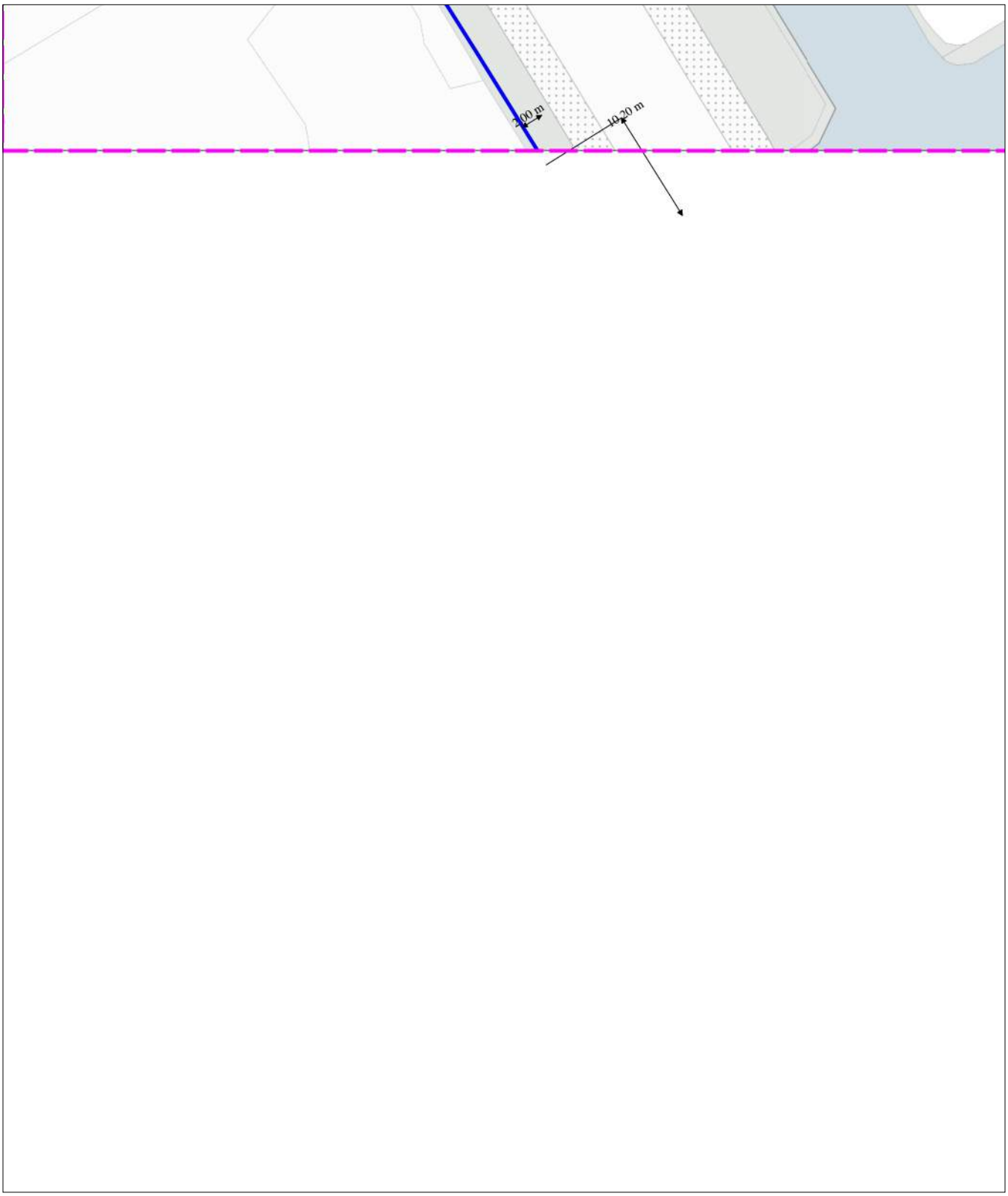
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.149,5
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.255,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 72 van 91	blad:	KL1100 WAT 7
Themakaart:	water	PWN afd. Klicbeheer	schaal:	1:500

water
KL1100



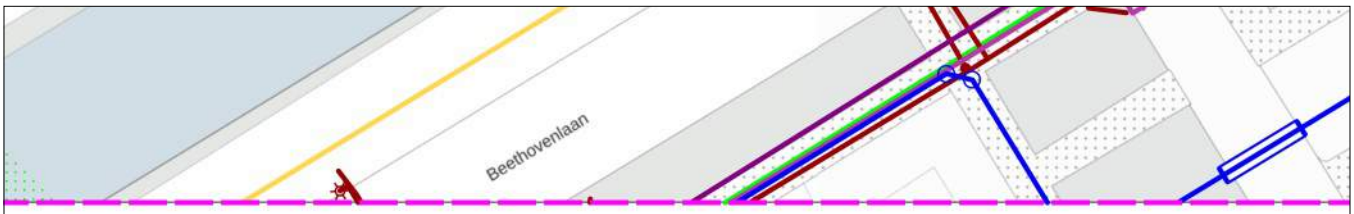
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.565,0 Y: 474.149,5
rechtsboven: X: 112.654,0 Y: 474.255,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer: 24O0070975 - 1	pagina: 73 van 91	blad:	8
Verzamelkaart geselecteerde thema's		schaal:	1:500

datatransport KL1051
datatransport KL1220
gas lage druk KL1081
laagspanning GM0358
laagspanning KL1040
riool over/onderdruk GM0358
riool vrijverval GM0358
water KL1100



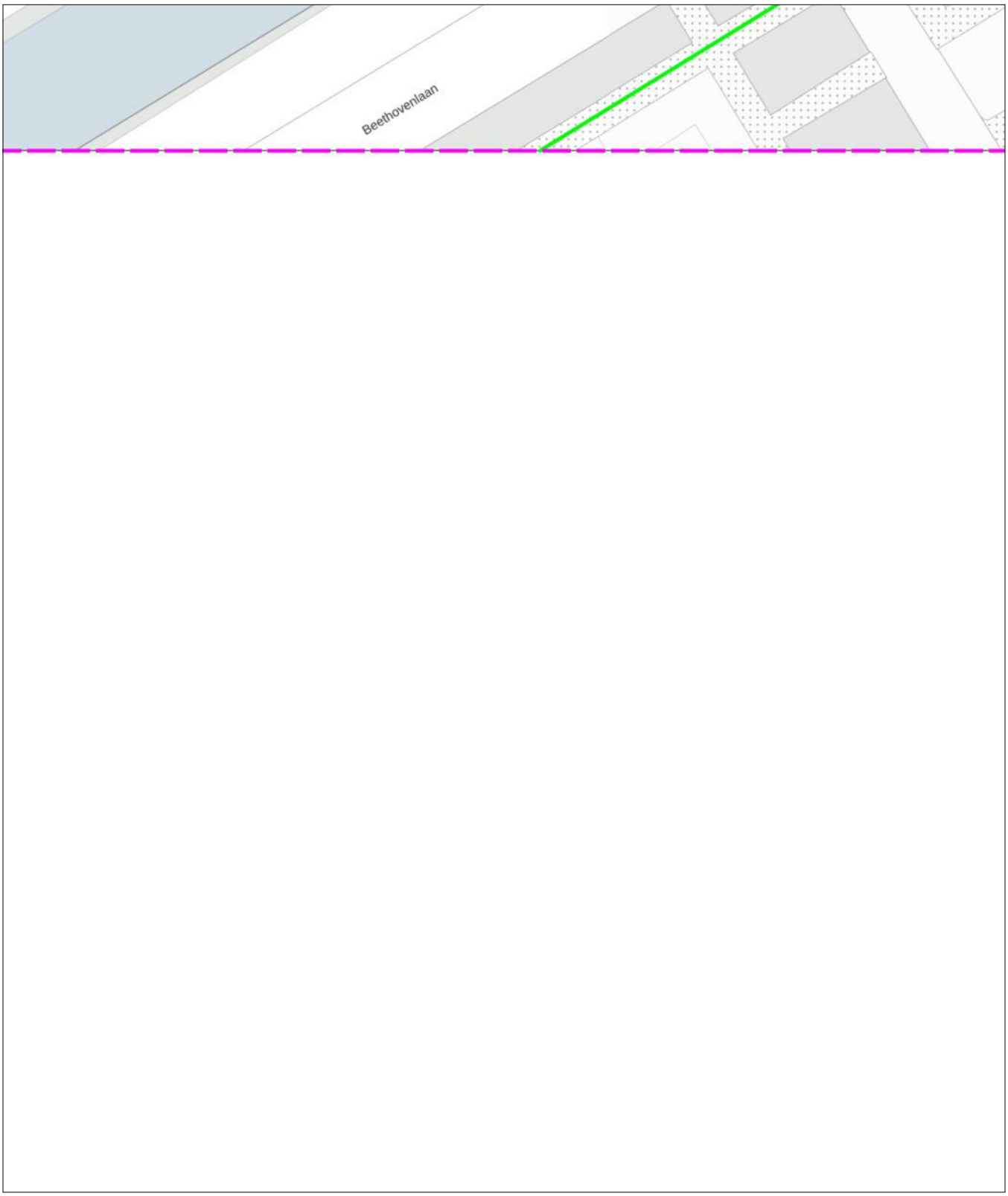
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.654,0 Y: 474.149,5
rechtsboven: X: 112.743,0 Y: 474.255,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 74 van 91	blad:	KL1051 DAT 8
Themakaart:	datatransport	KPN B.V.	schaal:	1:500

datatransport
KL1051



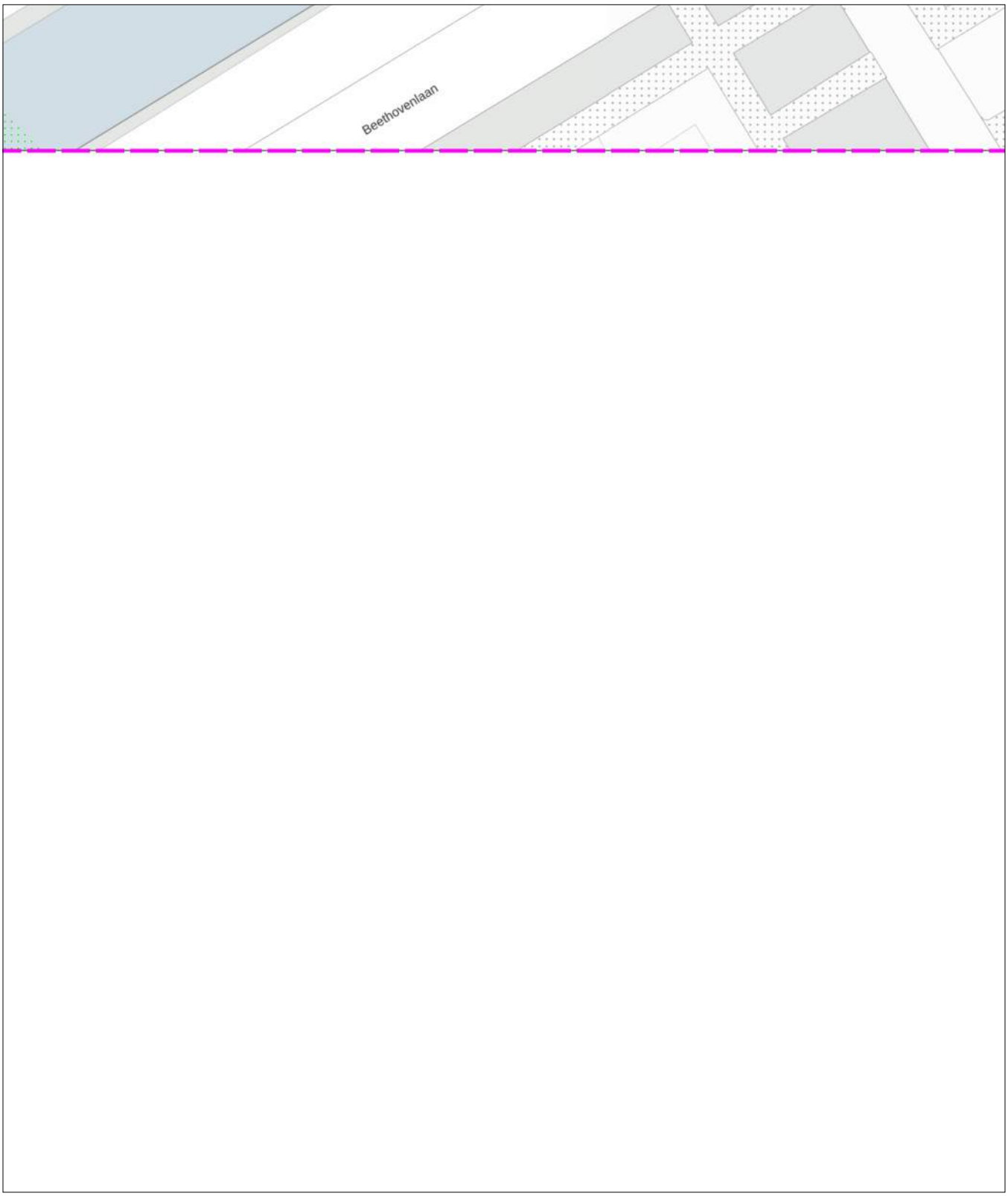
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.654,0 Y: 474.149,5
rechtsboven: X: 112.743,0 Y: 474.255,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 75 van 91	blad:	KL1220 DAT 8
Themakaart:	datatransport	DELTA Fiber Netwerk B.V.	schaal:	1:500

datatransport
KL1220



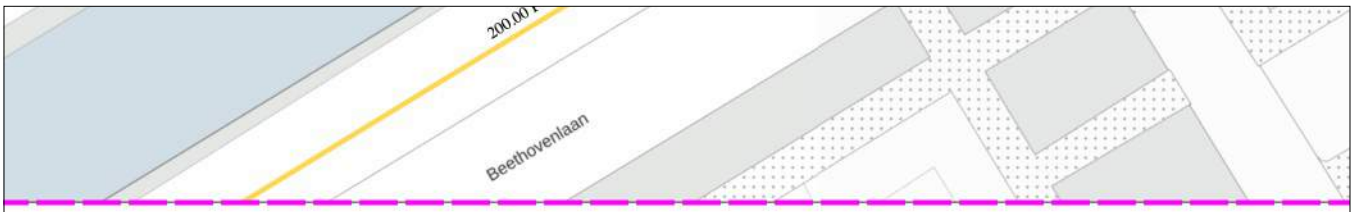
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.654,0 Y: 474.149,5
rechtsboven: X: 112.743,0 Y: 474.255,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 76 van 91	blad:	KL1081 GLD 8
Themakaart:	gas lage druk	Stedin Netbeheer B.V.	schaal:	1:500

gas lage druk
KL1081



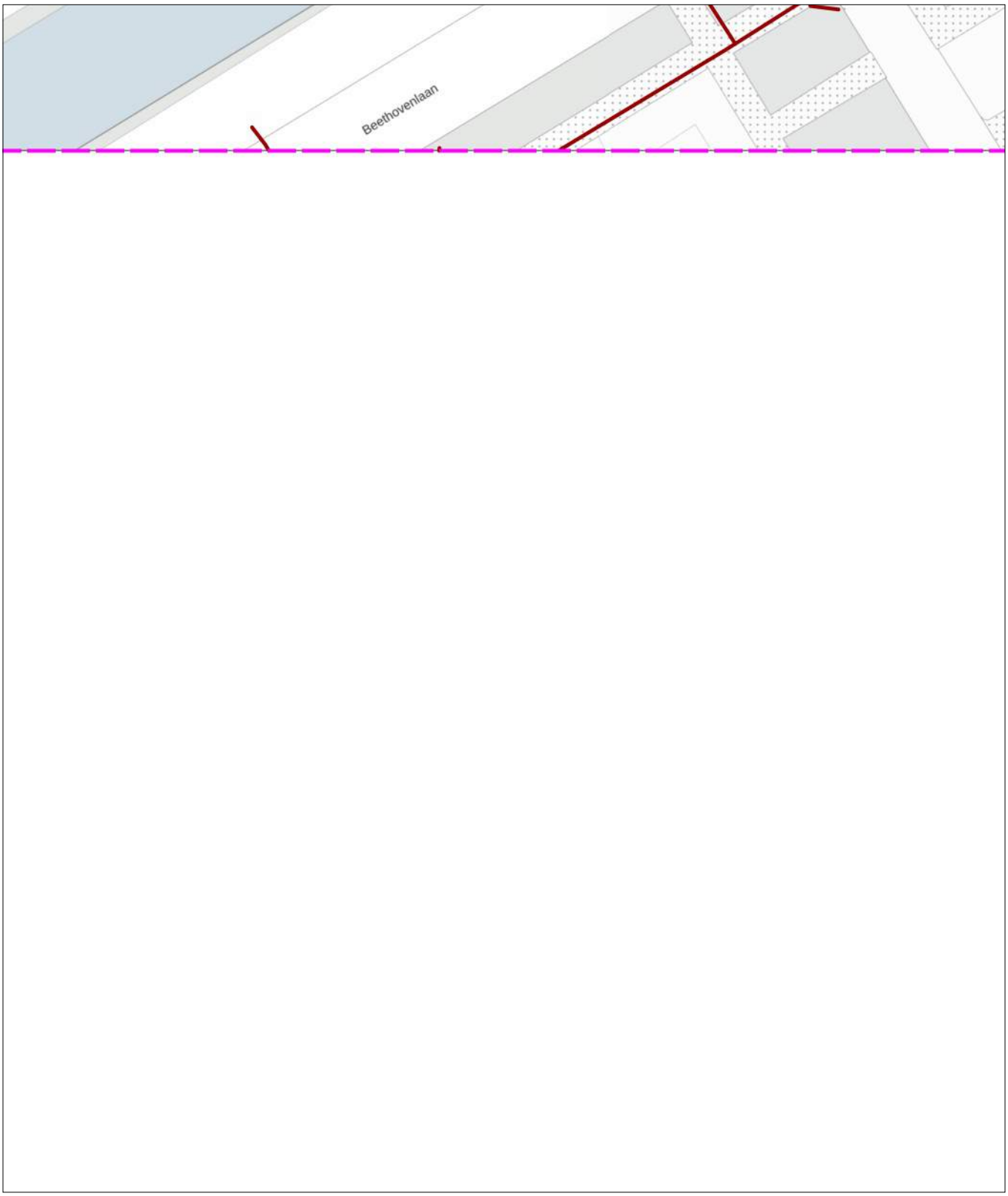
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.654,0 Y: 474.149,5
rechtsboven: X: 112.743,0 Y: 474.255,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 77 van 91	blad:	GM0358 LS 8
Themakaart:	laagspanning	Gemeente Aalsmeer	schaal:	1:500

laagspanning GM0358



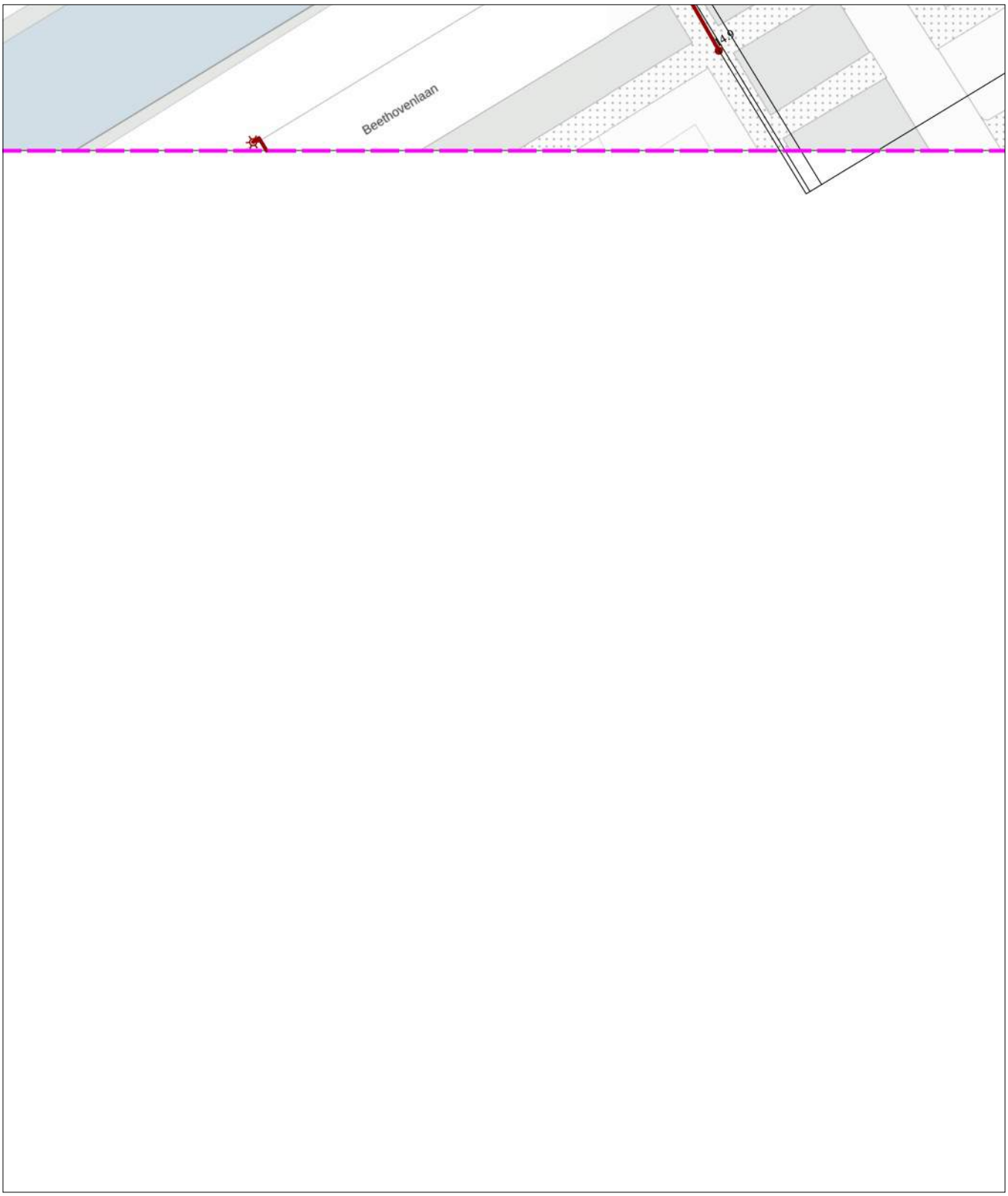
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.654,0 Y: 474.149,5
rechtsboven: X: 112.743,0 Y: 474.255,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 78 van 91	blad:	KL1040 LS 8
Themakaart:	laagspanning	Liander N.V. Pac 2Ai68G2	schaal:	1:500

laagspanning
KL1040



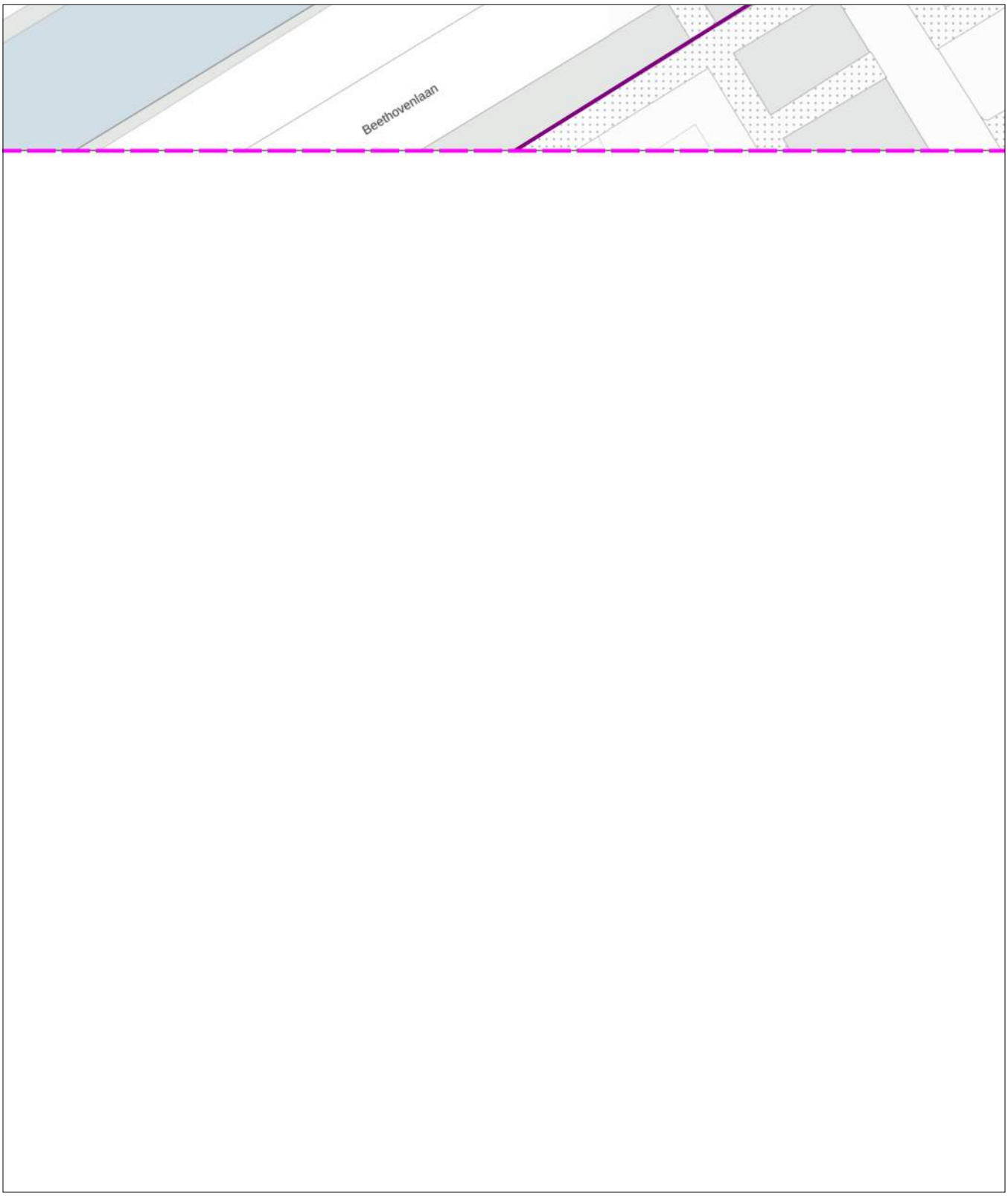
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.654,0 Y: 474.149,5
rechtsboven: X: 112.743,0 Y: 474.255,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 79 van 91	blad:	GM0358 ROD 8
Themakaart:	riool over/onderdruk	Gemeente Aalsmeer	schaal:	1:500

riool over/onderdruk GM0358



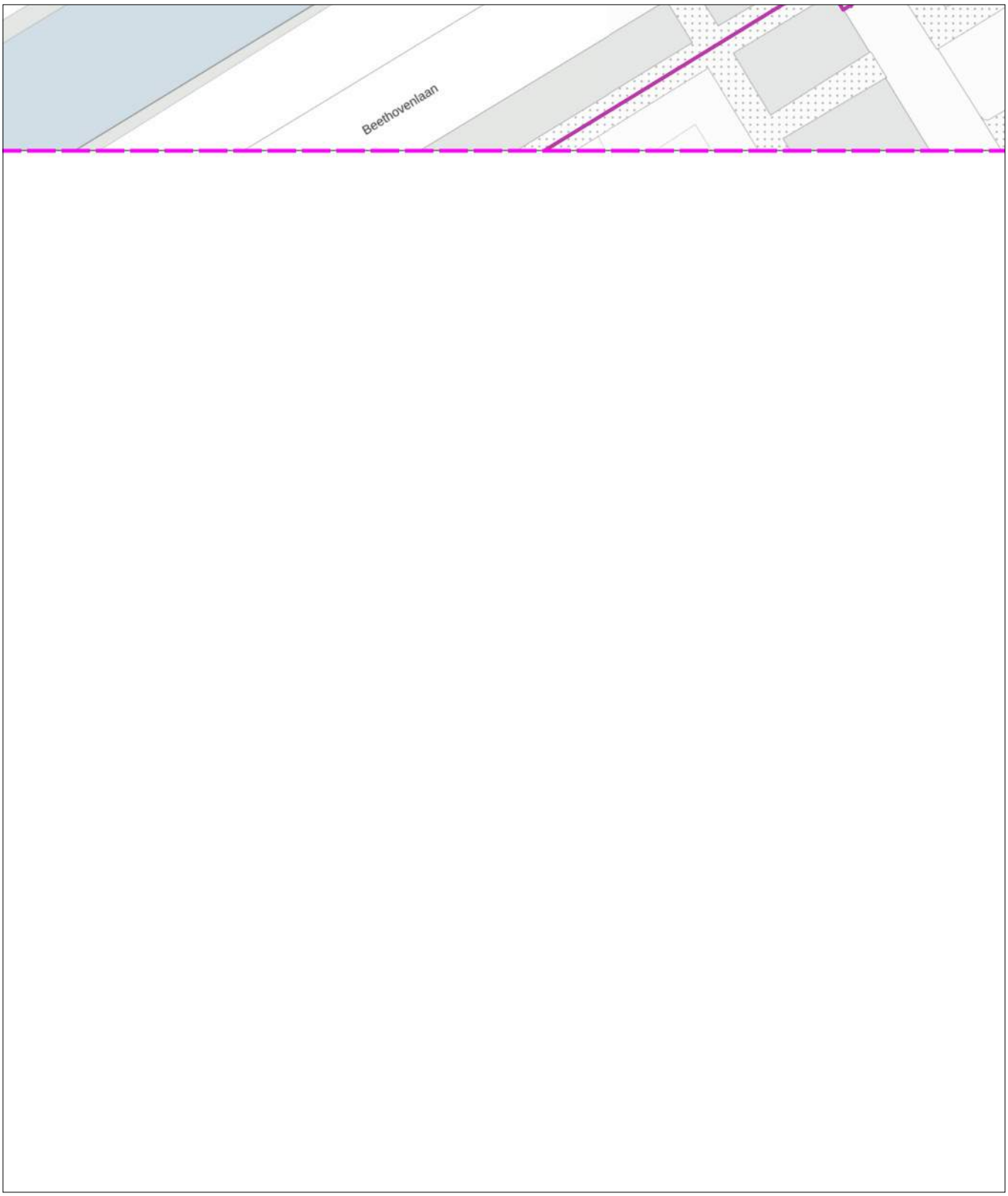
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.654,0 Y: 474.149,5
rechtsboven: X: 112.743,0 Y: 474.255,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 80 van 91	blad:	GM0358 RVV 8
Themakaart:	riool vrijverval	Gemeente Aalsmeer	schaal:	1:500

riool vrijverval GM0358



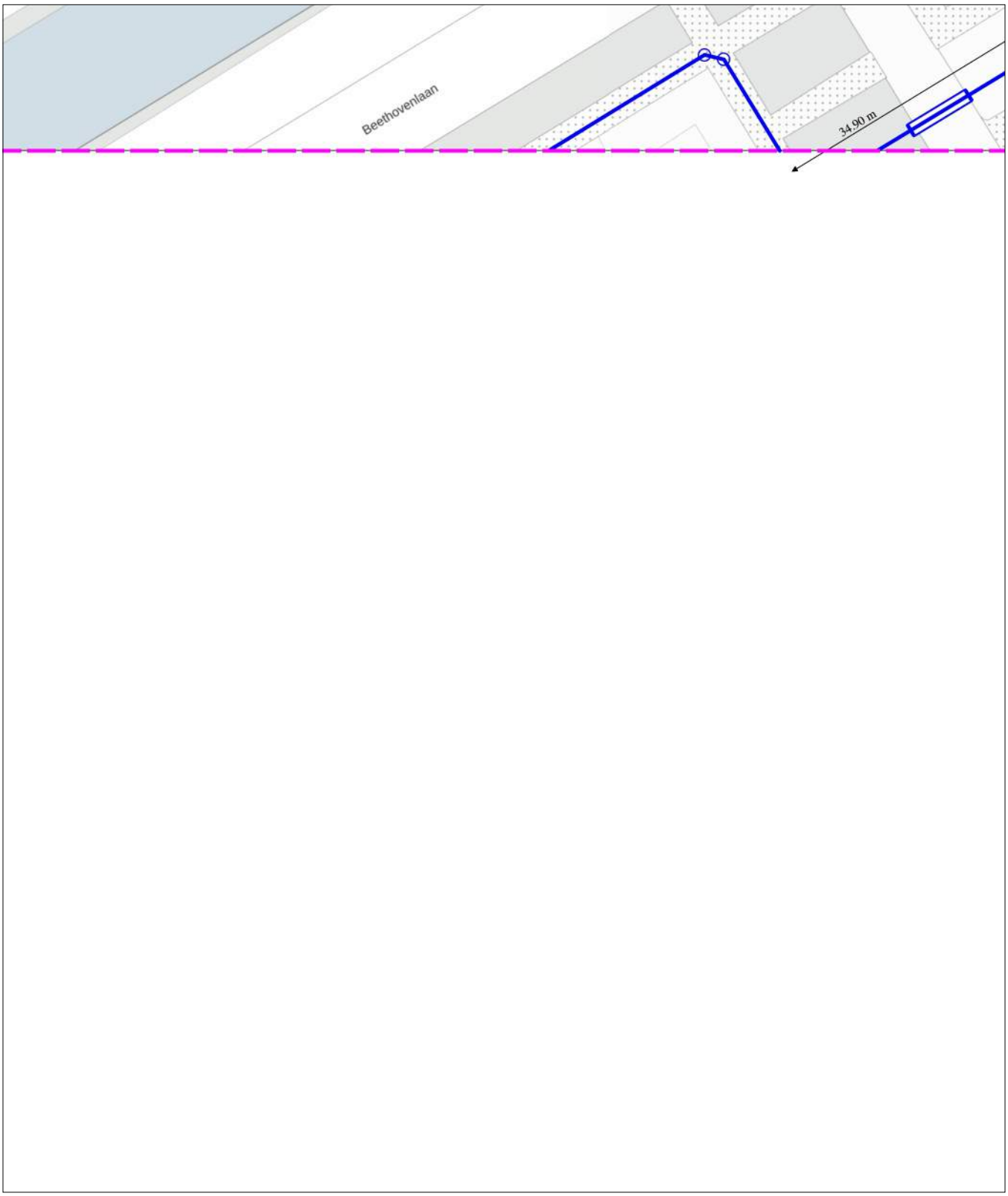
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.654,0 Y: 474.149,5
rechtsboven: X: 112.743,0 Y: 474.255,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 81 van 91	blad:	KL1100 WAT 8
Themakaart:	water	PWN afd. Klicbeheer	schaal:	1:500

water
KL1100



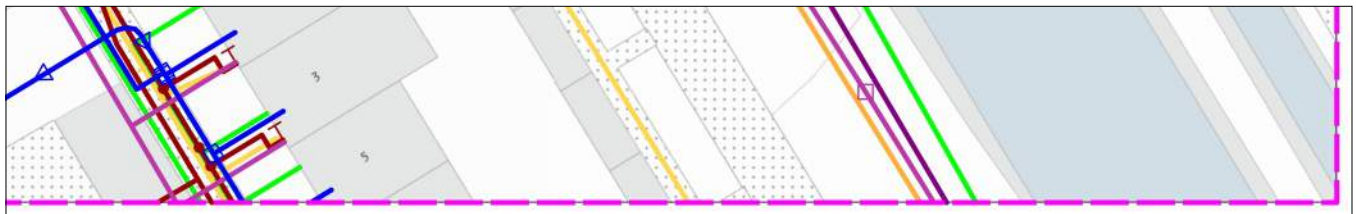
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.654,0 Y: 474.149,5
rechtsboven: X: 112.743,0 Y: 474.255,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer: 24O0070975 - 1	pagina: 82 van 91	blad:	9
Verzamelkaart geselecteerde thema's		schaal:	1:500

datatransport KL1051
datatransport KL1220
gas hoge druk KL1081
gas lage druk KL1081
laagspanning GM0358
laagspanning KL1040
riool over/onderdruk GM0358
riool vrijverval GM0358
water KL1100



0 5 10 meter

linksonder: X: 112.743,0 Y: 474.149,5
rechtsboven: X: 112.832,0 Y: 474.255,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 83 van 91	blad:	KL1051 DAT 9
Themakaart:	datatransport	KPN B.V.	schaal:	1:500

datatransport
KL1051



0 5 10 meter

linksonder: X: 112.743,0 Y: 474.149,5
rechtsboven: X: 112.832,0 Y: 474.255,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 84 van 91	blad:	KL1220 DAT 9
Themakaart:	datatransport	DELTA Fiber Netwerk B.V.	schaal:	1:500

datatransport
KL1220



0 5 10 meter

linksonder: X: 112.743,0 Y: 474.149,5
rechtsboven: X: 112.832,0 Y: 474.255,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 85 van 91	blad:	KL1081 GHD 9
Themakaart:	gas hoge druk	Stedin Netbeheer B.V.	schaal:	1:500

gas hoge druk
KL1081



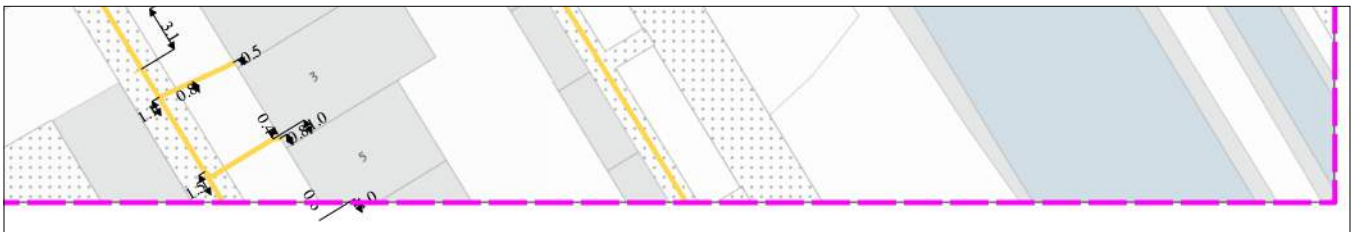
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.743,0 Y: 474.149,5
rechtsboven: X: 112.832,0 Y: 474.255,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 86 van 91	blad:	KL1081 GLD 9
Themakaart:	gas lage druk	Stedin Netbeheer B.V.	schaal:	1:500

gas lage druk
KL1081



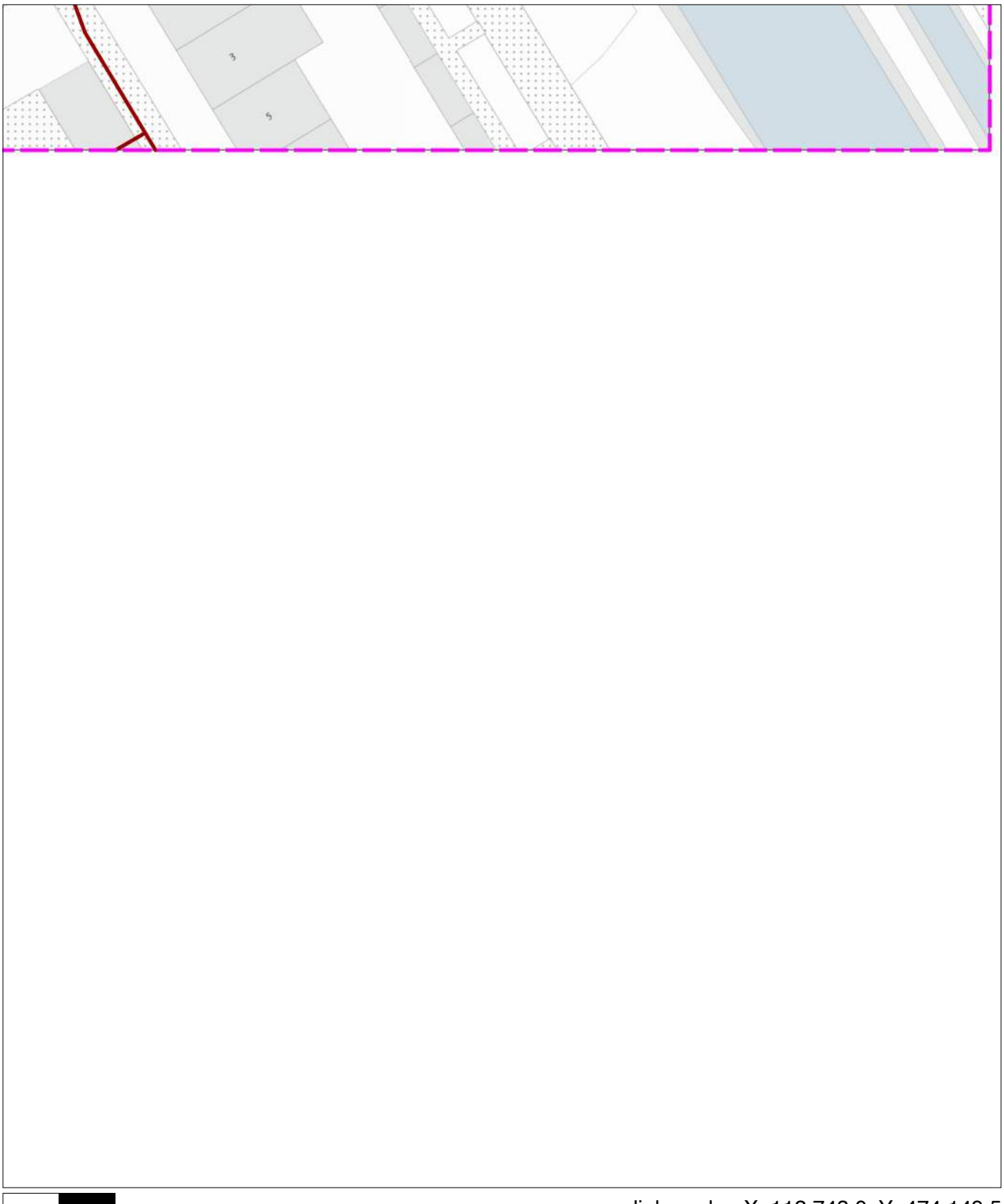
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.743,0 Y: 474.149,5
rechtsboven: X: 112.832,0 Y: 474.255,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 87 van 91	blad:	GM0358 LS 9
Themakaart:	laagspanning	Gemeente Aalsmeer	schaal:	1:500

laagspanning GM0358



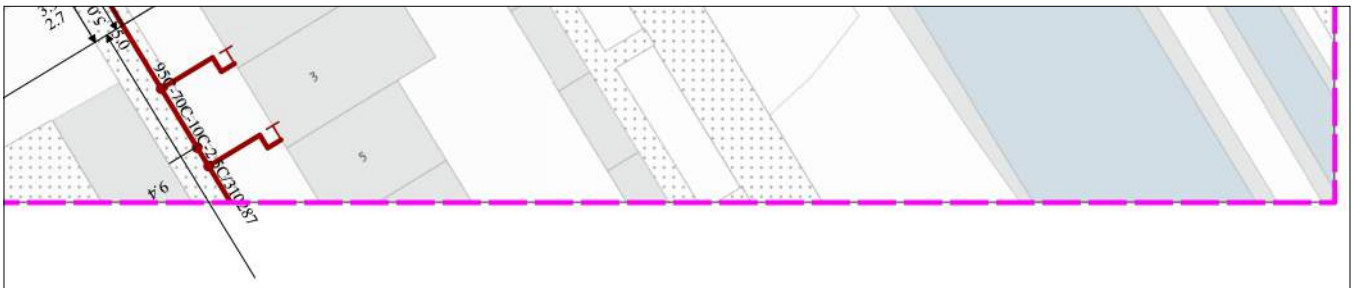
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.743,0 Y: 474.149,5
rechtsboven: X: 112.832,0 Y: 474.255,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 88 van 91	blad:	KL1040 LS 9
Themakaart:	laagspanning	Liander N.V. Pac 2Ai68G2	schaal:	1:500

laagspanning
KL1040



0 5 10 meter

linksonder: X: 112.743,0 Y: 474.149,5
rechtsboven: X: 112.832,0 Y: 474.255,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 89 van 91	blad:	GM0358 ROD 9
Themakaart:	riool over/onderdruk	Gemeente Aalsmeer	schaal:	1:500

riool over/onderdruk GM0358



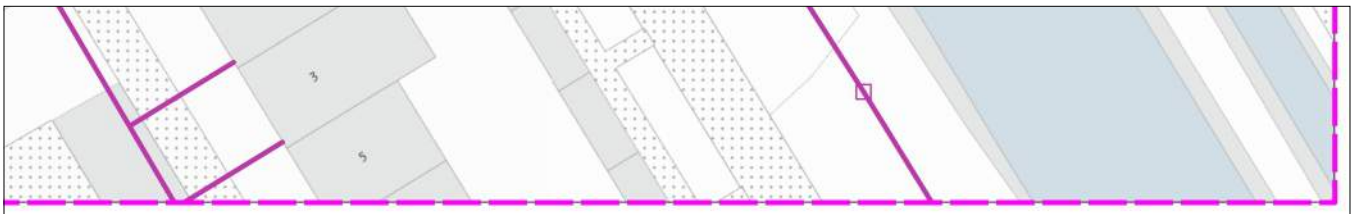
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.743,0 Y: 474.149,5
rechtsboven: X: 112.832,0 Y: 474.255,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 90 van 91	blad:	GM0358 RVV 9
Themakaart:	riool vrijverval	Gemeente Aalsmeer	schaal:	1:500

riool vrijverval GM0358



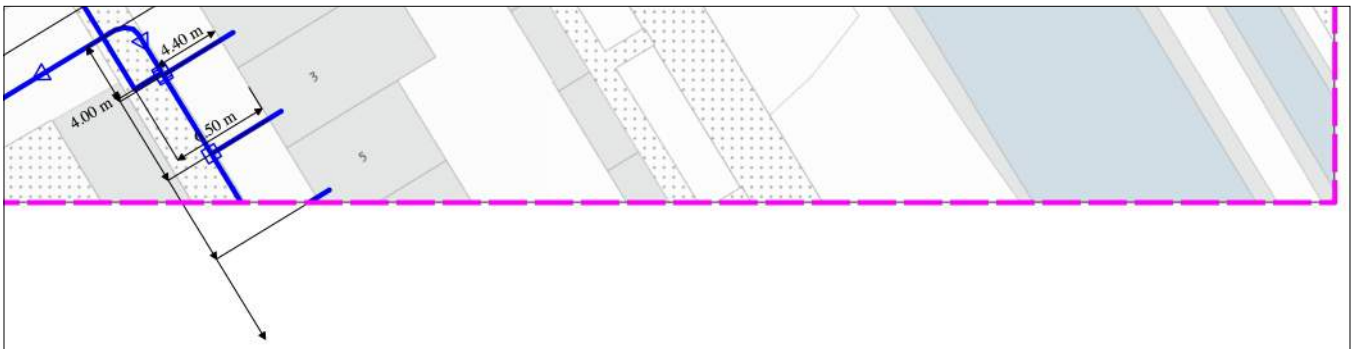
0 5 10 meter

linksonder: X: 112.743,0 Y: 474.149,5
rechtsboven: X: 112.832,0 Y: 474.255,0

De digitale informatie moet verplicht aanwezig zijn als u graaft.

KLIC-nummer:	24O0070975 - 1	pagina: 91 van 91	blad:	KL1100 WAT 9
Themakaart:	water	PWN afd. Klicbeheer	schaal:	1:500

water
KL1100

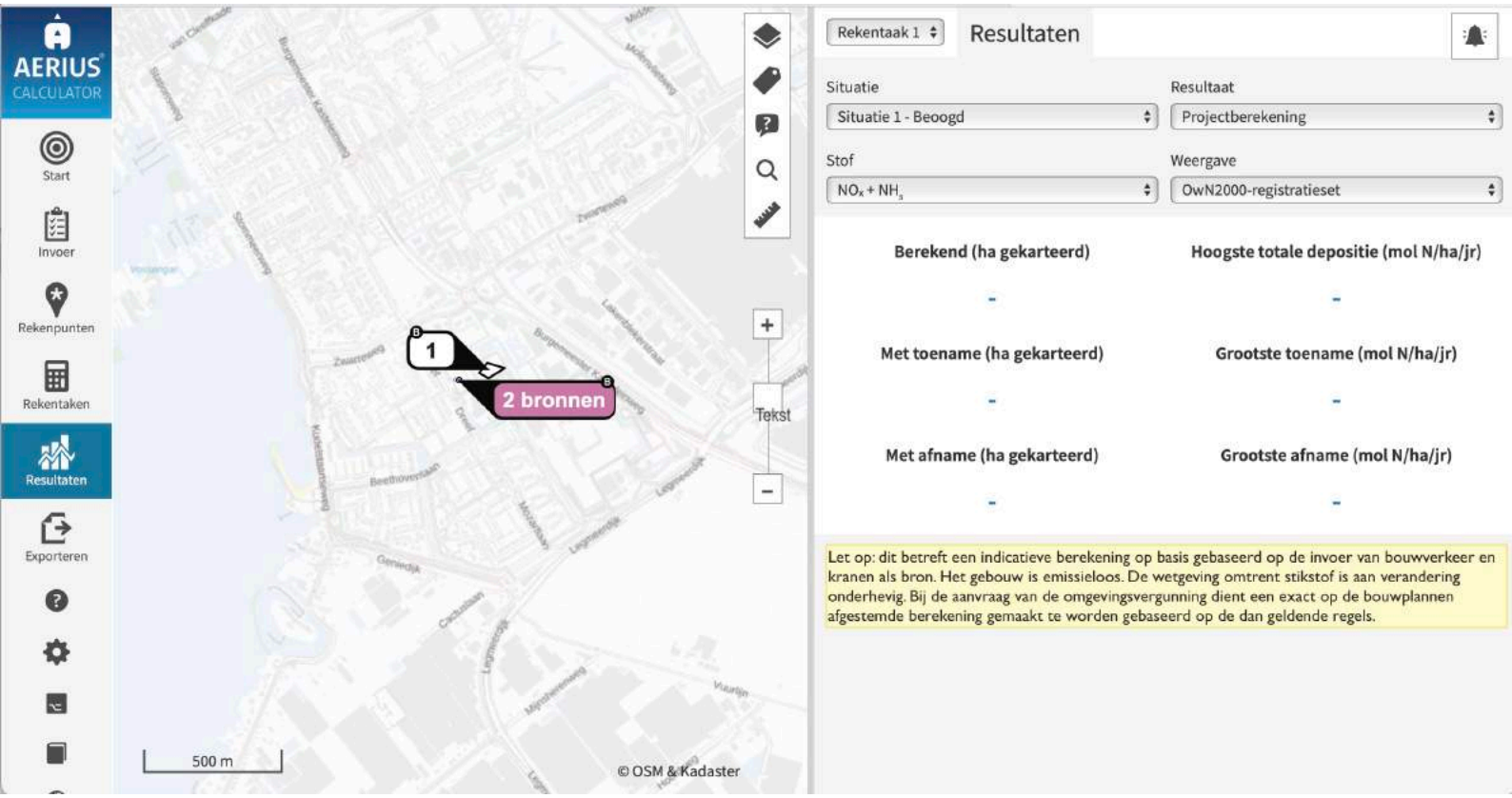


0 5 10 meter

linksonder: X: 112.743,0 Y: 474.149,5
rechtsboven: X: 112.832,0 Y: 474.255,0

BIJLAGE 5

Verkenning stikstofdepositie


AERIUS CALCULATOR
Start
Invoer
Rekenpunten
Rekentaken
Resultaten
Exporteren
1
2 bronnen
Tekst
500 m
© OSM & Kadaster
Rekentaak 1
Resultaten
Situatie
Situatie 1 - Beoogd
Resultaat
Projectberekening
Stof
$NO_x + NH_3$
Weergave
OwN2000-registratieset
Berekend (ha gekarteerd)
-
Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)
-
Met toename (ha gekarteerd)
-
Grootste toename (mol N/ha/jr)
-
Met afname (ha gekarteerd)
-
Grootste afname (mol N/ha/jr)
-
Let op: dit betreft een indicatieve berekening op basis gebaseerd op de invoer van bouwverkeer en kranen als bron. Het gebouw is emissieloos. De wetgeving omtrent stikstof is aan verandering onderhevig. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning dient een exact op de bouwplannen afgestemde berekening gemaakt te worden gebaseerd op de dan geldende regels.



Toekomstvisie De Waterlelie

Bijlagenboek

Datum
29 augustus 2024

Referentie
2342FB

In opdracht van
Gemeente Aalsmeer

Inhoudsopgave

Bijlage 1 Input (zwem-)verenigingen

Bijlage 2 Specificatie burgerpeiling

Bijlage 3 Concurrentieanalyse

Bijlage 4 Ruimtestaten nieuwbouwscenario's

Bijlage 5 Raming investeringskosten scenario's

Bijlage 1 Input (zwem-)verenigingen

DRIJVER EN PARTNERS
• management en advies •

Enquête onderzoek De Waterlelie

ALGEMEEN

1. Algemene informatie:
   - Naam organisatie **ZSC Oceanus**
   - Naam contactpersoon
   - Telefoonnummer
   - Emailadres

LEDENSAMENSTELLING

Hier volgen een aantal vragen over de ledensamenstelling van uw vereniging.

2. Hoe is de samenstelling van uw vereniging naar leeftijd? *Gelieve het **aantal** leden invullen.*
   a. Leden t/m 17 jaar: **110**
   b. Leden 18 t/m 64 jaar: **206**
   c. Leden 65 jaar of ouder: **?**
   d. Niet actieve / zwemmende leden: **Klik of tik om aantal in te voeren.**
   e. Totaal aantal leden (incl. niet actieve / zwemmende leden): **316**

3. Uit welke gemeente komen de leden van uw vereniging? *(indien exacte cijfers niet bekend zijn, mag worden volstaan met een schatting)*
   a. % van de leden uit gemeente Aalsmeer: **177 = 56 %**
   b. % van de leden uit andere gemeente: **139 = 44 %**

4. Hoe heeft het ledenaantal van uw vereniging zich de afgelopen jaren ontwikkeld? *Kruis een vakje aan.*
   a. ☐ Toegenomen
   b. ☐ (Nagenoeg) gelijk gebleven
   c. ☒ Afgenomen
   d. ☐ Weet ik niet

5. Hoe verwacht u dat het ledenaantal zich de komende jaren zal ontwikkelen? *Kruis een vakje aan.*
   a. ☒ Toename ??
   b. ☒ (Nagenoeg) gelijk blijven ??
   c. ☐ Afname
   d. ☐ Weet ik niet

Graag een toelichting op ledensamenstelling en -ontwikkeling, bijvoorbeeld wachtlijstontwikkelingen en leeftijden.

Na Corona een flinke afname van 460 naar huidig ledenaantal. Tussen 2005 en 2010 hadden we tussen 600 en 700 leden. Daarna is de subsidie bevroren en het zwembad water en dus de contributie steeds duurder geworden. Vooral wedstrijdzwemmen, waterpolo en triathlon zijn door de kosten een elite sport geworden en kost ons leden.

HUIDIG ZWEMBADGEBRUIK

Door middel van de volgende vragen wordt inzicht verschaft in het huidige gebruik van zwemwater in De Waterlelie.

Er wordt vaak onderscheid gemaakt tussen drie typen bassins in zwembaden:
1. **Een wedstrijdbassin met een lengte van 25 meter en vaak 5 of 8 banen.**
2. **Een doelgroepen/instructiebassin met lengte van 15 tot 25 meter en een breedte van 10 tot 15 meter.**
3. **Een recreatiebassin, wisselende omvang met veelal speelelementen en/of een glijbaan.**

6. Maakt uw vereniging gebruik van zwembaden anders dan De Waterlelie? *Kruis een vakje aan.*
   a. ☒ Nee **(verder naar vraag 8)**
   b. ☐ Ja, namelijk…

7. Uw vereniging maakt gebruik van (een) zwembad(en) anders dan- De Waterlelie. Kunt u aangeven hoeveel uur per week u gebruik maakt van de verschillende bassins anders dan De Waterlelie?
   a. Uren per week in wedstrijdbassins **Klik of tik om uren in te voeren.**
   b. Uren per week in doelgroepen-/instructiebassins **Klik of tik om uren in te voeren.**
   c. Uren per week in recreatiebassins **Klik of tik om uren in te voeren.**
   d. Overige bassins **Klik of tik om uren in te voeren.**

8. Voor welke activiteiten huurt uw vereniging het zwembad? *Kruis een vakje aan (meer antwoorden mogelijk).*
   a. ☒ Trainingen
   b. ☒ Wedstrijden
   c. ☒ Recreatieve activiteiten
   d. ☐ Zwemles
   e. ☐ Overige (geef nadere toelichting)

9. Uw vereniging maakt gebruik van De Waterlelie. Kunt aangeven hoeveel uur per week u gebruik maakt van de verschillende bassins?
   a. Uren per week in het wedstrijdbad **17**
   b. Uren per week in het recreatiebad **2,25**
   c. Uren per week in het instructiebad
   d. Uren per week in het buitenbad **Klik of tik om uren in te voeren.**
   e. Overige (geef nadere toelichting)

10. Hoe beoordeelt u de aanwezige voorzieningen en/of faciliteiten van De Waterlelie?
    Voldoende

11. Hoe beoordeelt u het activiteitenrooster van De Waterlelie en het daaruit volgende beschikbare badwater voor uw activiteiten? **Voldoende**

De uren direct na 19.30 worden door de waterlelie ingezet voor borstcrawlcursus volwassenen. Dat vinden wij een verenigingsactiviteit.

12. Hoe beoordeelt u de beschikbaarheid voor competitie en wedstrijden?
Ruim voldoende

Tijden in de weekenden zijn geschikt en veelal mogelijk. De watertemperatuur is te warm. n.

13. Hoe beoordeelt u de staat van het onderhoud van De Waterlelie?
Ruim voldoende

Startblokken zijn verouderd. Startblokken, wedstrijdlijnen, polodoelen, materialen staan niet als prioriteit in het onderhoudsplan.

14. Hoe beoordeelt u de service vanuit de exploitant?
Goed

De samenwerking en het overleg is goed.

15. Hoe beoordeelt u de procedure rondom het huren en reserveren van het zwembad? Bij de toelichting kunt u eventueel aangeven hoe het contact met de beheerder/exploitant verloopt.
Ruim voldoende

Enige discussiepunt is dat wij een jaar vooruit moeten huren (vastleggen) en dat we (in principe) niet kunnen opzeggen. Het "bedrijfsrisico" ligt bij de vereniging.

Eventuele toelichting en/of opmerkingen bij beoordelingen.

Toelichting vraag 10: Startblokken zijn verouderd en voldoen niet meer aan de hedendaagse regelgeving, zwemwater is te warm voor wedstrijden en daar krijgen we nu dispensatie voor. Andere verenigingen willen de competitie liever niet meer in de Waterlelie zwemmen.

TOEKOMSTIG ZWEMBADGEBRUIK

Door middel van de volgende vragen wordt een inschatting gemaakt van de toekomstige behoefte aan zwemwater.

16. Is het aantal uren dat uw vereniging het zwembad huurt/gebruikt de afgelopen jaren toegenomen, (nagenoeg) gelijk gebleven of afgenomen? *Kruis een vakje aan.*
    a. ☐ Toegenomen
    b. ☐ (Nagenoeg) gelijk gebleven
    c. ☒ Afgenomen
    d. ☐ Weet ik niet

    Zie toelichting bij vraag 5

17. Verwacht u dat het aantal uren dat uw vereniging het zwembad huurt/gebruikt de komende jaren zal toenemen, (nagenoeg) gelijk blijven of afnemen? *Kruis een vakje aan.*
    a. ☒ Toenemen **(verder naar vraag 19)**
    b. ☒ (Nagenoeg) gelijk blijven **(verder naar vraag 19)**
    c. ☐ Afnemen **(verder naar vraag 18)**
    d. ☐ Weet ik niet

18. U geeft aan dat u de komende jaren een afname verwacht in het aantal uren dat u het zwembad huurt/gebruikt. Kunt u een inschatting maken voor hoeveel uur per week en hoeveel uur per jaar u deze afname verwacht?
    a. Uur per week **Klik of tik om tekst in te voeren.**
    b. Uur per jaar **Klik of tik om tekst in te voeren.**

19. Heeft uw vereniging behoefte aan extra capaciteit voor zwemactiviteiten? Met 'extra capaciteit' wordt bedoeld: extra uren zwemwater. *Kruis een vakje aan.*
    a. ☒ Ja, extra uren zwemwater **(verder naar vraag 20)**
    b. ☐ Nee **(verder naar vraag 24)**

20. Kunt u aangeven aan wat voor formaat bassin uw vereniging extra capaciteit nodig heeft? *Kruis een vakje aan (meer antwoorden mogelijk).*
    a. ☒ Een wedstrijdbad
    b. ☐ Een doelgroepenbad
    c. ☐ Een recreatiebad
    d. ☐ Anders, namelijk…

    We willen in principe de uren die we nu in het 4 banenbad gebruiken inruilen voor training in het 6 banenbad. Het 6 banenbad is qua temperatuur te warm, maar het 4 banenbad is nog 2 graden warmer

21. Kunt u voor het soort bassin aangeven voor hoeveel uur per week en hoeveel weken per jaar u extra zwemwater nodig heeft?
    a. Uur per week **2 a 3 uur**
    b. Weken per jaar **42 weken**

22. Kunt u aangeven voor welke dag en welk dagdeel u extra zwemwater nodig heeft? *Kruis een vakje aan (meer antwoorden mogelijk).*
    a. ☐ Maandag – vrijdag, ochtend (07:00 – 12:00)
    b. ☐ Maandag – vrijdag, middag vroeg (12:00 – 15:30)
    c. ☐ Maandag – vrijdag, middag laat (15:30 – 18:00)
    d. ☒ Maandag – vrijdag, avond (18:00 – 23:00)
    e. ☐ Zaterdag
    f. ☐ Zondag

23. Komt de extra behoefte in plaats van gebruiksuren in andere zwembaden (dus verplaatsing), of gaat het om werkelijke uitbreiding van de gebruiksuren? *Kruis een vakje aan (meer antwoorden mogelijk).*
    a. ☒ Niet van toepassing
    b. ☐ Verplaatsing van uren van een ander zwembad
    c. ☐ Werkelijke uitbreiding van gebruiksuren
    d. ☐ Anders, namelijk…

    Zie de toelichting bij vraag 20

Eventuele toelichting en/of opmerkingen op toekomstig accommodatiegebruik.

TOT SLOT…

24. Mogelijk heeft u te maken met knelpunten. Voorbeelden hiervan zijn aandachtspunten rondom ledenwerving, bestuur/kader, huisvesting, financiën en het vrijwilligersbestand. Heeft uw vereniging te maken met een of meerdere verder knelpunten of zorgen? *Graag toelichting.*

We hebben te maken de genoemde knelpunten. 1. Het zwemmen wordt te duur door de verhuurprijs in combinatie met de mogelijke gemeentelijke subsidie. 2. Ondanks dat we ruim 100 vrijwilligers hebben, zijn er nog steeds taken niet bemenst en zijn anderen overbelast. 3. Volgens eerder gemaakte langjarige afspraken mogen wij geen ABC les (diplomazwemmen) geven en missen we die inkomstenbron. Lessen die wij wel mogen geven (borstcrawlles voor volwassenen, survival voor kinderen als voorbeeld) is het zwembad toch gaan geven en zijn dus concurrent van de vereniging.

25. Heeft u nog opmerkingen/suggesties die relevant kunnen zijn voor dit onderzoek? Bijvoorbeeld ten aanzien van uw huidige situatie, het gemeentelijke beleid, het accommodatieaanbod en/of overige aspecten in het kader van de exploitatie van De Waterlelie. *Kruis een vakje aan.*
    a. ☐ Nee
    b. ☒ Ja, namelijk…

Huurtarief ten opzichte van gemeentelijke subsidie. Prijs van zwembad tov sporthal.
Zwemwater van goede temperatuur (<28 graden) en mogelijk in 8 banenbad met beweegbare bodem. (combinatie van wedstrijdbad en doelgroepenbad)
Huurmomenten tussen 17.30 en 20.00 uur (verruiming en niet alleen onder etenstijd.
Samenwerking t.a.v. een pasjes entree systeem

Wij danken u hartelijk voor uw medewerking!

Drijver en Partners

DRIJVER EN PARTNERS
• management en advies •

Enquête onderzoek De Waterlelie

ALGEMEEN

1. Algemene informatie:
   - Naam organisatie **ZSC Oceanus**
   - Naam contactpersoon
   - Telefoonnummer
   - Emailadres

LEDENSAMENSTELLING

Hier volgen een aantal vragen over de ledensamenstelling van uw vereniging.

2. Hoe is de samenstelling van uw vereniging naar leeftijd? *Gelieve het **aantal** leden invullen.*
   a. Leden t/m 17 jaar: **110**
   b. Leden 18 t/m 64 jaar: **206**
   c. Leden 65 jaar of ouder: **Klik of tik om aantal in te voeren.**
   d. Niet actieve / zwemmende leden: **Klik of tik om aantal in te voeren.**
   e. Totaal aantal leden (incl. niet actieve / zwemmende leden): **316**

3. Uit welke gemeente komen de leden van uw vereniging? *(indien exacte cijfers niet bekend zijn, mag worden volstaan met een schatting)*
   a. % van de leden uit gemeente Aalsmeer: **Klik of tik om % in te voeren.**
   b. % van de leden uit andere gemeente: **Klik of tik om % in te voeren.**

4. Hoe heeft het ledenaantal van uw vereniging zich de afgelopen jaren ontwikkeld? *Kruis een vakje aan.*
   a. ☐ Toegenomen
   b. ☐ (Nagenoeg) gelijk gebleven
   c. ☒ Afgenomen
   d. ☐ Weet ik niet

5. Hoe verwacht u dat het ledenaantal zich de komende jaren zal ontwikkelen? *Kruis een vakje aan.*
   a. ☐ Toename
   b. ☐ (Nagenoeg) gelijk blijven
   c. ☐ Afname
   d. ☒ Weet ik niet

Graag een toelichting op ledensamenstelling en -ontwikkeling, bijvoorbeeld wachtlijstontwikkelingen en leeftijden.

Ledenbestand	**31-12-2019**	**31-12-2020**	**31-12-2021**	**9-10-2022**		**1-9-2023**			
Afdeling				totaal		totaal	<12	<18	=>18
Aangepast Sporten	11	11	11	11		10	0	3	7
Masters	75	71	83	78		86	0	1	85
Recreatief	90	86	51	54		45	39	5	1
Triatlon	97	62	58	52		55	0	4	51
Vinzwemmen	13	8	5	4		6	0	3	3
Waterpolo	122	119	110	97		79	14	15	50
Wedstrijdzwemmen	71	49	37	39		35	11	15	9
Totaal	**479**	**406**	**355**	**335**		**316**	**64**	**46**	**206**

HUIDIG ZWEMBADGEBRUIK

Door middel van de volgende vragen wordt inzicht verschaft in het huidige gebruik van zwemwater in De Waterlelie.

Er wordt vaak onderscheid gemaakt tussen drie typen bassins in zwembaden:
1. **Een wedstrijdbassin met een lengte van 25 meter en vaak 5 of 8 banen.**
2. **Een doelgroepen/instructiebassin met lengte van 15 tot 25 meter en een breedte van 10 tot 15 meter.**
3. **Een recreatiebassin, wisselende omvang met veelal speelelementen en/of een glijbaan.**

6. Maakt uw vereniging gebruik van zwembaden anders dan De Waterlelie? *Kruis een vakje aan.*
   a. ☒ Nee **(verder naar vraag 8)**
   b. ☐ Ja, namelijk...

7. Uw vereniging maakt gebruik van (een) zwembad(en) anders dan- De Waterlelie. Kunt u aangeven hoeveel uur per week u gebruik maakt van de verschillende bassins anders dan De Waterlelie?
   a. Uren per week in wedstrijdbassins **Klik of tik om uren in te voeren.**
   b. Uren per week in doelgroepen-/instructiebassins **Klik of tik om uren in te voeren.**
   c. Uren per week in recreatiebassins **Klik of tik om uren in te voeren.**
   d. Overige bassins **Klik of tik om uren in te voeren.**

8. Voor welke activiteiten huurt uw vereniging het zwembad? *Kruis een vakje aan (meer antwoorden mogelijk).*
   a. ☒ Trainingen
   b. ☒ Wedstrijden
   c. ☐ Recreatieve activiteiten
   d. ☐ Zwemles
   e. ☒ Overige (geef nadere toelichting)

We organiseren als vereniging binnen de afdelingen activiteiten als: waterpolo: oliebollentoernooi, vrienden toernooi, scholen toernooi Wedstrijdzwemmen: clubkampioenschappen, Lenie vd Meer bokaal (samen met aangepast sporten), 100x100 challenge triathlon: zwem-loop!

9. Uw vereniging maakt gebruik van De Waterlelie. Kunt aangeven hoeveel uur per week u gebruik maakt van de verschillende bassins?
   a. Uren per week in het wedstrijdbad **21 uur**
   b. Uren per week in het recreatiebad **2,25**
   c. Uren per week in het instructiebad
   d. Uren per week in het buitenbad **3**
   e. Overige (geef nadere toelichting)

Buitenbad is in samenspraak met ESA meer in de zomerperiode!

10. Hoe beoordeelt u de aanwezige voorzieningen en/of faciliteiten van De Waterlelie?
Ruim voldoende

Klik hier om een toelichting te geven.

11. Hoe beoordeelt u het activiteitenrooster van De Waterlelie en het daaruit volgende beschikbare badwater voor uw activiteiten? **Voldoende**

Wij vinden het badwater in het algemeen te warm (het RB in het bijzonder) en om dan al onze trainingen in het WB te moeten organiseren kan wel eens een uitdaging zijn door het vrijzwemmen wat na 19:30 begint!

12. Hoe beoordeelt u de beschikbaarheid voor competitie en wedstrijden?
Goed

eigenlijk hebben we hier nooit echt problemen over, als we maar tijdig onze wens kenbaar maken

13. Hoe beoordeelt u de staat van het onderhoud van De Waterlelie?
Ruim voldoende

Klik hier om een toelichting te geven.

14. Hoe beoordeelt u de service vanuit de exploitant?
Ruim voldoende

Klik hier om een toelichting te geven.

15. Hoe beoordeelt u de procedure rondom het huren en reserveren van het zwembad? Bij de toelichting kunt u eventueel aangeven hoe het contact met de beheerder/exploitant verloopt.
Ruim voldoende

Wij geven een seizoen schema op voor onze trainingen. En onze wedstrijden voor waterpolo en wedstrijdzwemmen wanneer bekend bij KNZB.

Eventuele toelichting en/of opmerkingen bij beoordelingen.

TOEKOMSTIG ZWEMBADGEBRUIK

Door middel van de volgende vragen wordt een inschatting gemaakt van de toekomstige behoefte aan zwemwater.

16. Is het aantal uren dat uw vereniging het zwembad huurt/gebruikt de afgelopen jaren toegenomen, (nagenoeg) gelijk gebleven of afgenomen? *Kruis een vakje aan.*
    a. ☐ Toegenomen
    b. ☐ (Nagenoeg) gelijk gebleven
    c. ☒ Afgenomen
    d. ☐ Weet ik niet

    Landelijke trent: na covid is dit afgenomen (zie tabel ledenlijst bij vraag 5).

17. Verwacht u dat het aantal uren dat uw vereniging het zwembad huurt/gebruikt de komende jaren zal toenemen, (nagenoeg) gelijk blijven of afnemen? *Kruis een vakje aan.*
    a. ☒ Toenemen **(verder naar vraag 19)**
    b. ☒ (Nagenoeg) gelijk blijven **(verder naar vraag 19)**
    c. ☐ Afnemen **(verder naar vraag 18)**
    d. ☐ Weet ik niet

18. U geeft aan dat u de komende jaren een afname verwacht in het aantal uren dat u het zwembad huurt/gebruikt. Kunt u een inschatting maken voor hoeveel uur per week en hoeveel uur per jaar u deze afname verwacht?
    a. Uur per week **Klik of tik om tekst in te voeren.**
    b. Uur per jaar **Klik of tik om tekst in te voeren.**

19. Heeft uw vereniging behoefte aan extra capaciteit voor zwemactiviteiten? Met 'extra capaciteit' wordt bedoeld: extra uren zwemwater. *Kruis een vakje aan.*
    a. ☒ Ja, extra uren zwemwater **(verder naar vraag 20)**
    b. ☐ Nee **(verder naar vraag 24)**

20. Kunt u aangeven aan wat voor formaat bassin uw vereniging extra capaciteit nodig heeft? *Kruis een vakje aan (meer antwoorden mogelijk).*
    a. ☒ Een wedstrijdbad
    b. ☐ Een doelgroepenbad
    c. ☐ Een recreatiebad
    d. ☐ Anders, namelijk…

    Zoals al aangegeven willen we (meer) water gebruiken op een goede temperatuur (28gr.)

21. Kunt u voor het soort bassin aangeven voor hoeveel uur per week en hoeveel weken per jaar u extra zwemwater nodig heeft?
    a. Uur per week **Klik of tik om tekst in te voeren.**
    b. Weken per jaar **Klik of tik om tekst in te voeren.**

22. Kunt u aangeven voor welke dag en welk dagdeel u extra zwemwater nodig heeft? *Kruis een vakje aan (meer antwoorden mogelijk).*
    a. ☐ Maandag – vrijdag, ochtend (07:00 – 12:00)
    b. ☐ Maandag – vrijdag, middag vroeg (12:00 – 15:30)
    c. ☐ Maandag – vrijdag, middag laat (15:30 – 18:00)
    d. ☒ Maandag – vrijdag, avond (18:00 – 23:00)
    e. ☐ Zaterdag
    f. ☐ Zondag

23. Komt de extra behoefte in plaats van gebruiksuren in andere zwembaden (dus verplaatsing), of gaat het om werkelijke uitbreiding van de gebruiksuren? *Kruis een vakje aan (meer antwoorden mogelijk).*
    a. ☐ Niet van toepassing
    b. ☐ Verplaatsing van uren van een ander zwembad
    c. ☐ Werkelijke uitbreiding van gebruiksuren
    d. ☒ Anders, namelijk...

    GEEN RB meer (veel te warm)

Eventuele toelichting en/of opmerkingen op toekomstig accommodatiegebruik.

Samenwerking is goed
Overleg is voldoende
badwatertemperatuur
Een pasjes systeem ontwikkelen waar ook onze vereniging op mee kan liften, waardoor we ook op een andere manier onze leden zwemaanbod kunnen aanbieden (10-25 rittenkaart) inschrijven voor een training

TOT SLOT…

24. Mogelijk heeft u te maken met knelpunten. Voorbeelden hiervan zijn aandachtspunten rondom ledenwerving, bestuur/kader, huisvesting, financiën en het vrijwilligersbestand. Heeft uw vereniging te maken met een of meerdere verder knelpunten of zorgen? *Graag toelichting.*

Vrijwilligers is altijd een probleem, je komt vaak terecht bij dezelfde personen!
Een Bestuursfunctie staat men niet voor te trappelen!
Financien heeft te maken met het ledenbestand vs badwater. Onze grootste kostenpost is uiteraard de huur van het zwembad, ook het subsidie stelsel hoe we nu werken is niet voldoende toereikend.

25. Heeft u nog opmerkingen/suggesties die relevant kunnen zijn voor dit onderzoek? Bijvoorbeeld ten aanzien van uw huidige situatie, het gemeentelijke beleid, het accommodatieaanbod en/of overige aspecten in het kader van de exploitatie van De Waterlelie. *Kruis een vakje aan.*
    a. ☐ Nee
    b. ☒ Ja, namelijk…

Badwateraanbod op onze wenselijke tijden
Tarieven/kosten/onkosten

Wij danken u hartelijk voor uw medewerking!

Drijver en Partners

DRIJVER EN PARTNERS
· management en advies ·

Enquête onderzoek De Waterlelie

ALGEMEEN

1. Algemene informatie:
   - Naam organisatie **Duikteam Thamen**
   - Naam contactpersoon
   - Telefoonnummer
   - Emailadres

LEDENSAMENSTELLING

Hier volgen een aantal vragen over de ledensamenstelling van uw vereniging.

2. Hoe is de samenstelling van uw vereniging naar leeftijd? *Gelieve het **aantal** leden invullen.*
   a. Leden t/m 17 jaar: **1**
   b. Leden 18 t/m 64 jaar: **44**
   c. Leden 65 jaar of ouder: **14**
   d. Niet actieve / zwemmende leden: -
   e. Totaal aantal leden (incl. niet actieve / zwemmende leden): 59

3. Uit welke gemeente komen de leden van uw vereniging? *(indien exacte cijfers niet bekend zijn, mag worden volstaan met een schatting)*
   a. % van de leden uit gemeente Aalsmeer: **70**
   b. % van de leden uit andere gemeente: **30**

4. Hoe heeft het ledenaantal van uw vereniging zich de afgelopen jaren ontwikkeld? *Kruis een vakje aan.*
   a. ☐ **Toegenomen**
   b. ☐ (Nagenoeg) gelijk gebleven
   c. ☐ Afgenomen
   d. ☐ Weet ik niet

5. Hoe verwacht u dat het ledenaantal zich de komende jaren zal ontwikkelen? *Kruis een vakje aan.*
   a. ☐ Toename
   b. ☐ **(Nagenoeg) gelijk blijven**
   c. ☐ Afname
   d. ☐ Weet ik niet

Graag een toelichting op ledensamenstelling en -ontwikkeling, bijvoorbeeld wachtlijstontwikkelingen en leeftijden.

Afgelopen jaren hebben we iets actiever gecommuniceerd over onze vereniging - en minder op onze sport.

HUIDIG ZWEMBADGEBRUIK

Door middel van de volgende vragen wordt inzicht verschaft in het huidige gebruik van zwemwater in De Waterlelie.

Er wordt vaak onderscheid gemaakt tussen drie typen bassins in zwembaden:
1. **Een wedstrijdbassin met een lengte van 25 meter en vaak 5 of 8 banen.**
2. **Een doelgroepen/instructiebassin met lengte van 15 tot 25 meter en een breedte van 10 tot 15 meter.**
3. **Een recreatiebassin, wisselende omvang met veelal speelelementen en/of een glijbaan.**

6. Maakt uw vereniging gebruik van zwembaden anders dan De Waterlelie? *Kruis een vakje aan.*
   a. ☐ Nee (verder naar vraag 8)
   b. ☐ Ja, namelijk…

7. Uw vereniging maakt gebruik van (een) zwembad(en) anders dan- De Waterlelie. Kunt u aangeven hoeveel uur per week u gebruik maakt van de verschillende bassins anders dan De Waterlelie?
   a. Uren per week in wedstrijdbassins **Klik of tik om uren in te voeren.**
   b. Uren per week in doelgroepen-/instructiebassins **Klik of tik om uren in te voeren.**
   c. Uren per week in recreatiebassins **Klik of tik om uren in te voeren.**
   d. Overige bassins **Klik of tik om uren in te voeren.**

8. Voor welke activiteiten huurt uw vereniging het zwembad? *Kruis een vakje aan (meer antwoorden mogelijk).*
   a. ☐ Trainingen
   b. ☐ Wedstrijden
   c. ☐ Recreatieve activiteiten
   d. ☐ Zwemles
   e. ☐ Overige (geef nadere toelichting)

9. Uw vereniging maakt gebruik van De Waterlelie. Kunt aangeven hoeveel uur per week u gebruik maakt van de verschillende bassins?
   a. Uren per week in het wedstrijdbad **1 uur per week, behalve juli & aug**
   b. Uren per week in het recreatiebad **Klik of tik om uren in te voeren.**
   c. Uren per week in het instructiebad **Klik of tik om uren in te voeren.**
   d. Uren per week in het buitenbad **Klik of tik om uren in te voeren.**
   e. Overige (geef nadere toelichting)

10. Hoe beoordeelt u de aanwezige voorzieningen en/of faciliteiten van De Waterlelie?
    Voldoende / goed

Het zwembad is wat verouderd. Er waren loszittende tegeltjes dat inmiddels is verholpen. Het zwembad is niet altijd even schoon onder water. Verder zijn we vooral erg tevreden.
De gedeelde kleedruimtes zijn misschien wat krap op drukkere avonden, soms moet er dan even gewacht worden voor het douchen.
We zijn blij met de opslagruimte voor oefen- en opleidingsmaterialen en ook de beschikbare vergaderruimte en horeca.

11. Hoe beoordeelt u het activiteitenrooster van De Waterlelie en het daaruit volgende beschikbare badwater voor uw activiteiten? **Kies hier een beoordeling.**

Onze vereniging gebruikt het zwembad al jaren op donderdagavond van 21:30 - 22:30 uur. We hebben weinig zicht (nodig) op de overige activiteiten in het zwembad.

Hoewel daar eerder géén aanleiding voor is geweest, staan wij wel open voor een vroeger tijdstip op de donderdagavonden. Wanneer de situatie zich voordoet, gaan we daar graag voor in overleg.

12. Hoe beoordeelt u de beschikbaarheid voor competitie en wedstrijden?
Niet van toepassing

13. Hoe beoordeelt u de staat van het onderhoud van De Waterlelie?
Voldoende

Het is geen nieuwbouw, maar functioneert uitstekend. Mijn persoonlijke ervaring (met bijvoorbeeld het moderne Veenwijdebad in Mijdrecht) is dat veel (dag-) licht een heel andere beleving geeft. Dat ervaarde ik als zeer prettig. Voor ons als vereniging is dit niet belangrijk.

14. Hoe beoordeelt u de service vanuit de exploitant?
Goed

We worden uitgenodigd voor vergaderingen, betrokkenheid met evenementen en hebben korte lijntjes met medewerkers indien er zaken aandacht nodig hebben. Dit is zeer prettig.

15. Hoe beoordeelt u de procedure rondom het huren en reserveren van het zwembad? Bij de toelichting kunt u eventueel aangeven hoe het contact met de beheerder/exploitant verloopt.
Voldoende

Het invullen van een formulier voor reserveringen is misschien iets dat vroeger goed werkte - en nu nog steeds, maar ik vermoed dat er nu efficiëntere systemen bestaan. Hetzelfde geldt misschien ook voor deze vragenlijst.

Eventuele toelichting en/of opmerkingen bij beoordelingen.

Over het algemeen zijn we zeer tevreden. Wanneer er zaken zijn waarover we nog zouden willen spreken, trekken we aan de bel.

TOEKOMSTIG ZWEMBADGEBRUIK

Door middel van de volgende vragen wordt een inschatting gemaakt van de toekomstige behoefte aan zwemwater.

16. Is het aantal uren dat uw vereniging het zwembad huurt/gebruikt de afgelopen jaren toegenomen, (nagenoeg) gelijk gebleven of afgenomen? *Kruis een vakje aan.*
    a. ☐ Toegenomen
    b. ☐ (Nagenoeg) gelijk gebleven
    c. ☐ Afgenomen
    d. ☐ Weet ik niet

17. Verwacht u dat het aantal uren dat uw vereniging het zwembad huurt/gebruikt de komende jaren zal toenemen, (nagenoeg) gelijk blijven of afnemen? *Kruis een vakje aan.*
    a. ☐ Toenemen **(verder naar vraag 19)**
    b. ☐ (Nagenoeg) gelijk blijven (verder naar vraag 19)
    c. ☐ Afnemen **(verder naar vraag 18)**
    d. ☐ Weet ik niet

18. U geeft aan dat u de komende jaren een afname verwacht in het aantal uren dat u het zwembad huurt/gebruikt. Kunt u een inschatting maken voor hoeveel uur per week en hoeveel uur per jaar u deze afname verwacht?
    a. Uur per week **Klik of tik om tekst in te voeren.**
    b. Uur per jaar **Klik of tik om tekst in te voeren.**

19. Heeft uw vereniging behoefte aan extra capaciteit voor zwemactiviteiten? Met 'extra capaciteit' wordt bedoeld: extra uren zwemwater. *Kruis een vakje aan.*
    a. ☐ Ja, extra uren zwemwater **(verder naar vraag 20)**
    b. ☐ Nee (verder naar vraag 24)

20. Kunt u aangeven aan wat voor formaat bassin uw vereniging extra capaciteit nodig heeft? *Kruis een vakje aan (meer antwoorden mogelijk).*
    a. ☐ Een wedstrijdbad
    b. ☐ Een doelgroepenbad
    c. ☐ Een recreatiebad
    d. ☐ Anders, namelijk…

21. Kunt u voor het soort bassin aangeven voor hoeveel uur per week en hoeveel weken per jaar u extra zwemwater nodig heeft?
    a. Uur per week **Klik of tik om tekst in te voeren.**
    b. Weken per jaar **Klik of tik om tekst in te voeren.**

22. Kunt u aangeven voor welke dag en welk dagdeel u extra zwemwater nodig heeft? *Kruis een vakje aan (meer antwoorden mogelijk).*
    a. ☐ Maandag – vrijdag, ochtend (07:00 – 12:00)
    b. ☐ Maandag – vrijdag, middag vroeg (12:00 – 15:30)
    c. ☐ Maandag – vrijdag, middag laat (15:30 – 18:00)
    d. ☐ Maandag – vrijdag, avond (18:00 – 23:00)
    e. ☐ Zaterdag
    f. ☐ Zondag

23. Komt de extra behoefte in plaats van gebruiksuren in andere zwembaden (dus verplaatsing), of gaat het om werkelijke uitbreiding van de gebruiksuren? *Kruis een vakje aan (meer antwoorden mogelijk).*
    a. ☐ Niet van toepassing
    b. ☐ Verplaatsing van uren van een ander zwembad
    c. ☐ Werkelijke uitbreiding van gebruiksuren
    d. ☐ Anders, namelijk…

Eventuele toelichting en/of opmerkingen op toekomstig accommodatiegebruik.

Een dieper bad (± 3,5 - 4 meter diep) zou echt een fantastische meerwaarde bieden voor onze duikvereniging. Dit geeft veel ruimte voor oefeningen met persluchtuitrustingen.

TOT SLOT...

24. Mogelijk heeft u te maken met knelpunten. Voorbeelden hiervan zijn aandachtspunten rondom ledenwerving, bestuur/kader, huisvesting, financiën en het vrijwilligersbestand. Heeft uw vereniging te maken met een of meerdere verder knelpunten of zorgen? *Graag toelichting.*

Onze vereniging is aangesloten bij de Nederlandse Onderwatersport Bond (NOB). Van daar uit worden wij goed geïnformeerd over actualiteiten rondom de onderwatersport en andere bestuursgerelateerde ontwikkelingen.

Samenwerken na behalen zwem a-b-c
Wanneer onze vereniging op een vroeger tijdstip van het water gebruik zou kunnen maken (zoals toelichting bij vraag 11) zou er misschien kunnen worden samengewerkt met de zwemopleidingen. Onze verenigingsavond is wat laat voor jongere leden en dat wordt vroeg of laat mogelijk een probleem door vergrijzing. Aanwas van jongere leden zou kunnen worden gestimuleerd door vroeger op de donderdagavonden te kunnen (leren) snorkelen en later duiken met perslucht.

25. Heeft u nog opmerkingen/suggesties die relevant kunnen zijn voor dit onderzoek? Bijvoorbeeld ten aanzien van uw huidige situatie, het gemeentelijke beleid, het accommodatieaanbod en/of overige aspecten in het kader van de exploitatie van De Waterlelie. *Kruis een vakje aan.*
    a. ☐ Nee
    b. ☐ Ja, namelijk…

> Als bestuurslid ben ik nieuwsgierig naar de andere verenigingen. Ik denk dat er op sommige vlakken misschien wel kan worden samengewerkt of geïnspireerd. Ik weet niet hoe anderen daarin staan, maar misschien is een avond voor bestuurders van de andere verenigingen leuk om elkaar te leren kennen.

CONTACT N.A.V. ONDERZOEK

26. Wenst u persoonlijk contact over de enquête en/of het onderzoek? *Indien u de optie 'Ja' kiest, gebruiken wij de gegevens van vraag 1.*
    a. ☐ Ja
    b. ☐ Nee
        i. neem vanzelfsprekend contact op wanneer hier aanleiding voor is.

Wij danken u hartelijk voor uw medewerking!

Drijver en Partners

DRIJVER EN PARTNERS
• management en advies •

Enquête onderzoek De Waterlelie

ALGEMEEN

1. Algemene informatie:
   - Naam organisatie OSV Airsport
   - Naam contactpersoon
   - Telefoonnummer
   - Emailadres

LEDENSAMENSTELLING

Hier volgen een aantal vragen over de ledensamenstelling van uw vereniging.

2. Hoe is de samenstelling van uw vereniging naar leeftijd? *Gelieve het **aantal** leden invullen.*
   a. Leden t/m 17 jaar: 0
   b. Leden 18 t/m 64 jaar: 5
   c. Leden 65 jaar of ouder: 5
   d. Niet actieve / zwemmende leden: 0
   e. Totaal aantal leden (incl. niet actieve / zwemmende leden): 10

3. Uit welke gemeente komen de leden van uw vereniging? *(indien exacte cijfers niet bekend zijn, mag worden volstaan met een schatting)*
   a. % van de leden uit gemeente Aalsmeer: 0
   b. % van de leden uit andere gemeente: 100

4. Hoe heeft het ledenaantal van uw vereniging zich de afgelopen jaren ontwikkeld? *Kruis een vakje aan.*
   a. ☐ Toegenomen
   b. ☒ (Nagenoeg) gelijk gebleven
   c. ☐ Afgenomen
   d. ☐ Weet ik niet

5. Hoe verwacht u dat het ledenaantal zich de komende jaren zal ontwikkelen? *Kruis een vakje aan.*
   a. ☐ Toename
   b. ☒ (Nagenoeg) gelijk blijven
   c. ☐ Afname
   d. ☐ Weet ik niet

Graag een toelichting op ledensamenstelling en -ontwikkeling, bijvoorbeeld wachtlijstontwikkelingen en leeftijden.

HUIDIG ZWEMBADGEBRUIK

Door middel van de volgende vragen wordt inzicht verschaft in het huidige gebruik van zwemwater in De Waterlelie.

Er wordt vaak onderscheid gemaakt tussen drie typen bassins in zwembaden:
1. **Een wedstrijdbassin met een lengte van 25 meter en vaak 5 of 8 banen.**
2. **Een doelgroepen/instructiebassin met lengte van 15 tot 25 meter en een breedte van 10 tot 15 meter.**
3. **Een recreatiebassin, wisselende omvang met veelal speelelementen en/of een glijbaan.**

6. Maakt uw vereniging gebruik van zwembaden anders dan De Waterlelie? *Kruis een vakje aan.*
   a. ☒ Nee **(verder naar vraag 8)**
   b. ☐ Ja, namelijk...

7. Uw vereniging maakt gebruik van (een) zwembad(en) anders dan- De Waterlelie. Kunt u aangeven hoeveel uur per week u gebruik maakt van de verschillende bassins anders dan De Waterlelie?
   a. Uren per week in wedstrijdbassins **Klik of tik om uren in te voeren.**
   b. Uren per week in doelgroepen-/instructiebassins **Klik of tik om uren in te voeren.**
   c. Uren per week in recreatiebassins **Klik of tik om uren in te voeren.**
   d. Overige bassins **Klik of tik om uren in te voeren.**

8. Voor welke activiteiten huurt uw vereniging het zwembad? *Kruis een vakje aan (meer antwoorden mogelijk).*
   a. ☒ Trainingen
   b. ☐ Wedstrijden
   c. ☐ Recreatieve activiteiten
   d. ☐ Zwemles
   e. ☒ Overige (geef nadere toelichting)

1 maal per 14 dagen 1 uur

9. Uw vereniging maakt gebruik van De Waterlelie. Kunt aangeven hoeveel uur per week u gebruik maakt van de verschillende bassins?
   a. Uren per week in het wedstrijdbad 1 maal 14 dagen
   b. Uren per week in het recreatiebad **Klik of tik om uren in te voeren.**
   c. Uren per week in het instructiebad **Klik of tik om uren in te voeren.**
   d. Uren per week in het buitenbad **Klik of tik om uren in te voeren.**
   e. Overige (geef nadere toelichting)

10. Hoe beoordeelt u de aanwezige voorzieningen en/of faciliteiten van De Waterlelie?
    Goed

Klik hier om een toelichting te geven.

11. Hoe beoordeelt u het activiteitenrooster van De Waterlelie en het daaruit volgende beschikbare badwater voor uw activiteiten? Goed

Klik hier om een toelichting te geven.

12. Hoe beoordeelt u de beschikbaarheid voor competitie en wedstrijden?
Goed

Klik hier om een toelichting te geven.

13. Hoe beoordeelt u de staat van het onderhoud van De Waterlelie?
Goed

Klik hier om een toelichting te geven.

14. Hoe beoordeelt u de service vanuit de exploitant?
Goed

Klik hier om een toelichting te geven.

15. Hoe beoordeelt u de procedure rondom het huren en reserveren van het zwembad? Bij de toelichting kunt u eventueel aangeven hoe het contact met de beheerder/exploitant verloopt.
Goed

Klik hier om een toelichting te geven.

Eventuele toelichting en/of opmerkingen bij beoordelingen.

TOEKOMSTIG ZWEMBADGEBRUIK

Door middel van de volgende vragen wordt een inschatting gemaakt van de toekomstige behoefte aan zwemwater.

16. Is het aantal uren dat uw vereniging het zwembad huurt/gebruikt de afgelopen jaren toegenomen, (nagenoeg) gelijk gebleven of afgenomen? *Kruis een vakje aan.*
    a. ☐ Toegenomen
    b. ☒ (Nagenoeg) gelijk gebleven
    c. ☐ Afgenomen
    d. ☐ Weet ik niet

    Klik hier om eventueel een toelichting te geven.

17. Verwacht u dat het aantal uren dat uw vereniging het zwembad huurt/gebruikt de komende jaren zal toenemen, (nagenoeg) gelijk blijven of afnemen? *Kruis een vakje aan.*
    a. ☐ Toenemen **(verder naar vraag 19)**
    b. ☒ (Nagenoeg) gelijk blijven **(verder naar vraag 19)**
    c. ☐ Afnemen **(verder naar vraag 18)**
    d. ☐ Weet ik niet

18. U geeft aan dat u de komende jaren een afname verwacht in het aantal uren dat u het zwembad huurt/gebruikt. Kunt u een inschatting maken voor hoeveel uur per week en hoeveel uur per jaar u deze afname verwacht?
    a. Uur per week **Klik of tik om tekst in te voeren.**
    b. Uur per jaar **Klik of tik om tekst in te voeren.**

19. Heeft uw vereniging behoefte aan extra capaciteit voor zwemactiviteiten? Met 'extra capaciteit' wordt bedoeld: extra uren zwemwater. *Kruis een vakje aan.*
    a. ☐ Ja, extra uren zwemwater **(verder naar vraag 20)**
    b. ☒ Nee **(verder naar vraag 24)**

20. Kunt u aangeven aan wat voor formaat bassin uw vereniging extra capaciteit nodig heeft? *Kruis een vakje aan (meer antwoorden mogelijk).*
    a. ☐ Een wedstrijdbad
    b. ☐ Een doelgroepenbad
    c. ☐ Een recreatiebad
    d. ☐ Anders, namelijk...

21. Kunt u voor het soort bassin aangeven voor hoeveel uur per week en hoeveel weken per jaar u extra zwemwater nodig heeft?
    a. Uur per week **Klik of tik om tekst in te voeren.**
    b. Weken per jaar **Klik of tik om tekst in te voeren.**

22. Kunt u aangeven voor welke dag en welk dagdeel u extra zwemwater nodig heeft? *Kruis een vakje aan (meer antwoorden mogelijk).*
    a. ☐ Maandag – vrijdag, ochtend (07:00 – 12:00)
    b. ☐ Maandag – vrijdag, middag vroeg (12:00 – 15:30)
    c. ☐ Maandag – vrijdag, middag laat (15:30 – 18:00)
    d. ☐ Maandag – vrijdag, avond (18:00 – 23:00)
    e. ☐ Zaterdag
    f. ☐ Zondag

23. Komt de extra behoefte in plaats van gebruiksuren in andere zwembaden (dus verplaatsing), of gaat het om werkelijke uitbreiding van de gebruiksuren? *Kruis een vakje aan (meer antwoorden mogelijk).*
    a. ☐ Niet van toepassing
    b. ☐ Verplaatsing van uren van een ander zwembad
    c. ☐ Werkelijke uitbreiding van gebruiksuren
    d. ☐ Anders, namelijk…

Eventuele toelichting en/of opmerkingen op toekomstig accommodatiegebruik.

TOT SLOT…

24. Mogelijk heeft u te maken met knelpunten. Voorbeelden hiervan zijn aandachtspunten rondom ledenwerving, bestuur/kader, huisvesting, financiën en het vrijwilligersbestand. Heeft uw vereniging te maken met een of meerdere verder knelpunten of zorgen? *Graag toelichting.*

25. Heeft u nog opmerkingen/suggesties die relevant kunnen zijn voor dit onderzoek? Bijvoorbeeld ten aanzien van uw huidige situatie, het gemeentelijke beleid, het accommodatieaanbod en/of overige aspecten in het kader van de exploitatie van De Waterlelie. *Kruis een vakje aan.*
    a. ☒ Nee
    b. ☐ Ja, namelijk…

CONTACT N.A.V. ONDERZOEK

26. Wenst u persoonlijk contact over de enquête en/of het onderzoek? *Indien u de optie 'Ja' kiest, gebruiken wij de gegevens van vraag 1.*

a. ☐ Ja
b. ☒ Nee

Wij danken u hartelijk voor uw medewerking!

Drijver en Partners

Bijlage 2 Specificatie burgerpeiling

Gemeente Aalsmeer

Peiling Zwembad De Waterlelie

Gemeente Aalsmeer

1

1. Samenvatting

2

Aanpak

- Periode van dataverzameling: februari en maart 2024
- Verspreiding vond plaats via kanalen van de gemeente
- 785 inwoners van de gemeente Aalsmeer en omstreken hebben de vragenlijst volledig ingevuld.
- Evenredigheid van de respons is gecheckt op geslacht, leeftijd en buurt. Voor onevenredigheid is gecorrigeerd door middel van weging.
- Op de uitkomsten is een standaard betrouwbaarheidsmarge van 95 procent van toepassing.

3

Samenvatting

- Meer dan tachtig procent van de respondenten brengt regelmatig een bezoek aan zwembad De Waterlelie. Van de veertien procent die momenteel niet meer naar het zwembad gaat, overweegt bijna de helft terug te keren als bepaalde aanpassingen worden doorgevoerd. Hierbij wordt vooral gedacht aan uitbreiding en verbetering van de faciliteiten, aanpassingen in de openingstijden en een verlaging van de toegangsprijzen.
- Bijna de helft van de respondenten heeft kinderen met wie regelmatig zwembad De Waterlelie wordt bezocht. Van deze groep komt een kwart enkele keren per week, bijna een derde bezoekt het zwembad enkele keren per maand, en ruim een derde komt enkele keren per jaar. De belangrijkste redenen voor bezoek zijn het recreatieve zwemmen (binnen en buiten) en zwemlessen. Men waardeert vooral de nabijheid van het zwembad, de binnen- en buitenbaden en de aanwezige glijbanen.

4

Samenvatting

- Van de respondenten gaat driekwart zelf regelmatig zwemmen bij De Waterlelie. Een kwart bezoekt het zwembad enkele keren per week, bijna een derde komt enkele keren per maand en ruim een derde komt enkele keren per jaar. Voornaamste redenen voor bezoek zijn het banen zwemmen binnen en de recreatieve baden (binnen en buiten). Men waardeert vooral de nabijheid van het zwembad, het banen zwemmen binnen en het recreatieve buitenbad.

- Ruim de helft van de respondenten hecht belang aan specifieke voorzieningen bij mogelijke vernieuwingen. Er is vooral behoefte aan nieuwe en spannendere glijbanen. Daarna volgen wensen met betrekking tot ruimere en schonere kleedruimtes en aanpassing van de watertemperatuur.

5

Samenvatting

- 49 procent van de respondenten is van mening dat als 'we alle voorzieningen ongeveer kunnen behouden zoals ze nu zijn, maar dan vernieuwd' het kaartje meer mag gaan kosten. Daar staat tegenover dat dertig procent dat niet vindt. 21 procent weet het niet. De mensen die tegen prijsverhoging zijn stellen vooral dat zwemmen al duur is, dat het een gezonde activiteit is en dat het belangrijk is dat mensen kunnen (leren) zwemmen.

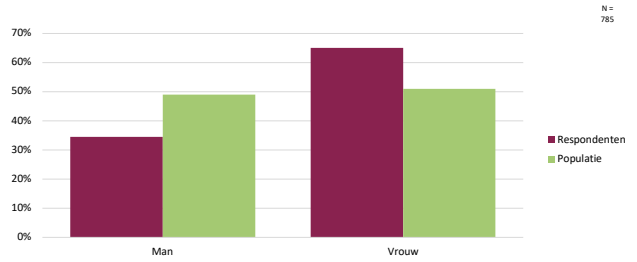
- Zestig procent van de respondenten geeft aan elders te zwemmen, met name in de Westeinde plassen, andere zwembaden en bij Surfeiland.

6

2. Kenmerken van deelnemers

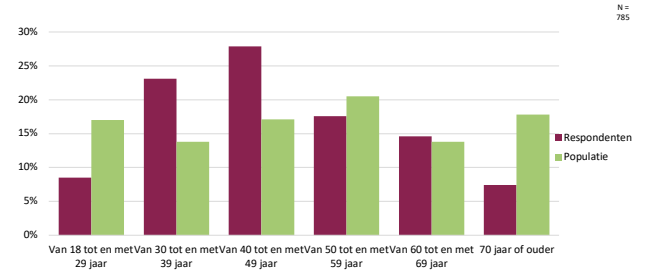
7

Weging naar geslacht



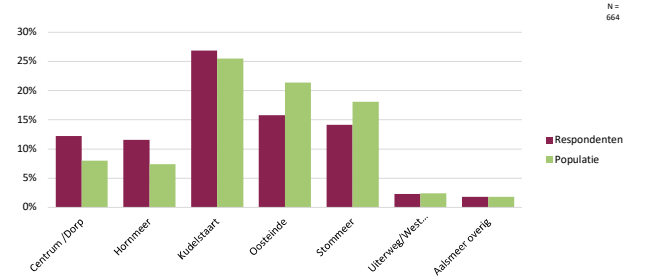
8

Weging naar leeftijd



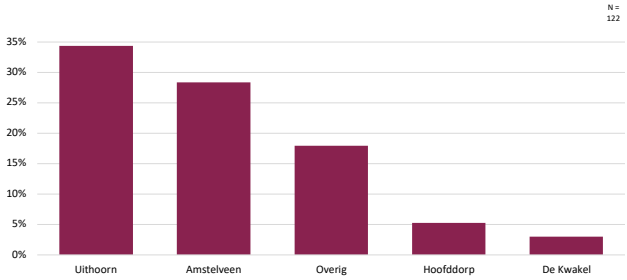
9

Weging naar buurt



10

Ergens anders, namelijk:



11

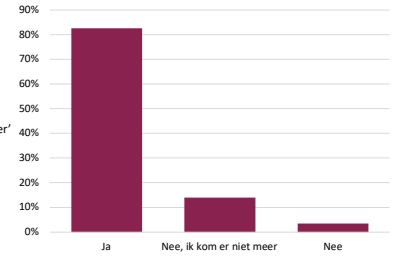
3. Uitkomsten

12

Ga je wel eens naar zwembad De Waterlelie?

N = 785

- 82,5 procent zegt: 'Ja'
- 14 procent zegt: 'Nee, ik kom er niet meer'
- 3,5 procent zegt: 'Nee'

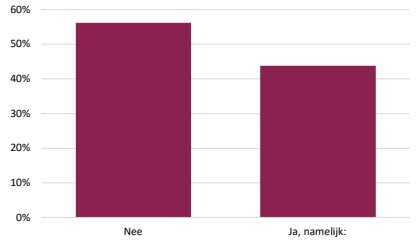


13

Is er iets dat je kan helpen (weer) gebruik te maken van zwembad De Waterlelie?

N = 785

- 56,2 procent zegt: 'Nee'
- 43,8 procent zegt: 'Ja, namelijk:'



14

Is er iets dat je kan helpen (weer) gebruik te maken van zwembad De Waterlelie? 'Ja, namelijk:'

- **Meer/ betere faciliteiten zoals sauna's, glijbanen, betere kantine en sportprogramma's (11x)**
- **Andere openingstijden (6x)**
- **Lagere prijzen (5x)**



15

Is er iets dat je kan helpen (weer) gebruik te maken van zwembad De Waterlelie? 'Ja, namelijk:'

Meer/ betere faciliteiten zoals sauna's, glijbanen, betere kantine en sportprogramma's (11x)

- "Sauna's, welness, stoombaden of veel glijbanen en subtropisch zwemparadijs"
- "meer keuze mogelijkheden qua tijd en aanbod van verschillende soorten bewegingsprogramma's"
- "Meer binnen recreatiebad. Om een dag met kleine kinderen te gaan zwemmen is er niet echt speelplek. Ook de kantine is echt sfeerloos en nodigt niet uit gezellig te zitten"

Andere openingstijden (6x)

- "Voor onze kinderen zou het fijn zijn als het recreatief vrij zwemmen langer zou zijn en vaker."
- "Betere openingstijden, later op de avond bijvoorbeeld en dat de banen enz open zijn. Momenteel is de communicatie beroerd en weet je nooit of je gewoon zwemmen kunt."
- "zeker betere openingstijden voor vrij zwemmen: 12.30 tot 14.30? Ik snap wel dat mensen kiezen voor een beter zwembad in bijvoorbeeld Hoofddorp"

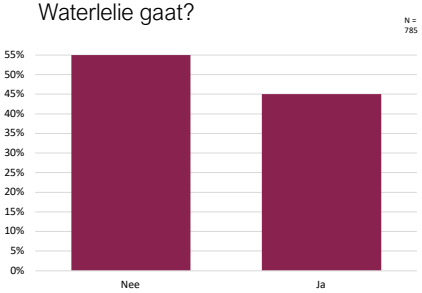
Lagere prijzen (5x)

- "Prijs naar beneden"
- "Lagere prijs voor banen zwemmen"
- "Dat de prijzen echt naar beneden gaan. Een losse les Aqua energy van 45 minuten is € 11,00. Dat is echt veel te duur!"

16

Heb je een of meer kinderen waarmee je naar zwembad De Waterlelie gaat?

- 55 procent zegt: 'Nee'
- 45procent zegt: 'Ja'

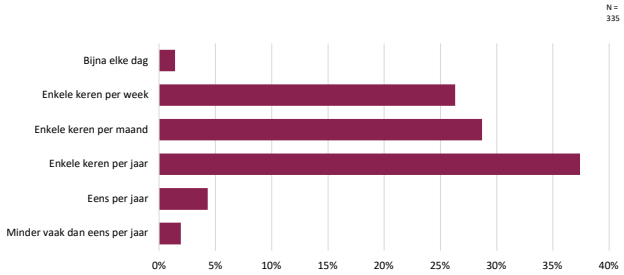


17

De volgende vragen gaan over ervaringen met zwembad De Waterlelie gezien vanuit kind(eren) van respondenten.

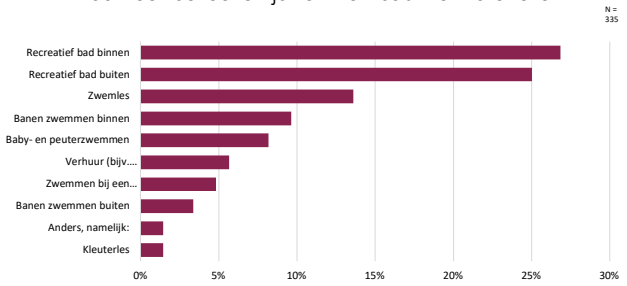
18

Hoe vaak komen jullie naar zwembad De Waterlelie?



19

Waarvoor bezoeken jullie zwembad De Waterlelie?



20

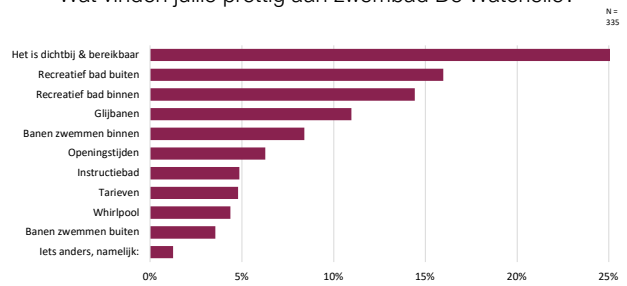
Waarvoor bezoeken jullie zwembad De Waterlelie? ‘Anders, namelijk:’

- **Waterpolo (4x)**
- **Discozwemmen (2x)**
- **Duikvereniging (2x)**



21

Wat vinden jullie prettig aan zwembad De Waterlelie?



22

Wat vinden jullie prettig aan zwembad De Waterlelie?

- **Vriendelijk personeel (4x)**
- **Goede zwemlessen (3x)**
- **Fijne sfeer (2x)**



23

Wat vinden jullie prettig aan zwembad De Waterlelie?

Vriendelijk personeel (4x)
- “Vriendelijk personeel”
- “Veilige omgeving met fijne badmeesters/-juffen en prettig publiek”
- “Aardig personeel”

(Goede) zwemlessen (3x)
- “Puur vanwege de zwemles. Voor recreatie zwemmen gaan we naar Breukelen”
- “Goede zwemles”
- “De zwemlessen en de zwemvereniging is top!”

Fijne sfeer (2x)
- “Geen ellende, geen ruziënde jongeren of aso volk komen we bij jullie tegen.”
- “Niet zo onwijs groot, beetje dorps gevoel”

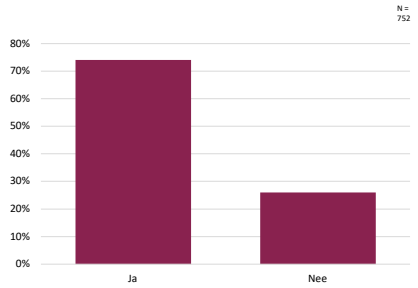
24

De volgende vragen gaan weer over ervaringen met zwembad De Waterlelie gezien vanuit de respondenten

25

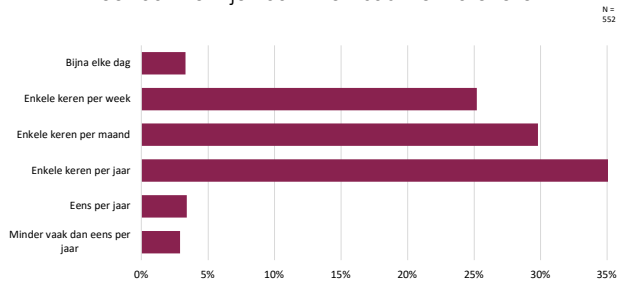
Ga je zelf wel eens zwemmen in zwembad De Waterlelie?

- 74 procent zegt: 'Ja'
- 26 procent zegt: 'Nee'



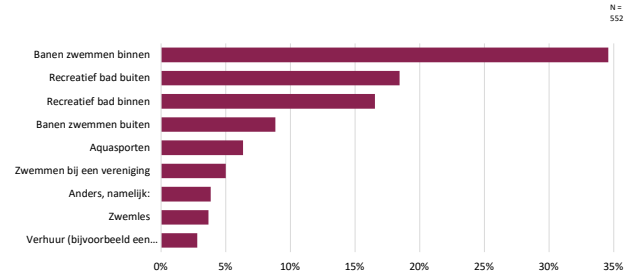
26

Hoe vaak kom je naar zwembad De Waterlelie?



27

Waarvoor bezoek je zwembad De Waterlelie?



28

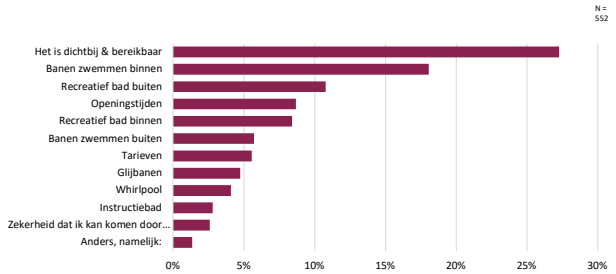
Waarvoor bezoek je zwembad De Waterlelie?

- **Werken/ training geven (10x)**
- **Waterpolo (5x)**
- **Baby-/kleuterzwemmen (4x)**
- **Fysiotherapie (3x)**



29

Wat vind je prettig aan zwembad De Waterlelie?



30

Wat vind je prettig aan zwembad De Waterlelie?

- **Goed personeel (6x)**
- **De vereniging Oceanus (5x)**
- **De fijne sfeer (4x)**



31

Wat vind je prettig aan zwembad De Waterlelie?

Goed personeel (6x)
- "Vriendelijk en oplettend personeel"
- "Goed en vriendelijke medewerkers, professioneel"
- "Goede instructeur"

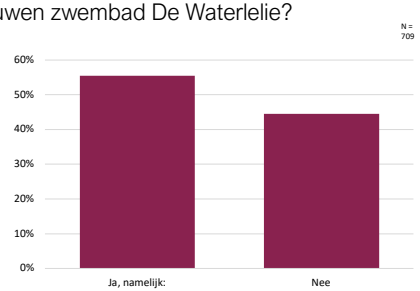
De vereniging Oceanus (5x)
- "Oceanus is een fijne vereniging om lid van te zijn"
- "Met de vereniging zwemmen en duiken"
- "Club training, bijeenkomst!"

De fijne sfeer (4x)
- "Het is er gezellig met toch stevige lessen"
- "Gezelligheid"
- "Het is authentiek. Het Aalsmeerse volk en badmeesters."

32

Zijn er voorzieningen die je belangrijk vindt voor het te vernieuwen zwembad De Waterlelie?

- 55,5 procent zegt: 'Ja, namelijk:'
- 45,5 procent zegt: 'Nee'



33

Zijn er voorzieningen die je belangrijk vindt voor het te vernieuwen zwembad De Waterlelie? 'Ja, namelijk:'

- **Meer en spannendere glijbanen (96x)**
- **Ruimere en schonere kleedruimtes en douches (88x)**
- **De temperatuur (43x)**
- **Het buitenbad (35x)**
- **Het banenzwembad (32x)**



34

Zijn er voorzieningen die je belangrijk vindt voor het te vernieuwen zwembad De Waterlelie? 'Ja, namelijk:'

Meer en spannendere glijbanen (96x)
- "Wildwaterbaan, Glijbanen, Bubbelbaden."
- "Wellicht mooi en financieel interessant om het zwembad ook uit te breiden naar waterpark met glijbanen (dat heb je niet in de directe omgeving)"
- "Uitdagende speelelementen voor jeugd zoals meer glijbanen"

Ruimere en schonere kleedruimtes en douches (88x)
- "Betere douches en beter schoonhouden van de ruimtes."
- "Toiletten en kleedruimtes! En een grotere kantine. Het hele halve pand verdient wel een opknap beurt"
- "Ruime Familie kleedkamers"

De temperatuur (43x)
- "Watertemperatuur in het recreatiebad is te warm voor training"
- "Water is vaak te warm voor zwemsport, dus betere temperatuur regeling. Mis ook een koude douche"
- "Een warmer bad om banen te zwemmen"

35

Zijn er voorzieningen die je belangrijk vindt voor het te vernieuwen zwembad De Waterlelie? 'Ja, namelijk:'

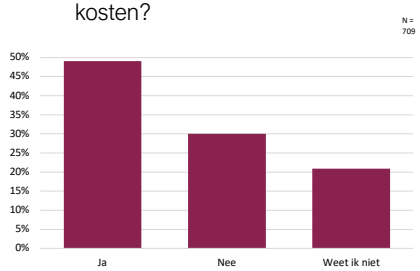
Het buitenbad (35x)
- "Een mooi en avontuurlijk buitenbad met een apart peuter gedeelte."
- "Buitenbad: dat er gras is om te zitten. Bomen voor schaduw. Dat het water niet ijskoud is. En heldere openingstijden."
- " Buitenbad met recreatie en zon weides."

Het banenzwembad (32x)
- "Vergroten banen bad meer mogelijkheden om in de zomer buiten banen te zwemmen"
- "Vaak druk in banenbad in de avond, mss meer banen."
- "Banenzwembad vaak enorm vol. Als ik mag dromen zou het fijn zijn een groter banenbad tot de beschikking te hebben zodat er niet 4 mensen in één baan tegelijk hoeven te zwemmen."

36

Als we alle voorzieningen ongeveer kunnen behouden zoals ze nu zijn, maar dan vernieuwd, mag het kaartje meer gaan kosten?

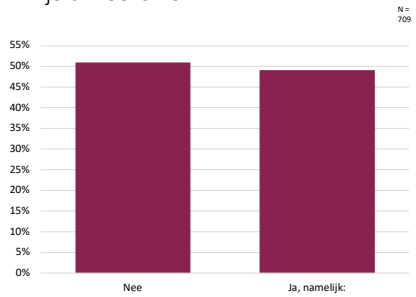
- 49,1 procent zegt: 'Ja
- 30 procent zegt: 'Nee'
- 20,9 procent zegt: 'Weet ik niet'



37

Wil je dit toelichten?

- 50,9 procent zegt: 'Nee'
- 49,1 procent zegt: 'Ja, namelijk:'



38

Wil je dit toelichten? 'Ja, namelijk:'

- **Zwemmen is al duur (67x)**
- **Zwemmen is gezond/ belangrijk voor de veiligheid en moet toegankelijk blijven (49x)**
- **Als de voorzieningen beter worden kan een kleine prijsstijging (45x)**
- **Zwemmen moet voor iedereen betaalbaar blijven (40x)**
- **Zwemmen bij De Waterlelie is al relatief duur (23x)**



39

Wil je dit toelichten? 'Ja, namelijk:'

Zwemmen is al duur (67x)

- "Het is al duur genoeg. Even recreatief zwemmen met 2 kinderen komt nu al bijna op €20 uit"
- "Het is al duur genoeg als je met een gezin gaat recreatief zwemmen. En als je er dan niet meer voor krijgt dan nu ga ik liever ergens anders heen."
- "Vind het al heel duur"

Zwemmen is gezond/ belangrijk voor de veiligheid en moet toegankelijk blijven (49x)

- "De gemeente geeft veel geld aan onnodige zaken. Voor kinderen, sport en beweging kan er niet genoeg worden uitgegeven of subsidie op zitten. Met de westeinderplassen in ons midden is zwemmen/zwemles van cruciaal belang."
- "Zwemmen is belangrijk voor veiligheid en gezondheid (als activiteit) en om te kunnen recreëren in de buurt. Fijn als dit in de Waterlelie kan blijven."
- "Lastig, ik vind een zwembad op fietsafstand heel belangrijk. Kinderen moeten de mogelijkheid houden om regelmatig te zwemmen voor ervaring en volwassenen ook voor gezondheid. Gezien veel mensen het economisch zwaar hebben zou ik niet willen dat het duurder wordt. Daarnaast kan het niet veel duurder worden, want dan wordt de afstand qua prijs en kwaliteit te groot. Dit gezien de zwembaden van Hoofddorp en Amstelveen een stuk groter zijn het moet niet dezelfde prijs worden als deze zwembaden."

40

Wil je dit toelichten? ‘Ja, namelijk:’

Als de voorzieningen beter worden kan een kleine prijsstijging (45x)

- “Alleen als er meer, schonere en leukere voorzieningen zijn dan zou ik er meer voor willen betalen.”
- “Als het bad schoner zou zijn zou ik daar bijvoorbeeld wel €1 extra per keer voor over hebben.”
- “Als het een leuker bad wordt ben ik er bereid voor meer te betalen. Meer beleving en speelplezier. Golfslag, glijbanen, aankleding, etc.”

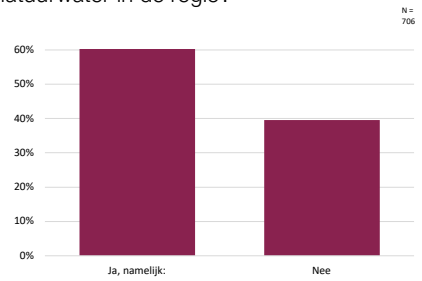
Zwemmen moet voor iedereen betaalbaar blijven (40x)

- “Voor mij maakt het niet uit omdat ik dat kan betalen maar ik vind het ook belangrijk dat mensen die het niet breed hebben lekker kunnen sporten”
- “Ik vind dat het voor iedereen mogelijk moet zijn om te kunnen gaan zwemmen. zeker voor kinderen is het belangrijk veel te zwemmen. Als ook dat weer duurder wordt is het niet meer voor iedereen betaalbaar”
- “Ook de lage SES moet kunnen sporten”

41

Maak je ook wel eens gebruik van andere zwembaden of natuurwater in de regio?

- 60 procent zegt: ‘Ja, namelijk:’
- 40 procent zegt: ‘Nee’



42

Maak je ook wel eens gebruik van andere zwembaden of natuurwater in de regio? ‘Ja, namelijk:’

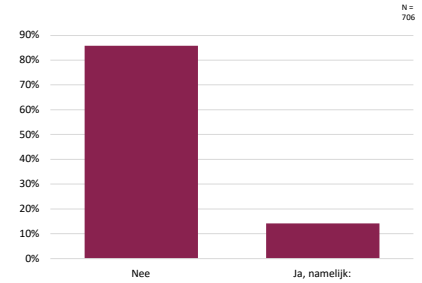
- **De Westeinde plassen (191x)**
- **Ander zwembad (De Meerkamp, Willem Alexander, SKWA, etc.) (115x)**
- **Surfeiland (54x)**



43

Wil je nog wat anders zeggen over dit onderwerp?

- 85,8 procent zegt: ‘Nee’
- 14,2 procent zegt: ‘Ja, namelijk:’



44

Wil je nog wat anders zeggen over dit onderwerp?

- **Het zwembad is belangrijk voor Aalsmeer en moet blijven bestaan (24x)**
- **Het is belangrijk voor kinderen goed te leren zwemmen vanwege het vele water in de omgeving (15x)**
- **De hygiëne in en om het zwembad is slecht (9x)**



Wil je nog wat anders zeggen over dit onderwerp?

Het zwembad is belangrijk voor Aalsmeer en moet blijven bestaan (24x)

- "Renoveren en toekomst bestendig maken. Het zwembad is erg belangrijk voor Aalsmeer en Kudelstaart."
- "Ik hoop wel dat er een zwembad blijft in Aalsmeer en als er verbouwd gaat worden, dat het zwembad wel openblijft!"
- "Ik hoop dat het zwembad kan blijven bestaan. Zou het zo jammer en zonde vinden als deze ook weg bezuinigd wordt."

Het is belangrijk voor kinderen goed te leren zwemmen vanwege het vele water in de omgeving (15x)

- "Wij hopen dat het zwembad blijft! Aalsmeer een plek met zoveel water om ons heen, waar moeten kinderen anders leren zwemmen?"
- "Met zoveel water in de omgeving is het belangrijk dat iedereen goede zwemvaardigheden kan krijgen en onderhouden."
- "In een waterrijke omgeving is het zeer belangrijk dat er een mogelijkheid is om kinderen zwemles te geven."

Wil je nog wat anders zeggen over dit onderwerp?

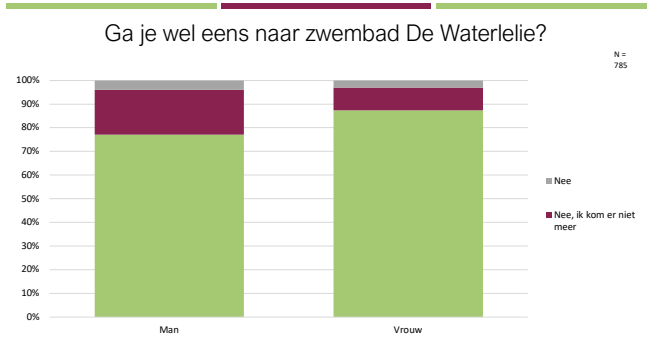
De hygiëne in en om het zwembad is slecht (9x)

- "Ik vind dat er echt beter op de hygiëne gelet kan worden. Het ruikt vaak heel erg naar urine. De grond is vaak erg vies. Vooral ouders trekken niet altijd plastic overschoenen aan als ze kinderen naar de gang begeleiden."
- "Het zwembad wordt op dit moment slecht schoongemaakt, er drijft veel haar en troep in het water"
- "Regelmatig heb ik last na zwemmen van huiduitslag."

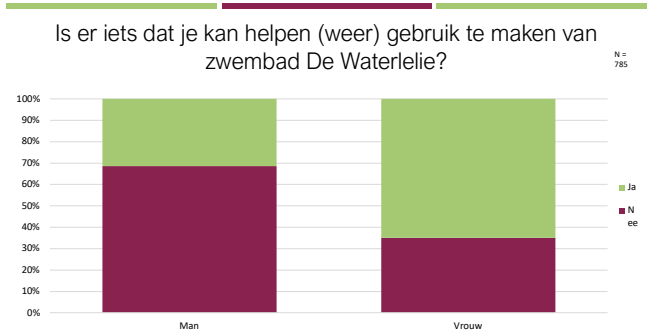
4. Groepsanalyses

Naar geslacht

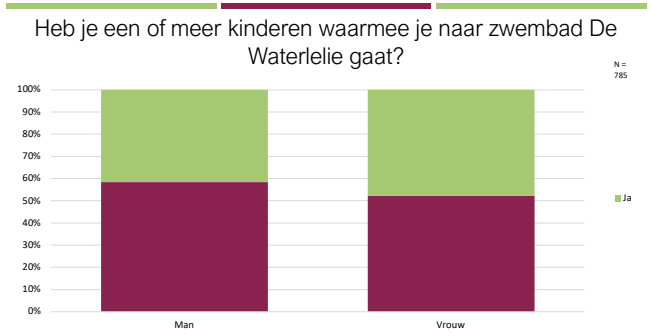
49



50



51

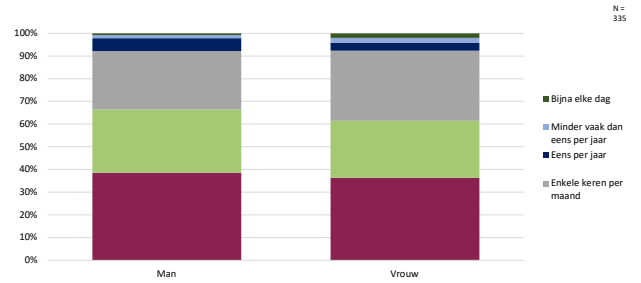


52

De volgende vragen gaan over ervaringen met zwembad De Waterlelie gezien vanuit kind(eren) van respondenten.

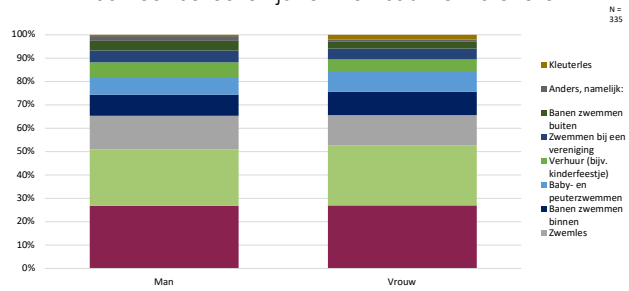
53

Hoe vaak komen jullie naar zwembad De Waterlelie?



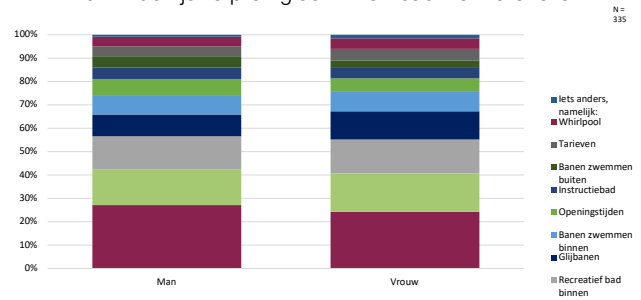
54

Waarvoor bezoeken jullie zwembad De Waterlelie?



55

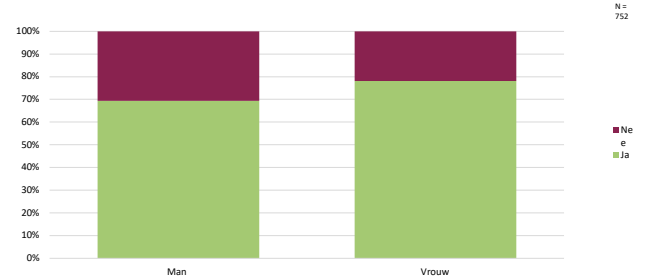
Wat vinden jullie prettig aan zwembad De Waterlelie?



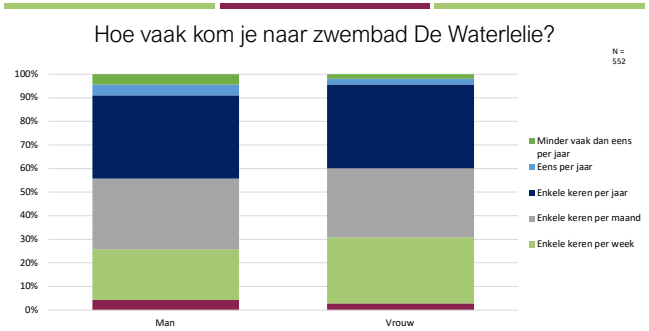
56

De volgende vragen gaan weer over ervaringen met zwembad De Waterlelie gezien vanuit de respondenten zelf

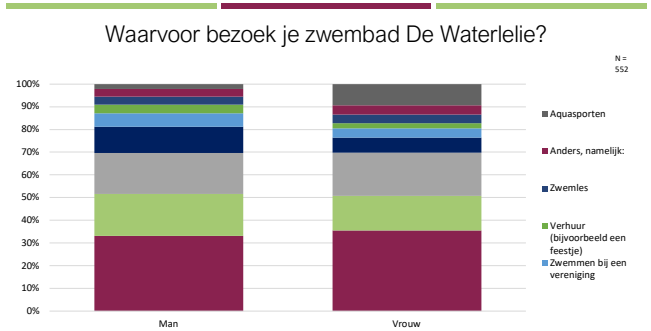
57



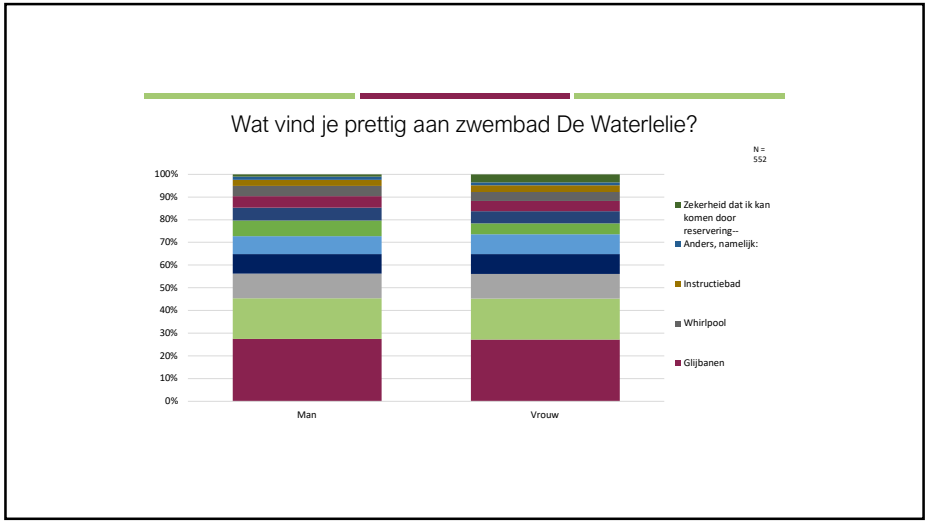
58



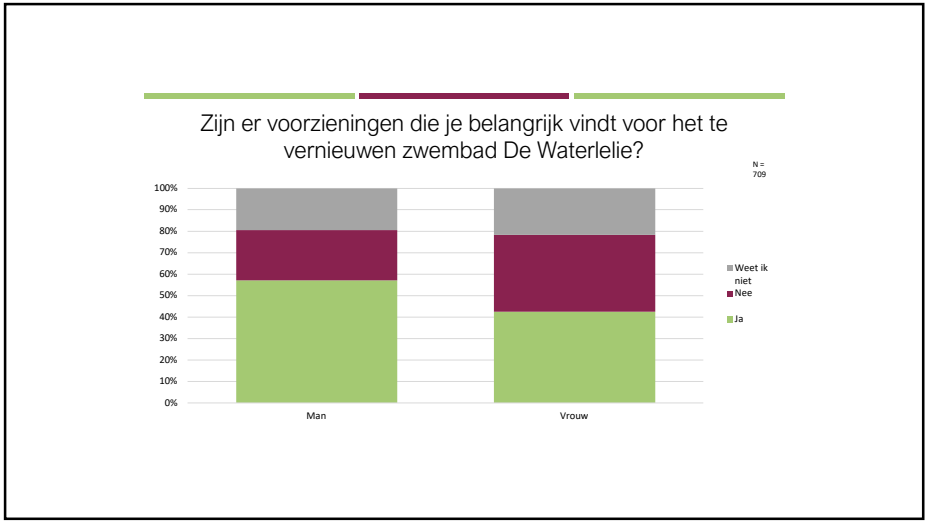
59



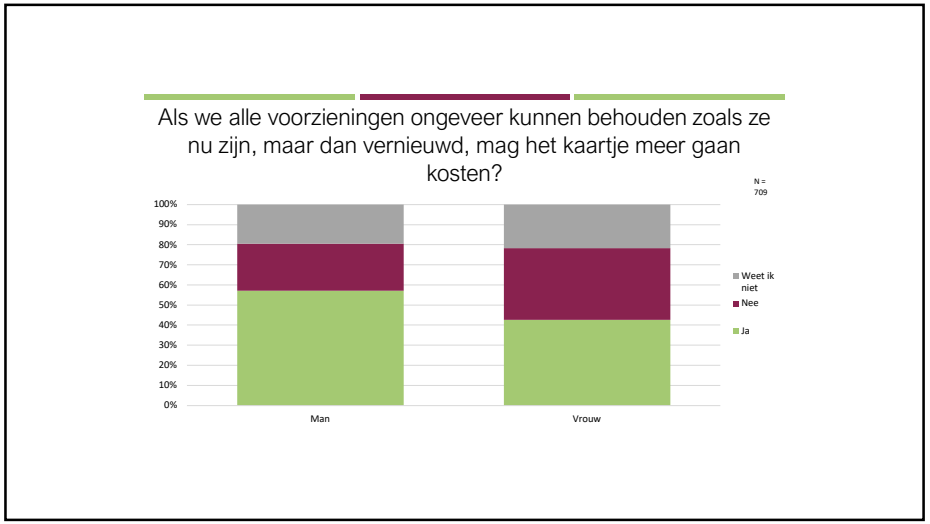
60


Wat vind je prettig aan zwembad De Waterlelie?
N = 552
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
Man
Vrouw
Zekerheid dat ik kan komen door reservering--
Anders, namelijk:
Instructiebad
Whirlpool
Glijbanen

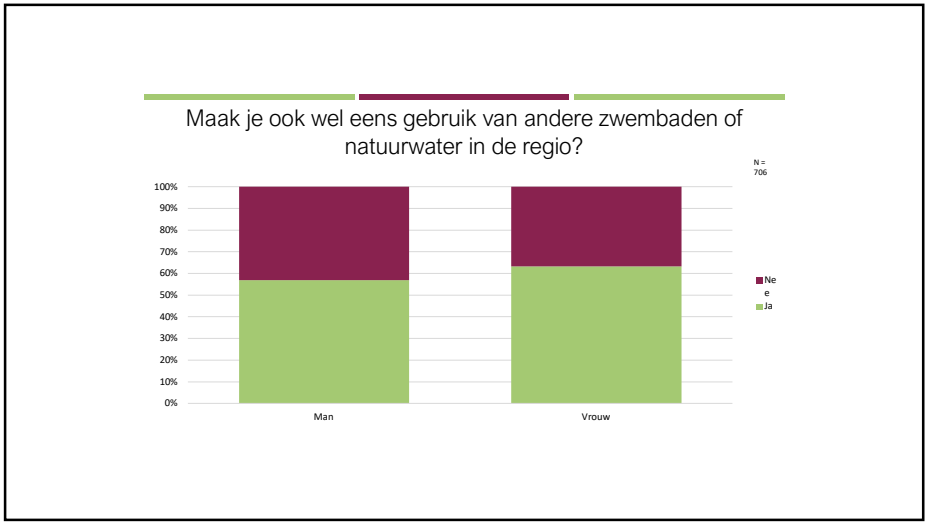
61


Zijn er voorzieningen die je belangrijk vindt voor het te vernieuwen zwembad De Waterlelie?
N = 709
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
Man
Vrouw
Weet ik niet
Nee
Ja

62


Als we alle voorzieningen ongeveer kunnen behouden zoals ze nu zijn, maar dan vernieuwd, mag het kaartje meer gaan kosten?
N = 709
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
Man
Vrouw
Weet ik niet
Nee
Ja

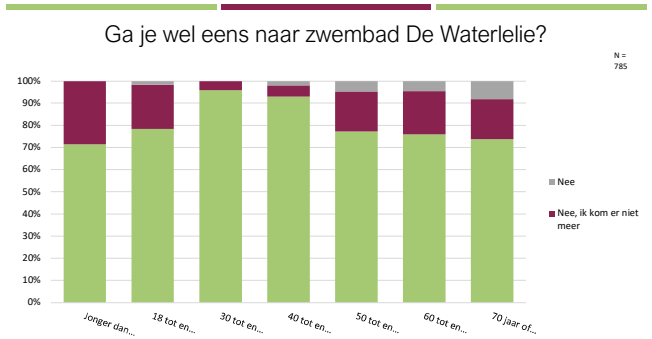
63


Maak je ook wel eens gebruik van andere zwembaden of natuurwater in de regio?
N = 706
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
Man
Vrouw
Ne
e
Ja

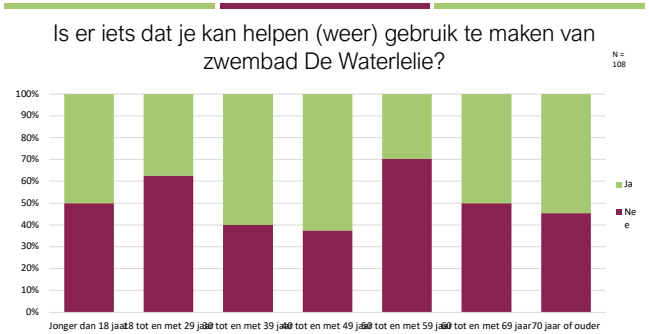
64

Naar leeftijd

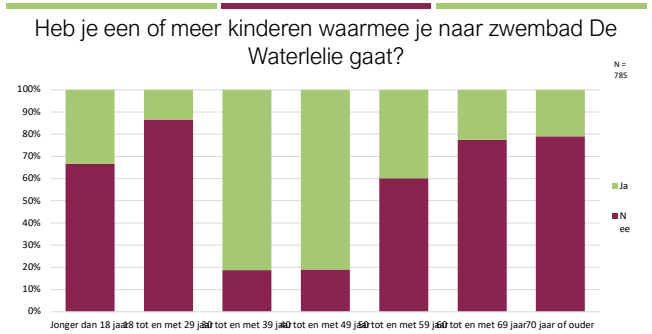
65



66



67

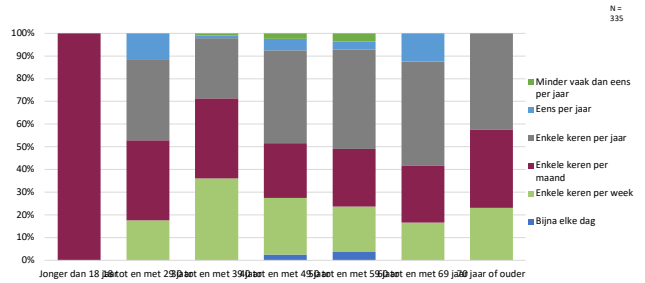


68

De volgende vragen gaan over ervaringen met zwembad De Waterlelie gezien vanuit kind(eren) van respondenten.

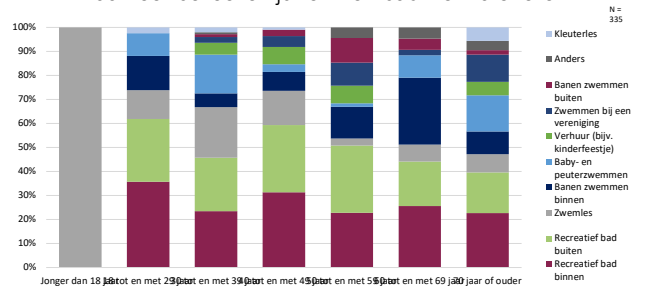
69

Hoe vaak komen jullie naar zwembad De Waterlelie?



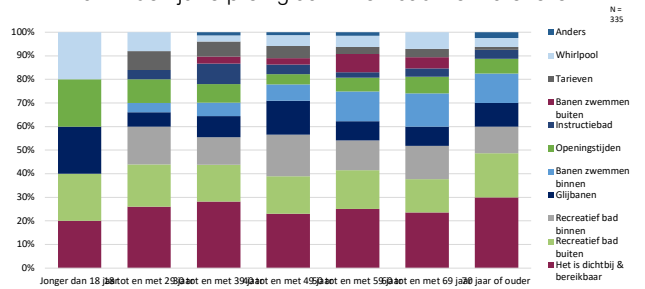
70

Waarvoor bezoeken jullie zwembad De Waterlelie?



71

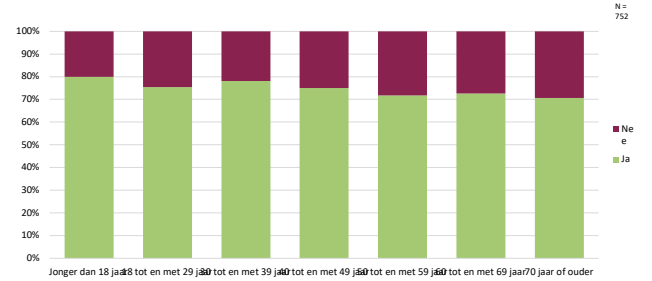
Wat vinden jullie prettig aan zwembad De Waterlelie?



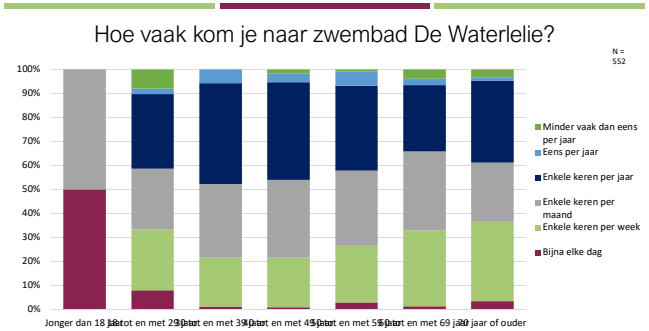
72

De volgende vragen gaan weer over ervaringen met zwembad De Waterlelie gezien vanuit de respondenten

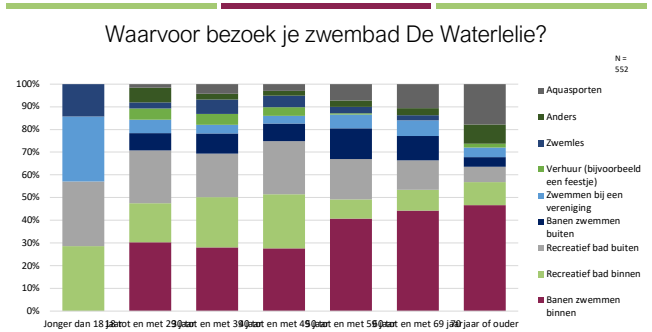
73



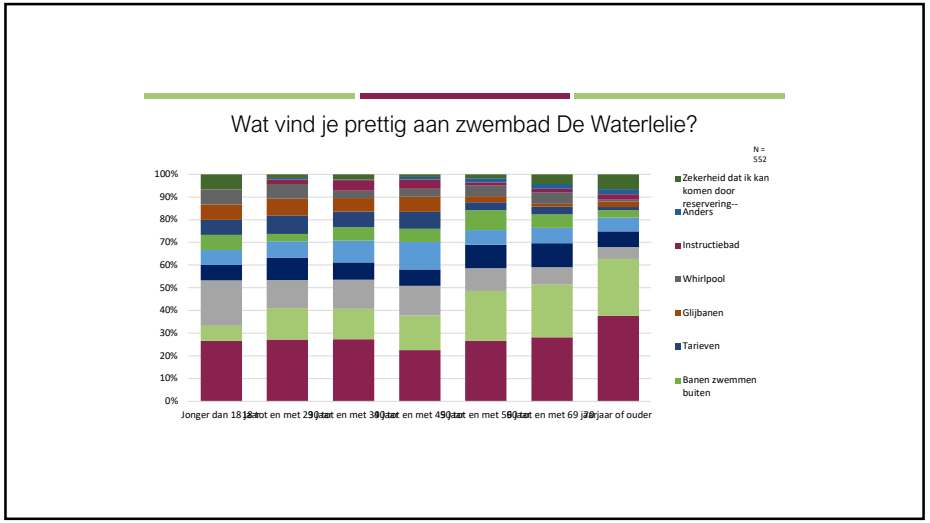
74



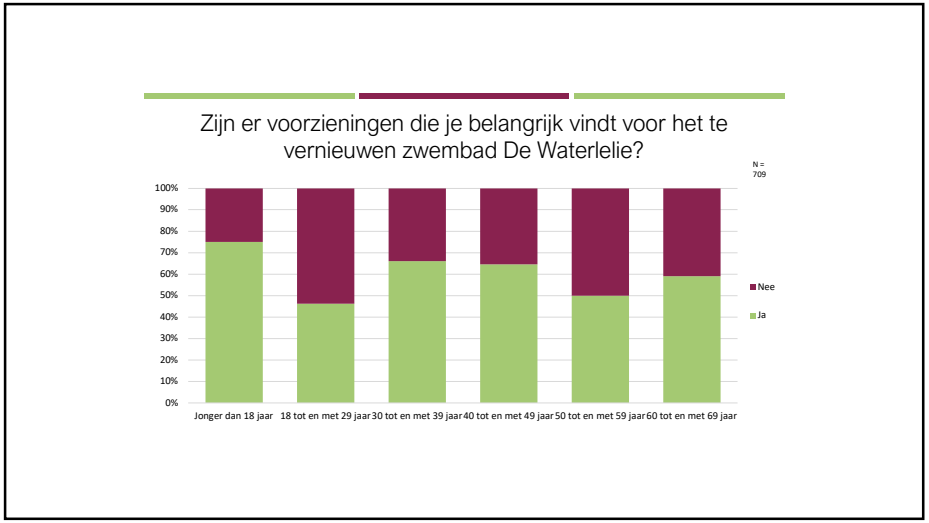
75



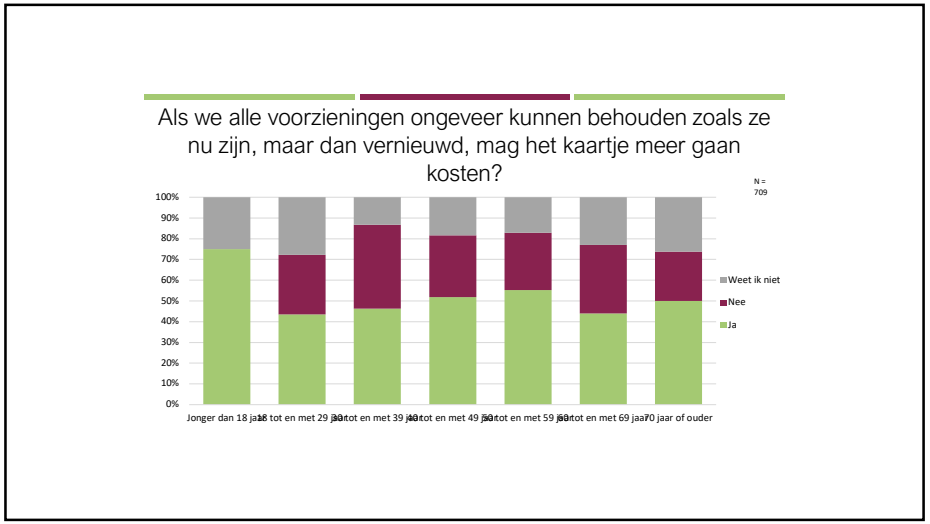
76


Wat vind je prettig aan zwembad De Waterlelie?
N = 552
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
Zekerheid dat ik kan komen door reservering--
Anders
Instructiebad
Whirlpool
Glijbanen
Tarieven
Banen zwemmen buiten
Jonger dan 18 jaar
18 tot en met 29 jaar
30 tot en met 39 jaar
40 tot en met 49 jaar
50 tot en met 59 jaar
60 tot en met 69 jaar
70 jaar of ouder

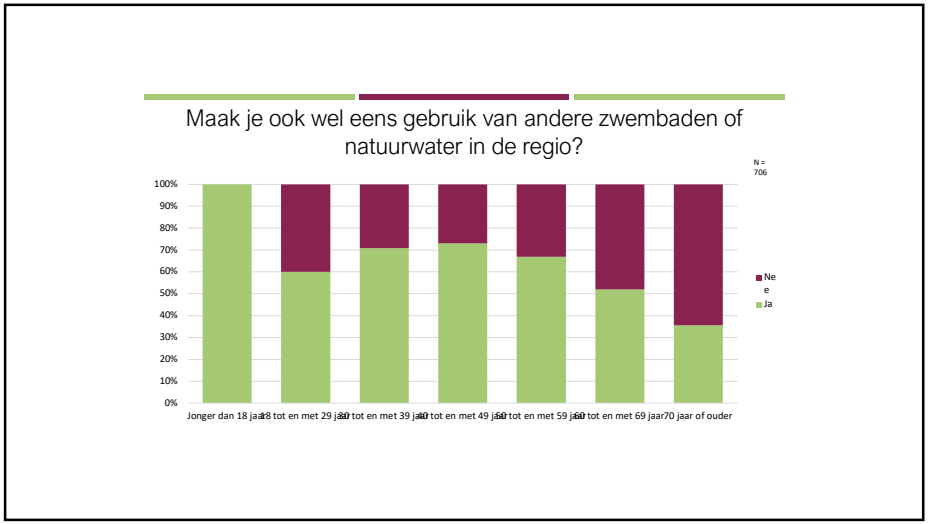
77


Zijn er voorzieningen die je belangrijk vindt voor het te vernieuwen zwembad De Waterlelie?
N = 709
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
Nee
Ja
Jonger dan 18 jaar
18 tot en met 29 jaar
30 tot en met 39 jaar
40 tot en met 49 jaar
50 tot en met 59 jaar
60 tot en met 69 jaar

78


Als we alle voorzieningen ongeveer kunnen behouden zoals ze nu zijn, maar dan vernieuwd, mag het kaartje meer gaan kosten?
N = 709
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
Weet ik niet
Nee
Ja
Jonger dan 18 jaar
18 tot en met 29 jaar
30 tot en met 39 jaar
40 tot en met 49 jaar
50 tot en met 59 jaar
60 tot en met 69 jaar
70 jaar of ouder

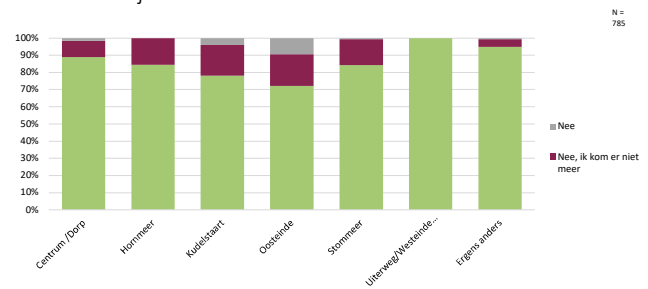
79


Maak je ook wel eens gebruik van andere zwembaden of natuurwater in de regio?
N = 706
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
Nee
Ja
Jonger dan 18 jaar
18 tot en met 29 jaar
30 tot en met 39 jaar
40 tot en met 49 jaar
50 tot en met 59 jaar
60 tot en met 69 jaar
70 jaar of ouder

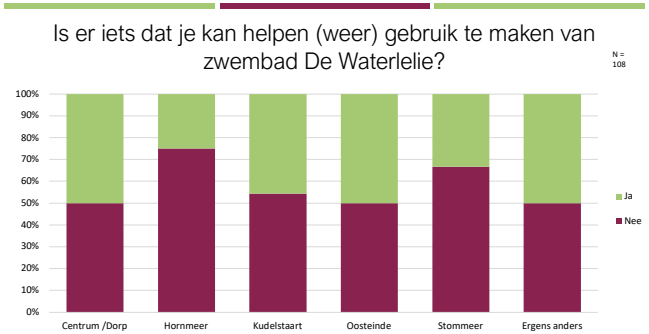
80

Naar buurt

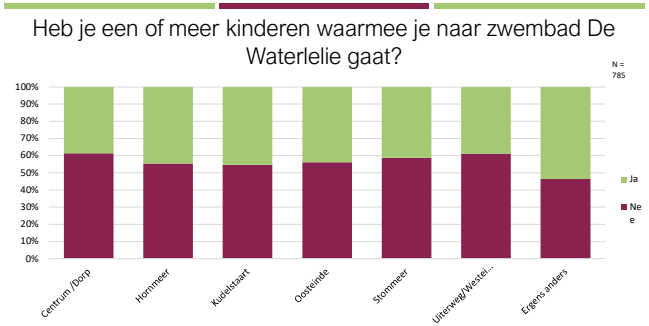
81



82



83

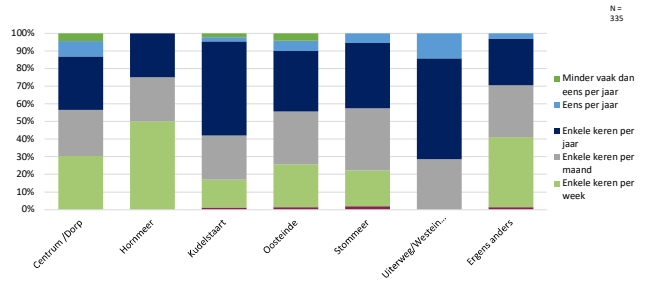


84

De volgende vragen gaan over ervaringen met zwembad De Waterlelie gezien vanuit kind(eren) van respondenten.

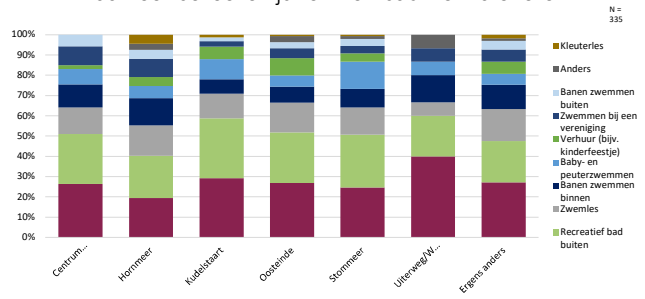
85

Hoe vaak komen jullie naar zwembad De Waterlelie?



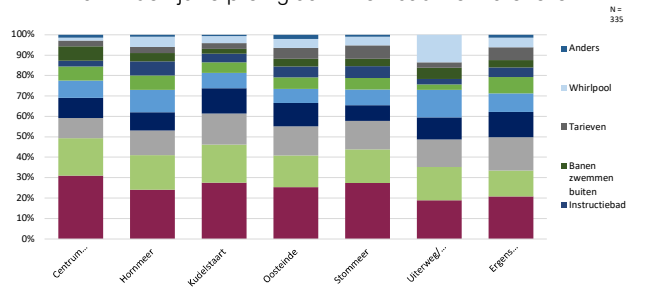
86

Waarvoor bezoeken jullie zwembad De Waterlelie?



87

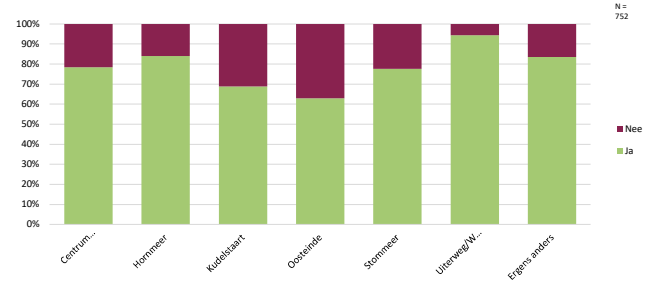
Wat vinden jullie prettig aan zwembad De Waterlelie?



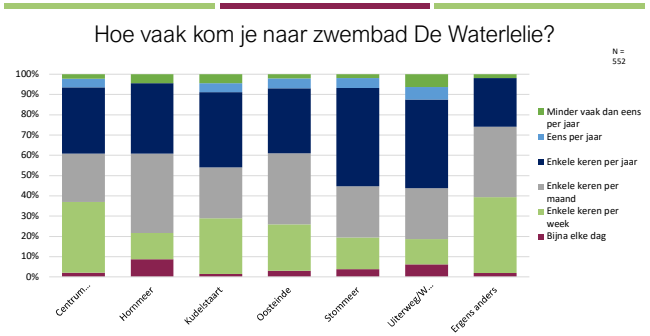
88

De volgende vragen gaan weer over ervaringen met zwembad De Waterlelie gezien vanuit de respondenten

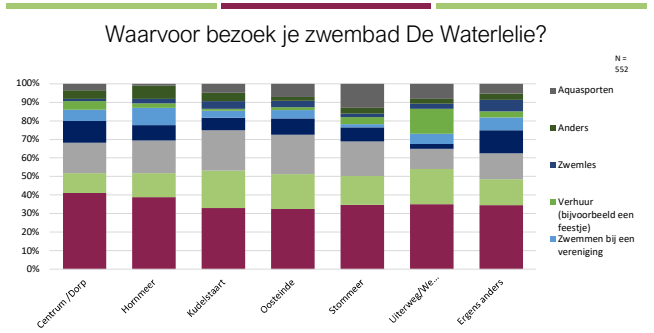
89



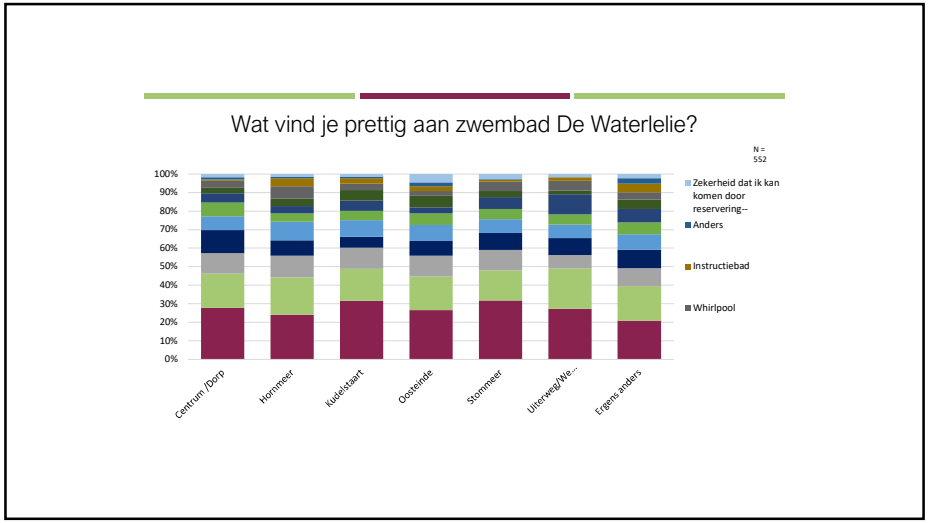
90



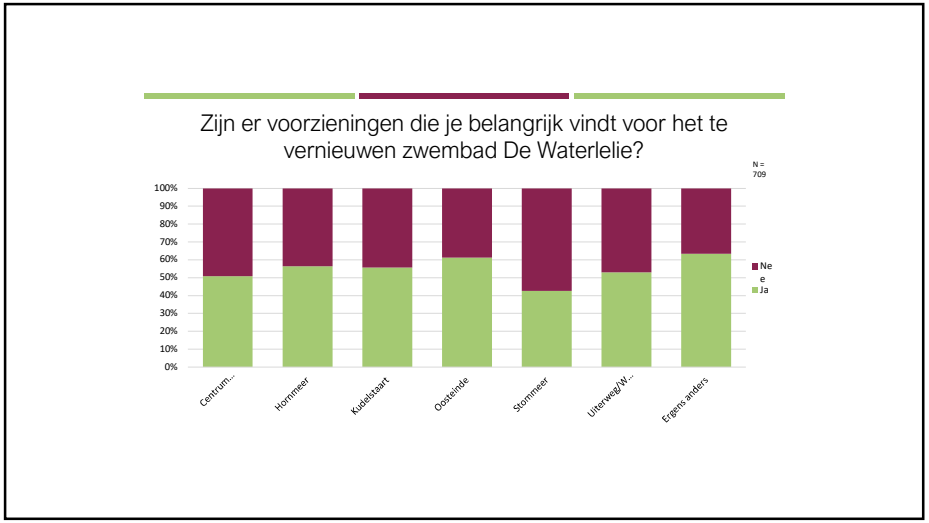
91



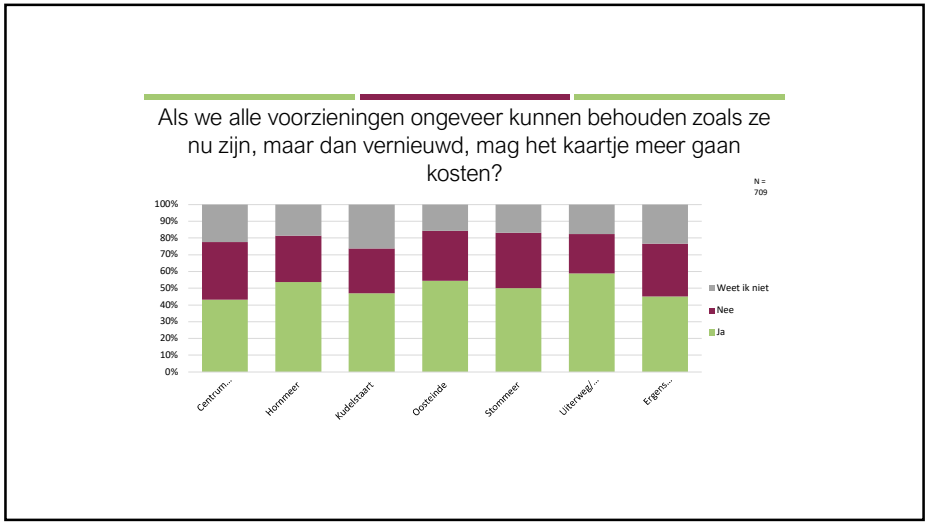
92


Wat vind je prettig aan zwembad De Waterlelie?
N = 552
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
Zekerheid dat ik kan komen door reservering--
Anders
Instructiebad
Whirlpool
Centrum /Dorp
Hommeer
Kudelstaart
Oosteinde
Stommeer
Uiterweg/We...
Ergens anders

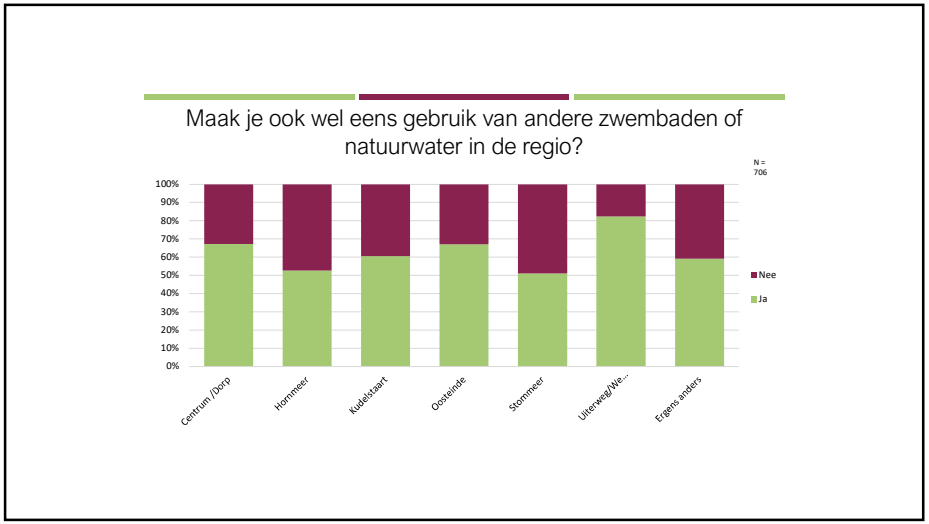
93


Zijn er voorzieningen die je belangrijk vindt voor het te vernieuwen zwembad De Waterlelie?
N = 709
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
Nee
Ja
Centrum...
Hommeer
Kudelstaart
Oosteinde
Stommeer
Uiterweg/W...
Ergens anders

94


Als we alle voorzieningen ongeveer kunnen behouden zoals ze nu zijn, maar dan vernieuwd, mag het kaartje meer gaan kosten?
N = 709
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
Weet ik niet
Nee
Ja
Centrum...
Hommeer
Kudelstaart
Oosteinde
Stommeer
Uiterweg/...
Ergens...

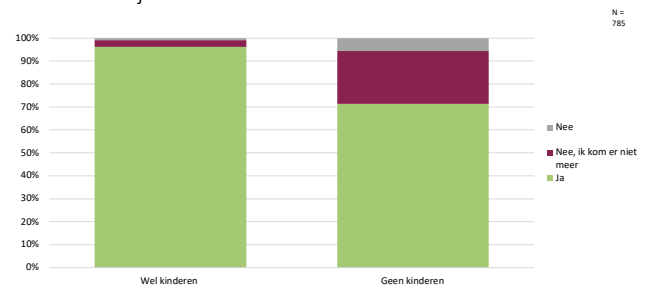
95


Maak je ook wel eens gebruik van andere zwembaden of natuurwater in de regio?
N = 706
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
Nee
Ja
Centrum /Dorp
Hommeer
Kudelstaart
Oosteinde
Stommeer
Uiterweg/We...
Ergens anders

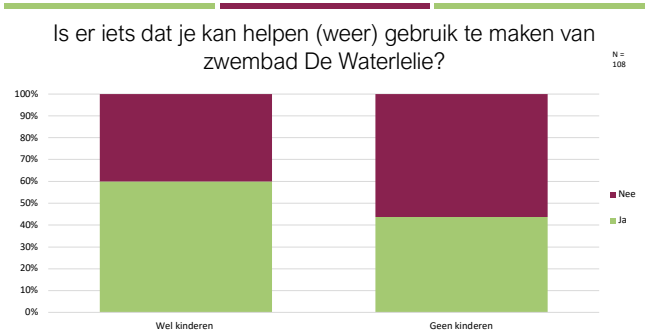
96

Naar wel of niet met kinderen naar De Waterlelie

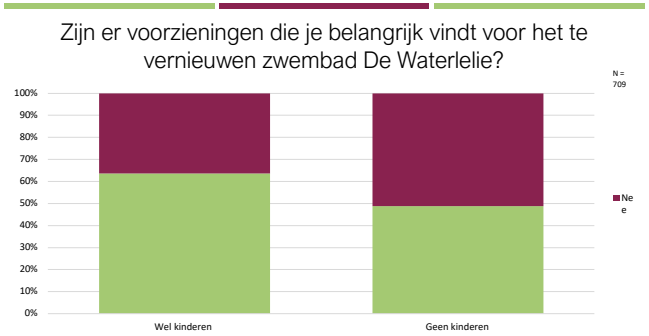
97



98

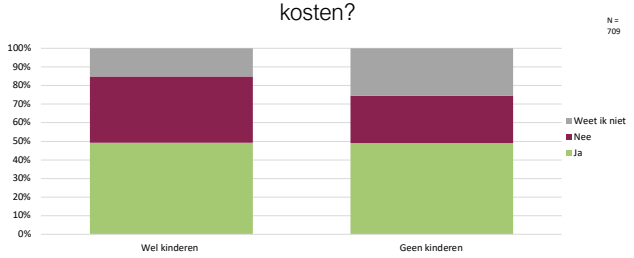


99



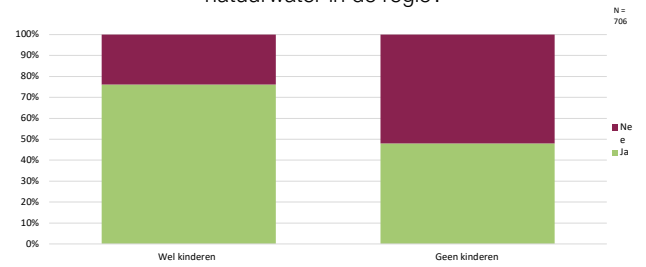
100

Als we alle voorzieningen ongeveer kunnen behouden zoals ze nu zijn, maar dan vernieuwd, mag het kaartje meer gaan kosten?



101

Maak je ook wel eens gebruik van andere zwembaden of natuurwater in de regio?



102

Bijlage 3 Concurrentieanalyse

Zwembad	Plaats	Afstand in min.	Afstand in km	Baden en faciliteiten	Type bad
De Waterlelie	**Aalsmeer**	0	0,0	**Binnen:** Wedstrijdbad; instructiebad; doelgroepenbad; glijbaan en horeca. **Buiten:** 25-meterbad met familieglijbaan; duikplank; speelbad (met aflopende bodem); kleine glijbaan; fontein; peuterbad; ruime ligweide en horeca.	Combibad
Het Oosterbad	**Aalsmeer**	8	5,7	Buitenbad in natuurwater; duiktoren; zwemspeeltoestellen en peuterbad.	Buitenbad
Zwembad Aarweide	**Ter Aar**	12	11,5	25-meterbad; recreatiebad; spraypark; peuterbad; glijbaan; ligweide en horeca.	Buitenbad
Zwemschool De Drijver	**Hoofddorp**	14	12,7	Kleinschalige zwemvoorziening	Binnenbad
Zwembad de Meerkamp	**Amstelveen**	14	9,3	**Binnen:** Wedstrijdbad; recreatiebad; glijbaan; whirlpools; peuterbad en horeca. **Buiten:** Wedstrijdbad; peuterbad en ligweide.	Combibad
Zwembad de kleine oase	**Leimuiden**	15	8,8	Een diep bad variërend van 1,4 tot 2 meter; een instructiebad variërend van 0,6 tot 1,2 meter en een peuterbad.	Buitenbad
Sportfondsen Groenendaal Heemstede	**Heemstede**	16	15,5	25-meterbad; recreatiebad; golfslagbad; glijbaan; whirlpool; peuterbad; lage duikplank; zonnebank en horeca.	Binnenbad
Zwembad Veenweidebad	**Mijdrecht**	17	13,8	25-meterbad; doelgroepenbad; recreatiebad; glijbaan; stroomversnelling; peuterbad en horeca.	Binnenbad
Zwemles 2.0	**Mijdrecht**	18	13,9	Kleinschalige zwemvoorziening	Binnenbad
Zwembad Hoofddorp	**Hoofddorp**	18	14,1	Wedstrijdbad; recreatiebad; doelgroepenbad; combinatiebad; twee glijbanen; whirlpool en horeca.	Binnenbad
Boerhaavebad	**Haarlem**	18	21,4	25-meterbad; recreatiebad; duikplank; glijbaan;	Binnenbad

Zwembad	Plaats	Afstand in min.	Afstand in km	Baden en faciliteiten	Type bad
				stroomversnelling; whirlpool; speelelementen en horeca.	
Zwemschool Vogel	Badhoevedorp	19	13,6	Kleinschalige zwemvoorziening	Binnenbad
Zwembad de Wel	Nieuwkoop	19	14,6	Wedstrijdbad; glijbaan; peuterbad.	Binnenbad
De Mirandabad	Amsterdam	20	22,0	**Binnen:** Wedstrijdbad; recreatiebad; glijbaan; familieglijbaan; whirlpool; kruidenbaden en horeca. **Buiten:** 50-meterbad; recreatiebad; glijbaan; peuterbad en ligweide.	Combibad
Zwemcollege Lisse	Lisse	20	21,3	Kleinschalige zwemvoorziening	Binnenbad
SportPlaza Mercator	Amsterdam	21	20,7	**Binnen:** Wedstrijdbad; doelgroepenbad; therapiebad en horeca. **Buiten:** Wedstrijdbad; peuterbad; ligweide.	Combibad
Sportbedrijf Kaag en Braassem	Roelofarendsveen	22	14,1	25-meterbad; recreatiebad; peuterbad en horeca.	Binnenbad
SwimGym	Amsterdam	22	27,1	Kleinschalige zwemvoorziening (25-meterbad met 2 banen)	Binnenbad
Zwemschool G. Koelemeijer	Halfweg	22	22,5	Kleinschalige zwemvoorziening	Binnenbad
Zwemschool De Drijver	Haarlem	22	18,1	Kleinschalige zwemvoorziening	Binnenbad
De Estafette	Nieuw-Vennep	22	16,6	**Binnen:** Wedstrijdbad; doelgroepenbad; waterspeeltuin en horeca. **Buiten:** Wedstrijdbad; twee peuterbaden; speeltoestellen en een ligweide.	Combibad
Sportcentrum De Waterkanten	Lisse	22	22,4	25-meterbad; instructiebad; recreatiebad; stroomversnelling; whirlpool; lage duikplank; glijbaan; peuterbad en horeca.	Binnenbad
Zwembad Wasbeek	Sassenheim	22	23,8	Wedstrijdbad; recreatiebad; stroomversnelling; glijbaan; stoombad; whirlpool; knuffelbank; peuterbad en horeca.	Binnenbad
Zwembad Aquarijn	Alphen aan den Rijn	24	18,9	Wedstrijdbad 35-meter (te scheiden tot een 25-meterbad) inclusief startblokken;	Binnenbad
Calypso Sport	Abcoude	24	26,8	Wedstrijdbad; whirlpool en horeca.	Binnenbad
Sportfondsenbad Amsterdam-Oost	Amsterdam	24	27,3	Wedstrijdbad; instructiebad; recreatiebad; whirlpool; peuterbad;	Binnenbad

Zwembad	Plaats	Afstand in min.	Afstand in km	Baden en faciliteiten	Type bad
				sauna's; Turks Stoombad en horeca.	
Het Marnix	**Amsterdam**	24	23,3	Wedstrijdbad; instructiebad en horeca.	Binnenbad
Zwembad de Planeet	**Haarlem**	24	24,9	25-meterbad; trainingsbad en horeca.	Binnenbad
Zwembad De Houtvaart	**Haarlem**	24	20,7	50-meterbad; duikplank; peuterbad; ligweide en horeca.	Buitenbad
Sportcentrum De Vosse	**Hillegom**	24	18,8	50-meterbad; recreatiebad; glijbaan; spraypark; ligweide en horeca.	Buitenbad
Zwembad Wethouder Duran	**Diemen**	25	25,6	Wedstrijdbad; instructiebad; duikplank; glijbaan; Turks stoombad; whirlpool en horeca.	Binnenbad
Zwembad Sloterpark	**Amsterdam**	25	22,8	**Binnen:** 50-meterbad; recreatiebad met stroomversnelling; doelgroepenbad; springbassin met platforms (3, 5, 7 en 10 meter), 2 hoge en 2 lage duikplanken; whirlpools; kruidenbaden; stoomcabines; peuterbad; glijbaan en horeca. **Buiten:** 25-meterbad; peuterbad; ruime ligweide en horeca.	Combibad
Zwembad Bijlmer	**Amsterdam**	25	28,4	Wedstrijdbad; recreatiebad; doelgroepenbad; glijbaan; peuterbad; whirlpool; stoombad; diverse speelelementen en horeca.	Binnenbad
Amstelbad	**Ouderkerk aan de Amstel**	26	15,2	Wedstrijdbad met zes banen; recreatiebad met glijbanen; peuterbad; speeltoestellen; ligweide en horeca.	Buitenbad
Zwembad de Hoorn	**Alphen aan den Rijn**	26	19,8	**Binnen:** Wedstrijdbad; recreatiebad; therapiebad; glijbaan; 2 duikplanken; Turks stoombad; whirlpool; peuterbad en horeca. **Buiten:** Buitenbad met duikplank; ruime zonneweide.	Combibad
Sport- en recreatiecentrum de Does	**Leiderdorp**	27	26,4	25-meterbad; instructiebad; recreatiebad; stroomversnelling; borrelbanken; whirlpool; Turks stoombad; glijbaan; peuterbad en horeca.	Binnenbad

Bijlage 4 Ruimtestaten nieuwbouwscenario's

RUIMTESTAAT ZWEMBAD AALSMEER - SCENARIO 1 NIEUWBOUW ZONDER RECREATIEF PROGRAMMA

17 mei 2024

STRAMAN CS/PR-170524

STRAMAN management en advies

				aantal	per eenheid m2 nvo	subtotaal m2 nvo	totalen
A. Zwemzalen							1554
1	Wedstrijdbad	met beweegbare bodem over volledig oppervlak	15,0 x 25,0	1	375	375	
2	Perrons	langszijde 1	3,0 x 25,0	1	75	75	
		langszijde 2	2,5 x 25,0	1	63	63	
		kopse zijde 1	3,0 x 20,5	1	62	62	
		kopse zijde 2	4,0 x 20,5	1	82	82	
3	Wedstrijdbad	met beweegbare bodem over volledig oppervlak	15,0 x 25,0	1	375	375	
4	Perrons	langszijde 1	3,0 x 25,0	1	75	75	
		langszijde 2	2,5 x 25,0	1	63	63	
		kopse zijde 1	3,0 x 20,5	1	62	62	
		kopse zijde 2	4,0 x 20,5	1	82	82	
5	100 tribunezitplaatsen op verdieping wedstrijdbad		2,0 30,0	1	60	60	
6	Bergingen wedstrijdbaden			4	25	100	
7	EHBO ruimte /massageruimte			2	15	30	
8	Jury/wedstrijdruimte/vergaderruimte			2	20	40	
9	Badmeesterpost			1	12	12	
B. Entree/centrale hal							163
1	Entreehal met tochtportaal, garderobehoek en buggyruimte			1	25	25	
2	Centrale hal incl. kassa/receptie			1	75	75	
3	Werkplek/spreekkamer			1	8	8	
4	Toiletten droge gedeelte (dames/heren)			2	16	32	
5	Toilet miva, droge gedeelte			1	8	8	
6	Werkkast			1	15	15	
C. Horeca							270
1	Horecaruimte met bar en buitenuitgifte			1	200	200	
2	Bereidingskeuken			1	25	25	
3	Spoelkeuken			1	15	15	
4	Keukenberging			1	15	15	
5	Containerruimte			1	15	15	
D. Kleedruimten zwemzalen							370
1	Groepskleedruimten			6	24	144	
2	Kleedcabines			45	1,7	78	
3	Gezinskleedcabines			2	4	8	
4	kluisjes			180	0,2	18	
5	Toiletten natte gedeelte			16	2	32	
6	Doucheruimte			2	20	40	
7	Miva ruimte (douche/toilet/kleedruimte)			2	8	16	
8	Fohn/make-up/nawachtruimte			2	7	14	
9	Opslagruimte attributen en (miva)materialen			2	10	20	
E. Personeel/bergingen/techniek							643
1	Personeelsruimte met pantry			1	35	35	
2	Kantoorruimte teamleider			1	16	16	
3	Kantoorruimte indeelbaar			1	30	30	
4	Kleedruimte personeel			2	20	40	
5	Werkruimte technische dienst			1	25	25	
6	Toiletten			2	16	32	
7	Wasruimte/droogruimte personeel			1	10	10	
8	Werkkast			3	8	24	
9	Berging			2	8	16	
10	Buitenberging			2	20	40	
11	Effectief oppervlak kelder/badomlopen (bovenop NEN2580 norm)			1	100	125	
12	Toeslag inpandige installatieruimte specifiek zwembad (LBK e.d.) bovenop NEN2580 norm			1	250	250	
	Totaal nuttig vloeroppervlak (no)		(conform bijlage B, NEN2580)				3000
Toeslagen (let op, toeslagen t.o.v. totaal bvo conform NEN2580							
	Toeslag indelingsverlies			1% van bvo	3450	35	
	Toeslag installatieruimte			1% van bvo	3450	35	
	Toeslag verkeersruimte			5% van bvo	3450	173	
	Totaal netto vloeroppervlak (nvo)		(conform bijlage B, NEN2580)			m2 nvo	3242
	Toeslag Tarra-oppervlak (constructie, schachten, etc.)			7,00% van bvo			
	Bruto vloeroppervlak (bvo)					m2 bvo	3450
	Opslagfactor nvo naar bvo bedraagt			1,15			
F. Bestaande buitenbaden bouwkundig behouden, installatietechnisch renoveren (telt niet mee voor BVO oppervlak)							1000
1	Diep bad 25x20 m			1	500	500	
2	Ondiep bad 25x20 m			1	500	500	
3	Peuterbassin VERVALT			0	0	0	

RUIMTESTAAT ZWEMBAD AALSMEER - SCENARIO 2 NIEUWBOUW GECOMBINEERD RECREATIEF PROGRAMMA 17 mei 2024

STRAMAN CS/PR-170524

STRAMAN management en advies

				aantal	per eenheid m2 nvo	subtotaal m2 nvo	totalen
A. Zwemzalen							**2068**
1	Wedstrijdbad	met beweegbare bodem over geheel oppervlak	15,0 × 25,0	1	375	375	
2	Perrons	langszijde 1	3,0 × 25,0	1	75	75	
		langszijde 2	2,5 × 25,0	1	63	63	
		kopse zijde 1	3,0 × 20,5	1	62	62	
		kopse zijde 2	4,0 × 20,5	1	82	82	
3	Doelgroepenbad	met beweegbare bodem over geheel oppervlak	10,0 × 25,0	1	250	250	
4	Perrons	langszijde 1	3,0 × 25,0	1	75	75	
		langszijde 2	2,5 × 25,0	1	63	63	
		kopse zijde 1	3,0 × 15,5	1	47	47	
		kopse zijde 2	4,0 × 15,5	1	62	62	
5	Recreatiebad	in vrije vorm, aangegeven lengte x breedte is rekenkundig	10,0 25,0	1	250	250	
6	Perrons	in vrije vorm rondom bassin(s)	3,5 × 25,0	1	88	88	
		in vrije vorm rondom bassin(s)	3,5 × 25,0	1	88	88	
		in vrije vorm rondom bassin(s)	3,5 × 17,0	1	60	60	
		in vrije vorm rondom bassin(s)	3,5 × 17,0	1	60	60	
7	Familieglijbaan met separate skim-out			1	100	100	
8	Whirlpool 8 personen met omliggende ruimte			1	30	30	
9	100 tribunezitplaatsen op verdieping wedstrijdbad		2,0 30,0	1	60	60	
10	Bergingen wedstrijdbad			2	25	50	
11	Berging doelgroepenbad			1	25	25	
12	Berging recreatiebad			1	25	25	
13	EHBO ruimte /massageruimte			2	15	30	
14	Jury/wedstrijdruimte/vergaderruimte			2	20	40	
15	Badmeesterpost			1	12	12	
B. Entree/centrale hal							**212**
1	Entreehal met tochtportaal, garderobehoek en buggyruimte			1	45	45	
2	Centrale hal incl. kassa/receptie			1	100	100	
3	Werkplek/spreekkamer			1	12	12	
4	Toiletten droge gedeelte (dames/heren)			2	16	32	
5	Toilet miva, droge gedeelte			1	8	8	
6	Werkkast			1	15	15	
C. Horeca							**300**
1	Horecaruimte met bar en natte uitgifte			1	225	225	
2	Bereidingskeuken			1	25	25	
3	Spoelkeuken			1	20	20	
4	Keukenberging			1	15	15	
5	Containerruimte			1	15	15	
D. Kleedruimten zwemzalen							**452**
1	Groepskleedruimten			6	24	144	
2	Kleedcabines			60	1,7	104	
3	Gezinskleedcabines			6	4	24	
4	kluisjes			180	0,2	18	
5	Toiletten natte gedeelte			16	2	32	
6	Doucheruimte			3	20	60	
7	Miva ruimte (douche/toilet/kleedruimte)			2	10	20	
8	Fohn/make-up/nawachtruimte			2	10	20	
9	Opslagruimte attributen en (miva)materialen			2	15	30	
E. Personeel/bergingen/techniek							**643**
1	Personeelsruimte met pantry			1	35	35	
2	Kantoorruimte teamleider			1	16	16	
3	Kantoorruimte indeelbaar			1	30	30	
4	Kleedruimte personeel			2	20	40	
5	Werkruimte technische dienst			1	25	25	
6	Toiletten			2	16	32	
7	Wasruimte/droogruimte personeel			1	10	10	
8	Werkkast			3	8	24	
9	Berging			2	8	16	
10	Buitenberging			2	20	40	
11	Effectief oppervlak kelder/badomlopen (bovenop NEN2580 norm)			1	100	125	
12	Toeslag inpandige installatieruimte specifiek zwembad (LBK e.d.) bovenop NEN2580 norm			1	250	250	
	Totaal nuttig vloeroppervlak (no)		(conform bijlage B, NEN2580)				**3675**
Toeslagen (let op, toeslagen t.o.v. totaal bvo conform NEN2580							
	Toeslag indelingsverlies			1% van bvo	4227	42	
	Toeslag installatieruimte			1% van bvo	4227	42	
	Toeslag verkeersruimte			5% van bvo	4227	211	
	Totaal netto vloeroppervlak (nvo)		(conform bijlage B, NEN2580)			m2 nvo	**3971**
	Toeslag Tarra-oppervlak (constructie, schachten, etc.)			7,00% van bvo			
	Bruto vloeroppervlak (bvo)					m2 bvo	**4227**
	Opslagfactor nvo naar bvo bedraagt			1,15			
F. Bestaande buitenbaden bouwkundig behouden, installatietechnisch renoveren (telt niet mee voor BVO oppervlak)							**1000**
1	Diep bad 25x20 m			1	500	500	
2	Ondiep bad 25x20 m			1	500	500	
3	Peuterbassin VERVALT			0	0	0	

RUIMTESTAAT ZWEMBAD AALSMEER - SCENARIO 3 NIEUWBOUW UITGEBREID RECREATIEF PROGRAMMA — 17 mei 2024

STRAMAN management en advies

				aantal	per eenheid m2 nvo	subtotaal m2 nvo	totalen
A. Zwemzalen							**2715**
1	Wedstrijdbad	met beweegbare bodem over geheel oppervlak	15,0 × 25,0	1	375	375	
2	Perrons	langszijde 1	3,0 × 25,0	1	75	75	
		langszijde 2	2,5 × 25,0	1	63	63	
		kopse zijde 1	3,0 × 20,5	1	62	62	
		kopse zijde 2	4,0 × 20,5	1	82	82	
3	Doelgroepenbad	met beweegbare bodem over geheel oppervlak	10,0 × 25,0	1	250	250	
4	Perrons	langszijde 1	3,0 × 25,0	1	75	75	
		langszijde 2	2,5 × 25,0	1	63	63	
		kopse zijde 1	3,0 × 15,5	1	47	47	
		kopse zijde 2	4,0 × 15,5	1	62	62	
5	Recreatiebad	in vrije vorm, aangegeven lengte x breedte is rekenkundig	15,0 25,0	1	375	375	
6	Perrons	in vrije vorm rondom bassin(s)	6,0 × 25,0	1	150	150	
		in vrije vorm rondom bassin(s)	6,0 × 25,0	1	150	150	
		in vrije vorm rondom bassin(s)	6,0 × 27,0	1	162	162	
		in vrije vorm rondom bassin(s)	6,0 × 27,0	1	162	162	
7	Familieglijbaan met separate skim-out			1	100	100	
8	Buizenglijbaan 70m met touch-points en snelheidsmeting			1	150	150	
9	Whirlpool 12 personen met omliggende ruimte			1	40	40	
10	Stoomcabine 12 personen			1	20	20	
11	100 tribunezitplaatsen op verdieping wedstrijdbad		2,0 30,0	1	60	60	
12	Bergingen wedstrijdbad			2	25	50	
13	Berging doelgroepenbad			1	25	25	
14	Berging recreatiebad			1	25	25	
15	EHBO ruimte /massageruimte			2	15	30	
16	Jury/wedstrijdruimte/vergaderruimte			2	20	40	
17	Badmeesterpost			2	12	24	
B. Entree/centrale hal							**255**
1	Entreehal met tochtportaal, garderobehoek en buggyruimte			1	60	60	
2	Centrale hal incl. kassa/receptie			1	125	125	
3	Werkplek/spreekkamer			1	15	15	
4	Toiletten droge gedeelte (dames/heren)			2	16	32	
5	Toilet miva, droge gedeelte			1	8	8	
6	Werkkast			1	15	15	
C. Horeca							**345**
1	Horecaruimte met bar en natte uitgifte			1	250	250	
2	Bereidingskeuken			1	30	30	
3	Spoelkeuken			1	25	25	
4	Keukenberging			1	25	25	
5	Containerruimte			1	15	15	
D. Kleedruimten zwemzalen							**514**
1	Groepskleedruimten			6	24	144	
2	Kleedcabines			65	1,7	113	
3	Gezinskleedcabines			6	4	24	
4	kluisjes			250	0,2	25	
5	Toiletten natte gedeelte			16	2	32	
6	Doucheruimte			3	30	90	
7	Miva ruimte (douche/toilet/kleedruimte)			2	8	16	
8	Fohn/make-up/nawachtruimte			2	15	30	
9	Opslagruimte attributen en (miva)materialen			2	20	40	
E. Personeel/bergingen/techniek							**648**
1	Personeelsruimte met pantry			1	45	45	
2	Kantoorruimte teamleider			1	16	16	
3	Kantoorruimte indeelbaar			1	30	30	
4	Kleedruimte personeel			2	25	50	
5	Werkruimte technische dienst			1	10	10	
6	Toiletten			2	16	32	
7	Wasruimte/droogruimte personeel			1	10	10	
8	Werkkast			3	8	24	
9	Berging			2	8	16	
10	Buitenberging			2	20	40	
12	Effectief oppervlak kelder/badomlopen (bovenop NEN2580 norm)			1	100	125	
13	Toeslag inpandige installatieruimte specifiek zwembad (LBK e.d.) bovenop NEN2580 norm			1	250	250	
	Totaal nuttig vloeroppervlak (no)		(conform bijlage B, NEN2580)				4477
Toeslagen (let op, toeslagen t.o.v. totaal bvo conform NEN2580							
	Toeslag indelingsverlies			1% van bvo	5149	51	
	Toeslag installatieruimte			1% van bvo	5149	51	
	Toeslag verkeersruimte			5% van bvo	5149	257	
	Totaal netto vloeroppervlak (nvo)		(conform bijlage B, NEN2580)			m2 nvo	4838
	Toeslag Tarra-oppervlak (constructie, schachten, etc.)			7,00% van bvo			
	Bruto vloeroppervlak (bvo)					m2 bvo	**5149**
	Opslagfactor nvo naar bvo bedraagt			1,15			
F. Bestaande buitenbaden bouwkundig behouden, installatietechnisch renoveren (telt niet mee voor BVO oppervlak)							**1000**
1	Diep bad 25x20 m			1	500	500	
2	Ondiep bad 25x20 m			1	500	500	
3	Peuterbassin VERVALT			0	0	0	

Bijlage 5 Raming investeringskosten scenario's

BUDGETRAMING NIEUWBOUW ZWEMBAD AALSMEER

17 mei 2024

Scenario 1 - Nieuwbouw zonder recreatief programma

BP/SO-060524

Overzicht uitgangspunten

		m2 nuttig	m3 bvo
OVERDEKT ZWEMBAD	Ruimteprogramma		
Wedstrijdbad: 25x15m (diepte 0,0-2,0m)	Entreezone	163	562
Wedstrijdbad: 25x15m (diepte 0,0-2,0m)	Horeca	270	932
Tribune 100 pers op verdieping	Personeelsruimten/bergingen/techniek	643	2218
Plafondhoogte zwemzalen 5,5m	Zwemzalen	1554	10427
	Kleedruimten en facilitair	370	1277
	Totaal NO (nuttig vloeroppervlak)	3000	
	Totaal BVO in (bruto vloeroppervlak)	**3451**	15416
BUITENBADEN (bouwkundig behouden, nieuwe installaties)			
Buitenbad diep 25x20m		500	
Buitenbad ondiep 25x20m		500	
Peuterbassin		0	

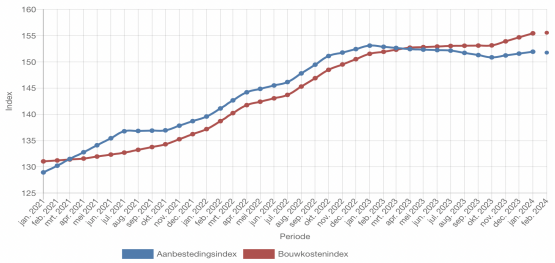
Niveau techniek/kwaliteit voor financiën			
Kwaliteitsniveau architectuur en bouwkunde (1 t/m 10)		9,00	
Minimale EPC waarde		0,00	
Minimale gemiddelde GPR score		8,50	
Minimale luchtdichtheid zwemzalen en verblijfsruimten (individueel)		0,15	
All-electric/gasloos		ja	
Minimale Rc-waardes	dak	8,00	
	gevel	6,50	
	vloer en kelders	4,50	
Glas zwemzalen		HR+++	triple
Glas overige		HR++	dubbel
Positie instalatie en LBK's		binnen	
Spanten		hout	
Draagconstructie		staal	
Type dakbedekking		TPO	
Buiten kozijnen en puien		aluminium	

Blad 1: overzicht
Blad 2: detail hoeveelheden
Blad 3: details vormfactoren
Blad 4: details technische specificaties
Blad 5: details kwaliteit

Onderdeel		Investering	waarvan budgettering voor gemeente	waarvan budgettering voor D&B aannemer
A. Grond en infrastructurele kosten		**€ 825.000**		
1 Inbreng grond (om niet)		€ -	€ -	€ -
2 Bouwrijp maken en grondwerkzaamheden (onder voorbehoud inpassingsstudie)		€ 275.000		€ 275.000
3 Terrein herinrichten (gedeeltelijk) inclusief verlichting excl. parkeerterrein (buiten scope)		€ 375.000	€ 375.000	€ -
4 Groenvoorzieningen aanpassen en uitbreiden		€ 175.000	€ 175.000	€ -
			€ -	
B. Bouwkosten		**€ 16.339.000**		
1 Sloopkosten zwembad na nieuwbouw en faseringskosten		€ 350.000	€ -	€ 350.000
2 Bouwkosten zwembad overdekt en nieuwe installaties buitenbaden		€ 9.704.240	€ -	€ 9.704.240
3 Bouwkosten zwembaden W+E installaties en waterbehandeling		€ 5.909.760	€ -	€ 5.909.760
4 Toeslag BENG2 norm		€ 150.000	€ -	€ 150.000
5 Toeslag energieneutraal (EPC=-0,00) All-Electric en luchtdicht bouwen		€ 225.000	€ -	€ 225.000
C. Legeskosten gemeente Aalsmeer (verordening 2023)	**2,70%**	**€ 474.153**	€ 474.153	€ -
D. Aansluitkosten nuts		**€ 350.000**		
1 Elektra, water, warmtenet		€ 275.000	€ -	€ 275.000
2 Riolering		€ 75.000	€ -	€ 75.000
E. Vaste en losse inrichting		**€ 340.000**		
1 Vaste inrichting accommodatie		€ 150.000	€ -	€ 150.000
2 Losse zwembad inrichting (lijnen, mobiele lift etc.)		€ 125.000	€ -	€ 125.000
3 Losse algemene inrichting accommodatie		€ 65.000	€ -	€ 65.000
F. Bijkomende kosten		**€ 1.376.408**		
1 Advies/begeleidingskosten/onderoeken incl. bouwdirectie+bouwtoezicht t/m oplevering		€ 359.458	€ 359.458	€ -
2 Architect/constructeur/adviseurs/engineering marktpartij D&B		€ 816.950		€ 816.950
3 Interne kosten gemeente (stelpost)		€ 150.000	€ 150.000	€ -
4 PR kosten (stelpost)		€ 50.000	€ 50.000	€ -
G. Onvoorzien	**6,00%**	**€ 1.182.274**	€ 1.182.274	€ -
H. Totaal excl. BTW prijspeil februari 2024		**€ 20.886.835**	€ 2.765.885	€ 18.120.950

BOUWKOSTENINDEX

De bouwkosten hebben sinds 2021 een zeer exceptionele stijging laten zien, zoals eerder alleen ooit tijdens de wereldoorlogen en oliecrisis voorgekomen is. Het heeft een ontregeld effect gehad op de bouwsector. Hoewel de rust al een jaar wedergekeerd lijkt te zijn stijgen de prijzen momenteel nog licht. Stijgende arbeidskosten als reactie op de inflatie en geopolitieke ontwikkelingen liggen daaraan ten grondslag. Daarentegen laten industrie en havenoverslagbedrijven een sterke daling van de activiteiten zien. Mogelijk is dit een voorteken voor dalende bouwkostenprijzen vanaf medio 2024. Of dit werkelijk gebeurt is onvoorspelbaar omdat het van vele macro-economische factoren afhankelijk is, zoals verminderde vraag, een eventuele recessie en geopolitieke ontwikkelingen.



STRAMAN management en advies

BUDGETRAMING NIEUWBOUW ZWEMBAD AALSMEER

17 mei 2024

Scenario 2 - Nieuwbouw met gecombineerd recreatief programma

BP/SO-170524

Overzicht uitgangspunten

		m2 nuttig	m3 bvo
OVERDEKT ZWEMBAD	Ruimteprogramma		
Wedstrijdbad: 25x15m (diepte 0,0-2,0m)	Entreezone	212	731
Doelgroepenbad 25x10m (diepte 0-2,0m)	Horeca	300	1035
Recreatie bad 250 m2	Personeelsruimten/bergingen/techniek	643	2218
Familieglijbaan met separate skim-out	Zwemzalen	2068	13876
Whirlpool 12 pers	Kleedruimten en facilitair	452	1559
Tribune 100 pers op verdieping			
Plafondhoogte zwemzalen 5,5m			
	Totaal NO (nuttig vloeroppervlak)	3675	
	Totaal BVO in (bruto vloeroppervlak)	**4226**	19420
BUITENBADEN (bouwkundig behouden, nieuwe installaties)			
Buitenbad diep 25x20m		500	
Buitenbad ondiep 25x20m		500	
Peuterbassin		0	

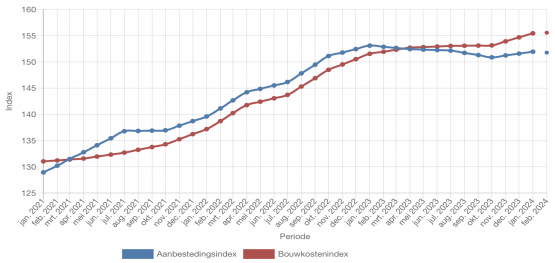
Niveau techniek/kwaliteit voor financiën			
Kwaliteitsniveau architectuur en bouwkunde (1 t/m 10)		9,00	
Minimale EPC waarde		0,00	
Minimale gemiddelde GPR score		8,50	
Minimale luchtdichtheid zwemzalen en verblijfsruimten (individueel)		0,15	
All-electric/gasloos		ja	
Minimale Rc-waardes	dak	8,00	
	gevel	6,50	
	vloer en kelders	4,50	
Glas zwemzalen		HR+++	triple
Glas overige		HR++	dubbel
Positie installatie en LBK's		binnen	
Spanten		hout	
Draagconstructie		staal	
Type dakbedekking		TPO	
Buiten kozijnen en puien		aluminium	

Blad 1: overzicht
Blad 2: detail hoeveelheden
Blad 3: details vormfactoren
Blad 4: details technische specificaties
Blad 5: details kwaliteit

Onderdeel		Investering	waarvan budgettering voor gemeente	waarvan budgettering voor D&B aannemer
A. Grond en infrastructurele kosten		**€ 825.000**		
1 Inbreng grond (om niet)		€ -	€ -	€ -
2 Bouwrijp maken en grondwerkzaamheden (onder voorbehoud inpassingsstudie)		€ 275.000		€ 275.000
3 Terrein herinrichten (gedeeltelijk) inclusief verlichting excl. parkeerterrein (buiten scope)		€ 375.000	€ 375.000	€ -
4 Groenvoorzieningen aanpassen en uitbreiden		€ 175.000	€ 175.000	€ -
			€ -	
B. Bouwkosten		**€ 18.838.900**		
1 Sloopkosten zwembad na nieuwbouw en faseringskosten		€ 350.000	€ -	€ 350.000
2 Bouwkosten zwembad overdekt en nieuwe installaties buitenbaden		€ 10.973.318	€ -	€ 10.973.318
3 Bouwkosten zwembaden W+E installaties en waterbehandeling		€ 7.010.582	€ -	€ 7.010.582
4 Toeslag BENG2 norm		€ 230.000	€ -	€ 230.000
5 Toeslag energieneutraal (EPC=-0,00) All-Electric en luchtdicht bouwen		€ 275.000	€ -	€ 275.000
C. Legeskosten gemeente Aalsmeer (verordening 2023)	**2,70%**	**€ 541.650**	€ 541.650	€ -
D. Aansluitkosten nuts		**€ 350.000**		
1 Elektra, water, warmtenet		€ 275.000	€ -	€ 275.000
2 Riolering		€ 75.000	€ -	€ 75.000
E. Vaste en losse inrichting		**€ 440.000**		
1 Vaste inrichting accommodatie		€ 200.000	€ -	€ 200.000
2 Losse zwembad inrichting (lijnen, mobiele lift etc.)		€ 175.000	€ -	€ 175.000
3 Losse algemene inrichting accommodatie		€ 65.000	€ -	€ 65.000
F. Bijkomende kosten		**€ 1.556.401**		
1 Advies/begeleidingskosten/onderoeken incl. bouwdirectie+bouwtoezicht t/m oplevering		€ 414.456	€ 414.456	€ -
2 Architect/constructeur/adviseurs/engineering marktpartij D&B		€ 941.945		€ 941.945
3 Interne kosten gemeente (stelpost)		€ 150.000	€ 150.000	€ -
4 PR kosten (stelpost)		€ 50.000	€ 50.000	€ -
G. Onvoorzien	**6,00%**	**€ 1.353.117**	€ 1.353.117	€ -
H. Totaal excl. BTW prijspeil februari 2024		**€ 23.905.068**	€ 3.059.223	€ 20.845.845

BOUWKOSTENINDEX

De bouwkosten hebben sinds 2021 een zeer exceptionele stijging laten zien, zoals eerder alleen ooit tijdens de wereldoorlogen en oliecrisis voorgekomen is. Het heeft een ontregeld effect gehad op de bouwsector. Hoewel de rust al een jaar wedergekeerd lijkt te zijn stijgen de prijzen momenteel nog licht. Stijgende arbeidskosten als reactie op de inflatie en geopolitieke ontwikkelingen liggen daaraan ten grondslag. Daarentegen laten industrie en havenoverslagbedrijven een sterke daling van de activiteiten zien. Mogelijk is dit een voorteken voor dalende bouwkostenprijzen vanaf medio 2024. Of dit werkelijk gebeurt is onvoorspelbaar omdat het van vele macro-economische factoren afhankelijk is, zoals verminderde vraag, een eventuele recessie en geopolitieke ontwikkelingen.



STRAMAN management en advies

BUDGETRAMING NIEUWBOUW ZWEMBAD AALSMEER

17 mei 2024

Scenario 3 - Nieuwbouw met uitgebreid recreatief programma

BP/SO-170524

Overzicht uitgangspunten

		m2 nuttig	m3 bvo
OVERDEKT ZWEMBAD	Ruimteprogramma		
Wedstrijdbad: 25x15m (diepte 0,0-2,0m)	Entreezone	255	880
Doelgroepenbad 25x10m (diepte 0-2,0m)	Horeca	345	1190
Recreatie bad 375 m2	Personeelsruimten/bergingen/techniek	648	2236
Buizenglijbaan 70m	Zwemzalen	2715	18218
Familieglijbaan met separate skim-out	Kleedruimten en faciltair	514	1773
Whirlpool 12 pers			
Stoomcabine 12 pers			
Tribune 100 pers op verdieping			
Plafondhoogte zwemzalen 5,5m	Totaal NO (nuttig vloeroppervlak)	4477	
	Totaal BVO in (bruto vloeroppervlak)	**5149**	24297
BUITENBADEN (bouwkundig behouden, nieuwe installaties)			
Buitenbad diep 25x20m		500	
Buitenbad ondiep 25x20m		500	
Peuterbassin		0	

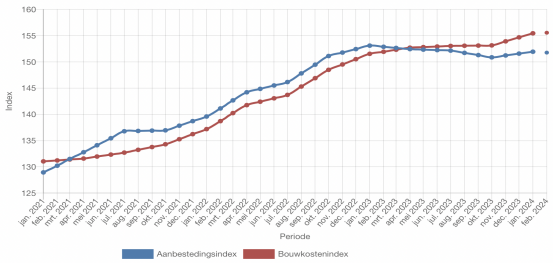
Niveau techniek/kwaliteit voor financiën			
Kwaliteitsniveau architectuur en bouwkunde (1 t/m 10)		9,00	
Minimale EPC waarde		0,00	
Minimale gemiddelde GPR score		8,50	
Minimale luchtdichtheid zwemzalen en verblijfsruimten (individueel)		0,15	
All-electric/gasloos		ja	
Minimale Rc-waardes	dak	8,00	
	gevel	6,50	
	vloer en kelders	4,50	
Glas zwemzalen		HR+++	triple
Glas overige		HR++	dubbel
Positie instalatie en LBK's		binnen	
Spanten		hout	
Draagconstructie		staal	
Type dakbedekking		TPO	
Buiten kozijnen en puien		aluminium	

Blad 1: overzicht
Blad 2: detail hoeveelheden
Blad 3: details vormfactoren
Blad 4: details technische specificaties
Blad 5: details kwaliteit

Onderdeel		Investering	waarvan budgettering voor gemeente	waarvan budgettering voor D&B aannemer
A. Grond en infrastructurele kosten		**€ 825.000**		
1 Inbreng grond (om niet)		€ -	€ -	€ -
2 Bouwrijp maken en grondwerkzaamheden (onder voorbehoud inpassingsstudie)		€ 275.000		€ 275.000
3 Terrein herinrichten (gedeeltelijk) inclusief verlichting excl. parkeerterrein (buiten scope)		€ 375.000	€ 375.000	€ -
4 Groenvoorzieningen aanpassen en uitbreiden		€ 175.000	€ 175.000	€ -
			€ -	
B. Bouwkosten		**€ 22.602.200**		
1 Sloopkosten zwembad na nieuwbouw en faseringskosten		€ 350.000	€ -	€ 350.000
2 Bouwkosten zwembad overdekt en nieuwe installaties buitenbaden		€ 13.200.234	€ -	€ 13.200.234
3 Bouwkosten zwembaden W+E installaties en waterbehandeling		€ 8.346.966	€ -	€ 8.346.966
4 Toeslag BENG2 norm		€ 330.000	€ -	€ 330.000
5 Toeslag energieneutraal (EPC=-0,00) All-Electric en luchtdicht bouwen		€ 375.000	€ -	€ 375.000
C. Legeskosten gemeente Aalsmeer (verordening 2023)	**2,70%**	**€ 643.259**	€ 643.259	€ -
D. Aansluitkosten nuts		**€ 350.000**		
1 Elektra, water, warmtenet		€ 275.000	€ -	€ 275.000
2 Riolering		€ 75.000	€ -	€ 75.000
E. Vaste en losse inrichting		**€ 650.000**		
1 Vaste inrichting accommodatie		€ 300.000	€ -	€ 300.000
2 Losse zwembad inrichting (lijnen, mobiele lift etc.)		€ 275.000	€ -	€ 275.000
3 Losse algemene inrichting accommodatie		€ 75.000	€ -	€ 75.000
F. Bijkomende kosten		**€ 1.827.358**		
1 Advies/begeleidingskosten/onderoeken incl. bouwdirectie+bouwtoezicht t/m oplevering		€ 497.248	€ 497.248	€ -
2 Architect/constructeur/adviseurs/engineering marktpartij D&B		€ 1.130.110		€ 1.130.110
3 Interne kosten gemeente (stelpost)		€ 150.000	€ 150.000	€ -
4 PR kosten (stelpost)		€ 50.000	€ 50.000	€ -
G. Onvoorzien	**6,00%**	**€ 1.613.869**	€ 1.613.869	€ -
H. Totaal excl. BTW prijspeil februari 2024		**€ 28.511.687**	€ 3.504.377	€ 25.007.310

BOUWKOSTENINDEX

De bouwkosten hebben sinds 2021 een zeer exceptionele stijging laten zien, zoals eerder alleen ooit tijdens de wereldoorlogen en oliecrisis voorgekomen is. Het heeft een ontregeld effect gehad op de bouwsector. Hoewel de rust al een jaar wedergekeerd lijkt te zijn stijgen de prijzen momenteel nog licht. Stijgende arbeidskosten als reactie op de inflatie en geopolitieke ontwikkelingen liggen daaraan ten grondslag. Daarentegen laten industrie en havenoverslagbedrijven een sterke daling van de activiteiten zien. Mogelijk is dit een voorteken voor dalende bouwkostenprijzen vanaf medio 2024. Of dit werkelijk gebeurt is onvoorspelbaar omdat het van vele macro-economische factoren afhankelijk is, zoals verminderde vraag, een eventuele recessie en geopolitieke ontwikkelingen.



STRAMAN management en advies

Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Signed By: Oude Kotte, G.E. (Gido) <gido.oudekotte@aalsmeer.nl
17/09/2024 16:50:12 CEST
ID: 0c556ce8-41c8-4448-9ef7-a3597c95b01b
Auth: Scribble

Signed By: Vellenga, Sj. (Sjoerd) <sjoerd.vellenga@aalsmeer.nl>
17/09/2024 15:23:27 CEST
ID: 0c556ce8-41c8-4448-9ef7-a3597c95b01b
Auth: Scribble

Zaaknummer: Z24-053461

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:
Willem Pije
0634559817
w.pije@amstelveen.nl
RO

Datum: 17 september 2024

Portefeuillehouder: wethouder W. Kikkert

Onderwerp
Vaststellen Woonvisie 2024-2030

Raadsbesluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:
De woonvisie 2024-2030 vast te stellen.

Samenvatting
De huidige Woonagenda is door nieuwe ambities in het raadsprogramma en een verschuivende landelijke en lokale context niet meer actueel. Met deze overwegingen indachtig is er geschreven aan een conceptversie. Over deze versie is gesproken met maatschappelijke partners en de inwoners van Aalsmeer. Dit heeft geleid tot drie speerpunten, met elk hun eigen deelonderwerpen, die samen de kaders vormen van het toekomstig woonbeleid van Aalsmeer.

1. **Bouwen voor de toekomst**
Hoe we gaan sturen in de nieuwbouwprogrammering

1.1. Een passende verdeling van de nieuwbouwprogrammering
1.2. Nieuwe sociale huurwoningen gebouwd door of voor toegelaten instellingen
1.3. Bouwen voor kwetsbare doelgroepen
1.4. Prijsgrenzen die passen bij de inkomensgroepen
1.5. Op weg naar een levensloopbestendige woningvoorraad
1.6. Een evenwichtige verdeling tussen appartementen en grondgebonden woningen
1.7. Meer koopwoningen voor Aalsmeerders en starters

2. **Een leefbaar en duurzaam Aalsmeer**
Leefbaarheid en verduurzaming

2.1. Sociale huurwoningen met voorrang toewijzen
2.2. Ouderen op weg helpen naar een passende woning
2.3. Verduurzaming en klimaatbestendigheid van de bestaande en nieuwe woningvoorraad
2.4. Een gedegen verblijf voor arbeidsmigranten
2.5. Huurders ondersteunen in hun rechtspositie
2.6. Voortzetten en verbeteren van een duurzame samenwerking met de corporaties.

3. **Experimenten die bijdragen aan de woonopgave**
Innovatieve woonoplossingen

3.1. Nieuwe woonvormen de ruimte geven
3.2. Het optimaal benutten van de bestaande woningvoorraad
3.3. Wonen onder de rook van Schiphol
3.4. Inzet van experimenten in het lint
3.5. Woningbouw en grondbeleid

Doel
Het vaststellen van de woonvisie 2024-2030, zodat we deze ambities kunnen meenemen in de woningbouwontwikkelingen van Aalsmeer en Kudelstaart.

Prestatie
In opvolging van de nieuwe woonvisie wordt er een uitvoeringsprogramma opgesteld. Hierin wordt beschreven wanneer en hoe de verschillende doelen uit de visie worden uitgevoerd. Deze acties zullen bestaan uit verdere beleidsuitwerking en uitvoeringstaken. Wij verwachten het uitvoeringsprogramma uiterlijk eind Q3 2025 aan de raad aan te bieden ter vaststelling.

Voorgeschiedenis en context
In het raadsprogramma 'Aan de slag voor Aalsmeer' staan de nieuwe, aanvullende ambities voor het woonbeleid van Aalsmeer. Daarnaast is het woonbeleid ook op landelijk en regionaal niveau continu in beweging. Dit vraagt om een vernieuwde woonvisie voor de periode 2024 tot en met 2030, die we op basis van de ontwikkelingen in de laatste jaren, het raadsprogramma, (ambtelijk) advies en consultatie hebben opgesteld. Het uiteindelijk doel is de groei van Aalsmeer in goede banen te leiden, door middel van de toevoeging van passende woningen voor verschillende doelgroepen, huishoudtypes, en leeftijdscategorieën.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

In de woonvisie 2024-2030 zijn aan de hand van drie speerpunten de belangrijkste woonambities van de gemeente Aalsmeer uitgewerkt.

1. *Bouwen voor de toekomst*

   Onder dit speerpunt wordt uitgewerkt welke eisen we aan ontwikkelaars opleggen aangaande de prijscategorieën van nieuwbouwwoningen, en de verdeling koop/huur. Daarnaast schenken we aandacht aan de doelgroepen die extra moeite hebben een geschikte woning te vinden, waaronder jongeren en ouderen. Hoe gaan we hen uit de brand helpen? De toewijzing van zowel huur- als koopwoningen en de bescherming van nieuwe woningen tegen speculatie komen ook aan bod.

2. *Een leefbaar en duurzaam Aalsmeer*

   In dit hoofdstuk ligt de nadruk op maatregelen die de leefbaarheid van de woning en de wijk ten goede komen. Zo leggen we uit hoe we huurders blijven ondersteunen in hun rechtspositie, schetsen we hoe de samenwerking met de corporatie gaan voortzetten, en zetten we in op het wegwerken van EFG-labels in de bestaande woningvoorraad. Verder zijn we van plan om sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen aan zowel Aalsmeerders als aan zorg- en onderwijspersoneel werkzaam in onze gemeente.

3. *Experimenten die bijdragen aan de woonopgave*

   Dit speerpunt creëert ruimte voor innovatie. Met de ontwikkeling van uitleglocaties gaan we het de komende jaren niet redden. De ruimte in onze gemeente is beperkt, en dit betekent dat we nieuwe woningbouwprojecten moeten inpassen in de bestaande structuur. Ook moeten we de bestaande woningvoorraad efficiënter gaan inzetten. In dit hoofdstuk schetsen we hoe we hier ruimte voor willen gaan bieden. Dit vereist nog nadere uitwerking, zodat deze experimenten in samenhang met ander ruimtelijk beleid en de procedures plaats kan vinden.

In de woonvisie wordt uitgelegd op welke cijfers deze ambities zijn gebaseerd, welke overwegingen we hebben meegenomen in het formuleren van de plannen, en met welk einddoel ze zijn opgesteld. Deze ambities zullen uiteindelijk verwerkt worden in (nieuw) beleid, zoals het uitvoeringsprogramma en de huisvestingsverordening. Daarnaast zijn er enkele ambities die op dit moment al in aparte trajecten verder worden uitgewerkt, zoals de Procesnotitie programma arbeidsmigranten 2024-2027 en de WoonWelzijnZorgvisie.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Er kan gekozen worden om de huidige woonagenda aan te houden, met het risico dat deze niet aansluit op de huidige ontwikkelingen op de lokale woningmarkt en landelijke beleidskeuzes.

Participatie

We zijn het proces naar een nieuwe woonvisie begonnen met drie Woonavonden samen met de raad. Zo is de raad geïnformeerd over de nieuwe Rijksinitiatieven en over de economische en ruimtelijke context waarin de woningcorporatie en de ontwikkelaar zich bewegen. Het participatieproces met belanghebbenden heeft eind april en begin mei plaatsgevonden op basis van de conceptversie van de woonvisie. Zo zijn er verschillende bijeenkomsten georganiseerd met zowel de inwoners van Aalsmeer, als partijen die zich bezighouden met woningbouw en woongenot. Er is gesproken met de volgende partijen:

- Aalsmeerse inwoners en andere belangstellenden tijdens een bewonersavond;
- Woningcorporaties (Eigen Haard, Habion en huurdersvertegenwoordiging HAK);
- Ontwikkelaars (Roosdom Tijhuis, Van Omme & De Groot);
- Makelaar (Eveleens Makelaars)
- Adviesraad Sociaal Domein
- Collectief Wonen Aalsmeer

Interne participatie

Wonen raakt veel afdelingen binnen de gemeente. Binnen het ambtelijk apparaat is er daarom ook gesproken met collega's van de afdelingen:

- Financiën;
- Juridische zaken;
- Economie en duurzaamheid;
- Urgente woonzaken;
- Jeugd en Samenleving;
- Projecten, planeconomie en grondzaken;
- WMO;
- Omgevingsbeleid.

Aan de hand van het participatieproces is de concept-woonvisie op een aantal punten aangepast. Dit is in de bijlage *Consultatieverslag woonvisie 2024 – 2030* inzichtelijk gemaakt.
Vervolgens hebben we de woonvisie van 5 juni tot 17 juli ter inzage gelegd. Een overzicht van de inspraakreacties en onze reactie hierop is te vinden in de *Nota van Beantwoording woonvisie 2024-2030.* Deze reacties hebben niet geleid tot significante wijzigingen in de woonvisie. Wel hebben we de nieuwste WiMRA-cijfers gebruikt om het hoofdstuk 'Feiten en analyse' wat aan te passen. Deze zijn pas sinds juni 2024 beschikbaar.

Kanttekeningen en risico's

De woonvisie 2024-2030 sluit aan bij de voornemens die in het raadsakkoord zijn gepresenteerd. Het is waarschijnlijk dat er de komende jaren nog tal van economische en maatschappelijke ontwikkelingen zijn. Om de woonvisie 2024-2030 zo goed mogelijk bij de

economische en maatschappelijk realiteit aan te laten sluiten, wordt de woonvisie in 2026 en 2028 geëvalueerd. Deze evaluaties worden met de gemeenteraad gedeeld.

De woonvisie 2024-2030 zet in op kleinere wooninitiatieven en een ruimer lintenbeleid. Woningbouwplannen die aansluiten bij deze wensen lopen mogelijk tegen bezwaren aan van andere beleidsvelden waaraan wordt getoetst. Een goede afweging tussen de grote vraag naar woningen en de ruimtelijke kwaliteit van het lint moet nog worden gemaakt.

Financiën

De komende periode wordt gebruikt om het uitvoeringsplan nader uit te werken. Hierin wordt ook onderzocht welke financiële middelen de komende jaren nodig zijn om de woonvisie ten uitvoer te brengen. Deze zullen, zo nodig, aangevraagd worden in de Kadernota 2025.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

In Q3 2025 zal een uitvoeringsplan volgen, met een overzicht van alle acties die voortvloeien uit de woonvisie 2024-20230.

Evaluatie

De woonvisie 2024-2030 wordt in 2026 en 2028 geëvalueerd.

Duurzaamheidsaspecten

Het versterken van de woningvoorraad is een belangrijk speerpunt van deze visie. Aan het daadwerkelijk verduurzamen van woningen zijn vanuit het bouwbesluit kaders vastgesteld. Op dit moment wordt er gewerkt aan een Masterplan Energie en Duurzaamheidsagenda, om zo de lokale opgave in kaart te brengen en gerichte acties uit te kunnen voeren.

Bijlagen

1: Woonvisie 2024-2030
2: Nota van Beantwoording woonvisie 2024-2030
3: Consultatieverslag woonvisie 2024-2030
3: Raadsbesluit woonvisie 2024-2030

De secretaris,	De voorzitter,
drs. Sj. Vellenga	mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.

Gemeente Aalsmeer

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Aalsmeer;

gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders, d.d. 14 november 2024, zaaknummer Z24-053461;

gelet op artikel 42 van de Woningwet;

Besluit

de woonvisie 2024-2030 vast te stellen

Aldus besloten in de openbare vergadering van 14 november 2024.

De plv. griffier,	De voorzitter,
Drs. O.F. Matheijsen	mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.

Gemeente Aalsmeer



Woonvisie 2024-2030



Inhoud

Voorwoord 4

Inleiding 5

Terugblik 5
Verhouding tot de Omgevingsvisie, de WoonWelzijnZorgvisie en de Omgevingswet 7
Het proces naar de nieuwe woonvisie 7
Leeswijzer 7

Speerpunten woonvisie 2024 – 2030 8

1. Bouwen voor de toekomst 8
2. Een leefbaar en duurzaam Aalsmeer
   Leefbaarheid en verduurzaming 8
3. Experimenten die bijdragen aan de woonopgave
   Innovatieve woonoplossingen 8

Feiten en analyse 9

De volkshuisvestelijke context: Rijk, regio, Aalsmeer 9
Bevolkingsontwikkeling 9
Woningvoorraad 10
De woningbehoefte 11
Inkomensgroepen 11
Nieuwbouw in Aalsmeer 12
Wijziging van de systematiek van woonruimteverdeling 12
Doorstroming op de woningmarkt 12
Verduurzaming en klimaatbestendigheid van de bestaande én nieuwe woningvoorraad 13

1. Bouwen voor de toekomst 14

1.1 Een passende verdeling van de nieuwbouwprogrammering 14
1.2 Nieuwe sociale huurwoningen gebouwd door of voor toegelaten instellingen 16
1.3 Bouwen voor doelgroepen 16
1.4 Prijsgrenzen en indexering 16
1.5 Levensloopbestendige woningbouw 16
1.6 Aandeel appartementen versus grondgebonden 17
1.7 Meer koopwoningen voor Aalsmeerders en starters 17

2. Een leefbaar en duurzaam Aalsmeer 19

2.1 Sociale huurwoningen met voorrang toewijzen 19
2.2 Ouderen op weg helpen naar een passende woning 19
2.3 Verduurzaming en klimaatbestendigheid van de bestaande en nieuwe woningvoorraad 19
2.4 Een gedegen verblijf voor arbeidsmigranten 20
2.5 Huurders ondersteunen in hun rechtspositie 20
2.6 Voortzetten en verbeteren van een duurzame samenwerking met de corporaties 20

3. Inzet en experimenten die bijdragen aan de woonopgave 21

3.1 Een diversiteit aan woonvormen 21
3.2 Inzet van de bestaande voorraad 21
3.3 Bouwen in LIB gebied 21
3.4 Inzet van experimenten in het lint 23
3.5 Woningbouw en grondbeleid 23



Voorwoord

Een passende, betaalbare woning is een belangrijke voorwaarde om volwaardig mee te kunnen doen. Het is een plek om samen te komen met familie en vrienden, om hobby's uit te oefenen, je terug te trekken om zo weer uitgerust aan het werk te kunnen of te studeren. Voor het eerst op jezelf, samenwonen, een gezin stichten – al deze levensfases zijn verbonden met een bepaalde woonwens. Helaas staat deze voorziening in Aalsmeer onder druk. Jongeren en starters willen graag in Aalsmeer en Kudelstaart blijven, zijn betrokken bij hun omgeving, maar hebben moeite een passende woning te vinden. Of neem onze ouderen, die veelal wonen in relatief ruime gezinswoningen. Misschien willen ze wel verhuizen naar een fijn, levensloopbestendig appartement, mogelijk met gelijkgestemden om de hoek. Maar ook in dit segment is nu nog te weinig te vinden. Gerichte, snelle acties zijn nodig om deze woonvraagstukken aan te pakken.

De woonopgave is voor het College de belangrijkste gemeentelijke opgave voor de komende periode. En hoewel een woonvisie geen onmiddellijke oplossing biedt voor mensen die nu gebukt gaan onder woningnood, stipt deze wel de urgentie van de woningcrisis aan en creëert tegelijkertijd kansen om met creatieve en innovatieve ideeën tot een oplossing te komen en aan de slag te gaan. Het belang van wonen en woonoplossingen heeft prioriteit in ons beleid, zonder andere belangen over het hoofd te zien.

De woonvisie verankert tevens de betaalbaarheidsdoelstelling: we gaan twee derde betaalbaar bouwen en 35% sociaal segment. Dit neemt niet weg dat de vraag in onze gemeente en regio groot is en dit waarschijnlijk zo zal blijven. Tegelijkertijd zijn onze nieuwbouwmogelijkheden eindig en is het van belang om balans te houden met andere onderwerpen zoals voorzieningen, duurzaamheid, groen en infrastructuur. Het is daarom aan de gemeente om ervoor te zorgen dat de woningvoorraad van Aalsmeer zich in de komende jaren evenwichtig ontwikkelt, met ruimte voor alle leeftijden en voor mensen die we allemaal hard nodig hebben. De woonvisie is één van de kaders die deze ontwikkeling mogelijk moet maken. Het is hard nodig.

Willem Kikkert
wethouder

Inleiding

Aalsmeer en Kudelstaart zijn prettige dorpen om te leven en te wonen. Samen vormen ze een fijne gemeente. Een mooie mix van bedrijvigheid, verschillende dorpse kernen en lintbebouwing. Goed verbonden met de stad en met de rest van de wereld, zonder het eigen karakter te verliezen. Ook het groen en het blauw is goed vertegenwoordigd; de Westeinderplassen en het Groene Hart zijn nooit ver weg. Tot en met 2030 verwacht de gemeente zo'n 2.000 woningen toe te voegen[1]. Dit betekent dat Aalsmeer de komende jaren flink groeit. Deze groei vraagt om een gebalanceerde aanpak om te verzekeren dat Aalsmeer en Kudelstaart prettige dorpen blijven om in te leven en wonen. Dat kan alleen door naast wonen ook voldoende aandacht te hebben voor voorzieningen die aan de leefbaarheid bijdragen en ingrepen in de openbare ruimte in de vorm van voldoende natuur, water en recreatie.

Het halen van de beoogde bouwopgave is echter geen vanzelfsprekendheid. De woningbouwsector staat voor een aantal grote uitdagingen, waaronder gestegen bouwkosten en de stikstofnormen. Het blijft de vraag of deze opgave qua aantallen toereikend is om aan de (toekomstige) woningbehoefte te voldoen. Tegelijkertijd is het aan de gemeente om de bouwopgave zo te sturen dat Aalsmeer in balans blijft met andere onderwerpen die ook aandacht vragen. Aalsmeer heeft meer woningen nodig die geschikt zijn voor elke levensfase met voldoende voorzieningen. Dat komt tot uiting in de toekomstvisie op Aalsmeer, op dit moment in ontwikkeling, en in het bijzonder de visies van Kudelstaart en Schinkelpolder.

De vraag binnen veel woonsegmenten is hoog. Onze inwoners wachten steeds langer op een sociale huurwoning, en jongeren en starters hebben veel moeite om een huur- of koopwoning te vinden die bij hun inkomen past. Verder vormt huisvesting bij bredere, maatschappelijke uitdagingen een belangrijk puzzelstuk tot de oplossing. Denk hierbij aan de vergrijzing; een passende woonruimte is een belangrijke voorwaarde om tot een hoge leeftijd comfortabel thuis te blijven wonen. Het gaat bovendien niet slechts om stenen stapelen, maar om het bouwen van nieuwe gemeenschappen. Zijn er woonvormen die eenzaamheid bestrijden en zelfredzaamheid stimuleren? Ook wordt de gemeente gevraagd om andere kwetsbare doelgroepen, zoals statushouders en uitstromers uit de GGZ, gepaste huisvesting aan te bieden. Al met al is betaalbare, passende nieuwbouw broodnodig. In de woonvisie 2024-2030 zet de gemeente Aalsmeer hier vol op in. De opgave is echter groter. Dit betekent dat een betere benutting van de bestaande woningvoorraad net zo hard nodig is.

Deze woonvisie vormt de leidraad voor het maken van prestatieafspraken met corporaties en verduidelijkt wat de gemeente van ontwikkelaars verwacht bij het maken van afspraken over een nieuwbouwprogramma. Het is het toetsingskader voor particuliere initiatieven op het gebied van woningbouw. De woonvisie vormt een kader samen met andere, toekomstige visiedocumenten, zoals de Omgevingsvisie Aalsmeer en de WoonWelzijnZorgvisie. Daarnaast zijn de landelijke wet- en regelgeving en ontwikkelingen binnen het sociaal domein van grote invloed op de ontwikkeling van het wonen in Aalsmeer. Om deze redenen wordt de woonvisie in 2026 en 2028 geëvalueerd en waar nodig aangescherpt.

Terugblik

De gemeente Aalsmeer heeft al een woonagenda vastgesteld in 2020. De woonvisie 2024-2030 vervangt deze. Dit is onder andere nodig om de aanvullende ambities uit het raadsprogramma 2022-2026 'Aan de slag voor Aalsmeer' uit te voeren. Verder is het Rijk bezig om de grip op de volkshuisvesting te versterken. Dit doet het Rijk met de Nationale Bouw- en Woonagenda en alle aanverwante nieuwe wetten, wetsvoorstellen en

1 Gebaseerd op het aantal zoals beschreven in de **Woondeal MRA**.



programma's. Om de lokale ambities waar te maken en in te spelen op de veranderende context is dit nieuwe visiedocument van belang.

Wel bouwt de gemeente deels voort op de oude woonagenda. De specifieke woonvragen van jongeren en ouderen hebben ook in deze woonvisie weer onze aandacht. Het diversifiëren van de woningvoorraad zetten we door, met nog meer nadruk op betaalbare, levensloopbestendige nieuwbouw.

Verhouding tot de Omgevingsvisie, de WoonWelzijnZorgvisie en de Omgevingswet

Tijdens het schrijven van de woonvisie werkt de gemeente ook aan de Omgevingsvisies voor Aalsmeer, Kudelstaart en Schinkelpolder. De woonvisie vormt één van de bouwstenen voor deze Omgevingsvisies, en geeft aan dat we ruimte willen bieden aan woningbouw. De Omgevingsvisie bestrijkt daarnaast een breder speelveld, ook gericht op de leefbaarheid, sociale cohesie en de economische vitaliteit van de gemeente. Een grotere en passende woningvoorraad is van groot belang, zo stelt de woonvisie. Dat legt een claim op de schaarse ruimte, wat moet worden afgewogen met andere ruimtelijke claims in de Omgevingsvisie. Ondanks deze claim op de schaarse ruimte is het van groot belang dat wonen nadrukkelijk meeweegt in deze overwegingen.
Daarnaast loopt er een proces om tot een WoonWelzijnZorgvisie te komen. Er zit enige overlap in dit beleidsstuk en de woonvisie 2024-2030.

Beide visies onderzoeken namelijk de vraag: wat is de huisvestingsbehoefte van de groeiende groep ouderen en van andere kwetsbare doelgroepen? Het grote verschil is dat de WoonWelzijnZorgvisie deze vraag integraal behandelt. Dit betekent dat het niet alleen de woonbehoefte formuleert, maar ook andere elementen die een woning daadwerkelijk leefbaar maken voor deze doelgroep. Denk hierbij aan het zorg- en welzijnsaanbod, een gezonde leefomgeving, en lokale ontmoetingscentra.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Die bepaalt dat in visiedocumenten alleen nog ambities benoemd en omschreven worden. De woonvisie is een visiedocument. Verdere implementatie vindt plaats in beleidsdocumenten, zoals het uitvoeringsprogramma, doelgroepenverordening, huisvestingsverordening, gebieds- en themavisies en natuurlijk omgevingsplannen en de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunningen.

Het proces naar de nieuwe woonvisie

In de aanloop naar de nieuwe woonvisie, hebben eerst meerdere gesprekken en presentaties plaatsgevonden met de gemeenteraad, zodat deze een visie op het gebied van wonen kon vormen. Het raadsprogramma en de huidige ontwikkelingen op de Aalsmeerse woningmarkt hebben de basis gevormd voor een concept-woonvisie 2024-2030. Deze bood het startpunt om met verschillende lokale partijen over de toekomst van wonen in Aalsmeer het gesprek aan te gaan.

Daartoe zijn meerdere bijeenkomsten met spelers uit het veld georganiseerd, waaronder woningcorporaties, makelaars, en lokale ontwikkelaars. Ook zijn er verschillende belangengroepen bij ons aangeschoven, waaronder de Adviesraad Sociaal Domein, Collectief Wonen Aalsmeer, en de Huurdersvereniging Aalsmeer Kudelstaart. Een bewonersavond op 6 mei stelde ons in staat om direct met de inwoners van Aalsmeer in contact te treden, en te ontdekken wat hun kijk op de nieuwe woonvisie is.

Aan de hand van het participatieproces is de concept-woonvisie op een aantal punten aangepast. Vervolgens hebben we de woonvisie van 5 juni tot 17 juli ter inzage gelegd. Een overzicht van de inspraakreacties en onze reactie hierop is te vinden in de Nota van Beantwoording woonvisie 2024-2030. Deze reacties hebben niet geleid tot significante wijzigingen in de woonvisie. Wel hebben we de nieuwste WiMRA-cijfers gebruikt om het hoofdstuk ‘Feiten en analyse’ wat aan te passen. Deze zijn pas sinds juni 2024 beschikbaar.

Leeswijzer

De visie start met een opsomming van de speerpunten. Hierop volgt het hoofdstuk ‘feiten en analyse’, waarin een beeld wordt geschetst van de inwoners van Aalsmeer en hun woonwensen, maar ook hoe de woningvoorraad in Aalsmeer en zijn buurten eruitziet. Tot slot gaan we in op de speerpunten, die één voor één uitgewerkt worden.

Speerpunten woonvisie 2024 – 2030

1. Bouwen voor de toekomst

Hoe we gaan sturen in de nieuwbouwprogrammering

1.1 Een passende verdeling van de nieuwbouwprogrammering
1.2 Nieuwe sociale huurwoningen gebouwd door of voor toegelaten instellingen
1.3 Bouwen voor kwetsbare doelgroepen
1.4 Prijsgrenzen die passen bij de inkomensgroepen
1.5 Op weg naar een levensloopbestendige woningvoorraad
1.6 Een evenwichtige verdeling tussen appartementen en grondgebonden woningen
1.7 Meer koopwoningen voor Aalsmeerders en starters

2. Een leefbaar en duurzaam Aalsmeer

Leefbaarheid en verduurzaming

2.1 Sociale huurwoningen met voorrang toewijzen
2.2 Ouderen op weg helpen naar een passende woning
2.3 Verduurzaming en klimaatbestendigheid van de bestaande en nieuwe woningvoorraad
2.4 Een gedegen verblijf voor arbeidsmigranten
2.5 Huurders ondersteunen in hun rechtspositie
2.6 Voortzetten en verbeteren van een duurzame samenwerking met de corporaties.

3. Experimenten die bijdragen aan de woonopgave

Innovatieve woonoplossingen

3.1 Nieuwe woonvormen de ruimte geven
3.2 Het optimaal benutten van de bestaande woningvoorraad
3.3 Wonen onder de rook van Schiphol
3.4 Inzet van experimenten in het lint
3.5 Woningbouw en grondbeleid



Feiten en analyse

De volkshuisvestelijke context: Rijk, regio, Aalsmeer

Het Rijk lanceerde in 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda met als doel de grote vraag naar betaalbare, passende woningen aan te pakken, te financieren en te monitoren. In navolging daarvan lanceerde het meerdere landelijke programma's, om zo de opgave voor de huisvesting van aandachtsgroepen (waaronder ouderen, jongeren, statushouders) in kaart te brengen. Verder heeft het geleid tot nieuwe wetten (de Wet goed verhuurderschap) en nieuwe wetsvoorstellen, zoals de Wet betaalbare huur, die voor meer regulering in de middeldure huursector moet zorgen. Dit wetsvoorstel is door de Tweede Kamer aangenomen en is 1 juli 2024 in werking getreden. De Wet versterking regie volkshuisvesting moet dit proces nog doorlopen. Dit wetsvoorstel vergroot de rol van Rijk en provincie in de volkshuisvestelijke opgave, en maakt de betaalbaarheidsopgave expliciet: twee derde van de nieuwbouw moet binnen deze categorie vallen, waarvan minstens 30% sociale huur. De rest van de betaalbaarheidsopgave wordt gevormd door sociale koop en middeldure huur en koop. Onder deze wet krijgen Rijk en de provincie meer bevoegdheid om te gaan sturen als de inzet van gemeentes achterblijft.

Op MRA-niveau wordt er gezocht naar oplossingen voor de wooncrisis. Zo tekende Aalsmeer samen met de andere MRA-gemeenten, de provincie en het Rijk op 15 maart 2023 een Woondeal. Concreet komt dit neer op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan ruim 170.000 in de MRA. Daarnaast wordt er grote nadruk gelegd op méér woningen voor de lagere en de middeninkomens, op verdere verduurzaming van de woningvoorraad en op de woonbehoeften van specifieke doelgroepen, waaronder ouderen en studenten. Om dit voor elkaar te krijgen zal het essentieel zijn om de woningbouwopgave te versnellen en de daarvoor benodigde randvoorwaarden in kaart te brengen en te verwezenlijken. Dit kan alleen door nauw samen te werken met omliggende gemeenten, de provincie, het Rijk, de netbeheerders, woningcorporaties, belangrijke beleggers in de woningmarkt en andere partijen.

De gemeente kan de regio dus goed gebruiken. Dit neemt niet weg dat de lokale context het noodzakelijk maakt om een eigen plan te trekken. Hoe zorgen we als gemeente, bijvoorbeeld, dat we onze woningvoorraad voorbereiden op de vergrijzing? Het grote aantal eengezinswoningen in Aalsmeer maakt deze opgave niet makkelijker. En hoe zorgen we ervoor dat jongeren hun eerste huis in de gemeente kunnen vinden? Om deze en andere uitdagingen het hoofd te kunnen bieden, moeten we goed nadenken wat, hoe en voor wie we bouwen. Deze woonvisie en het hierop volgende uitvoeringsprogramma moeten op deze vragen een antwoord bieden. Beide documenten zullen een dynamisch geheel vormen, om zo snel en adequaat op nieuwe ontwikkelingen te kunnen inspelen. In het uitvoeringsprogramma worden de ambities uit de woonvisie geconcretiseerd in acties. Het woonvraagstuk is echter dermate urgent dat we hier niet op gaan wachten. Ook in de aanloop naar dit programma sorteren we daarom in beleidskaders en -keuzes alvast voor op de ambities zoals omschreven in deze woonvisie.

Bevolkingsontwikkeling

Op 1 januari 2024 telt Aalsmeer 33.354 inwoners, 288 meer dan het jaar ervoor. Aalsmeer groeit al jaren gestaag, gemiddeld met zo'n 180 inwoners per jaar, maar in 2022 en 2023 was de groei extra sterk. Dit werd vooral veroorzaakt door de aankomst van een grote groep Oekraïners. Deze groei zal zich waarschijnlijk voortzetten, met in 2030 een inwonersaantal dat naar verwachting 15% hoger ligt dan in 2024.

Deze groei zal gepaard gaan met een toename van het aantal huishoudens. In totaal bestaat Aalsmeer uit 13.295 huishoudens. Bijna een

kwart van de huishoudens (23%) bestaat uit één persoon. Deze groep is grotendeels te verdelen in twee categorieën: jongeren en ouderen. Ook Aalsmeerders die na een scheiding alleen op zoek moeten naar een huis maken onderdeel uit van deze groep, alhoewel hun woonwensen zullen afwijken als de ouders ook voor hun kind(eren) op zoek moeten. Naar verwachting zal het aantal eenpersoonshuishoudens de komende jaren verder toenemen[2].

Dit komt mede door de groei van de groep ouderen. De groep 65-plussers vormt in 2023 zo'n 30% van de bevolking van Aalsmeer. In 2030 groeit dit naar verwachting naar 35% en in 2040 zelfs naar 42%. In absolute zin verdubbelt het aantal 85-plussers. De vraag is hoe deze ontwikkeling zich na 2040 doorzet en of de woningvoorraad dan nog aansluit op de bevolkingssamenstelling. Wij gaan er nu vanuit dat op deze ontwikkeling in het heden moet worden ingespeeld. De verwachte stijging is van dien aard dat we in onze programmering meer woningen voor deze en andere doelgroepen moeten realiseren. De prognose zal in de opvolgende visiedocumenten worden gemonitord. In het uitvoeringsprogramma van deze woonvisie zal de extra inzet op geschikte woningen voor ouderen een stevige plek innemen, op basis van de meest actuele prognose.

2 CBS, Huishoudensprognose 2021-2070: Groei aantal huishoudens houdt aan, december 2021

Woningvoorraad

Er zijn veel mensen in Aalsmeer die op zoek zijn naar een passende woning. Met deze noodzaak in het achterhoofd, is het verleidelijk om terug te vallen op een simpel credo: bouwen, bouwen, bouwen. Het is echter belangrijk om goed na te denken of het woonprogramma aansluit bij de woningvoorraad van de gemeente. In 2024 is de woningvoorraad per gebied als volgt:



Tabel 1. Woningen naar eigendom, 1 januari 2024 (CBS).

Gebied	Koopwoning	Particuliere huur	Corporatiehuur	Totaal
Centrum*	64%	28%	8%	2.358
Stommeer	56%	15%	28%	3.095
Hornmeer	50%	16%	28%	1.202
Kudelstaart	63%	7%	30%	3.847
Oosteinde**	67%	10%	23%	3.302
Totaal	62%	14%	24%	13.804^

**Inclusief Uiterweg en Bovenlanden*
***Inclusief Greenpark en Schinkelpolder*
^Dit wijkt iets af van de totale woningvoorraad, een klein aantal woningen valt in de categorie 'onbekend'

Onder de categorie particuliere huur vallen ook particuliere sociale huurwoningen, maar deze vormen slechts een klein deel van deze groep. Het merendeel wordt verhuurd in de vrije sector. Verder bestaat de categorie corporatiehuur voor de grote meerderheid uit sociale huurwoningen, met daarnaast een klein gedeelte middeldure huur. Wordt er gekeken naar de totale sociale huurvoorraad komt Aalsmeer uit op zo'n 24%, waarvan 18% van corporaties en 6% van particuliere verhuurders[3].
Een aantal specifieke groepen, zoals stadsvernieuwingsurgenten, statushouders, en sociaal-medisch urgenten gaan bij de woningtoewijzing van sociale huurwoningen voor op de regulier wachtenden. Inwoners die in aanmerking willen komen voor een sociale huurwoning moeten lang wachten voordat zij aan de beurt zijn. In 2022 is dit gemiddeld 18 jaar.

3 Zie de **Woondeal 2023**.

Verder bestaat de woningvoorraad in Aalsmeer voor 62% uit koopwoningen. Dit gemiddelde ligt iets hoger dan in de deelregio Amstelland-Meerlanden (58%) en een stuk hoger dan in de MRA als geheel (47%)[4]. Een groot deel van deze koopwoningen, zo'n 60%, valt in het hogere segment, met een WOZ-waarde hoger dan €351.000 (peiljaar 2023). Daarnaast bestaat zo'n 79% van de woningvoorraad uit eengezinswoningen. Dit is een erg hoog gemiddelde in vergelijking met de deelregio (66%) en de MRA als geheel (48%).

De woningbehoefte[5]

Van de huishoudens die binnen of naar Aalsmeer willen verhuizen geeft 30% aan dat ze op zoek zijn naar een sociale huurwoning. Een kleine groep, zo'n 3% van de huishoudens, is op zoek naar een middeldure of een dure huurwoning. De rest is op zoek naar een koopwoning, met 29% van de huishoudens die het middensegment overweegt (€296.000 - €438.000) en 34% die aangeeft dat ze op zoek zijn naar een woning in het hoogste segment (meer dan €438.000 k.k.).

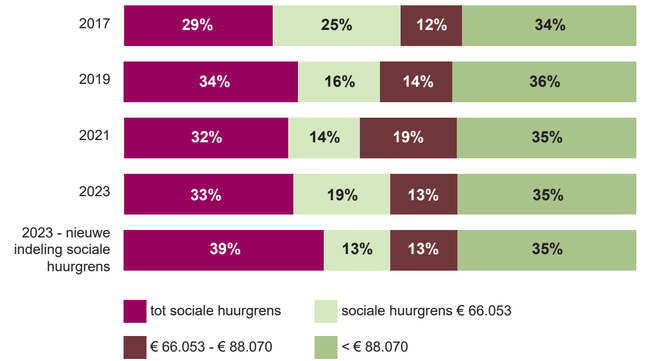
Van alles huishoudens die in of naar Aalsmeer willen verhuizen, is 39% op zoek naar een woning die gelijkvloers is. In de praktijk komt dit neer op een appartement met een lift in het complex of een woning met een slaap- en badkamer op de begane grond.

4 Factsheet Wonen in Aalsmeer 2023
5 Factsheet Wonen in Aalsmeer 2023

Inkomensgroepen

De inkomensverdeling in Aalsmeer kent flink wat verschuivingen in de laatste jaren. Het aandeel middeninkomens (€40.024-€60.036) is tussen 2017 en 2021 gedaald van 25% naar 14%. In 2023 is deze weer licht gestegen, naar 19%. Binnen deze groep vallen verschillende beroepen die van groot belang zijn voor de leefbaarheid van de gemeente, waaronder leerkrachten, verplegers, politieagenten en andere maatschappelijke beroepen. Dit wekt de indruk dat het moeilijk is voor deze inkomensgroep een passende woning in Aalsmeer vinden. De laagste inkomensgroep, die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, is relatief stabiel gebleven de laatste jaren en schommelt rond de 33%. Wel is de grens voor een sociale huurwoning voor een meerpersoonshuishouden in 2022 iets opgehoogd. Als je deze nieuwe grens aanhoudt, stijgt het percentage naar 39%.

Grafiek 1. Inkomensverdeling Aalsmeer, 2017-2021 (%)[6].



6 Factsheet Wonen in Aalsmeer 2021 & Factsheet Wonen in Aalsmeer 2023

Nieuwbouw in Aalsmeer

In 2023 zijn er 80 woningen opgeleverd in Aalsmeer, waaronder 56 sociale huurwoningen op het VVA terrein en 17 middeldure koopwoningen op Parkmeer. De meerderheid van de opgeleverde woningen betreft appartementen. De komende jaren staan er nog verschillende grote en kleine woningbouwontwikkelingen gepland[7]. Denk hierbij aan het project Westeinderhage, de herontwikkeling van de voormalige school De Hoeksteen, de sloop-nieuwbouw op de Bilderdammerweg en het project in Hornmeer, aan de Meervalstraat en de Roerdomplaan.

Daarnaast is er natuurlijk de grote gebiedsontwikkeling Oosteindedriehoek fase 1. De eerste woningoplevering van dit project staat gepland in 2026, met een uiteindelijke nieuwbouwopgave van ruim 850 woningen en programmering met een mix van grondgebonden woningen en appartementen. Alle lopende plannen in Aalsmeer zijn te vinden in de **Planmonitor**. Deze bevinden zich allemaal in zeer verschillende stadia van het plannings- of uitvoeringsproces. Het geeft echter wel een goed globaal overzicht.

Naast de vergevorderde woningbouwplannen is de gemeente druk in gesprek met verschillende initiatiefnemers om tot de bouw van meer woningen te komen. Zo zijn de gesprekken over de herontwikkeling van de Studio's Aalsmeer recentelijk weer opgestart. Verder worden bij nieuwe ontwikkelingen uiteraard randvoorwaarden opgenomen, o.a. omtrent het percentage groen, verkeersafwikkeling en inrichtingseisen openbare ruimte. Zo blijven Aalsmeer en Kudelstaart leefbaar en kwalitatief aantrekkelijk.

7 Deze planning is te lezen onder voorbehoud; de ervaring leert wel dat het uiteindelijke aantal opgeleverde woningen hiervan kan afwijken.

Wijziging van de systematiek van woonruimteverdeling

Op 16 januari 2023 is het zoeken naar een sociale huurwoning in Aalsmeer veranderd. Voorheen bouwden woningzoekers elke maand één wachtpunt op, wat betekent dat de positie op de wachtlijst volledig werd bepaald door de inschrijftijd (zonder eventuele urgentie). Met het nieuwe woonruimteverdeelsysteem is het mogelijk om extra punten op te bouwen door actief te zoeken naar een woning. Deze punten raakt men kwijt als de woningzoekende stopt met reageren of niet komt opdagen bij een bezichtiging. Het uitgangspunt is dat dit leidt tot een rechtvaardigere verdeling van sociale huurwoningen en betere kansen voor jongeren en starters. De precieze effecten tekenen zich niet volledig af binnen één jaar, zodra er meer informatie beschikbaar is wordt het systeem in 2026 geëvalueerd.

Doorstroming op de woningmarkt

In 2023 heeft woningcorporatie Eigen Haard 14 vrije sector huurwoningen verhuurd in Aalsmeer. De helft van deze verhuringen waren aan mensen die een sociale huurwoning achterlieten[8].

Doorstroming naar een passende seniorenwoning is een belangrijk speerpunt. In de eerste helft van 2024 zijn er al 5 huurders van Eigen Haard die 55 jaar of ouder zijn naar een levensloopbestendige woning verhuisd met hulp van het programma “Van Groot naar Beter”. Dit betekent dat zij actief geholpen worden met het vinden van een nieuwe geschikte woning. Hierbij laten de ouderen meestal een ruime sociale huurwoning achter.

Ongeveer 22% van de sociale corporatiehuurders heeft een inkomen boven de passende inkomensgrens. Ruim de helft van deze groep heeft een middeninkomen, en valt dus nét boven de sociale huurgrens. Een passende woning is buiten de sociale huur sector ook voor hen moeilijk te vinden. Ongeveer 8% van het totaal aan sociale huurders heeft een hoog inkomen, hoger dan €60.036[9]. Het aandeel hoge inkomens in de sociale woningvoorraad is hoger dan het gemiddelde in de deelregio (5%) en de MRA (7%). Gelet op hun inkomen zou deze hoge inkomensgroep kunnen doorstromen naar een middeldure of vrije sector huurwoning, of naar een koopwoning. Mogelijk is er geen geschikt aanbod aanwezig voor deze groep. Er zouden ongeveer 248 sociale huurwoningen vrijkomen als deze huishoudens naar een passende woning zouden verhuizen. Sociale huurders met een hoog inkomen hebben hun huur de laatste jaren vaak sneller zien stijgen, onder invloed van de **inkomensafhankelijke huurverhoging**. Sommigen van hen zullen inmiddels een huur betalen die boven de sociale huurgrens ligt.

8 Jaarrapportage Eigen Haard 2023

9 Factsheet Wonen in Aalsmeer 2021

Verduurzaming en klimaatbestendigheid van de bestaande én nieuwe woningvoorraad

Bij de verduurzaming van de bestaande en toekomstige woningvoorraad is het met name van belang dat woningen energiezuinig, aardgasvrij en duurzaam gebouwd zijn. Nationaal zijn hier al afspraken over gemaakt tussen de koepelorganisatie van woningcorporaties Aedes en de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Zo zullen er voor 2030 zo'n 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij worden gemaakt.

Op lokaal niveau heeft de gemeente Aalsmeer het Convenant Duurzaam Bouwen ondertekend, waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over circulariteit en energiegebruik tijdens de nieuwbouw van woningen. Verder zijn in de prestatieafspraken met Eigen Haard afspraken gemaakt over o.a. renovatie, onderhoud en energielabels. Zo is afgesproken om de woningen met E-, F-, en G-labels in Aalsmeer eerst aan te pakken. Momenteel heeft 7,7% van de woningvoorraad van Eigen Haard in Aalsmeer een energielabel E of lager[10]. Bij renovatie streeft Eigen Haard naar een gemiddelde van energielabel B. Wat betreft energiegebruik wordt van de gehele bestaande woningvoorraad ongeveer 98% op aardgas verwarmd. Daarnaast gebruikt een woning in Aalsmeer gemiddeld 1100 m3 gas en 2960 kWh elektriciteit. Landelijk is dit 980 m3 gas en 2640 kWh elektriciteit.

10 Jaarverslag 2022 Eigen Haard



Onder andere het bouwjaar van woningen is van belang voor het energiegebruik. In Aalsmeer is maar liefst 36% van de woningvoorraad na het jaar 2000 gebouwd. Hiermee kent Aalsmeer een veel jongere woningvoorraad dan in de rest van het land, waarbij slechts 18% van de woningen een bouwjaar na 2000 heeft[11]. Dit heeft een positieve invloed op de staat van de woningen. In de prestatieafspraken is opgenomen dat alle woningen een minimale conditiescore 3 moeten behouden, waarbij 1 gelijk staat aan nieuwbouw en 6 aan zeer slecht onderhouden. De prognose hierbij is dat de investeringen in de woningvoorraad van Eigen Haard de komende jaren zullen toenemen[12].

Verder worden uiteraard bij de gebiedsontwikkelingen randvoorwaarden meegegeven die te maken hebben met milieu en duurzaamheid, inrichtingseisen etc. Zo blijven Aalsmeer en Kudelstaart kwalitatief aantrekkelijk.

11 Statline CBS 2022

12 IBW 2023

1. Bouwen voor de toekomst

De nieuwbouwprogrammering

Naar verwachting worden er tot en met 2030 ongeveer 2.000 woningen gebouwd in de gemeente Aalsmeer. Over een gedeelte van deze plannen zijn al harde afspraken gemaakt, bij andere projecten is er nog ruimte voor sturing. Daarnaast kunnen nieuwe kansen en locaties zich aandienen. Het is van belang dat nieuwe woningbouwontwikkelingen bijdragen aan de opgave om tot een passende, betaalbare woningvoorraad te komen. Alleen op deze manier kan de gemeente de urgente vraag naar woningen het hoofd bieden.

In dit hoofdstuk staat centraal welke kaders de gemeente meegeeft aan deze nieuwe ontwikkelingen. Naar verwachting blijft de druk op de woningmarkt hoog en zal zelfs bij uitvoering van alle woningbouwplannen, de vraag en schaarste naar woningen aanhouden. Het is daarom van groot belang om strategisch te ontwikkelen in Aalsmeer.

1.1 Een passende verdeling van de nieuwbouwprogrammering

De ambitie is om veel betaalbare woningen aan de voorraad van de gemeente toe te voegen. Op dit moment ligt het percentage sociale huur in Aalsmeer op zo'n 24%, flink onder het landelijk gemiddelde dat rond de 30% schommelt. In tabel 2 is het woonprogramma bij nieuwbouw te vinden. Het doel is om deze percentages gemeentebreed te realiseren. Deze richtlijnen gelden bij nieuwe ontwikkelingen vanaf 25 woningen[13]. We passen maatwerk toe waar nodig. Deze nieuwe richtlijnen gelden alleen voor projecten die zich nog in de initiatieffase bevinden, niet voor lopende projecten.

Tabel 2. Woonprogramma bij nieuwbouw

Segment	Percentage gehele programma	Koop	Huur
Sociaal	35%	5%	30%
Midden	32%	16%	16%
Hoog	33%	33%	0%
Totaal	100%	54%	46%

De gemeente Aalsmeer gaat twee derde van alle woningen in het betaalbare segment bouwen, met 35% in het sociale segment. Deze categorie valt uiteen in 30% sociale huur en 5% sociale koop. Deze laatste categorie zal in principe marktconform gebouwd worden, wat met de huidige verkoopprijzen neerkomt op een bescheiden tweekamerappartement[14]. Als sociale koop met de huidige prijsgrenzen geen wenselijke woningen oplevert kan deze 5% verschoven worden naar het middeldure koopsegment. Daarnaast zetten we in op 32% middensegment in de nieuwbouw, met een evenwichtige verdeling tussen middeldure koop- en huurwoningen. Zo blijft geborgd dat 67% wordt gebouwd in het betaalbare segment. Een derde van de woningen mag worden ontwikkeld in de vrije sector. Uitgangspunt is dat vrije sectorwoningen alleen kunnen worden gerealiseerd als koopwoning.
Het realiseren van woningen heeft impact op bereikbaarheid, groen en voorzieningen. Om de woningproductie op peil te houden, is het van groot belang dat er aan een aantal randvoorwaarden voldaan wordt. Denk hierbij

13 Dit is binnen LIB-4 gebied de maximale omvang van een plan binnen bestaand stedelijk gebied.

14 Regelingen waarbij koopwoningen met korting worden verkocht, zoals Koopgarant, sluiten we niet volledig uit.



bijvoorbeeld aan de verkeersontsluiting en het voorzieningenniveau, of voldoende capaciteit op het elektriciteitsnetwerk, oplossingen voor de onrendabele top bij sociale woningbouwontwikkelingen, en innovatieve oplossing voor geluidsproblematiek. Op project- en gebiedsniveau worden deze aspecten gewogen in de totale ontwikkeling van het betreffende project of gebied. Veelal is er al bestaand beleid dat toegepast kan worden op de beoogde ontwikkeling. We vinden het belangrijk dat de woonbehoefte wordt bediend. De (beleids) consequenties van andere thema's zal in beeld moeten worden gebracht om een bestuurlijke afweging te maken. Ons uitgangspunt is dat de woonfunctie zoveel mogelijk dient te prevaleren. Dit uitgangspunt zal moeten leiden tot een snellere toename van het aanbod van woningen. In de toekomstvisies van Aalsmeer en Kudelstaart zal dit uitgangspunt nog nader aan bod komen. Daarnaast is extra inzet van de MRA, provincie Noord-Holland en het Rijk (zowel in menskracht als middelen) noodzakelijk[15].

1.2 Nieuwe sociale huurwoningen gebouwd door of voor toegelaten instellingen

In de gemeente Aalsmeer zijn woningcorporaties, ook wel toegelaten instellingen, de partner in het verhuren van nieuwe sociale huurwoningen. De corporatie kan ervoor kiezen deze woningen zelf te ontwikkelen of af te nemen van een particuliere ontwikkelaar. Dit zorgt ervoor dat betaalbare woningen langdurig beschikbaar blijven voor Aalsmeerders met een lager inkomen. Hiermee borgt de gemeente Aalsmeer een duurzame sociale woningvoorraad. Op plekken waar geen mogelijkheden zijn om sociale huurwoningen te realiseren passen we maatwerk toe.

1.3 Bouwen voor doelgroepen

Het aantal kwetsbare personen dat afhankelijk is van de sociale huur neemt toe. Door de beperkte beschikbaarheid van sociale huurwoningen ontstaat er een te grote concurrentiestrijd tussen kwetsbare doelgroepen en reguliere woningzoekenden die aangewezen zijn op dit segment. Daarom is het van groot belang dat de gemeente het aanbod in het sociale huursegment gaat vergroten. Daar zetten we dan ook op in.

Daarnaast onderzoekt de gemeente samen met de regio hoe groot de huisvestingsvraag van kwetsbare doelgroepen is en welke maatregelen er nodig zijn om deze zo goed mogelijk te huisvesten. Een woning op zichzelf is voor deze groep vaak niet genoeg. De juiste begeleiding, een gezonde leefbare buurt, en een ondersteunend netwerk zijn hier net zo belangrijk. Om dit tot stand te brengen is een nauwe samenwerking tussen zorg- en welzijnsorganisaties, de woningcorporatie, en de gemeente essentieel.

1.4 Prijsgrenzen en indexering

De gemeente gaat de huidige prijsgrenzen voor het middeldure segment heroverwegen. Voor middeldure huurwoningen sluiten we aan bij de nieuwe Rijksdefinitie, zoals omschreven in het wetsvoorstel Betaalbare huur. Deze grenzen zijn opgesteld met hulp van richtlijnen van het Nibud[16]. Daarnaast wordt rapportage over onze woningbouwproductie steeds belangrijker. Het is hierbij van belang dat de gemeente zich aansluit bij een uniforme categorie. De prijsgrenzen van het nieuwe Aalsmeerse woonprogramma worden verder toegelicht en vastgelegd in het uitvoeringsprogramma van deze woonvisie. Hierbij is nadrukkelijk aandacht voor het voorkomen van woonlastenverhoging door posten uit de koop- of huurprijs te verschuiven naar servicekosten of de energierekening.

1.5 Levensloopbestendige woningbouw

Ouderen en andere doelgroepen met een (potentiële) zorgvraag worden steeds vaker geacht zelfstandig te blijven wonen. Hier moet de woning dan wel voor geschikt zijn. Aalsmeer kent veel grondgebonden eengezinswoningen, vooral in het koopsegment. Deze zijn vaak niet levensloopbestendig. Hiermee bedoelen we dat een woning voor een hele levensloop passend is of met relatief simpele ingrepen passend gemaakt kan worden. In de praktijk betekent levensloopbestendigheid dat alle essentiële voorzieningen (keuken, wc, badkamer, woonkamer en één slaapkamer) zich op één etage bevinden, drempelloos zijn en bereikbaar per lift of grondgebonden zijn. In het licht van de vergrijzing is het belangrijk dat de gemeente Aalsmeer de komende jaren zo veel mogelijk levensloopbestendige woningen aan de voorraad toevoegt. Zowel nieuwbouw als aanpassing van de bestaande voorraad is hier van belang, want met alleen nieuwbouw redden we het niet. Binnen dit segment zal een gedeelte rolstoelbestendige woningen worden gerealiseerd, die onder uitgebreidere toegankelijkheidseisen gebouwd dienen te worden.

1.6 Aandeel appartementen versus grondgebonden

De woningvoorraad van Aalsmeer bestaat voor zo'n 85% uit grondgebonden eengezinswoningen. Dit percentage ligt ver boven het gemiddelde van de regio. In de nieuwbouwopgave blijft ruimte voor dit type woningen, want de vraag blijft voortbestaan. Wel zet de gemeente meer in op de bouw van appartementen, zeker als het gaat om inbreidingslocaties. Appartementen zijn per definitie levensloopbestendig en daarmee uitermate geschikt voor ouderen. Deze woonvorm kan vaak in relatief grote dichtheid vlakbij voorzieningen (supermarkt, gezondheidscentrum, openbaar vervoer) gerealiseerd worden. Daarnaast zijn appartementen voor starters vaak een ideale eerste stap op de woningmarkt, in vergelijking met de vaak duurdere grondgebonden woning.

1.7 Meer koopwoningen voor Aalsmeerders en starters

De vernieuwde Huisvestingswet maakt het mogelijk om een deel van nieuwbouwwoningen toe te wijzen aan Aalsmeerders. De gemeente gaat hier gebruik van maken. Op deze manier kunnen we de inwoners van Aalsmeer meer ruimte bieden om een woning in eigen gemeente te vinden. Daarnaast houden we vast aan de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding. Dit betekent dat kopers hun nieuwbouwwoning de eerste 5 jaar alleen op basis van enkele uitzonderingsgronden mogen verkopen of verhuren. Verder blijft de gemeente de bestaande woningvoorraad beschermen tegen speculatie met de opkoopbescherming, zolang dit wettelijk mag en uit de evaluatie blijkt dat het middel effectief is. Hiermee mag een koopwoning uit het goedkope of middeldure segment na aankoop alleen worden verhuurd met een



15 Zie de **Woondeal MRA** voor verdere toelichting van deze randvoorwaarden.

16 **Wonen - Nibud**



2. Een leefbaar en duurzaam Aalsmeer

Leefbaarheid en verduurzaming

2.1 Sociale huurwoningen met voorrang toewijzen

De nieuwe Huisvestingswet biedt de mogelijkheid om maximaal 50% van de sociale huurwoningen lokaal of regionaal toe te wijzen. Deze ruimte wil de gemeente optimaal benutten om woningen met voorrang toe te wijzen aan Aalsmeerders[17], zoals dat ook met koopwoningen gaat gebeuren (zie punt 1.7), en cruciale beroepsgroepen zoals onderwijs- en zorgpersoneel. Deze beroepen zijn van grote maatschappelijke waarde, maar met het inkomen dat hierbij hoort komt men steeds moeilijker aan een woning. In overleg met de woningcorporaties stellen we hiervoor voorrangsregelingen in. Hoewel een deel van de woningen wordt toegewezen aan urgenten en doelgroepen met voorrang, is het van belang dat ook de reguliere woningzoekende kans maakt op de woningmarkt. Daarom zorgen we ervoor dat er binnen de woonruimteverdeling voldoende ruimte overblijft voor de woningzoekende zonder urgentie of voorrang. Dit betekent dat er een goede afweging tussen de inzet van voorrangsregelingen en de behoefte van de reguliere woningzoeker moet worden gemaakt.

17 Aalsmeerders worden gedefinieerd aan de hand van het ingezetenecriterium, die stelt dat men in de laatste 10 jaar minstens 6 jaar onafgebroken in Aalsmeer woont.

2.2 Ouderen op weg helpen naar een passende woning

Veel ouderen verhuizen liever niet of hebben moeite een aantrekkelijke doorstroomwoning te vinden. Hierdoor wonen zij in een woning die niet meer aansluit op hun leefsituatie. Bijvoorbeeld doordat deze te groot is voor twee personen of niet is aangepast op een extra zorgbehoefte. De oplossing begint bij een passend woningaanbod voor ouderen, denk aan ruime appartementen in alle segmenten (zie 1.6). Daarnaast willen we ouderen aan de hand van voorlichting, voorrang en ontzorging verleiden daadwerkelijk te verhuizen. Zo continueert én evalueert de gemeente de regeling Van Groot naar Beter, en voegt hier de regeling Van Hoog naar Laag aan toe. Hiermee kunnen ouderen binnen eigen complex verhuizen van een boven- naar een benedenwoning. Verder organiseert de gemeente samen met de woningcorporaties een jaarlijkse informatiemarkt die inzicht biedt hoe ouderen op de woningmarkt kunnen navigeren. Tot slot stellen we een subsidie beschikbaar voor ouderen die middels een financieel- of verhuisplan meer inzicht willen krijgen in hun woonmogelijkheden.

2.3 Verduurzaming en klimaatbestendigheid van de bestaande en nieuwe woningvoorraad

Bij de vernieuwing van de prestatieafspraken met Eigen Haard zullen we meer sturen op het op korte termijn wegwerken van de EFG-energielabels. Om de bestaande woningvoorraad van particuliere huiseigenaren te verduurzamen zetten we in op voorlichting. Hierbij focussen we met name op de voordelen en effecten van woningisolatie i.v.m. het verlagen van energiekosten. Waar grote delen van de woningvoorraad worden verduurzaamd is het ook van belang om ervoor zorgen dat de omgeving van deze woningen duurzaam en klimaatbestendig wordt (waar dat nog niet het geval is). Daarnaast informeren we over andere laagdrempelige manieren om woningen energiezuiniger te maken of zelf het energiegebruik te vermin-

deren. Verder zetten we het gratis energie-advies voor VvE's en maatschappelijke organisaties voort. Tot slot sluiten we aan op de nog te ontwikkelen Duurzaamheidsagenda.

2.4 Een gedegen verblijf voor arbeidsmigranten

De gemeenteraad heeft in februari de procesnotitie programma arbeidsmigranten 2024 – 2027 vastgesteld. Hierin staat dat er meer tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten wordt gerealiseerd buiten de woonwijken. Om kamergewijze huisvesting van arbeidsmigranten in woonwijken te ontmoedigen, wordt in het kader van deze procesnotitie ook het beleid omtrent kamergewijze verhuur geëvalueerd. Zo voorkomt de gemeente dat er grote groepen arbeidsmigranten in één woning in de wijk worden gehuisvest. Verder moeten arbeidsmigranten beter geïnformeerd worden over hun rechten en plichten. De Wet Goed Verhuurderschap is hier een goed middel voor. Zo hebben verhuurders een informatieplicht gekregen t.o.v. huurders en arbeidsmigranten. Dit betekent dat een huurcontract moet worden aangeboden in een taal die voor de arbeidsmigrant begrijpelijk is. Daarnaast geeft de wet invulling aan de wens om slecht werkgeverschap aan te pakken. Het is niet meer toegestaan om de huurovereenkomst en arbeidsovereenkomst in hetzelfde document vast te leggen. Tot slot gaat de gemeente beslissen of het nodig is een verhuurvergunning in te voeren die eisen stelt aan verblijfsruimtes voor arbeidsmigranten. Het gaan dan om het maximaal aantal personen per verblijf en de type voorzieningen die aanwezig dienen te zijn. Deze punten zullen worden opgenomen in het op te stellen programma arbeidsmigranten.

2.5 Huurders ondersteunen in hun rechtspositie

Vanwege de schaarste op de woningmarkt verzwakt de positie van huurders. Met name particuliere verhuurders maken hier misbruik van. Om dit te voorkomen werkt de gemeente sinds 2023 samen met Stichting !WOON om informatie en begeleiding aan huurders aan te bieden. Deze stichting is er om huurders te adviseren en ondersteunen met hun problemen. In 2023 heeft !WOON 235 contactmomenten gehad met voornamelijk huurders, waarvan 72 keer het spreekuur op het raadhuis is bezocht. Daarnaast zijn er 4 huisbezoeken afgelegd, bijvoorbeeld n.a.v. gebrekkig onderhoud. We houden de samenwerking met !WOON de komende jaren aan en zetten actief in op het verbreden van hun naamsbekendheid. Daarnaast is het meldpunt van de Wet Goed Verhuurderschap ondergebracht bij !WOON. Hier kunnen zowel huurders als arbeidsmigranten terecht bij verdenking van ongewenst verhuurgedrag.

Verder is de Huurdersvereniging Aalsmeer-Kudelstaart (HAK) een belangrijke spil in het netwerk van huurdersondersteuning.

2.6 Voortzetten en verbeteren van een duurzame samenwerking met de corporaties

De gemeente heeft momenteel al prestatieafspraken met Eigen Haard, die het grootste gedeelte van de sociale huursector in Aalsmeer bezit. De huidige prestatieafspraken zullen in 2026 vernieuwd worden, waarbij de gemeente o.a. afspraken maakt over de ontwikkeling en betaalbaarheid van de woningvoorraad, toewijzing aan (kwetsbare) doelgroepen en duurzaamheid. Deze prestatieafspraken worden ook ondertekend door bewonersvereniging HAK. Verder worden de ontwikkelingen in Aalsmeer jaarlijks gemonitord middels een jaarverslag en de rapportage woonruimteverdeling.

Er zijn echter nog geen afspraken met de tweede woningcorporatie in Aalsmeer; Habion. Zij bezitten 225 corporatiewoningen voor ouderen in Aalsmeer, waarbij een deel zich in een zorgcomplex bevindt. Ook met hen gaat de gemeente afspraken maken over de toekomst van de ouderenhuisvesting, waarbij we aansluiten op de WoonWelzijnZorg visie.

3. Inzet en experimenten die bijdragen aan de woonopgave

Innovatieve woonoplossingen

3.1 Een diversiteit aan woonvormen

De voormalig Rijksbouwmeester verwoordde het mooi: 'Nederland beschikte in de Middeleeuwen over meer woonvormen dan nu'[18]. Decennialang heeft de gemeente voornamelijk gebouwd voor kinderrijke gezinnen en snelle bevolkingsgroei, maar in het licht van de vergrijzing en andere demografische ontwikkelingen kunnen we niet op dezelfde voet verder gaan. Niet alleen het woningtekort maar ook bredere sociale en maatschappelijke uitdagingen bepalen mee hoe we de woonopgave invullen. Om de eenzaamheid te bestrijden en de zelfredzaamheid onder ouderen te bevorderen, is het bijvoorbeeld belangrijk dat er woonvormen zijn waar men laagdrempelig met elkaar in contact kan komen. In onze gesprekken met ontwikkelaars en woningcorporaties nemen we deze overweging mee in o.a. de prestatieafspraken en stimuleren we experimenten om tot innovatieve woonvormen te komen. Ook wooncoöperaties, waarbij burgers zelf woningen ontwikkelen en exploiteren, kunnen hier een belangrijke rol in spelen. De gemeente Aalsmeer faciliteert deze initiatieven waar mogelijk.

18 afkomstig uit een interview met het NRC op 30 januari 2024

3.2 Inzet van de bestaande voorraad

De oplossing van de woningcrisis ligt niet alleen bij nieuwbouw. Ook de bestaande voorraad speelt een sleutelrol. Denk hierbij aan woningsplitsing, optoppen van bestaande bouw en het realiseren van mantelzorgwoningen op het erf. Zo is de gemeente al in gesprek met corporaties om te kijken waar optoppen mogelijk is. Het huidige beleid in Aalsmeer faciliteert deze ingrepen al grotendeels. Er is nog weinig inzicht in het effect van het beleid op de woningvoorraad. In navolging op de woonvisie 2024-2030 willen we dat de beschikbare instrumenten meer worden toegepast. Hierbij zullen we ook nagaan welke aanpassingen nodig zijn om deze ingrepen sneller te kunnen realiseren.

3.3 Bouwen in LIB gebied

De nabijheid van de luchthaven Schiphol heeft grote invloed op de gemeente Aalsmeer en de inwoners, zo ook op waar en hoe gebouwd kan worden. De zogeheten LIB-contour beperkt het aantal beschikbare locaties voor nieuwbouw in de gemeente. De LIB 4 en 5 contour biedt mogelijkheden voor het beperkt bouwen van woningen. Wij streven naar het optimaal gebruik maken van deze mogelijkheden. Hiermee proberen we meer innovatieve, kleinschalige woningbouwlocaties mogelijk te maken. Zo kijken we naast permanente bouw ook naar de mogelijkheden van tijdelijke woningen, tiny houses of short-stay constructies. Een afwegingskader over welke initiatieven we binnen LIB 4 en 5 gebieden oppakken, volgt in een Nota randvoorwaarden kleinschalige/experimentele woonconcepten.

Verder gaat de gemeente onderzoeken of bij gepland onderhoud en/of verduurzaming van de woning, geluidsisolatie in één klap meegenomen kan worden. Op deze manier is het mogelijk om de geluidshinder van Schiphol voor de bestaande woningvoorraad in te dam-



men. Wij voeren hierover gesprekken met de betrokken overheden om dit te bewerkstelligen voor in ieder geval Stommeer.

3.4 Inzet van experimenten in het lint

Door een wijziging van het provinciaal beleid, dat waarschijnlijk eind 2024 in werking treedt, zal er meer mogelijk worden in landelijk gebied. Dit heeft ook betrekking op de linten binnen onze gemeente. Wij bewegen mee met de provincie en passen ons lintenbeleid aan, zodat er meer ruimte ontstaat voor experimentele initiatieven in dit gebied. Hiermee scheppen we duidelijkheid over wat er precies mogelijk is in en achter het lint. Er worden hier bij voorkeur permanente woningen gebouwd. Als dit niet kan, is er ruimte voor tijdelijke oplossingen.

3.5 Woningbouw en grondbeleid

Grondbeleid speelt een belangrijke rol in de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen. Er zijn verschillende aanpakken mogelijk. Aalsmeer heeft momenteel gekozen voor faciliterend grondbeleid. Dit betekent dat de gemeente de grond zelf niet in eigendom heeft. Door middel van een anterieure overeenkomst of het opstellen van een exploitatieplan kan de gemeente invloed uitoefenen op het handelen van een particuliere grondeigenaar. Op basis van het geldende gemeentelijke grondbeleid – en het hierin opgenomen afwegingskader- kan de gemeente ook kiezen voor een actiever grondbeleid. De gemeente kan dan zelf grond kopen om zo meer controle uit te kunnen oefenen op de omvang en samenstelling van toekomstige woningbouw in Aalsmeer.

Gemeente Aalsmeer

Consultatieverslag Woonvisie 2024 - 2030 | Gemeente Aalsmeer | 23 april – 6 mei

In april en begin mei zijn we breed in gesprek gegaan over de conceptversie van de woonvisie. We organiseerden meerdere bijeenkomsten met spelers uit het veld, waaronder woningcorporaties, makelaars, en lokale ontwikkelaars. Ook zijn er verschillende belangengroepen bij ons aangeschoven, waaronder de Adviesraad Sociaal Domein, Collectief Wonen Aalsmeer, en de Huurdersvereniging Aalsmeer Kudelstaart (HAK). Een bewonersavond op 6 mei stelde ons in staat om direct met de inwoners van Aalsmeer in contact te treden, en te ontdekken wat hun kijk op de nieuwe woonvisie is.

Van al deze bijeenkomsten hebben we een verslag opgesteld met daarin de suggesties en opmerkingen van alle deelnemers aangaande de conceptversie van de woonvisie. Ook hebben we het document intern gedeeld zodat collega's van de verschillende vakgebieden feedback konden geven.

In dit overkoepelende verslag bundelen we al deze punten en zullen we uitleggen wat we hiermee gaan doen. Zo is het inzichtelijk hoe de consultatie heeft bijgedragen aan de stap tussen de voorlopige en definitieve versie van de woonvisie.

Algemene opmerkingen

- Urgentie. Er is woningnood, erken dit als gemeente en licht toe waarom projecten soms lang duren. Het is wel belangrijk om in kansen te denken en het grotere doel voor ogen te houden, en niet alleen belemmeringen aan te stippen.

  We gaan het doel nog extra benadrukken: goede, passende woningen voor Aalsmeer. Ook een korte uitleg over het gemeentelijk werkproces bij woningbouwprojecten zal worden toegevoegd.

- Doorbraakmethodiek. De woningmarkt slibt aan alle kanten dicht, mede doordat wet- en regelgeving beperkend werken om de woningcrisis te doorbreken. Daarom is het juist van belang om in kansen te denken, en deze concreet te onderzoeken door middel van experimenten en pilots. Alleen zo kan de woningnood opgelost worden.

  Het belang van nieuwe woonvormen en andere experimenten wordt al benadrukt in de woonvisie. Wel is het complex om dergelijke initiatieven door de bestaande ruimtelijke regelgeving te loodsen. Enige voorzichtigheid in concrete toezeggingen is dus van belang. Desalniettemin willen we onderzoeken hoe we kunnen inzetten op betere begeleiding van innovatieve woonoplossingen.

- Actief grondbeleid. De gemeente heeft weinig grond in eigen beheer. Projectontwikkelaars hebben vaak wel grond en zijn daarmee een belangrijke partner. Enkele partijen opperden dat de gemeente weer actiever grondbeleid moest gaan voeren. Zo zouden ze beter kunnen sturen en doelgroepgericht bouwen.

  Onder speerpunt 3 van de woonvisie voegen we een kopje over grondbeleid toe. Hier beschrijven we o.a. de intentie om het grondbeleid van de gemeente te evalueren. We gaan onderzoeken of het een grotere bijdrage aan de woningbouwopgave kan leveren.

- Integraal bouwen. Woningbouw heeft veel invloed op de leefbaarheid, verkeersontsluiting, de openbare ruimte, het groen etc. Daarom moeten deze zaken integraal opgepakt worden, waarbij de gemeente moet sturen en prioriteren tussen disciplines. Bijvoorbeeld de afweging tussen groen en woningen – mag er gekapt worden voor nieuwbouw? En is de ontsluitingsweg nog wel voldoende als er wordt bijgebouwd? Een leefbare wijk creëer door

deze vragen goed af te wegen. Enkele partijen droegen aan dat de balans soms omslaat naar woningbouw, ten koste van andere ruimtelijke claims en de leefbaarheid

In de woonvisie gaan we het belang van een integraal afwegingskader (inclusief verkeer en groen) nog extra benadrukken. De spanning tussen leefbaarheid en nieuwbouw wordt verder onderzocht in de omgevingsvisie Aalsmeer, die op dit moment ontwikkeld wordt.

- Één regionale woningmarkt. De woningmarkt stopt niet bij de gemeentegrens, maar zo wordt deze wel behandeld. Elke gemeente kijkt naar zijn eigen woningvoorraad en woonruimteverdeling, en toetst of deze voldoende is om alle doelgroepen te bedienen. Benut juist elkaars sterktes en zwaktes, en stem af welke doelgroepen waar terecht kunnen.

  Er loopt al een regionaal traject om doelgroepen met speciale woonbehoefte beter te verdelen. We zullen hier naar gaan verwijzen in de woonvisie.

- Voorzieningenniveau. Momenteel is er niets opgenomen over de noodzaak van voorzieningen in woningbouwprojecten. Het is van belang om hier meer sturing/kaders voor op te stellen, bijvoorbeeld door een minimaal aantal m2 voorzieningen per wooneenheid te hanteren.

  Na het vaststellen van de woonvisie, gaan we werken aan een nota over verschillende eisen en wensen die wij meenemen naar gesprekken met ontwikkelaars. Denk hierbij aan de minimale grootte van woningen in bepaalde prijscategorieën. We onderzoeken of we het aantal m2 voorzieningen per wooneenheid hierin kunnen meenemen. Tijdens het ontwikkelproces wordt er ook al kritisch naar het voorzieningenniveau in de buurt gekeken.

1. Bouwen voor de toekomst

Hoe we gaan sturen in de nieuwbouwprogrammering

1.1. *Een passende verdeling van de nieuwbouwprogrammering*
1.2. *Nieuwe sociale huurwoningen gebouwd door toegelaten instellingen*
1.3. *Bouwen voor kwetsbare doelgroepen*
1.4. *Prijsgrenzen die passen bij de inkomensgroepen*
1.5. *Op weg naar een levensloopbestendige woningvoorraad*
1.6. *Een evenwichtige verdeling tussen appartementen en grondgebonden woningen*
1.7. *Meer koopwoningen voor Aalsmeerders en starters*

- Er werd opgemerkt dat er nog veel grondgebonden koopwoningen worden gebouw in Aalsmeer, terwijl juist jongeren en ouderen op zoek zijn naar (kleinere) appartementen.

  De nieuwe woonvisie heeft geen invloed op nieuwbouwprojecten waar de eerste paal al bijna de grond ingaat. We zetten nu wel in op meer appartementen in Aalsmeer, vooral vlakbij voorzieningen en OV-knooppunten. Zeker de inbreidingslocaties, waaronder de Studio's Aalsmeer, zijn hier uitermate geschikt voor.

- Men vraagt zich af hoe we tot de nieuwbouwprogrammering onder kopje 1.1 zijn gekomen, en of er wel zoveel duur koopsegment nodig is? Er werd beweerd dat er beter gekeken kan worden naar de behoefte van bestaande doelgroepen en hier op in te zetten.

  We hebben naar de verhuiswensen van Aalsmeerders gekeken (bron: WiMRA). Daarnaast is er ook een significante vraag naar koopwoningen in het dure segment, dat al start vanaf €418.000. Ook zijn er al verschillende afspraken over de programmering gemaakt. Zo hebben we de Woondeal ondertekend, die voorziet in 30% sociale huur en twee derde betaalbaar. Dit zal naar verwachting ook in de conceptwet versterking regie volkshuisvesting verankerd worden. Ook de haalbaarheid van de business case was één

van de overwegingen. Deze overwegingen hebben samen geleid tot de huidige nieuwbouwprogrammering.

- Er werd ons medegedeeld dat sociale koop zoals nu opgenomen in de woonvisie, met een prijsgrens tot €230.000 (prijspeil 2024), in de huidige markt niet haalbaar is, zelfs als het gaat om een klein tweekamerappartement.

  Het is onze intentie om ook in het goedkoopste segment koopwoningen toe te voegen in Aalsmeer. Als dit in gesprekken met ontwikkelaars toch niet haalbaar blijkt of tot onwenselijk kleine woningen leidt, kunnen we ervoor kiezen om deze 5% sociale koop naar middeldure koop over te hevelen. Deze optie wordt toegevoegd aan de woonvisie.

- Men vroeg zich af waarom er in 1.2 door in plaats van voor toegelaten instellingen wordt genoemd? Hierop volgde de vraag waarom commerciële instellingen geen sociale huurwoningen zouden mogen verhuren

  Het kopje van 1.2 hebben we aangepast naar 'Nieuwe sociale huurwoningen worden gebouwd door of voor toegelaten instellingen'. De keuze om sociale huurwoningen alleen door toegelaten instellingen te laten exploiteren, is meerledig. De garantie is groter dat ze langer in het sociale segment blijven. Ook kunnen we met toegelaten instellingen makkelijker afspraken maken over de huisvesting van speciale doelgroepen, waaronder sociaal-medisch urgenten, vergunninghouders, of andere kwetsbare groepen.

- In 1.4 wordt aangegeven dat bij middeldure huur aangesloten wordt op de prijsgrenzen zoals in de Wet Betaalbare huur (€1123). Kunnen we de maximale middeldure huurprijs niet begrenzen op €1000?

  Wij hebben ervoor gekozen om ons te baseren op de prijsgrenzen zoals ze in de wet betaalbare huur zijn gedefinieerd. Ook huren die tegen het maximum van deze grens liggen zijn voor een significant deel van de middeninkomens nog betaalbaar.

- Er werd ons gevraagd hoe we in de toekomst kunnen voorkomen dat woningbouwprojecten voor starters al snel voor veel hogere prijzen doorverkocht of verhuurd worden, en zo maar kort voor de doelgroep beschikbaar blijven?

  De meest effectieve manier is om alleen maar marktconform te bouwen, in andere woorden: je rekent een vierkante meterprijs die past bij de marktomstandigheden. Een extreme prijssprong is dan uitgesloten en de woning beweegt dan slechts mee met de markt. Dit betekent wel dat de woningen vaak aan de kleine kant zullen zijn (zie vraag over sociale koop hierboven).

  We blijven wel openstaan voor andere effectieve methodes om betaalbare koopwoningen beschikbaar te houden voor de doelgroep. Dit gaan we nog opnemen in de woonvisie.

- Waarom staat de koopstart- en koopgarantregeling niet opgenomen? Hiermee kunnen hogere kwaliteit woningen gebouwd worden voor een betaalbare prijs.

  Zie bovenstaand antwoord.

2. Een gezond en duurzaam Aalsmeer

Leefbaarheid en verduurzaming

2.1. *Sociale huurwoningen met voorrang toewijzen*
2.2. *Ouderen op weg helpen naar een passende woning*
2.3. *Verduurzaming en klimaatadaptatie van de bestaande woningvoorraad*
2.4. *Een gedegen verblijf voor arbeidsmigranten*
2.5. *Huurders ondersteunen in hun rechtspositie*

2.6. *Voortzetten en verbeteren van een duurzame samenwerking met de corporaties.*

- Bij 2.1 wordt de voorrang voor Aalsmeerders genoemd, maar dit geldt alleen voor de woningen in Aalsmeer. Er werd opgemerkt dat er al een intensieve samenwerking met Amstelveen bestaat. Waarom kunnen Aalsmeerders geen voorrang krijgen in Amstelveen, en andersom? Zo trek je de woningmarkt open en biedt je meer doorstroommogelijkheid voor ouderen.

  Elke gemeente gaat gedeeltelijk over zijn eigen voorrangbeleid. Er is in beide gemeenten gekozen om eigen inwoners voor een klein percentage van de vrijgekomen sociale huurwoningen voorrang te geven. Dit blijft de voorkeur hebben.

- Bij 2.2 wordt genoemd dat Van Groot naar Beter gecontinueerd zal worden. Het viel sommigen op dat deze regeling momenteel nog niet aanslaat in de regio. Het kan handig zijn om de regeling te evalueren en in andere gemeenten te kijken waarom het daar wel lukt.

  We spreken in de woonvisie de intentie uit om Van Groot naar Beter voort te zetten. Hier hoort ook een evaluatiemoment bij. In het uitvoeringsprogramma zullen we deze evaluatie gaan inplannen en gaan informeren bij andere gemeenten naar hun ervaringen.

- Sommigen merkten op dat er nu met name gefocust wordt op de ouderendoorstroming van huurwoning naar huurwoning terwijl het juist voor de ouderen met een afbetaalde koopwoning onaantrekkelijk is om door te stromen. Er wordt ons aangeraden om daarom meer semi-bungalows of ruime appartementen te bouwen, in alle segmenten, zeker in de middeldure huursector. Hier is momenteel weinig aanbod. Men was er niet over eens of dit de doorstroming ook echt op gang brengt.

  De doorstroming van ouderen is een complex thema. De bereidheid om ook daadwerkelijk te verhuizen is vaak moeilijk in te schatten. Het is echter wel zeker dat een passend aanbod een noodzakelijkheid is. We gaan het belang van relatief ruime ouderenwoningen in alle segmenten nog extra benadrukken in de woonvisie.

- Enkele partijen gaven aan dat je ouderen niet alleen kan verleiden tot doorstroming met passende woningen, maar ook met interessante woonvormen, gemeenschappelijke ruimtes, en bewustwordingscampagnes. De angst voor sociale isolatie kan ook een belemmering zijn om door te stromen.

  Interessante woonvormen voor ouderen worden onder speerpunt 3 al aangestipt. Ook moet de informatiemarkt, zoals aangekondigd onder punt 2.2., bijdragen aan dit bewustzijn. Verder wordt er in de WoonWelzijnZorgvisie aandacht besteed aan dit onderwerp, waarbij vooral het welzijnswerk, ontmoetingsruimten, en andere sociale aspecten worden behandeld.

- Bij 2.3 wordt alleen de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad belicht, terwijl er ook kansen zijn in de nieuwbouw. Ook staat er nu niets over klimaatadaptatie opgenomen.

  De verduurzaming van de toekomstige en bestaande woningvoorraad is een belangrijke doelstelling voor een leefbare woningvoorraad in Aalsmeer. De woonvisie richt zich met name op de betaalbaarheid, segmentering en betere inzet van de bestaande woningvoorraad. Onze visie omtrent duurzaam en klimaatadaptief bouwen wordt verder behandeld in het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid. De woonvisie, het programma Duurzaamheid en andere beleidsstukken vormen samen de kaderstelling voor de toekomstige gebiedsontwikkeling in Aalsmeer.

3. Experimenten die bijdragen aan de woonopgave

Innovatieve woonoplossingen

3.1. *Nieuwe woonvormen de ruimte geven*
3.2. *Het optimaal benutten van de bestaande woningvoorraad*
3.3. *Wonen onder de rook van Schiphol*
3.4. *Experimenteren in het lint*

- Benadruk in 3.1 het belang van (gemengde) woonvormen zoals Lang Leve Thuisflats of het mixen van jong en oud, en ga hierover in gesprek met corporaties. Bijvoorbeeld gemixte appartementencomplexen, met studio's voor starters, maisonettes voor gezinnen en levensloopbestendige appartementen voor ouderen in het (sociale) huur en koopsegment.

  Een andere partij geeft juist aan dat het mengen van leeftijden heel bewerkelijk is, en in de praktijk vaak niet het gewenste effect heeft. Let er verder op dat je terughoudend bent met het voordraagrecht binnen deze gemixte woonvormen, omdat je anders de controle over de woonruimteverdeling voor kwetsbare doelgroepen kwijtraakt.

  Er zijn verschillende woonvormen voor ouderen mogelijk, ook binnen deze doelgroep zijn de woonbehoeftes divers. Samen met de woningcorporaties gaan we in gesprek over de mogelijkheid om verschillende woonvormen voor zowel jongeren als ouderen te ontwikkelen. Dit kan worden ingepast in nieuwbouwontwikkelingen of in de bestaande voorraad. In de woonvisie voegen we toe dat we deze doelstelling meenemen in de prestatieafspraken.

- Ouderen gaven aan dat ze samen zouden willen wonen met een vriend. Echter worden ze dan gekort op hun AOW. Kan dit gefaciliteerd worden zonder de woning te moeten splitsen?

  Dit zijn Rijksregels waar we als gemeente geen directe invloed op uitoefenen. Indien we de mogelijkheid hebben om te lobbyen voor meer flexibiliteit op dit gebied, grijpen we deze kans aan.

- Er werd opgemerkt dat de mogelijkheid om meer de hoogte in te bouwen of woningen boven winkel(centra) te realiseren nog niet wordt genoemd.

  Om de woningnood het hoofd te bieden is het van belang om te verdichten op plekken waar dit mogelijk is. Denk hierbij, bijvoorbeeld, aan optoppe. We zullen dit benadrukken in de woonvisie.

- Er werd gesteld dat de Aalsmeerder het woonprobleem vooral zelf wil oplossen. De gemeente zou dit moeten faciliteren door bijvoorbeeld flexibel beleid op te stellen omtrent mantelzorgwoningen, woningsplitsing, illegale woonruimtes en kamergewijze verhuur. Maak het bijvoorbeeld ook mogelijk om een mantelwoning tijdelijk om te vormen tot een ouder-kind woning, voor thuiswonende jongeren.

  Een betere inzet van de bestaande woningvoorraad is al opgenomen in de woonvisie onder kopje 3.2. Na het vaststellen van de woonvisie zullen we het beleid omtrent mantelzorgwoningen, woningsplitsing, illegale woonruimtes en kamergewijze verhuur evalueren. Hierbij zullen we ook kijken of we de regels kunnen verruimen. We zijn hierbij wel gebonden aan landelijke en provinciale regelgeving.

- Er werd geopperd om meer begeleiding vanuit de gemeente aan te bieden, om bewoners door de vaak ingewikkelde bureaucratische procedures te helpen.

  Onder kopje 3.2 voegen we toe dat we bewoners beter willen begeleiden in de aanvraagprocedures van bewonersinitiatieven.

- Denk bij experimenten in het LIB-gebied of in de linten niet alleen aan permanente bouw of verblijf, maar ook aan tijdelijke woningen, tiny houses of short stay, bijvoorbeeld voor arbeidsmigranten. Een andere partij vraagt zich juist af of je vanwege gezondheidsredenen wel in het LIB-gebied moet bouwen.

  LIB-zones zijn een complex onderwerp, waarbij de afweging tussen gezondheid en verblijfsmogelijkheden constant worden afgewogen. We zullen de mogelijkheden hierin extra benadrukken.

- Waarom zijn er zoveel braakliggende percelen? Onderzoek waar het pijnpunt ligt en hoe je dit kan oplossen, bijvoorbeeld door een bouwplicht op te leggen aan grondbezitters.

  Een aantal jaar geleden is de locaties van braakliggende percelen in kaart gebracht. De potentie van deze percelen bleek beperkt.

Nota van Beantwoording
Woonvisie Aalsmeer 2024 - 2030

Oktober 2024

Wijze van beantwoording

Deze Nota van Beantwoording (NvB) gebruiken we voor de beantwoording van inspraakreacties op de concept-woonvisie 2024 -2030. De ingediende inspraakreacties zijn integraal weergegeven en in hun geheel beoordeeld.

De ontvangen inspraakreacties worden per indiener puntsgewijs behandeld. In de linker kolom staan de reactiepunten per inzender en in de kolom daarnaast een puntsgewijze beantwoording. In de meest rechterkolom wordt aangegeven of de inspraakreactie leidt tot aanpassing van de concept-woonvisie 2024 -2030 met een gewijzigde tekst.

Indieners ontvangen de NvB (anoniem weergegeven conform de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)) met het oog op transparante communicatie. Bij een inspraakreactie van organisaties wordt wel de naam van de organisatie genoemd. Er zijn in totaal 8 inspraakreacties ingediend, waarvan 7 van dezelfde partij.

Gemeente Aalsmeer

Nota van Beantwoording Woonvisie Aalsmeer 2024 - 2030

	Inspreker + inspraakreactie	Reactie	Hoe wordt de inspraakreactie verwerkt?
1	Klangbordgroep Belangenbehartiging (7 inspraken), d.d. 1 juli 2024		
a	Er zijn in Aalsmeer te veel grondgebonden eengezinswoningen. Dit sluit niet aan op de huidige groei van één- en tweepersoonshuishoudens. Daarmee zijn er juist voor mensen die aan het begin of het einde van hun wooncarrière staan structureel onvoldoende woningen, waardoor de doorstroming van zowel jong als oud wordt belemmerd. Dit wordt onvoldoende belicht in de woonvisie.	Het aandeel grondgebonden woningen in Aalsmeer is inderdaad hoog. Om starters en ouderen meer kans te bieden op de woningmarkt is daarom in speerpunten 1.5 en 1.6 opgenomen dat we inzetten op meer appartementen en levensloopbestendige woningen (gelijkvloers, drempelloos etc.) bij nieuwbouwplannen. Zo zorgen we ervoor dat de woningvoorraad uitgebreid wordt met het type woningen waar de meeste vraag naar is.	Wordt reeds benoemd in de woonvisie bij speerpunten 1.5 en 1.6
b	In de woonvisie worden de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt wel gesignaleerd, maar concrete uitvoeringsacties missen nog. Zorg ervoor dat het huidige beleid straks ook echt aansluit op de veranderende samenleving.	In de woonvisie hebben we onze ambities en wensen opgenomen, en natuurlijk moeten deze op korte termijn vertaald worden naar concrete acties. Na vaststelling van de woonvisie wordt er daarom aansluitend een uitvoeringsprogramma opgesteld waarin wordt uitgewerkt hoe en wanneer we deze ambities tot uitvoering brengen. We wachten echter niet totdat het uitvoeringsprogramma is vastgesteld. Ook in de aanloop naar dit programma sorteren we in o.a. beleidskaders alvast voor op onze ambities zoals verwoord in de woonvisie.	Wordt uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma

c	Behandel de twee woningcorporaties in Aalsmeer (Eigen Haard en Habion) gelijk, bijvoorbeeld tijdens de prestatieafspraken. Momenteel is er een gebrek aan onderlinge samenwerking tussen de corporaties, wat het succes van regelingen zoals van Groot naar Beter en de toekomstige van Hoog naar Laag belemmert.	De harde scheiding tussen de twee corporaties vormt inderdaad een belemmering in de regelingen van Groot naar Beter en van Hoog naar Laag. Daarom gaan we tijdens de prestatieafspraken met Eigen Haard en Habion in gesprek over de mogelijkheden omtrent doorstroming tussen woningen van beide corporaties om zo de bestaande woningvoorraad beter te benutten.	Wordt meegenomen in de prestatieafspraken
2	Nieuw Aalsmeer, d.d. 16 juli 2024		
a	Er wordt in de woonvisie alleen gesproken over voornemens, intenties en wensen maar uitwerking en concretisering hiervan mist.	Zie antwoord reactie 1b.	Wordt uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma
b	Deze woonvisie loopt tot 2030, zes jaar is echter een veel te kort tijdsbestek om een goede voorstelling van de toekomst van wonen te schetsen. Waarom is voor deze tijdshorizon gekozen?	De toekomst van wonen strekt natuurlijk veel langer dan 6 jaar. Echter is er juist gekozen voor een kort tijdsbestek omdat de woningmarkt onderhevig is aan continue veranderingen en ontwikkelingen. Om te voorkomen dat de woonvisie niet meer aansluit op de realiteit hebben we daarom voor een tijdspad van 6 jaar gekozen, inclusief tussentijdse evaluatiemomenten in 2026 en 2028. Na deze 6 jaar wordt er weer een nieuwe woonvisie opgesteld, die volledig aansluit de woningmarkt ontwikkelingen van dat moment.	Blijft gedekt in volgende woonvisie
c	Verken de toekomstige sociale en ruimtelijke dynamiek en concretiseer deze in de woonvisie, door duidelijke doelen te stellen. Bijvoorbeeld op het gebied van verduurzaming, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen met het oog op biodiversiteit, leefbaarheid en flexibiliteit.	In de woonvisie focussen we op de toekomstige woonbehoefte en hoe we de bestaande- en nieuwbouwvoorraad het beste hierop kunnen aansluiten. Hierdoor is het zwaartepunt niet op duurzaamheid komen te liggen, dit betekent echter niet dat duurzaamheid geen rol speelt. Onze ambities op het gebied van duurzaamheid krijgen daarom hun eigen plek en worden verder uitgewerkt in het Programma Duurzaamheid. Uiteraard krijgen deze onderwerpen ook aandacht	Wordt uitgewerkt in het Programma Duurzaamheid en de Omgevingsvisie.

		in de op te stellen Omgevingsvisie.	

d	In de woonvisie mist nog een duidelijke participatie-inzet waarbij toekomstige bewoners vanaf het begin betrokken worden, dus van de planvorming tot de concretisering van woningbouwplannen.	In oktober 2023 is het participatiebeleid van de gemeente Aalsmeer vastgesteld. Zo wordt er bij nieuwbouwprojecten al geparticipeerd met bewoners en geïnteresseerden, bijvoorbeeld door de ontwikkelaar. Hier kunnen zowel omwonenden als woningzoekenden hun inbreng geven.	Is opgenomen in ons participatiebeleid
e	De facilitering en waardering van bewonersinitiatieven komt onvoldoende terug.	In speerpunt 3.4 staat opgenomen dat we het lintenbeleid gaan aanpassen om zo ruimte te bieden voor experimentele initiatieven, waaronder die van bewoners. Ook binnen het LIB-gebied willen we de ruimtelijke kaders voor woningbouw verbreden (speerpunt 3.3). De precieze invulling hiervan zal nader worden uitgewerkt, bijvoorbeeld in een notitie randvoorwaarden kleinschalige/experimentele wooninitiatieven.	Wordt uitgewerkt in beleidsnotitie en -kaders
f	Schenk meer aandacht aan innovatieve woonvormen zoals collectief wonen, intergenerationeel wonen, Tiny Houses, nabuurschap en drijvende woonconcepten.	We staan open voor innovatieve woonvormen en daarom is o.a. in hoofdstuk 3 de wens opgenomen om verschillende woonvormen te implementeren in nieuwe locatie- en gebiedsontwikkelingen. Het is echter van de situatie afhankelijk welke woonvormen uiteindelijk haalbaar zijn. Dit zal per woningbouwproject worden uitgewerkt.	Wordt reeds benoemd in hoofdstuk 3 van de woonvisie

Woonvisie 2024-2030

CONCEPT

Inhoudsopgave

CONCEPT

Voorwoord

[Toevoegen na participatieproces, in concept honderdprocentversie]

CONCEPT

Inleiding

Aalsmeer en Kudelstaart zijn prettige dorpen om te leven en te wonen. Samen vormen ze een fijne gemeente. Een mooie mix van bedrijvigheid, verschillende dorpse kernen en lintbebouwing. Goed verbonden met de stad en met de rest van de wereld, maar zonder zijn eigen karakter te verliezen. Ook het groen en het blauw is goed vertegenwoordigd; de Westeinderplassen en het Groene Hart zijn nooit ver weg. Tot en met 2030 verwachten we zo'n 2.000 woningen toe te voegen[1]. Dit betekent dat Aalsmeer de komende jaren groeit richting de 40.000 inwoners. Het halen van deze bouwopgave is echter geen vanzelfsprekendheid. De woningbouwsector staat namelijk voor een aantal grote uitdagingen, waaronder gestegen bouwkosten en de stikstofnormen. Het blijft de vraag of deze opgave qua aantallen toereikend is om aan de (toekomstige) vraag naar woningen te voldoen. Tegelijkertijd is het aan de gemeente om de bouwopgave zo te sturen dat Aalsmeer een gebalanceerde gemeente blijft, met een geschikte woning voor elke levensfase + doelgroep en voldoende voorzieningen. Dit legt een wissel op de omgevingsvisies voor Aalsmeer en Kudelstaart, die nu worden ontwikkeld.

De vraag binnen veel woonsegmenten is hoog. Onze inwoners staan wachten steeds langer op een sociale huurwoning, en jongeren en starters hebben veel moeite om een huur- of koopwoning te vinden die bij hun inkomen past. Overigens vormt huisvesting bij bredere, maatschappelijke uitdagingen een belangrijk puzzelstuk tot de oplossing. Denk hierbij aan de vergrijzing; een passende woonruimte is een belangrijke voorwaarde om tot een hoge leeftijd comfortabel thuis te blijven wonen. Het gaat bovendien niet slechts om stenen stapelen, maar ook om het bouwen van nieuwe gemeenschappen. Zijn er woonvormen die eenzaamheid bestrijden en zelfredzaamheid stimuleren? Ook wordt de gemeente gevraagd om andere kwetsbare doelgroepen, zoals statushouders en uitstromers uit de GGZ, gepaste huisvesting aan te bieden. Al met al is betaalbare, passende nieuwbouw + doorstroming (= betere benutting) broodnodig. In de Woonvisie 2024-2030 wordt hier dus ook vol op ingezet. Ook wordt er ingezet op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

Deze woonvisie vormt de leidraad voor het maken van prestatieafspraken met corporaties + huurdersorganisatie = tripartiet en maakt duidelijk wat wij van ontwikkelaars verwachten als wij afspraken gaan maken over een nieuwbouwprogramma. Het is ook het toetsingskader voor particulier initiatief op het gebied van woningbouw. De woonvisie vormt een kader samen met andere, toekomstige visiedocumenten, zoals de Omgevingsvisie Aalsmeer en de Woonwelzijnzorgvisie. Ook de landelijke wet- en regelgeving en ontwikkelingen binnen het sociaal domein zijn van grote invloed op de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om deze redenen wordt de woonvisie in 2026 en 2028 geëvalueerd en waar nodig aangescherpt.+visie huurders HAK+visie EH

Wat levert de evaluatie van de vorige woonvisie op m.b.t. aandachtspunten voor de nieuwe periode?

[1] Gebaseerd op het aantal zoals beschreven in de Woondeal MRA.

Terugblik

De gemeente Aalsmeer heeft al een woonagenda vastgesteld in 2020. De woonvisie 2024-2030 vervangt deze. Dit is onder andere nodig om de aanvullende ambities uit het raadsprogramma 'Aan de slag voor Aalsmeer' uit te voeren. Verder is het Rijk bezig om de grip op de volkshuisvesting te versterken. Dit doen ze met de Nationale Bouw- en Woonagenda en alle aanverwante nieuwe wetten, wetsvoorstellen en programma's. Om de lokale ambities waar te maken en in te spelen op de veranderende context is dit nieuwe visiedocument ook van belang.

Wel bouwen we voort op de oude woonagenda. De specifieke woonvragen van jongeren en ouderen hebben ook in deze woonvisie weer onze aandacht. Het diversifiëren van de woningvoorraad zetten we door, met nog meer nadruk op betaalbare, levensloopbestendige nieuwbouw. + doorstroming

Verhouding tot de Omgevingsvisie, de WoonWelzijnZorgvisie en de Omgevingswet

Tijdens het schrijven van de woonvisie wordt er gewerkt aan de Omgevingsvisie voor Aalsmeer. De woonvisie vormt één van de bouwstenen van de Omgevingsvisie. Daarom is ervoor gekozen om de woonvisie sectoraal in te steken? Wat betekent dat ?, gericht op de woningvoorraad van Aalsmeer. De Omgevingsvisie benadert de gemeente breder, namelijk vanuit leefbaarheid, sociale cohesie, eigenheid van de gemeente, de economische vitaliteit, het waarborgen van het groen en een compleet voorzieningenapparaat.

Daarnaast loopt er ook een proces om tot een WoonWelzijnZorgvisie te komen. Er zit enkele overlap in dit beleidsstuk en de woonvisie 2024-2030. Beide visies onderzoeken namelijk de vraag: wat is de huisvestingsbehoefte van de groeiende groep ouderen en van andere kwetsbare doelgroepen? Het grote verschil is dat de WoonWelzijnZorgvisie deze vraag integraal behandelt. Dit betekent dat het niet alleen het aantal vereiste woningen formuleert, maar ook andere elementen die een woning daadwerkelijk leefbaar maken voor deze doelgroep. Denk hierbij aan het zorg- en welzijnaanbod, een gezonde leefomgeving, en lokale ontmoetingscentra. De woonvisie neemt de opgave voor deze doelgroep mee in een grotere bouw (en doorstroming???) - en leefbaarheidsopgave.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Die bepaalt dat in visiedocumenten alleen nog ambities benoemd en omschreven worden. De woonvisie is een visiedocument. Verdere implementatie vindt plaats in beleidsdocumenten, zoals de uitvoeringsagenda, doelgroepenverordening en de huisvestingsverordening.

Let op: Behalve verband van woonvisie met woonzorgvisie en omgevingswet zijn er ook andere verbanden om 'wonen' kwaliteit te geven. Zoals 'groen, straten, parkeren, ruimte, OV etc. Die verbanden worden niet benoemd en komen in deze visienota ook niet naar voren. Zou wel moeten!!

Het proces naar de nieuwe woonvisie

[Hier wordt achteraf het proces naar de nieuwe woonvisie beschreven.]

Leeswijzer

De visie start met een opsomming van de speerpunten. Hierop volgt het hoofdstuk 'feiten en analyse', waarin een beeld wordt geschetst van de inwoners van Aalsmeer en hun woonwensen, maar ook hoe de woningvoorraad in Aalsmeer en zijn buurten eruit ziet. Tot slot wordt er ingegaan op de speerpunten, die één voor één uitgewerkt worden.

CONCEPT

Speerpunten woonvisie 2024 - 2030

1. Bouwen voor de toekomst

Hoe we gaan sturen in de nieuwbouwprogrammering

1.1. Een passende verdeling van de nieuwbouwprogrammering

1.2. Nieuwe sociale huurwoningen gebouwd door toegelaten instellingen ?? anderen dan EH en Habion?

1.3. Bouwen voor kwetsbare doelgroepen

1.4. Prijsgrenzen die passen bij de inkomensgroepen

1.5. Op weg naar een levensloopbestendige woningvoorraad (hee!! Is dit echt ingevulde Woonloopbaan of zomaar een kreet??)

1.6. Een evenwichtige verdeling tussen appartementen en grondgebonden woningen

1.7. Meer koopwoningen voor Aalsmeerders en starters

2. Een gezond en duurzaam Aalsmeer

Leefbaarheid en verduurzaming

2.1. Sociale huurwoningen met voorrang toewijzen

2.2. Ouderen op weg helpen ??hoe doortastend wordt dit?? naar een passende woning

2.3. Verduurzaming en klimaatadaptatie van de bestaande woningvoorraad

2.4. Een gedegen verblijf voor arbeidsmigranten

2.5. Huurders ondersteunen in hun rechtspositie

2.6. Voortzetten en verbeteren van een duurzame samenwerking met de corporaties. Meer dan EH?

3. Experimenten die bijdragen aan de woonopgave

Innovatieve woonoplossingen

3.1. Nieuwe woonvormen de ruimte geven (wat wordt hier allemaal onder gerekend?)

3.2. Het optimaal benutten van de bestaande woningvoorraad (echte transformatie??)

3.3. Wonen onder de rook van Schiphol

3.4. Experimenteren in het lint. Wat dan ????

Disclaimer: de komende maanden worden de cijfers over 2023 opgeleverd. Ook zullen binnenkort de nieuwe WiMRA resultaten beschikbaar zijn. De analyse zal nog worden aangepast met de nieuwste bevindingen.

CONCEPT

Feiten en analyse

De volkshuisvestelijke context: Rijk, regio, Aalsmeer

Het Rijk lanceerde in 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda met als doel de grote vraag naar betaalbare, passende woningen aan te pakken, te financieren en te monitoren. In navolging daarvan, lanceerde het meerdere landelijke programma's, om zo bijvoorbeeld de opgave voor de huisvesting van aandachtsgroepen (waaronder ouderen, jongeren, statushouders) in kaart te brengen. Ook heeft het geleid tot nieuwe wetten (de Wet goed verhuurderschap) en nieuwe wetsvoorstellen, zoals de Wet betaalbare huur, die voor meer regulering in de middeldure huursector moet zorgen. Dit wetsvoorstel moet nog in de Tweede Kamer behandeld worden. Ook de Wet versterking regie volkshuisvesting moet dit proces nog doorlopen. Dit wetsvoorstel vergroot de rol van Rijk en provincie in de volkshuisvestelijke opgave, en maakt de betaalbaarheidsopgave expliciet: twee derde van de nieuwbouw moet binnen deze categorie vallen, waarvan minstens 30% sociale huur. ?? of 40%? De rest van de betaalbaarheidsopgave wordt gevormd door sociale koop en middeldure huur en koop. Onder deze wet krijgen Rijk en de provincie meer bevoegdheid om te gaan sturen als de inzet van gemeentes achterblijft.

Op MRA-niveau wordt er gezocht naar oplossingen voor de wooncrisis. Zo tekenden Aalsmeer samen met de andere MRA-gemeenten, de provincie en het Rijk op 15 maart 2023 een Woondeal. Concreet komt dit neer op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan ruim 170.000 in de MRA. Hoe staat het ermee wat Aalsmeer betreft?? Daarnaast wordt er grote nadruk gelegd op méér woningen voor de lagere en de middeninkomens, op verdere verduurzaming van de woningvoorraad en op de woonbehoeften van specifieke doelgroepen, waaronder ouderen en studenten. Om dit voor elkaar te krijgen zal het essentieel zijn om de woningbouwopgave te versnellen en de daarvoor benodigde randvoorwaarden in kaart te brengen en te verwezenlijken. Dit kan alleen door nauw samen te werken met omliggende gemeenten, de provincie, het Rijk, de netbeheerders, woningcorporaties, belangrijke beleggers in de woningmarkt en andere partijen. (check commentaar wat we destijds schreven op de concept deal)!!

We kunnen de regio dus goed gebruiken. Dit neemt niet weg dat de lokale context het noodzakelijk maakt om ook een eigen plan te trekken. Hoe zorgen we, bijvoorbeeld, dat we onze woningvoorraad voorbereiden op de vergrijzing? Het grote aantal eengezinswoningen maakt dit tot een grote uitdaging. En hoe zorgen we ervoor dat ook jongeren hun eerste huis in de gemeente kunnen vinden? Om deze en andere uitdagingen het hoofd te kunnen bieden, moeten we goed nadenken wat, hoe en voor wie we bouwen. Yes: woonloopbaan!! Deze woonagenda en het hierop volgende uitvoeringsprogramma moeten op deze vragen een antwoord bieden. Beide documenten zullen een dynamisch geheel vormen, om zo snel en adequaat op nieuwe ontwikkelingen te kunnen inspelen.

Bevolkingsontwikkeling

Op 1 januari 2024 telt Aalsmeer 33.354 inwoners, 288 meer dan het jaar ervoor. Aalsmeer groeit al jaren gestaag, gemiddeld met zo'n 180 inwoners per jaar, maar in 2022 en 2023 was de groei extra sterk. Dit werd vooral veroorzaakt door de aankomst van een grote groep Oekraïners. Deze groei zal zich waarschijnlijk voortzetten, met in 2030 een inwonersaantal dat naar verwachting 15% hoger ligt dan in 2024.

Deze groei zal ook gepaard gaan met een toename van het aantal huishoudens. In totaal bestaat Aalsmeer uit 13.295 huishoudens. Bijna een kwart van de huishoudens (23%) bestaat uit één persoon. Deze groep is grotendeels te verdelen in twee categorieën: jongeren en ouderen. Ook

Aalsmeerders die na een scheiding alleen op zoek moeten naar een huis maken onderdeel uit van deze groep, alhoewel hun woonwensen zullen afwijken als ze ook voor hun kind(eren) op zoek moeten. Naar verwachting zal het aantal eenpersoonshuishoudens de komende jaren verder toenemen[2].

Dit komt mede door de groei van de groep ouderen. De groep 65-plussers vormt in 2023 zo'n 30% van de bevolking van Aalsmeer. In 2030 groeit dit naar verwachting naar 35% en in 2040 zelfs naar 42%. In absolute zin verdubbelt het aantal 85-plussers.

Woningvoorraad

Er zijn veel mensen in Aalsmeer die op zoek zijn naar een passende woning. Met deze noodzaak in het achterhoofd, is het verleidelijk om terug te vallen op een simpel credo: bouwen, bouwen, bouwen. Maar het is belangrijk om goed na te denken of het woonprogramma aansluit bij de woningvoorraad van de gemeente. In 2024 is de woningvoorraad per gebied als volgt:

Tabel 1. Woningen naar eigendom, 1 januari 2024 (CBS).

	Koopwoning	Particuliere huur	Corporatiehuur	Totaal
Centrum*	64%	28%	8%	2.358
Stommeer	56%	15%	28%	3.095
Hornmeer	50%	16%	28%	1.202
Kudelstaart	63%	7%	30%	3.847
Oosteinde**	67%	10%	23%	3.302
Totaal	62%	14%	24%	13.804^

**Inclusief Uiterweg en Bovenlanden **Inclusief Greenpark en Schinkelpolder ^Dit wijkt iets af van de totale woningvoorraad, een klein aantal woningen valt in de categorie 'onbekend'* Kijk 40% belangrijk je zit al bijna op 30%

Onder de categorie particuliere huur vallen ook particuliere sociale huurwoningen, maar deze vormen maar een klein deel van deze groep. Het merendeel wordt verhuurd in de vrije sector. Verder bestaat de categorie corporatiehuur voor de grote meerderheid uit sociale huurwoningen, met daarnaast een klein ???? gedeelte middeldure huur. Wordt er gekeken naar de totale sociale huurvoorraad komt Aalsmeer uit op zo'n 24%, waarvan 18% van corporaties en 6% van particuliere verhuurders[3]. ???????

Een aantal specifieke groepen, zoals stadsvernieuwingsurgenten, statushouders, en sociaal-medisch urgenten gaan bij de woningtoewijzing van sociale huurwoningen voor op de regulier wachtenden. Inwoners die in aanmerking willen komen voor een sociale huurwoning moeten lang wachten voordat zij aan de beurt zijn, in 2022 is dit gemiddeld 18 jaar. Tjongejongejonge

Verder bestaat de woningvoorraad in Aalsmeer voor 62% uit koopwoningen. Dit gemiddelde ligt iets hoger dan in de deelregio Amstelland-Meerlanden (58%) en een stuk hoger dan in de MRA als geheel (48%)[4]. Een groot deel van deze koopwoningen, zo'n 60%, valt in het hogere segment, met een WOZ-waarde hoger dan €351.000 (peiljaar 2023). Daarnaast bestaat zo'n 85% van de woningvoorraad uit eengezinswoningen, een erg hoog gemiddelde in vergelijking met de deelregio (67%) en de MRA als geheel (48%).

[2] CBS, Huishoudensprognose 2021-2070: Groei aantal huishoudens houdt aan, december 2021

[3] Zie de Woondeal 2023.

[4] Factsheet Wonen in Aalsmeer 2021

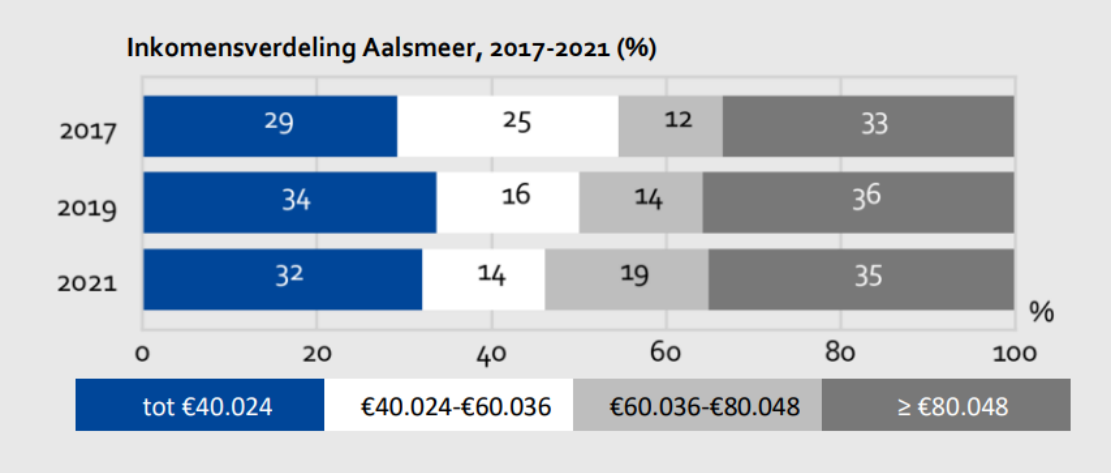
De woningbehoefte[5]

Van de huishoudens die binnen of naar Aalsmeer willen verhuizen geeft ruim een derde aan dat ze op zoek zijn naar een huurwoning. De rest is op zoek naar een koopwoning, met zo'n een derde van de huishoudens die aangeeft dat ze op zoek naar een woning in het hoogste segment (meer dan €438.000 k.k.).

Van alles huishoudens die in of naar Aalsmeer willen verhuizen, is 37% op zoek naar een woning die gelijkvloers is. In de praktijk komt dit neer op een appartement met een lift in het complex of een woning met een slaap- en badkamer op de begane grond.

Inkomensgroepen

De inkomensverdeling in Aalsmeer kent flink wat verschuivingen in de laatste jaren. Het aandeel middeninkomens (€40.024-€60.036) is gedaald van 25% naar 14%. Binnen deze groep vallen verschillende beroepen die van groot belang zijn voor de leefbaarheid van de gemeente, waaronder leerkrachten, verplegers, politieagenten en andere maatschappelijke beroepen. Dit wekt de indruk dat deze inkomensgroep moeilijk een gepaste woning in Aalsmeer weet te vinden. De laagste inkomensgroep is relatief stabiel gebleven, wat betekent dat de grootste groei zit in de hogere inkomensgroepen, vooral in het aandeel huishoudens met een inkomen vanaf €60.036 tot €80.048. Opvallend: betekent dat 'mix' slechter wordt



Grafiek 1. Inkomensverdeling Aalsmeer, 2017-2021 (%)[6].

Nieuwbouw in Aalsmeer

In 2022 zijn er 80 (zo weinig?) woningen opgeleverd in Aalsmeer, waaronder 56 sociale huurwoningen op het VVA terrein en 17 middeldure koopwoningen op Parkmeer. De meerderheid van de opgeleverde woningen betreft appartementen. De komende jaren staan er nog verschillende grote en kleine woningbouwontwikkelingen gepland[7]. Denk hierbij aan het project Westeinderhage,

[5] Factsheet Wonen in Aalsmeer 2021
[6] Factsheet Wonen in Aalsmeer 2021
[7] Deze planning is te lezen onder voorbehoud; de ervaring leert wel dat het uiteindelijke aantal opgeleverde woningen hiervan kan afwijken.

de herontwikkeling van de voormalige school De Hoeksteen, de sloop-nieuwbouw op de Bilderdammerweg en het project in Hornmeer, aan de Meervalstraat en de Roerdomplaan.

Daarnaast is er natuurlijk ook de grote gebiedsontwikkeling Oosteindedriehoek fase 1. De eerste woningoplevering van dit project staat gepland in 2026, met een uiteindelijke nieuwbouwopgave van ruim 850 woningen en programmering met een mix van grondgebonden woningen en appartementen. Alle lopende plannen in Aalsmeer zijn te vinden in de Planmonitor. Deze bevinden zich allemaal in zeer verschillende stadia van het plannings- of uitvoeringsproces, maar het geeft wel een goed globaal overzicht.

Naast de vergevorderde woningbouwplannen zijn we ook druk in gesprek met verschillende initiatiefnemers om tot de bouw van meer woningen te komen.Welke? Zo zijn de gesprekken over de herontwikkeling van de Studio's Aalsmeer recentelijk weer opgestart.

Wijziging van de systematiek van woonruimteverdeling

Op 16 januari 2023 is het zoeken naar een sociale huurwoning in Aalsmeer veranderd. Voorheen bouwden woningzoekers elke maand één wachtpunt op, wat betekent dat je positie op de wachtlijst volledig werd bepaald door je inschrijftijd (zonder eventuele urgentie). Met het nieuwe woonruimteverdeelsysteem is het mogelijk om extra punten op te bouwen door actief te zoeken naar een woning. Deze punten raak je kwijt als je stopt met reageren of als je niet komt opdagen bij een bezichtiging. Het uitgangspunt is dat dit leidt tot een rechtvaardigere verdeling van sociale huurwoningen en betere kansen voor jongeren en starters. De precieze effecten tekenen zich niet volledig af binnen één jaar, zodra er meer informatie beschikbaar is wordt het systeem in 2026 geëvalueerd. Is er toch al niet een 1e beeld?? Werkt het positief uit of juist slechter dan het al is?

Doorstroming op de woningmarkt

In 2022 heeft woningcorporatie Eigen Haard 15 vrije sector huurwoningen verhuurd in Aalsmeer. Twee derde van deze verhuringen waren aan mensen die een sociale huurwoning achterlieten[8].

Doorstroming naar een passende seniorenwoning is een belangrijk speerpunt. In 2021 zijn er elf huurders van Eigen Haard die 55 jaar of ouder zijn naar een levensloopbestendige woning verhuisd met hulp van het programma "Van Groot naar Beter". Dit betekent dat zij actief geholpen welke hulp worden met het vinden van een nieuwe geschikte woning. Hierbij laten ze meestal een ruime sociale huurwoning achter.

Ongeveer 19% van de sociale corporatiehuurders heeft een inkomen boven de inkomensgrens, Zoveel? waarvan ongeveer de helft (9% van het totaal aan sociale huurders) een hoog inkomen heeft, hoger dan €60.036[9]. Het aandeel hoge inkomens in de sociale woningvoorraad is hoger dan het gemiddelde in de deelregio (6%) en de MRA (6%). Gelet op hun inkomen zou deze hoge inkomensgroep kunnen doorstromen naar een middeldure of vrije sector huurwoning, of naar een koopwoning. Mogelijk is er geen geschikt aanbod aanwezig voor deze groep. Nou zeker weten! Er zouden ongeveer 260 sociale huurwoningen vrijkomen als deze huishoudens naar een passende woning zouden verhuizen. En wordt er ingezet op stimuleren??????

[8] Jaarrapportage Eigen Haard 2022
[9] Factsheet Wonen in Aalsmeer 2021

CONCEPT

Wonen en zorg

[uitgebreide samenvatting van de WoonWelzijnZorgvisie]

Verduurzaming en klimaatadaptatie van de woningvoorraad

Bij de verduurzaming van de bestaande en toekomstige woningvoorraad is het met name van belang dat woningen energiezuinig, aardgasvrij en duurzaam gebouwd zijn. Nationaal zijn hier al afspraken over gemaakt tussen de koepelorganisatie van woningcorporaties Aedes en de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Zo zullen er voor 2030 zo'n 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij worden gemaakt.

Op lokaal niveau heeft de gemeente Aalsmeer het Convenant Duurzaam Bouwen ondertekend, waarin afspraken zijn gemaakt over circulariteit en energiegebruik tijdens de nieuwbouw van woningen. Verder zijn in de prestatieafspraken met Eigen Haard afspraken gemaakt over o.a. renovatie, onderhoud en energielabels. Zo is afgesproken om de woningen met E-, F-, en G-labels in Aalsmeer eerst aan te pakken. Welk tempo?? want tijd is geld voor bewoners, nl. hoge energiekosten Momenteel heeft 7,7% van de woningvoorraad van Eigen Haard in Aalsmeer een energielabel E of lager[10]. Bij renovatie wordt er gestreefd naar een gemiddelde?? van energielabel B. Nee toch? Dus ook lager dan B??

Wat betreft energiegebruik wordt van de gehele bestaande woningvoorraad ongeveer 98% op aardgas verwarmd. Daarnaast gebruikt een woning in Aalsmeer gemiddeld pas op!! 1100 m3 gas en 2960 kWh elektriciteit. Landelijk is dit 980 m3 gas en 2640 kWh elektriciteit. Dus slechte labels, toch

Onder andere het bouwjaar van woningen is van belang voor het energiegebruik. In Aalsmeer is maar liefst 36% van de woningvoorraad na het jaar 2000 gebouwd. Hiermee kent Aalsmeer een veel jongere woningvoorraad dan in de rest van het land, waarbij slechts 18% van de woningen een bouwjaar na 2000 heeft[11]. Dit heeft een positieve invloed op de staat van de woningen. In de prestatieafspraken is opgenomen dat alle woningen een minimale conditiescore 3 moeten behouden, waarbij 1 gelijk staat aan nieuwbouw en 6 aan zeer slecht onderhouden. De prognose hierbij is dat de investeringen in de woningvoorraad van Eigen Haard de komende jaren zullen toenemen[12]. Ook hier . . welk tempo?? Tijd is geld voor huurders

Opvallend dat 'van het gas af helemaal niet naar voeren komt??

1. Bouwen voor de toekomst

De nieuwbouwprogrammering

Naar verwachting worden er tot en met 2030 ongeveer 2.000 woningen gebouwd in de gemeente Aalsmeer. Over een gedeelte van deze plannen zijn al harde afspraken gemaakt, maar bij andere projecten is er nog ruimte voor sturing. Aha, wat waar??? Daarnaast kunnen nieuwe kansen en

[10] Jaarverslag 2022 Eigen Haard
[11] Statline CBS 2022
[12] IBW 2023

locaties zich aandienen. Het is van belang dat nieuwe woningbouwontwikkelingen bijdragen aan de opgave om tot een passende, betaalbare woningvoorraad te komen. Passend niet alleen inkomen naar ook in de zin van de principes van woonloopbaan!!!

In dit hoofdstuk staat centraal welke kaders de gemeente meegeeft aan deze nieuwe ontwikkelingen. Naar verwachting blijft de druk op de woningmarkt hoog en zal zelfs bij uitvoering van alle woningbouwplannen, de vraag en schaarste naar woningen aanhouden. Het is daarom van groot belang om strategisch te ontwikkelen in de gemeente.

1.1. Een passende verdeling van de nieuwbouwprogrammering

De ambitie is om veel betaalbare woningen aan de voorraad van de gemeente toe te voegen. Op dit moment ligt het percentage sociale huur in Aalsmeer van zo'n 24%, onder het landelijk gemiddelde dat rond de 30% schommelt. In tabel 2 is het woonprogramma bij nieuwbouw te vinden. Het doel is om deze percentages gemeente breed te realiseren. Dat betekent dat ze de richtlijnen vormen bij nieuwe ontwikkelingen vanaf 25 woningen[13], maar dat er maatwerk wordt toegepast waar nodig. Deze nieuwe richtlijnen gelden alleen voor projecten die zich nog in de initiatieffase bevinden, niet voor lopende projecten. Kan dat niet alsnog, waarom kijken we daar niet naar?

Tabel 2. Woonprogramma bij nieuwbouw

Segment	Percentage gehele programma	Koop	Huur
Sociaal	35%	5%	30%
Midden	32%	16%	16%
Hoog	33%	33%	0%
Totaal	100%	54%	46%

Is dit voldoende?

Twee derde van alle woningen wordt gebouwd in het betaalbare segment, met 35% in het sociale segment. Deze categorie valt uiteen in 30% sociale huur en 5% sociale koop. Deze laatste categorie zal marktconform gebouwd worden, wat met de huidige verkoopprijzen neerkomt op een bescheiden tweekamerappartement. Daarnaast zetten we in op 32% middensegment in de nieuwbouw, met een evenwichtige verdeling tussen middeldure koop- en huurwoningen. Een derde van de woningen mag worden ontwikkeld in de vrije sector. Uitgangspunt is dat vrije sectorwoningen alleen kunnen worden gerealiseerd als het koopwoningen zijn.

Om de woningproductie op peil te houden, is het van groot belang dat er aan een aantal randvoorwaarden voldaan wordt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan voldoende capaciteit op het elektriciteitsnetwerk, oplossingen voor de onrendabele top bij sociale woningbouwontwikkelingen, en innovatieve oplossing voor geluidsproblematiek. Hiervoor is extra inzet van de MRA, provincie Noord-Holland en het Rijk (zowel in menskracht als middelen) noodzakelijk[14].

1.2. Nieuwe sociale huurwoningen gebouwd door toegelaten instellingen

Om ervoor te zorgen dat woningen in het sociale segment langdurig beschikbaar blijven voor Aalsmeerders met een lager inkomen worden nieuwe sociale huurwoningen alleen nog verhuurd

[13] Dit is binnen LIB-4 gebied de maximale omvang van een plan binnen bestaand stedelijk gebied.
[14] Zie de Woondeal MRA voor verdere toelichting van deze randvoorwaarden.

door toegelaten instellingen (woningcorporaties). Meerdere? Hiermee wordt een duurzame sociale woningvoorraad geborgd. Op plekken waar geen mogelijkheden zijn om sociale huurwoningen te realiseren passen we maatwerk toe.

1.3. Bouwen voor doelgroepen

Het aantal kwetsbare personen dat afhankelijk is van de sociale huur neemt toe. Door de beperkte beschikbaarheid van sociale huurwoningen ontstaat er een te grote concurrentiestrijd tussen kwetsbare doelgroepen en reguliere woningzoekenden die aangewezen zijn op dit segment. Daarom is het van groot belang om het aanbod in het sociale huursegment te vergroten.

Daarnaast wordt samen met de regio onderzocht hoe groot de huisvestingsvraag van kwetsbare doelgroepen is en welke maatregelen er nodig zijn om ze zo goed mogelijk te huisvesten. Een woning op zichzelf is voor deze groep vaak niet genoeg. De juiste begeleiding, een gezonde leefbare buurt, en een ondersteunend netwerk zijn hier net zo belangrijk. Om dit tot stand te brengen is een nauwe samenwerking tussen zorg- en welzijnsorganisaties, de woningcorporatie, en de gemeente essentieel. In de WoonWelzijnZorgvisie worden deze doelstellingen en samenwerking verder uitgewerkt. Wat ik hier mis is: of het gaat om huisvesten Aalsmeerders of van 'buiten'

1.4. Prijsgrenzen en indexering

Voor het middeldure segment gaan we de huidige prijsgrenzen heroverwegen. Voor middeldure huurwoningen sluiten we aan bij de nieuwe Rijksdefinitie, zoals omschreven in het wetsvoorstel Betaalbare huur. Waarom hoger dan nu, voordeel voor wie ?? dat scheelt ± €200. Deze grenzen zijn opgesteld met hulp van richtlijnen van het Nibud[15]. Ook wordt rapportage over onze woningbouwproductie steeds belangrijker. Het is hierbij van belang om aan te sluiten bij een uniforme categorie. De prijsgrenzen van het nieuwe Aalsmeerse woonprogramma worden verder toegelicht en vastgelegd in de uitvoeringsagenda van deze woonvisie. Hierbij is ook nadrukkelijk aandacht voor het voorkomen van woonlastenverhoging door posten uit de koop- of huurprijs te verschuiven naar servicekosten of de energierekening. Hoe dan????

1.5. Levensloopbestendige woningbouw

Ouderen en andere doelgroepen met een (potentiële) zorgvraag worden steeds vaker geacht zelfstandig te blijven wonen. Hier moet de woning dan wel voor geschikt zijn. Aalsmeer kent veel grondgebonden eengezinswoningen, vooral in het koopsegment. Deze zijn vaak niet levensloopbestendig, wat betekent dat een woning voor een hele levensloop passend is of met relatief simpele ingrepen passend gemaakt kan worden. In de praktijk betekent levensloopbestendigheid dat alle essentiële voorzieningen (keuken, wc, badkamer, woonkamer en één slaapkamer) zich op één etage bevinden, drempelloos zijn, bereikbaar per lift of grondgebonden zijn. In het licht van de vergrijzing is het dus belangrijk dat wij de komende jaren zo veel mogelijk levensloopbestendige woningen aan de voorraad toevoegen. Binnen dit segment zal ook een gedeelte rolstoelbestendige woningen worden gerealiseerd, die onder uitgebreidere toegankelijkheidseisen gebouwd dienen te worden. Levensloopbestendig is iets anders dan woonloopbaanprincipe. Is dit eigenlijk niet 'labelen' dat werk suboptimaal

[15] Wonen - Nibud

CONCEPT

1.6. Aandeel appartementen versus grondgebonden

De woningvoorraad van Aalsmeer bestaat voor zo'n 85% uit grondgebonden eengezinswoningen. Dit percentage ligt ver boven het gemiddelde van de regio. Ook in de nieuwbouwopgave is er ruimte voor dit type woningen, want er is vraag naar. Wel zetten we in op de bouw van meer appartementen, zeker als het gaat om inbreidingslocaties. Appartement zijn per definitie levensloopbestendig en dus uitermate geschikt voor ouderen. Ook omdat ze in relatief grote dichtheid vlakbij voorzieningen (supermarkt, gezondheidscentrum, openbaar vervoer) gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast zijn appartementen voor starters vaak een ideale eerste stap op de woningmarkt, in vergelijking met de vaak duurdere grondgebonden woning. Leuk de opmerking 'appartementen' maar belangrijk is ook hoeveel lagen. Bijv. 5 lagen geeft veel meer woningen op 1 plek. Belangrijk voor vergroting voorraad. Wat is daarin dan de keuze?

1.7. Meer koopwoningen voor Aalsmeerders en starters

De vernieuwde Huisvestingswet maakt het mogelijk om een deel van nieuwbouwwoningen toe te wijzen aan Aalsmeerders. Hiervan gaan we gebruik maken. Op deze manier kunnen we de inwoners van Aalsmeer meer ruimte bieden om een woning in eigen gemeente te vinden. Daarnaast houden we vast aan de zelfbewoningsplicht. Dit betekent dat kopers hun nieuwbouwwoning de eerste 5 jaar alleen op basis van enkele uitzonderingsgronden mogen verkopen of verhuren. Ook blijven we de bestaande woningvoorraad beschermen tegen speculatie met de opkoopbescherming, zolang dit wettelijk mag en uit de evaluatie blijkt dat het middel effectief is. Hiermee mag een koopwoning uit het goedkope of middeldure segment na aankoop alleen worden verhuurd met een verhuurvergunning.

CONCEPT

2. Een gezond en duurzaam Aalsmeer

Leefbaarheid en verduurzaming

2.1. Sociale huurwoningen met voorrang toewijzen

De nieuwe Huisvestingswet biedt de mogelijkheid om maximaal 50% van de sociale huurwoningen lokaal of regionaal toe te wijzen. Deze ruimte willen wij optimaal benutten om woningen toe te wijzen aan Aalsmeerders[16] en cruciale beroepsgroepen zoals onderwijs- en zorgpersoneel. Deze beroepen zijn van grote maatschappelijke waarde, maar komen moeilijk aan een woning. In overleg met de woningcorporaties stellen we hiervoor voorrangsregelingen in. Hoewel een deel van de woningen wordt toegewezen aan urgenten en doelgroepen met voorrang, is het van belang dat ook de reguliere woningzoekende kans maakt op de woningmarkt. Daarom zorgen we ervoor dat er binnen de woonruimteverdeling Hoe dan?? voldoende ruimte overblijft voor de woningzoekende zonder urgentie of voorrang. Dit betekent dat er een goede afweging tussen de inzet van voorrangsregelingen en de behoefte van de reguliere woningzoeker moet worden gemaakt.

2.2. Ouderen op weg helpen naar een passende woning

Veel ouderen willen niet verhuizen of kunnen geen aantrekkelijke doorstroomwoning vinden. Hierdoor wonen zij in een woning die niet meer aansluit op hun leefsituatie. Bijvoorbeeld doordat deze te groot is voor twee personen of niet is aangepast op een extra zorgbehoefte. Aan de hand van voorlichting, voorrangsregelingen en ontzorging willen we ouderen verleiden toch te verhuizen. Zo continueren we de regeling Van Groot naar Beter en wordt hier ook de regeling Van Hoog naar Laag aan toegevoegd. Hiermee kunnen ouderen binnen eigen complex verhuizen van een boven- naar een benedenwoning. Verder organiseren we samen met de woningcorporaties een jaarlijkse informatiemarkt die inzicht biedt hoe ouderen de woningmarkt kunnen navigeren. Ook wordt een subsidie beschikbaar gesteld voor ouderen die middels een financieel- of verhuisplan meer inzicht willen krijgen in hun woonmogelijkheden. Er moet veel meer gedaan worden aan ‘stimuleren en tijdig inspelen. Uit veel evaluaties blijkt dat men niet klaar is als er plotseling een woning vrijkomt. En wat ook werkt is ‘verhuis-inrichtingsgeld als zetje in de rug!!!

2.3. Verduurzaming en klimaatadaptatie van de bestaande woningvoorraad

Bij de vernieuwing van de prestatieafspraken met Eigen Haard zullen we meer sturen op het op korte termijn wanneer? stok achter de deur!!! wegwerken van de EFG-energielabels. Om ook de bestaande woningvoorraad van particuliere huiseigenaren te verduurzamen zetten we in op voorlichting. Hierbij focussen we met name op de voordelen en effecten van woningisolatie i.v.m. het verlagen van energiekosten. Ook informeren we over andere laagdrempelige manieren om woningen energiezuiniger te maken of zelf het energiegebruik te verminderen. Verder zetten we het gratis energieadvies voor VvE’s en maatschappelijke organisaties voort.
Ook hier mist ‘van het gas af???

2.4. Een gedegen verblijf voor arbeidsmigranten

We sluiten aan op de procesnotitie programma arbeidsmigranten 2024 – 2027. Hierin staat o.a. beschreven dat er meer tijdelijke huisvesting en nieuw beleid moet komen op de toegestane

[16] Aalsmeerders worden gedefinieerd aan de hand van het ingezetenecriterium, die stelt dat men in de laatste 10 jaar minstens 6 jaar onafgebroken in Aalsmeer woont.

verblijfsduur. Verder moeten arbeidsmigranten beter geïnformeerd worden over hun rechten en plichten. De Wet Goed Verhuurderschap is hier een goed middel voor. Zo hebben verhuurders een informatieplicht gekregen t.o.v. huurders en arbeidsmigranten, in een taal die voor de arbeidsmigrant begrijpelijk is. Daarnaast geeft de wet ook invulling aan de wens om slecht werkgeverschap aan te pakken, omdat het niet meer toegestaan is om de huurovereenkomst en arbeidsovereenkomst in hetzelfde document vast te leggen. Tot slot zijn we voornemers de in de wet opgenomen vergunning voor arbeidsmigranten in te stellen, een verhuurvergunning die o.a. eisen stelt aan het maximaal aantal te huisvesten personen en type voorzieningen in een verblijfsruimte voor arbeidsmigranten.

2.5. Huurders ondersteunen in hun rechtspositie

Vanwege de schaarste op de woningmarkt verzwakt de positie van huurders. Met name particuliere verhuurders maken hier misbruik van. Daarom willen we graag informatie en begeleiding bieden aan huurders om dit zo veel mogelijk te voorkomen. Sinds 2023 doet Stichting !WOON dit. Zij zijn er om huurders te adviseren en ondersteunen met hun problemen. We houden de samenwerking met !WOON de komende jaren aan en zetten actief in op het verbreden van hun naamsbekendheid. Daarnaast is ook het meldpunt van de Wet Goed Verhuurderschap ondergebracht bij !WOON. Hier kunnen zowel huurders als arbeidsmigranten terecht bij verdenking van ongewenst verhuurgedrag. Ook de Huurdersvereniging Aalsmeer-Kudelstaart (HAK) is een belangrijke spil in het netwerk van huurdersondersteuning. Is er een evaluatie over deze dienstverlening en wat zijn de ervaringen?

2.6. Voortzetten en verbeteren van een duurzame samenwerking met de corporaties.

De gemeente heeft momenteel al prestatieafspraken met Eigen Haard, die het grootste gedeelte van de sociale huursector in Aalsmeer bezit. De huidige prestatie afspraken zullen in 2026 vernieuwd worden, waarbij we o.a. afspraken maken over de ontwikkeling en betaalbaarheid van de woningvoorraad, toewijzing aan (kwetsbare) doelgroepen en duurzaamheid. Deze prestatieafspraken worden ook ondertekend ?? huh?? Meeonderhandeld zul je bedoelen = tripartiet!!! door bewonersvereniging HAK. Verder worden de ontwikkelingen in Aalsmeer jaarlijks gemonitord middels een jaarverslag en de rapportage woonruimteverdeling.

Er zijn echter nog geen afspraken met de tweede woningcorporatie in Aalsmeer; Habion. Zij bezitten 225 corporatiewoningen voor ouderen in Aalsmeer, waarbij een deel zich in een zorgcomplex bevindt. Ook met hen zullen we afspraken maken over de toekomst van de ouderenhuisvesting, waarbij we aansluiten op de WoonWelzijnZorg visie. Oke . . .wie behartigt daarin de belangen van de huurders?

3. Experimenten die bijdragen aan de woonopgave

Innovatieve woonoplossing

3.1. Een diversiteit aan woonvormen

Zoals de voormalig Rijksbouwmeester het verwoorde: 'Nederland beschikte in de Middeleeuwen over meer woonvormen dan nu'. Decennialang hebben we gebouwd voor kinderrijke gezinnen en snelle bevolkingsgroei, maar in het licht van de vergrijzing en andere demografische ontwikkelingen kunnen we niet op dezelfde voet verder gaan. Niet alleen het woningtekort maar ook bredere sociale en maatschappelijke uitdagingen bepalen mee hoe we de woonopgave invullen. Om de eenzaamheid te bestrijden en de zelfredzaamheid onder ouderen te bevorderen, is het bijvoorbeeld belangrijk dat er woonvormen zijn waar men laagdrempelig met elkaar in contact kan komen. In onze gesprekken met ontwikkelaars en woningcorporaties nemen we deze overweging mee en stimuleren we experimenten om tot innovatieve woonvormen te komen. Ook wooncoöperaties, waarbij burgers zelf woningen ontwikkelen en exploiteren, kunnen hier een belangrijke rol in spelen. Wij faciliteren deze initiatieven waar mogelijk. Wat en hoe?? Dit is wel heel vaag/open wat hier staat = wat zijn de doelen en concrete prestaties??

3.2. Inzet van de bestaande voorraad

De oplossing van de woningcrisis ligt niet alleen bij nieuwbouw. Ook de bestaande voorraad speelt een sleutelrol. Denk hierbij aan splitsing, optoppen, of mantelzorgwoningen op het erf. Het huidige beleid in Aalsmeer faciliteert deze ingrepen al, maar er is weinig inzicht in het effect van het beleid op de woningvoorraad. In navolging op de woonvisie 2024-2030 willen we de huidige beleidsregels gaan evalueren, om zo in te schatten hoeveel er gebruik wordt gemaakt van bovenstaande opties. We kunnen dan ook overwegen of we de impact van bepaalde ingrepen verder willen onderzoeken of actief willen promoten onder de bewoners van Aalsmeer. Dit is ook wel heel globaal????

3.3. Bouwen in LIB gebied

De nabijheid van de luchthaven Schiphol heeft grote invloed op de gemeente Aalsmeer en de inwoners, zo ook op waar en hoe gebouwd kan worden. De zogeheten LIB-contour beperkt het aantal beschikbare locaties voor nieuwbouw in de gemeente. In navolging op de beslissing van het Rijk om de ontwikkeling van Kronenburg in Amstelveen toch gedeeltelijk mogelijk te maken, willen we inventariseren of dergelijke experimenten ook mogelijk zijn in de gemeente Aalsmeer. Verder onderzoeken we of bij gepland onderhoud en/of verduurzaming aan de woning, ook geluidsisolatie in een klap meegenomen kan worden. Op deze manier zou het mogelijk zijn om de geluidshinder van Schiphol ook voor de bestaande woningvoorraad in te dammen. Oke, maar welke invloed kan de gemeente hierop uitoefenen dan? Dat staat er niet

3.4. Experimenten in het lint

Het huidige lintenbeleid dient als een toetsingskader voor het bouwen, vervangen, of uitbreiden van woningen en bijbehorende bouwwerken in de linten van Aalsmeer. Hierdoor is het nu duidelijker wat we verstaan met de 'lint' en scheppen we duidelijkheid over wat er precies mogelijk is in dit gebied. De lint blijft een belangrijk ruimtelijk aspect van de gemeente Aalsmeer, en kan een rol spelen in de

CONCEPT

grote vraag naar woningen. We stimuleren wat hoe ???? experimentele initiatieven binnen dit gebied, passen maatwerk toe waar mogelijk en onderzoeken of het beleid aangepast moet worden.

Tot slot

1)Wat niet in de nota staat maar wel belangrijk is (zie ook opm. einde inleiding) zijn verbanden tussen 'wonen' en woonomgeving: straat -wijk – groen – parkeren -OV etc etc.
In de visie van HAK gaan we daar wél op in !!

2)Participatie is ook belangrijk, komt niét naar voren. Is wel nodig want afgelopen jaren de nodige voorbeelden van slechte communicatie/participatie.

3)De relatie wonen-armoede (gezinnen en mensen met geldzorgen en daardoor afglijden) komt niet naar voren. Hoort wel bij de visie. Zeker ook ivm. regelingen die in verband staan met 'passend – betaalbaar' -wonen en mee kunnen doen aan de samenleving.

4) Er staat wel een stuk over arbeidsmigranten, maar niet over statushouders, vluchtelingen etc. Dat is toch ook een aandachtspunt?!

5) Je ziet wel de relatie ouderen – zorg maar niet de link wonen -voorzieningen -welzijnsaanbod. Dat is toch wel een punt. Bijvoorbeeld voor jongeren, voor gezinnen kinderen etc. Het hoort bij 'de kwaliteit' van leven/wonen.

6) Je ziet wel de link woning-verduurzaming, maar niet woongebied - klimaat(adaptie). Dat is wel een aandachtspunt: waterafvoer/berging, zonnestress, grondwater-fundering-water onder de vloer etc.

7) Het punt/probleem Schiphol is bijna afwezig in de visie??

CONCEPT

Huurdersvereniging Aalsmeer-Kudelstaart

Visie wonen

2024-2026



Inleiding

Polders – sloten – grasland – wegen – bedrijvigheid – voorzieningen én . . . . wónen . . . . .

Aalsmeer/Kudelstaart een gebied met een mooie geschiedenis en met diversiteit aan dorpelingen.

Altijd wat te doen daar en behoorlijk door Schiphol gedomineerd. Het brengt werkgelegenheid én ook lawaai en het beperkt de mogelijkheden voor woningbouw.

Schiphol discussies worden ook besproken in de gemeenteraad en het College B&W.

In de gemeenteraad botsen trouwens ook andere belangen die van sociale woningbouw en van de dorpstraditie van eigen huis en erf. Grondgebonden woningen en/of gestapelde woningen.

Aalsmeer Kudelstaart zit vast aan metropoolregio Amsterdam. Dat brengt zoet -grootsteedse voorzieningen en zuur -instroom van overloopgemeenten. Grote sociale verhuurder in de gemeente is Eigen Haard met ± 3000 woningen voor minderdraagkrachtigen en voor het zogenaamde middensegment. Op dit spelveld is ook Huurdersvereniging Aalsmeer Kudelstaart. HAK actief zij zet zich in voor betaalbare, beschikbare, duurzame huurwoningen en is belangenbehartiger voor alle huurderzaken bij woningcorporatie Eigen Haard.

Door onze bemiddeling is er in 2023 een spreekuur ontstaan van St. Woon op maandagmiddag in het Gemeentehuis.

Na het organiseren van een huurevent en het opzetten van een digitaal panel konden wij deze nota/visie aan jullie overhandigen mede namens onze achterban.

Wat bewoners vinden van ‘wonen’ . . . . .



Woningkwaliteit
Woningvoorraad
Mooie wijk/straat
Fijne stad/regio

Huurdersvereniging HAK: Vertegenwoordigt huurders en betrekt huurders bij belangrijke thema’s.

Prestatie afspraken over wonen

HAK is een van de drie partijen aan de overlegtafel over woonbeleid en trekt samen op met gemeente en sociale verhuurder Eigen Haard. (tripartietoverleg) De gemeente werkt met een ‘woonvisie’. Eigen Haard doet ieder jaar een ‘bod’. HAK heeft een eigen nota/visie ontwikkeld samen met betrokken huurders.



Woningkwaliteit

Daar begint alles mee. Een fijne woning is een fijn thuis. Er zijn nieuwe moderne woningen in Aalsmeer Kudelstaart en er komen er steeds meer. Maar voorraad bestaande –oude /verouderde woningen zijn er ook!

Wat wij zien

=> Sneller verduurzamen van bestaande woningen en beter onderhoud aan die woningen is nodig!

=> Huurders willen geen extra kosten voor verduurzaming/renovatie. Want de huidige huurprijzen zijn al enorm hoog.

Onze prioriteiten

=> Steun van de gemeente om tempo te zetten op uitvoering van woningverbetering e/o nieuwbouw

=> écht heldere communicatie van verhuurder over plannen, dienstverlening, participatie bewoners

=> én de verhuurder moet sneller reageren op klachten én beter (en dichtbij) te bereiken zijn

=> Wanneer wordt geluidsoverlast Schiphol nou eens ingedamd?

=> Én herrie van de straat en van de buren is ook een aandachtspunt in gedrag en in handhaving

Woningvoorraad

Waar kan een thuiswonende jongere terecht die op zichzelf wil? Hoe snel kan een oudere doorstromen naar een seniorenwoning als het moment daar is. Kan een opgroeiend gezin doorschuiven naar een grotere woning. . . . . .

Wat wij zien

=> Van alle soorten woningen zijn er te weinig, ... ziet niemand dat dan?

=> Ondertussen staan er ook woningen leeg of zijn ‘vaag’ in gebruik, ... dat kan toch scherper?

=> Het duurt écht jáááren voordat nieuwbouwproject van start gaan, ...waarom is dat toch?

=> Meer gestapelde woningen ipv “dure” grondgebonden woningen

=> Dat laag middensegment een noodzaak is naast de sociale huurwoningen.

=> Ontwikkelen knarrenhofjes voor doorstroming ouderen. Gevolg meer woningen voor jongeren

Onze prioriteiten

=> Alarmfase 1 met alle nieuwbouwplannen: Gemeente en Eigen Haard wat kan versneld worden

=> Gerichte gesprekken in buurten over wensen van mensen en mogelijkheden van doorstromen

=> Help mensen die zoeken en willen doorstromen, stimuleer met geld en ondersteuning

HAK is de huurdersvereniging van Aalsmeer en Kudelstaart

Mooie wijk / straat

Aalsmeer

HET IS ECHT WEL FIJN WONEN IN AALSMEER

Wat wij willen zien

Minder

*ongewassen ramen

*verpaupering straat

*verwaarlozing tuinen

*vieze gladde galerijen

Meer

*speeltuintjes

*tegels wippen

*sedem op daken

*waterberging

*maaien groenstroken

BETER .
WIJKBEHEER.

Betere

*aanpak overlast/handhaving

Fijne stad / regio

Kudelstaart
gem. Aalsmeer

KUDELSTAART, MAAR HET KAN NOG ZOVEEL BÉTER

Beter

Openbaar vervoer

Beter

Parkeren

Meer contact met buren, taalbarrière

En omdat iedereen graag een huis wil om te wonen

Vinden wij **'TOP' prioriteit**

Hoogbouw (4/5 lagen)

Benut de schaarse grond écht goed!!!

Huurdersvereniging Aalsmeer-Kudelstaaart
Zwarteweg 133H
1431 VL Aalsmeer
T 064 555 4067
kantoorHAK@gmail.com

Huurdersvereniging HAK Aalsmeer-Kudelstaart

Meld je aan voor het Digipanel
of laat een reactie achter op:

digipanel.HAK@gmail.com

DIGITAAL DHP HUURDERS PANEL

Goedenavond College, Raadsleden en aanwezigen op de tribune,

Mijn naam is Bea van Doorn
Mijn inspraak betreft de woonvisie 2024-2030

Ik sta hier in de hoedanigheid als vertegenwoordiger van de huurders en voorzitter van de huurdersvereniging Aalsmeer Kudelstaart

U komt ons 2 maal tegen in het document woonvisie en wel op pag 7 en pag 19.
Op pag 7 wordt gemeld dat we een huurdersbelangenvereniging zijn. En dat klopt, dat zijn we ook!!!

Op pag 19 staat dat de gemeente en de woningcorporatie prestatieafspraken maakt en dat HAK de prestatieafspraken ondertekend.
En dat klopt niet,
Want wij huurdersorganisatie zijn een partij die vol meepraat over prestatieafspraken, het is een driepartijenstelsel, tripartiet zoals dat heet.

Of het ontbreken van deze volwaardige rol van de huurders de misser is die ertoe leidt dat huurdersbelangen weinig terug te vinden zijn in de woonvisie?
Wij, de HAK vinden de woonvisie nogal globaal van toon.

HAK heeft een heldere visie op wonen in Aalsmeer – Kudelstaart en de belangen van de huurders in de woningen van de woningcorporatie.

Onze visie hebben we samengesteld in dialoog met vele tientallen huurders en actieve bewonerscommissies.

Zoals gezegd het geluid van Huurders klinkt niet echt luid in de woonvisie. De 3 grote speerpunten op pag. 8 komen aanlokkelijk over maar in het hele visiedocument wordt niet echt duidelijk wat – hoe en wanneer?
Misschien kan dat ons toegelicht worden?

Naar onze mening wordt daarmee de visie meer een ansichtkaart van een stadsgezicht dan een bouwtekening van een woon – bouw – ambitie. Onze vraag en opmerking Wordt concreet!

Vanuit huurders belangen ziet HAK als speerpunten

1) Meer sociale huurwoningen (nu maar 18% vanuit woningcorporatie Eigen Haard) en ook meer in de goedkopere klasse, want huren zijn haast onbetaalbaar aan het worden

2) Meer tempo en focus op verduurzaming en slechte labels wegwerken (tocht, vocht en schimmels-hoge energiekosten) het duurt veel te lang

3) Meer inspanningen op doorstroming (maar 5 in de 1e helft van 2024) daar zou wel een nulletje achter mogen, ga concreter aan de slag met communicatie en voorrang voor Aalsmeerders en

Kudelstaarters

4) Met voorrang toewijzen aan Aalsmeerders en Kudelstaarters, zeker, beter nog, geef hen altijd de eerste keuze, dan voorkom je dat zoekers uit het grote MRA gebied voordringen

5) Kijk naar woonvoorraad vanuit een levensloopbril, wij noemen dat 'woonloopbaan'. Dat bewoners in hetzelfde complex of buurt kunnen doorschuiven met veranderende levensbehoeften (starter-gezin-ouder worden). Richt de woonvoorraad-complexen daarop in.

6) Veel meer aandacht voor leefomgeving: groen in de wijk, straatonderhoud, wateroverlast, maar ook meer openbaar vervoer.

Hak heeft in eerste instantie deze concept woonvisie becommentariseert Als je die terugleest valt op dat eigenlijk nagenoeg niks is overgenomen. Gemiste kans

Tot slot hebben wij nog enkele vragen,

1)Waarom staat er niet in de nota de verbanden tussen 'wonen' en woonomgeving: straat -wijk – groen – parkeren -OV etc etc.
In de visie van HAK gaan we daar wel op in!

2)Participatie is ook belangrijk, waarom komt dit in de visie niét naar voren. Is wel nodig toch ? mede omdat er in de afgelopen jaren de nodige voorbeelden van slechte communicatie/participatie naar voren zijn gekomen.

3)Waarom komt de relatie wonen-armoede (gezinnen en mensen met geldzorgen en daardoor afglijden) niet naar voren? Hoort toch wel bij de visie? Ook Zeker ivm. Regelingen die in verband staan met 'passend en– betaalbaar' -wonen en mee kunnen doen aan de samenleving?

4) Waarom staat wel een stuk over arbeidsmigranten, maar niet over statushouders, vluchtelingen etc. Dat is toch ook een aandachtspunt?!

5) Je ziet wel de relatie ouderen – zorg maar niet de link wonen -voorzieningen -welzijnsaanbod? Dat is toch zeker wel een punt? Bijvoorbeeld voor jongeren, voor gezinnen met en zonder kinderen Het hoort bij 'de kwaliteit' van leven/wonen.

6) Je ziet wel de link woning-verduurzaming, maar niet woongebied - klimaat(adaptie). Dat is toch wel een aandachtspunt?
BV waterafvoer/berging, zonne/hittestress, grondwater-fundering-water onder de vloer

7) Het punt/probleem Schiphol is bijna afwezig in de visie?? Waarom?

Tot zover onze inspraak gingen de punten te snel u kunt mij benaderen voor nadere toelichting of heeft u interesse in onze visie of Input benader de HAK

Bea van Doorn
0610260286
Voorzitter HAK

Oplegnotitie Presentatie Beeldvormende Commissie

Onderwerp	Presentatie concept Verkeercirculatieplan (VCP)
Portefeuillehouder	Bart Kabout
Toelichting:	1. **Doel:** We informeren de Raad graag over het doorlopen proces, de eerste resultaten en het vervolgproces. Vragen of bedenkingen bij de concept maatregelen kunnen dan nog meegenomen worden bij een volgende versie van het VCP. 2. **Introductie:** Aalsmeer ontwikkelt een nieuw verkeercirculatieplan om te zorgen dat Aalsmeer in de toekomst veilig, bereikbaar en leefbaar blijft. In de presentatie lichten we het proces toe en tot welke concept netwerken voor auto, fiets en voetgangs we voorstellen. We delen deze concepten graag nu, om eventuele vragen en bedenkingen nog een plekje te kunnen geven in het definitieve VCP. Het definitieve VCP brengen we op 5 november in de agendacommissie voor de besluitvorming. 3. **Spreker(s):** Rens Kouwenhoven, Strategisch adviseur fysiek domein 4. **Bijlage(n):** Presentatie voor raadsleden VCP

Gemeente Aalsmeer

Concept VCP Aalsmeer

Presentatie aan de Raad



4 september 2024

Gemeente Aalsmeer



Inhoud

1. Inleiding
   - Waarom een VCP
   - Planning en proces
   - Participatie
2. Mobiliteitsdoelstelling en Ontwikklingen
3. Terugkoppeling knelpunten
4. Toekomstige situatie
   - Netwerken per vervoerswijze
   - Maatregelrichtingen per vervoerswijze
5. Vervolg

Gemeente Aalsmeer



1. Waarom een verkeercirculatieplan?

1. Aalsmeers Verkeer en Vervoerplan in 2010
   - Omlegging N201
2. Ontwikkelingen op het gebied van
   - Veiligheid
   - Bereikbaarheid
   - Leefbaarheid

Gemeente Aalsmeer



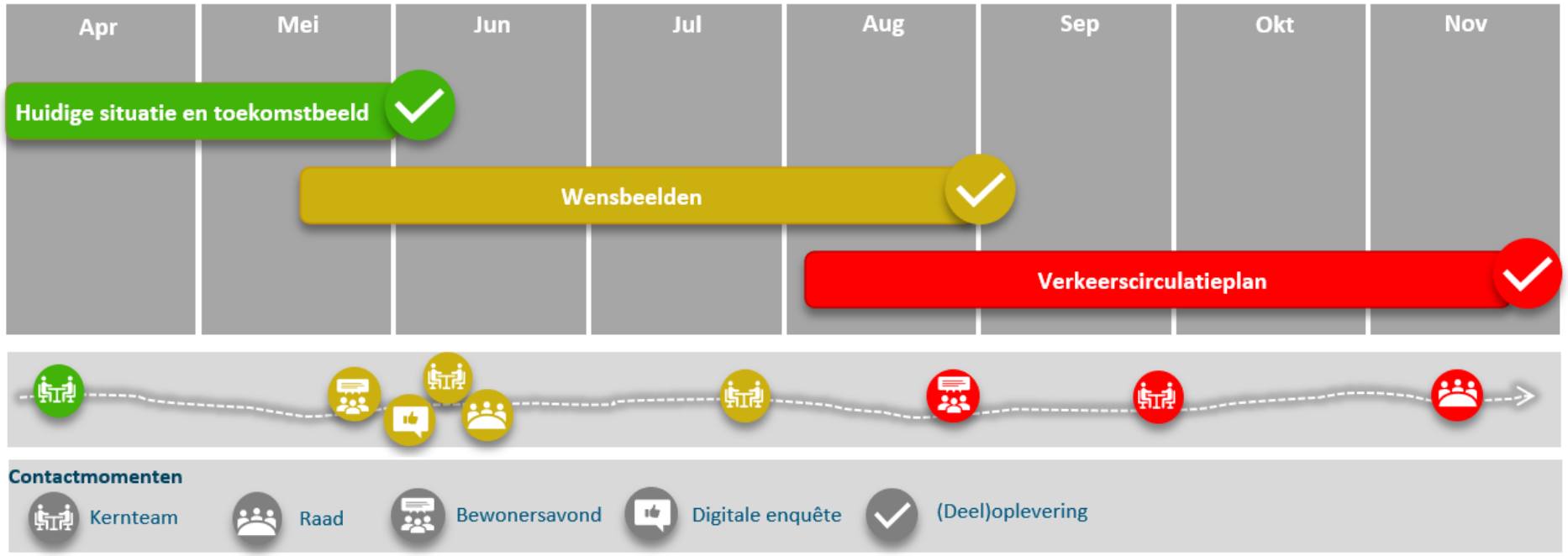
1. Context van het verkeercirculatieplan



Gemeente Aalsmeer



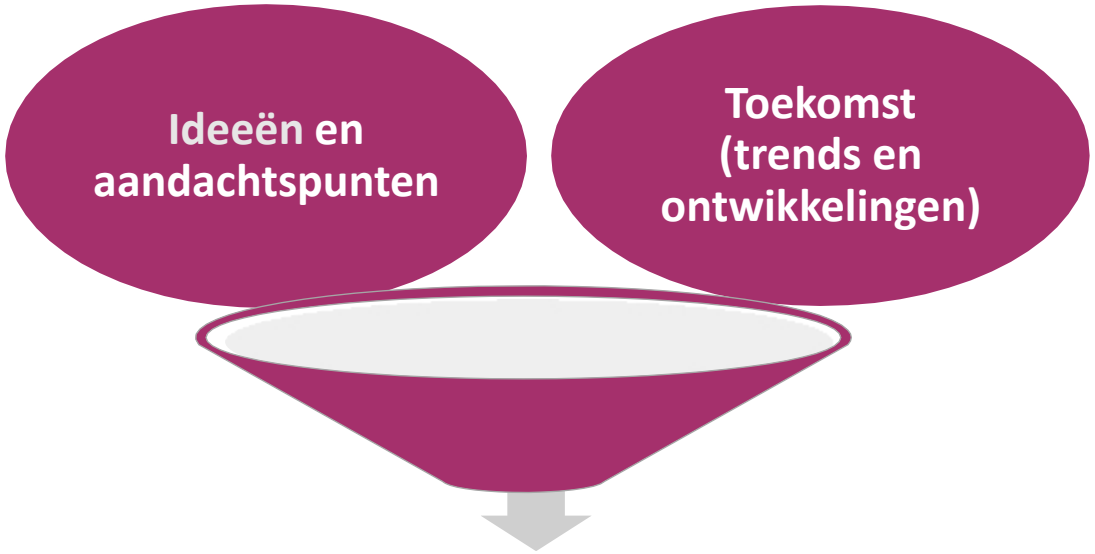
1. Planning



Gemeente Aalsmeer



1. Proces



Verkeerscirculatieplan

Gemeente Aalsmeer

2. Mobiliteitsdoelstellingen - Mobiliteitsagenda

Uitgangspunten:

1. Aalsmeer via alle modaliteiten bereikbaar
2. Aalsmeer verkeersveilig en toegankelijk
3. Aalsmeer innovatief, duurzaam bereikbaar



Gemeente Aalsmeer

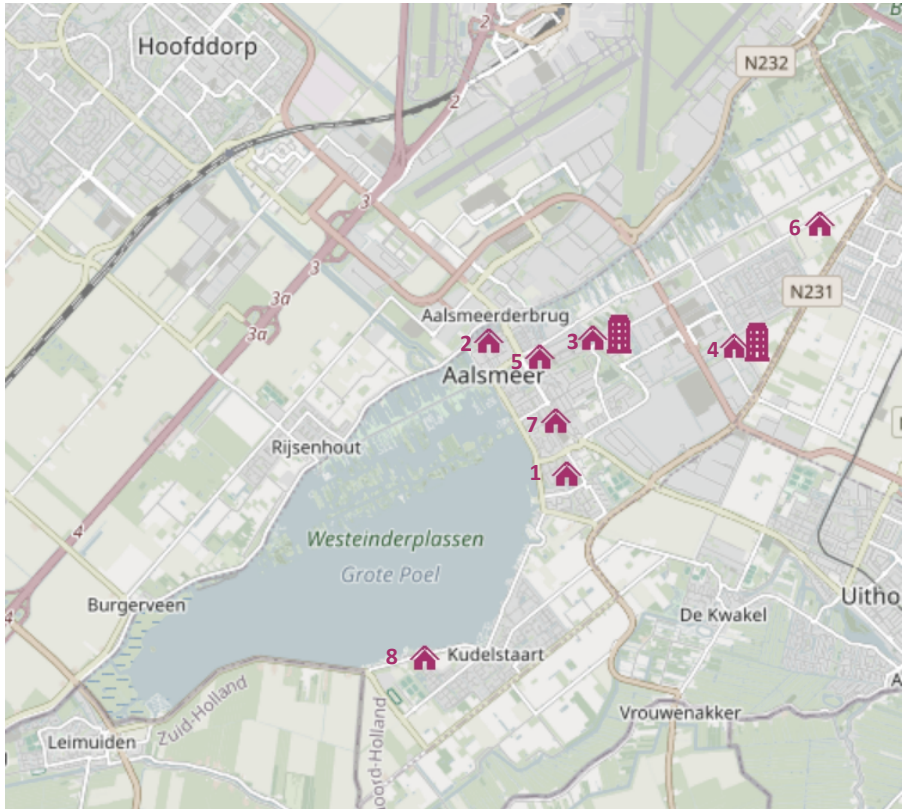
2. Ontwikkelingen – Woningen en bedrijven

Ontwikkelingen Aalsmeer:

1. Hornmeer: Meervalstraat & Roerdomplaan
2. Van Cleeffkade/ Studio's Aalsmeer: woningen
3. Parkmeer: zelfbouwkavels, koopwoningen + 30.000 m2 bedrijventerrein
4. Greenpark: aantal woningen, voornamelijk bedrijven
5. De Tuinen van Aalsmeer – Polderzoom: woningen
6. Oosteinderdriehoek: woningen
7. Zwarteweg: appartementen + woningen

Ontwikkelingen Kudelstaart:

8. Bilderdammerweg, Westeinderhage, Hoofdweg zuid

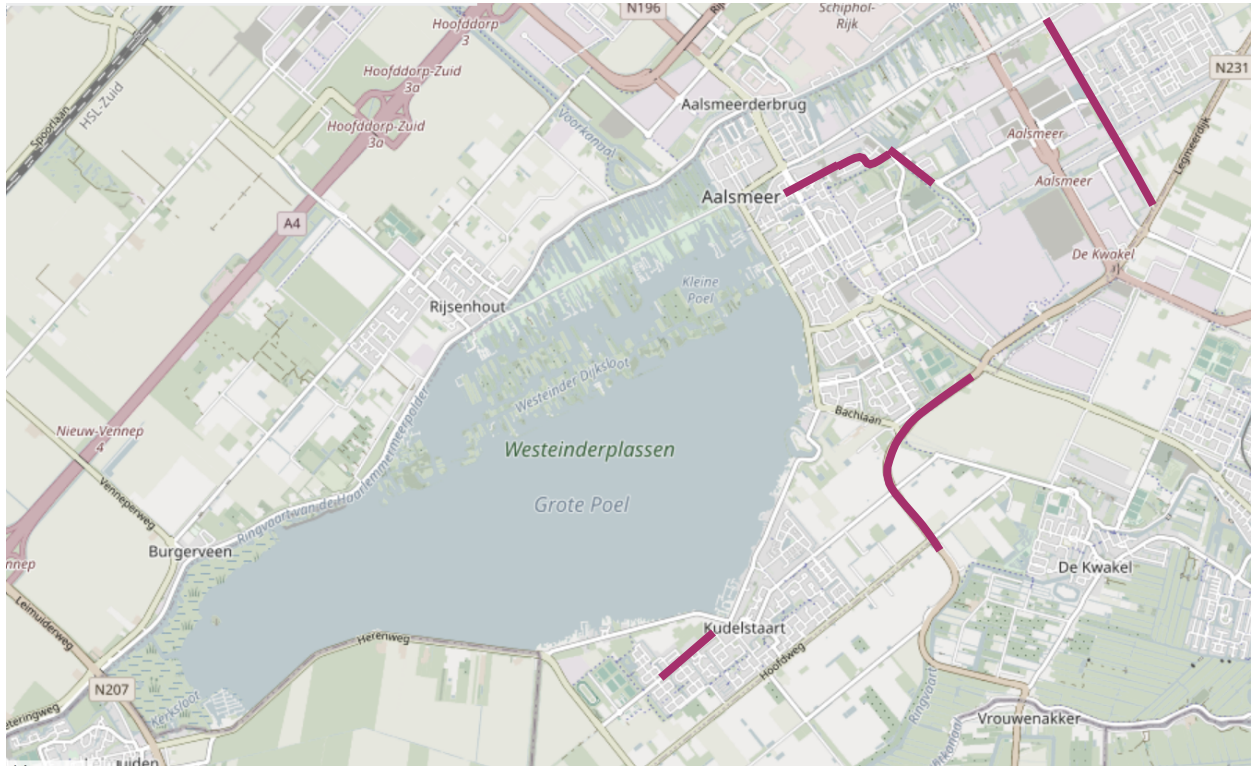


Gemeente Aalsmeer

2. Ontwikkelingen – Infrastructuur

Ontwikkelingen:

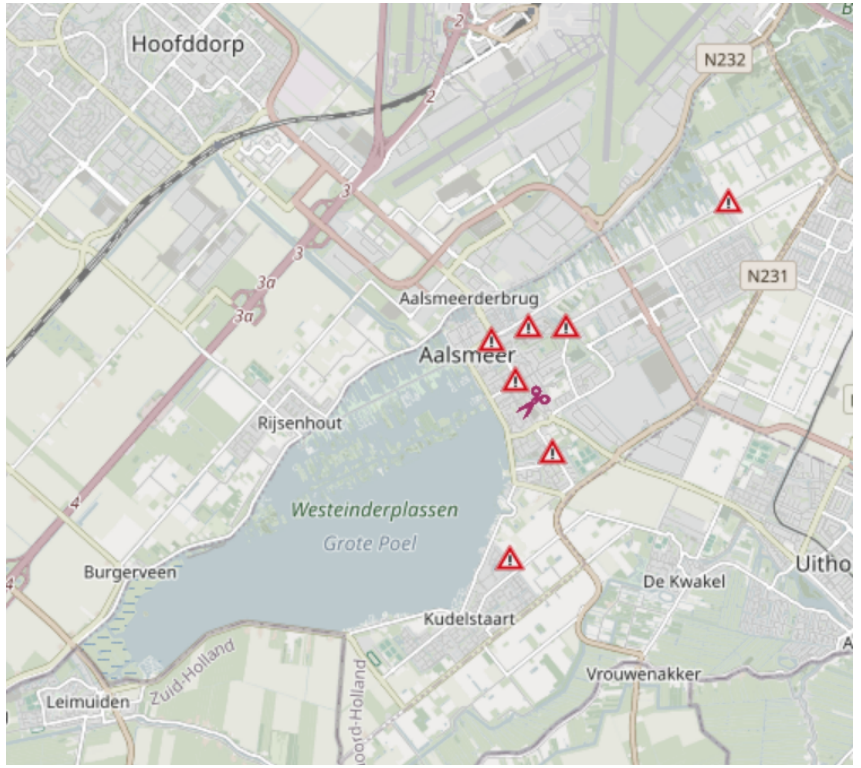
1. **Burg. Hoffscholteweg/ Molenvlietweg**
2. **Machineweg**
3. **Bilderdammerweg:** aanleg vrijliggend fietspad
4. **N231 zuid**



Gemeente Aalsmeer

3. Knelpunten – Denktank, Fiximeldingen, risicoanalyse

- Oosteinderweg, fietsers en vrachtwagens in conflict
- Het kruispunt Aalsmeerderweg / Stommeerkade onoverzichtelijkheid en onduidelijk
- Stommeerweg: hoeveelheid verkeer.
- Ophelialaan en Hortensialaan: hoeveelheid verkeer. Ook vrachtverkeer ondanks verbod.
- Gerberastraat / Baccarastraat: schoolverkeer.
- Mijnsherenweg / Midvoordreef; geen haakse kruising, hoogteverschil, voetgangers op fietspad.
- Beethovenlaan/Dreef; Z bocht, geen haakse kruising.
- Knip Burgemeester Kasteleinweg



Gemeente Aalsmeer

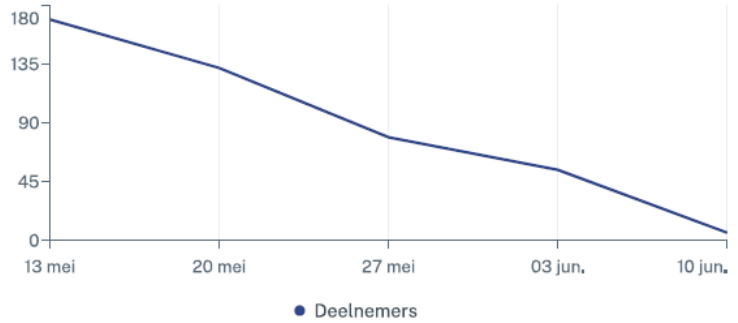
3. Resultaten – online inventarisatie

- Knip N196 / Eenrichtingsverkeer / Sluipverkeer / Autoluw
- Aanpassen Rotondes
- Voetgangersvoorzieningen - oversteekplaatsen
- Verkeersveiligheid fiets, voorrang, fietsstraten - oversteekplaatsen
- Snelheidsbeperkingen (handhaving), drempels en versmallingen
- Onderhoud
- OV-bereikbaarheid
- Parkeerproblematiek
- Vrachtverkeer



Totaal aantal deelnemers
368

Deelnameratio
33%



Gemeente Aalsmeer



3. Resultaten – Bewonersavonden

1ste bewonersavond

- Aantal aanwezigen : 35
- 115 reacties (mondeling en dmv post-its)
- Reacties komen overeen met de online inventarisatie

3 meest genoemde punten:

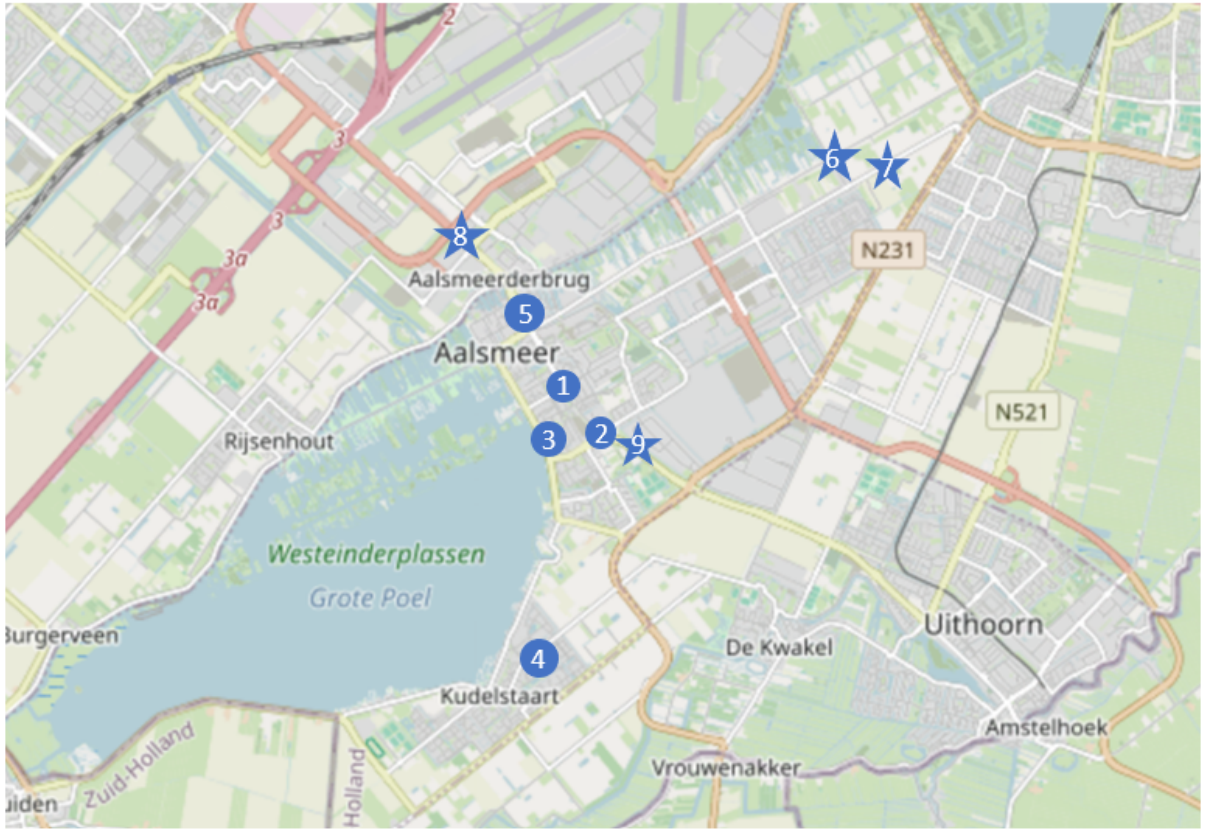
- 1. Knip eruit halen. Te druk in het dorp met auto's en vrachtverkeer
- 2. Slecht onderhouden fietspaden en voetpaden
- 3. Busverbinding naar Schiphol/ Amsterdam

2ste bewonersavond

- Aantal aanwezigen : 28
- 55 reacties (mondeling en dmv post-its)
- Netwerkkaarten op een aantal punten aangepast naar aanleiding van de reacties

Gemeente Aalsmeer

3. Resultaten bewonersavonden en online enquête



1: Knip: onveilig en onlogisch

2&3: Verkeerdrukte & vrachtverkeer

4: Snelheid te hoog

5: Doorstroming, gebrek fiets en wandelpaden

6 & 7: Snelheid en onderhoud fiets en wandelpaden

8 & 9: Directe busverbinding naar Schiphol en/of Amsterdam

Gemeente Aalsmeer

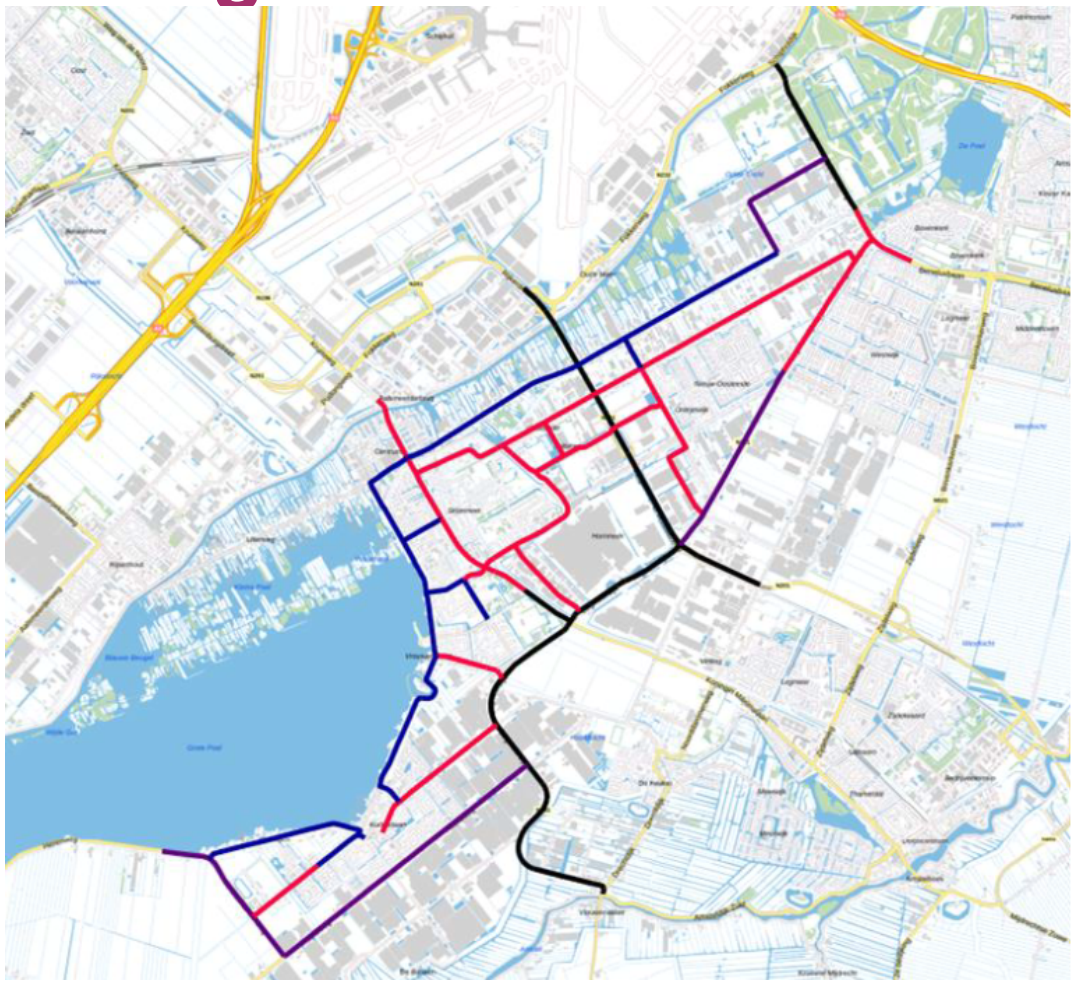


4. Toekomstig netwerk - Auto

- **1e Fase**
  - Nieuwe wegcategorisering
  - Voornemen opheffen knip
  - Burgemeester Hoffscholteweg en Verlengde Molenvlietweg
  - Rotonde op de kruising N231 en Marshallsingel
  - Verbinding Raadhuisplein en Drie Kolommenplein
  - Schoolzones
- **2e fase**
  - Circulatie op wegen rondom de knip optimaliseren

Gemeente Aalsmeer

4. Toekomstig netwerk - Auto



Autonetwerkkaart

Legenda

= GOW 80
= GOW 60
= GOW 50
= GOW 30

Wegen die geen kleur op de kaart hebben zijn ETW30 wegen

Gemeente Aalsmeer

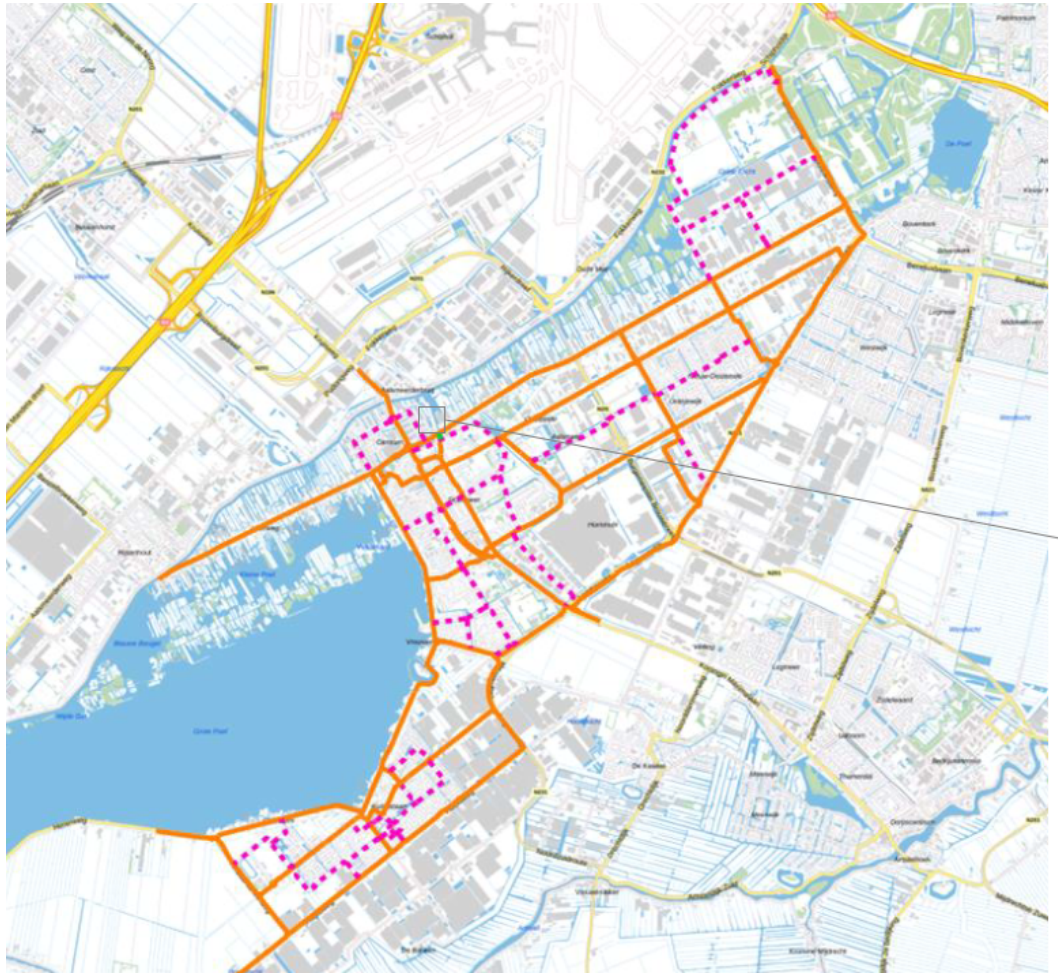


4. Toekomstig netwerk - Fiets

- Fietsstraten
- Meer (volwaardige verbindingen Oosteinderweg-Stommeerkade en Aalsmeerderweg)
- Ontsluiting Polderzoom 2 voor langzaam verkeer

Gemeente Aalsmeer

4. Toekomstig netwerk - Fiets



Fietsnetwerkkaart

Legenda

= Regionale fietsroute

= Regionaal ontbrekende route

= Lokale fietsroute



Bronnen:

- PDOK Achtergrondkaart
- Microstation

Gemeente Aalsmeer



4. Toekomstig netwerk - Voetganger

Voetgangersroutes zijn in Aalsmeer overal aanwezig. Voetgangers moeten in principe overal goed kunnen komen. Daarom is er voor voetgangers geen netwerk aangegeven (AVVP)

- Ontsluiting Polderzoom 2 voor langzaam verkeer
- Voetpaden te smal op diverse lintwegen; oplossen waar ruimtelijk mogelijk
- Ontbrekende voetgangersvoorzieningen richting Aalsmeerderbrug
- Kruising Aalsmeerderweg richting Hoffscholteweg

Gemeente Aalsmeer



4. Toekomstig netwerk - OV

Aalsmeer zet in op:

- Verbetering huidige lijnen
- Rechtstreeks naar Schiphol
- Betere bereikbaarheid Kudelstaart

Gemeente Aalsmeer



4. Vrachtverkeer

Aalsmeer kent veel bedrijvigheid, verspreid over het hele dorp. Het verminderen van vrachtverkeer in Aalsmeer is daarom een lastig vraagstuk. Een algeheel vrachtwagenverbod is niet mogelijk en een verbod op doorgaand vrachtverkeer is lastig te handhaven.

Aalsmeer zet in op:

- Sturen op type bedrijvigheid bij toekomstige ontwikkelingen
- Gesprek met ondernemers over voorkeursroutes en mogelijkheden logistieke hub
- Onderzoeken of er technische aanleidingen zijn om op bepaalde wegen een gewichtsbeperking nodig zijn

Gemeente Aalsmeer



5. Vervolg

- Behandeling in College van B&W oktober
- Raadcommissies in november
- Besluit Raad in december