Haalbaarheidsonderzoek zwembad De Waterlelie

1e onderzoeksresultaten

Raadscommissie 19 maart 2024

STRAMAN management en advies

DRIJVER EN PARTNERS · management en advies ·

Inhoudsopgave

- Eerste onderzoeksresultaten
  - A. Technische onderzoeken
  - B. Exploitatie en behoefte
    1. Bezoek, animo en herkomst bezoek
    2. Concurrentie analyse
    3. Behoefte verenigingen en inwoners enquête
    4. Financiële exploitatie
    5. Baten en lasten in gemeentebegroting
  - C. Denkrichtingen scenario's

A. Technische onderzoeken

THERMOGRAFISCHE OPNAME

Hoe staat er het voor?

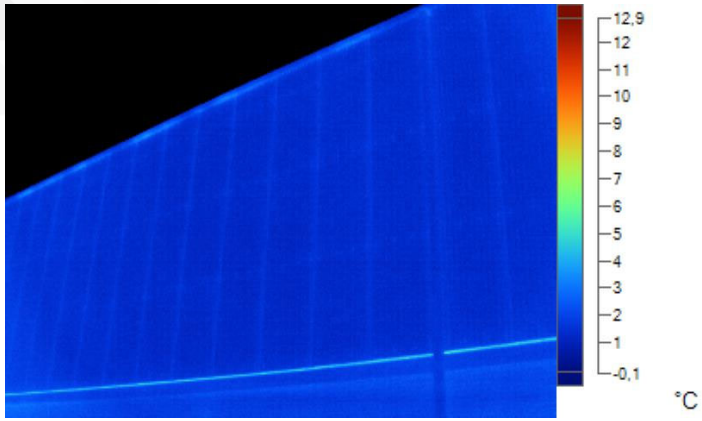
BOUWKUNDIG EN INSTALLATIES

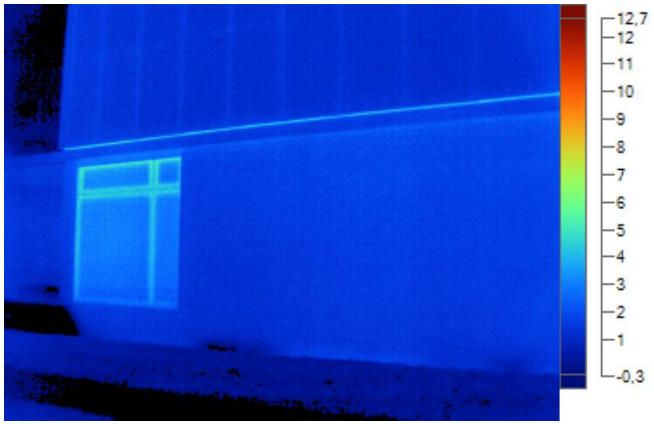
Onderhoudsstaat

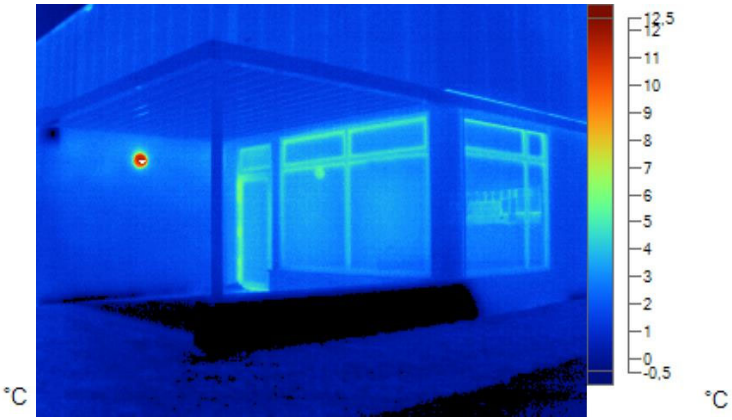
CONSTRUCTIEF

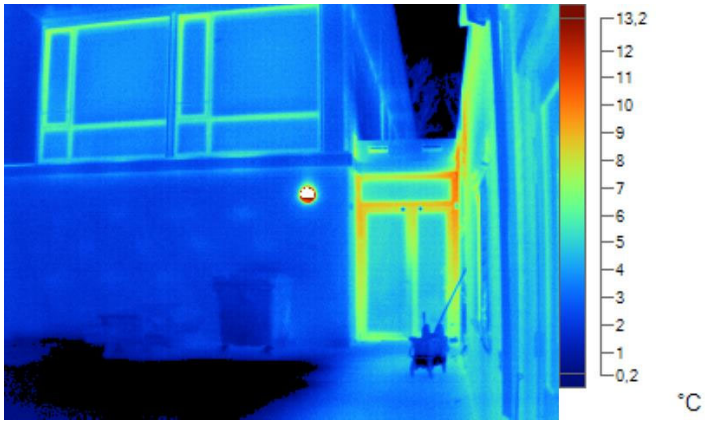
Veiligheid en toekomstperspectief?

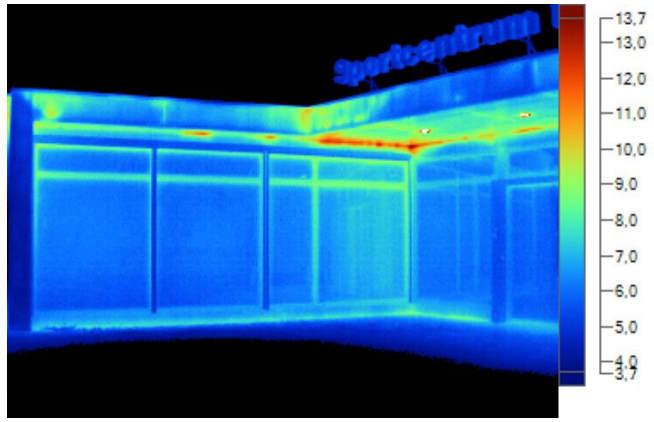
Technische onderzoeken

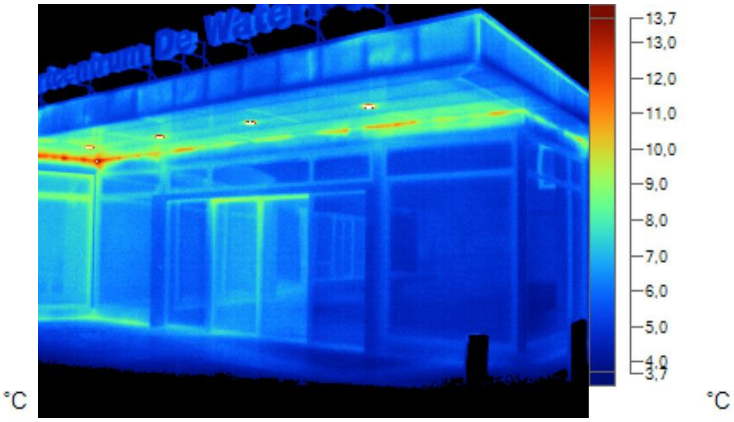




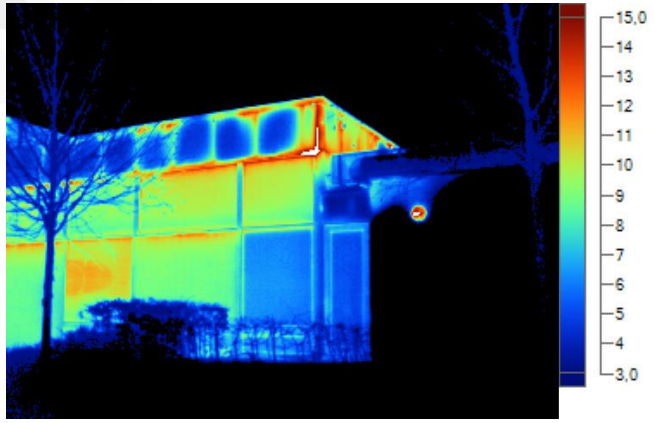


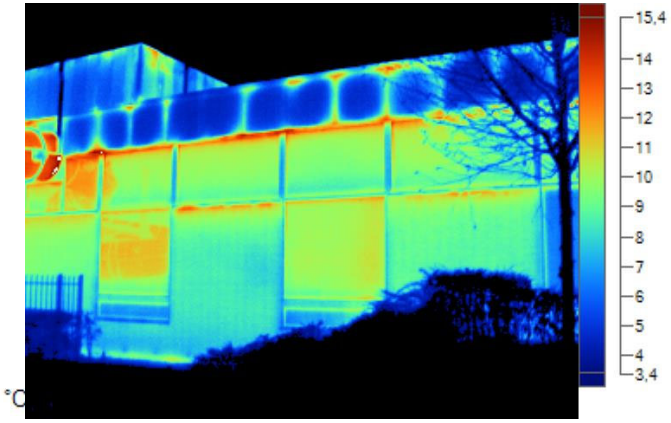


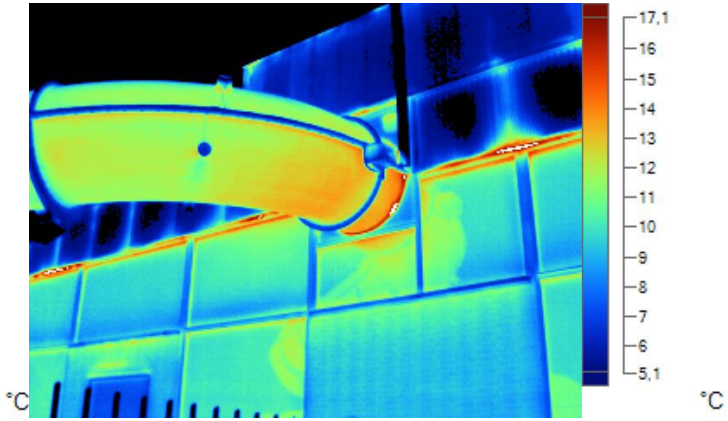


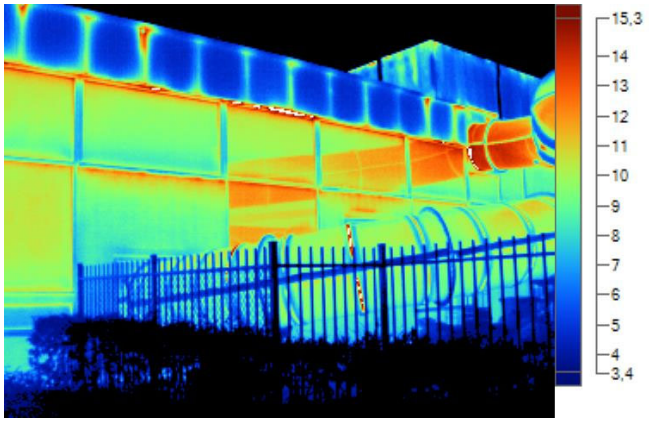


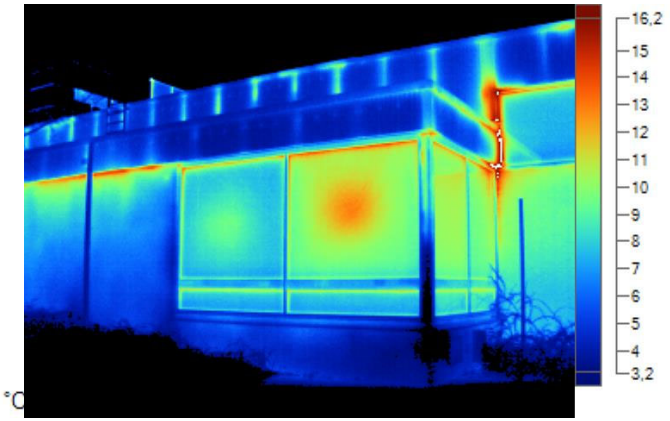
Technische onderzoeken

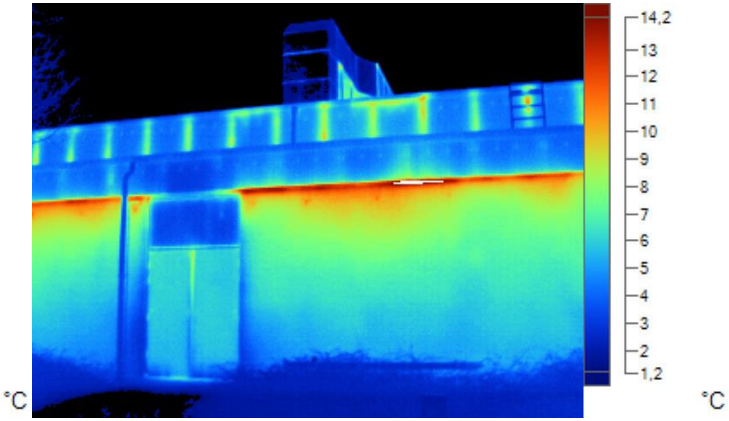












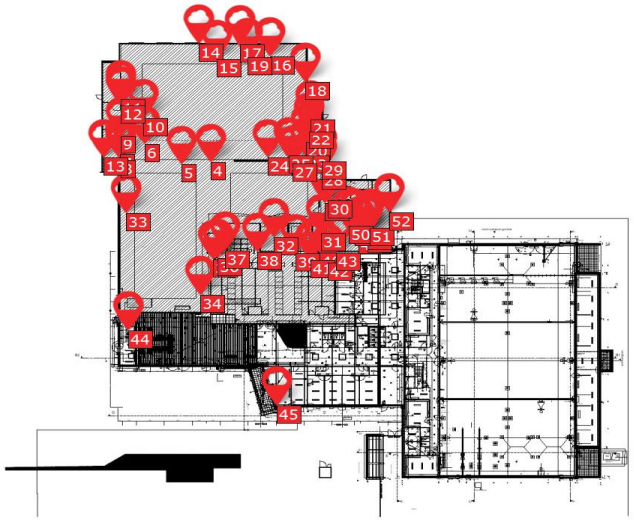
Technische onderzoeken















Technische onderzoeken

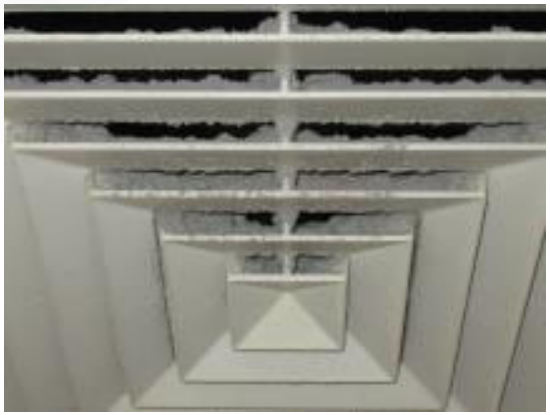
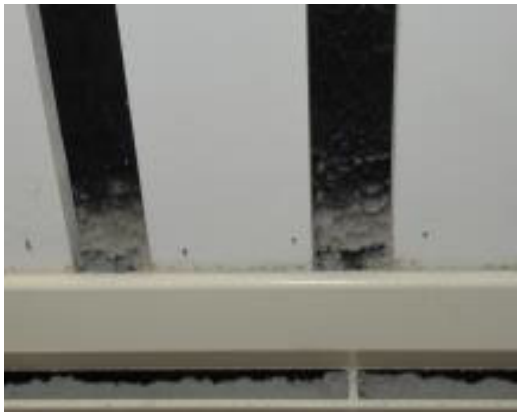









Technische onderzoeken





Technische onderzoeken







Technische onderzoeken







A. Technische onderzoeken - Samenvatting

- Bouwkundig – constructief
  - Bouwfysisch in zeer slechte staat (op het oog moeilijk waarneembaar);
  - Bouwkundig in matige tot slechte staat, met name vanwege de omvang van de problemen;
  - Constructief in zeer slechte staat, tijdelijke maatregelen zijn genomen;
  - Renovatie is economisch niet verantwoord en technisch ten zeerste af te raden.

- Stikstofdepositie
  - Met de huidige richtlijnen zal nieuwbouw niet tot problemen leiden.

- Electra-aansluiting
  - Het gebied valt onder netcongestiemanagement. Bestaande aansluiting is uitgangspunt.

B. Exploitatie, bezoek en bezetting

1. Bezoek, animo en herkomst bezoek
2. Demografische ontwikkelingen
3. Concurrentieanalyse
4. Behoefte verenigingen en inwoners enquête
5. Exploitatie
6. De Waterlelie in de gemeentebegroting

1a. Huidige configuratie

Bassins* Binnen	Opp. m²
Wedstrijdbad (25 x 15m) - 6 baans	375
Recreatiebad (25 x 11m) - 4 baans	275
Instructiebad (13,7 x 8,5m)	116
Subtotaal binnenwater	**766**
Buiten	
Buitenbad - diep (25x20m)	500
Buitenbad - ondiep (25x20m)	500
Peuterbassins	180
Subtotaal buitenwater	**1180**
Totaal zwemwater	**1.946**



- Waterdiepte instructiebad ca. 20 – 120 cm:
- Overige baden slechts gedeeltelijk beweegbare bodem

- Minder (multi)functioneel water, instructiebad meer het karakter van een peuterbad

1b. Bezoek

Bezoek De Waterlelie	2018	2019	2022	2023
recreatief bezoek buiten			13.110	14.094
recreatief bezoek binnen/buiten	90.908	76.189	92.955	74.573
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**

- Coronajaren 2020-2021 buiten beschouwing
- Recreatief bezoek is ca. 50% van totaal bezoek
- Kassa-entreesysteem en bezoekregistratie is t.o.v. 2018 en 2019 aangepast.
- Bezoekcijfers verenigingen en onderwijs in 2022 en 2023 zijn ramingen.

1c. Herkomst bezoek (1)

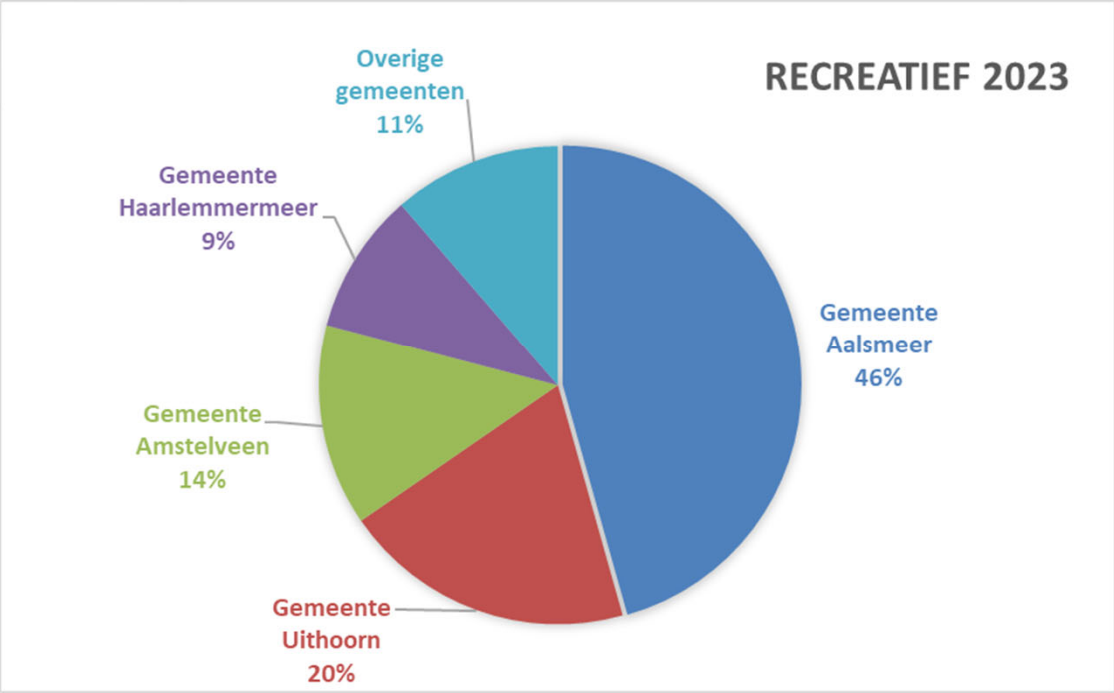
- Uitkomsten postcode onderzoek (N=6049)

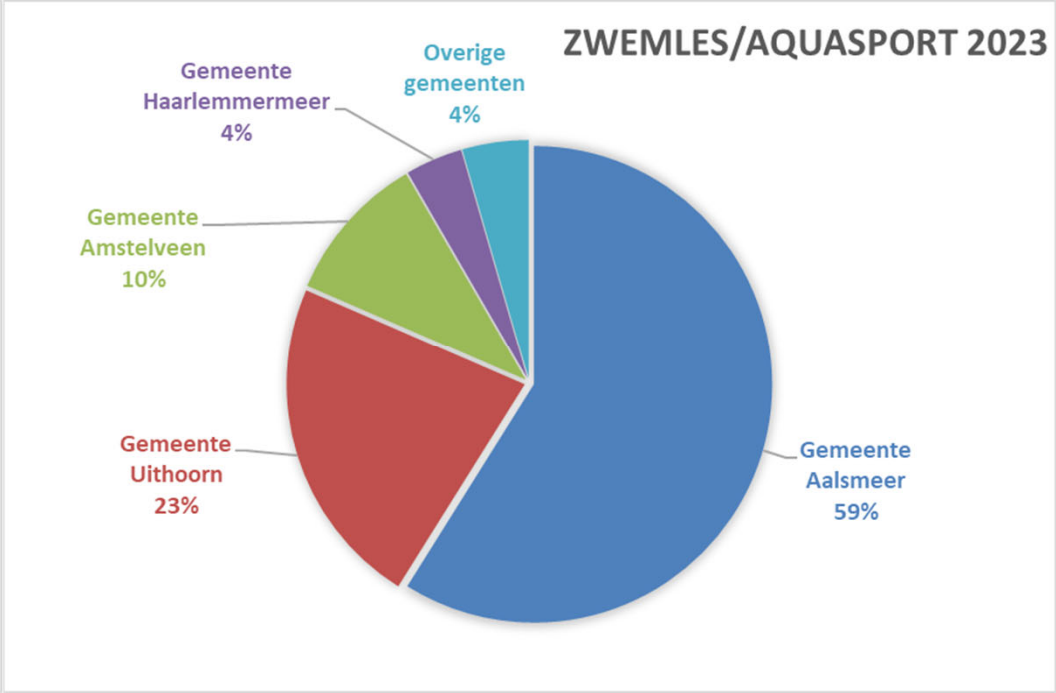


- Groot regionaal verzorgingsgebied
- Aandeel Aalsmeer is afgerond 50%

1c. Herkomst bezoek (2)

- Uitkomsten postcode onderzoek (N=6049)





- Deelname aan zwemlessen/aquasporten is 59% lokaal bezoek

1d. Bezoek en animo

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**

- Het animocijfer geeft het aantal bezoeken per inwoner per jaar aan vanuit de gemeente

- In grootstedelijke gebieden met veel zwembaden ligt het animo rondom 2,5
- Bij een animo van < 2,0 is sprake van matig bezocht zwembad (vanuit het verzorgingsgebied)

- Bezoek animo in De Waterlelie is met gemiddeld 2,75 marktconform

1e. Bezoek en bezetting

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

- Benchmark combibaden:
  - Bezoek per m2 binnen/buiten = ca. 150
  - Bezoek per m2 binnen = 225 - 250
  - Bij >300 bezoekers per m2 spreken we van een ‘vol’ zwembad

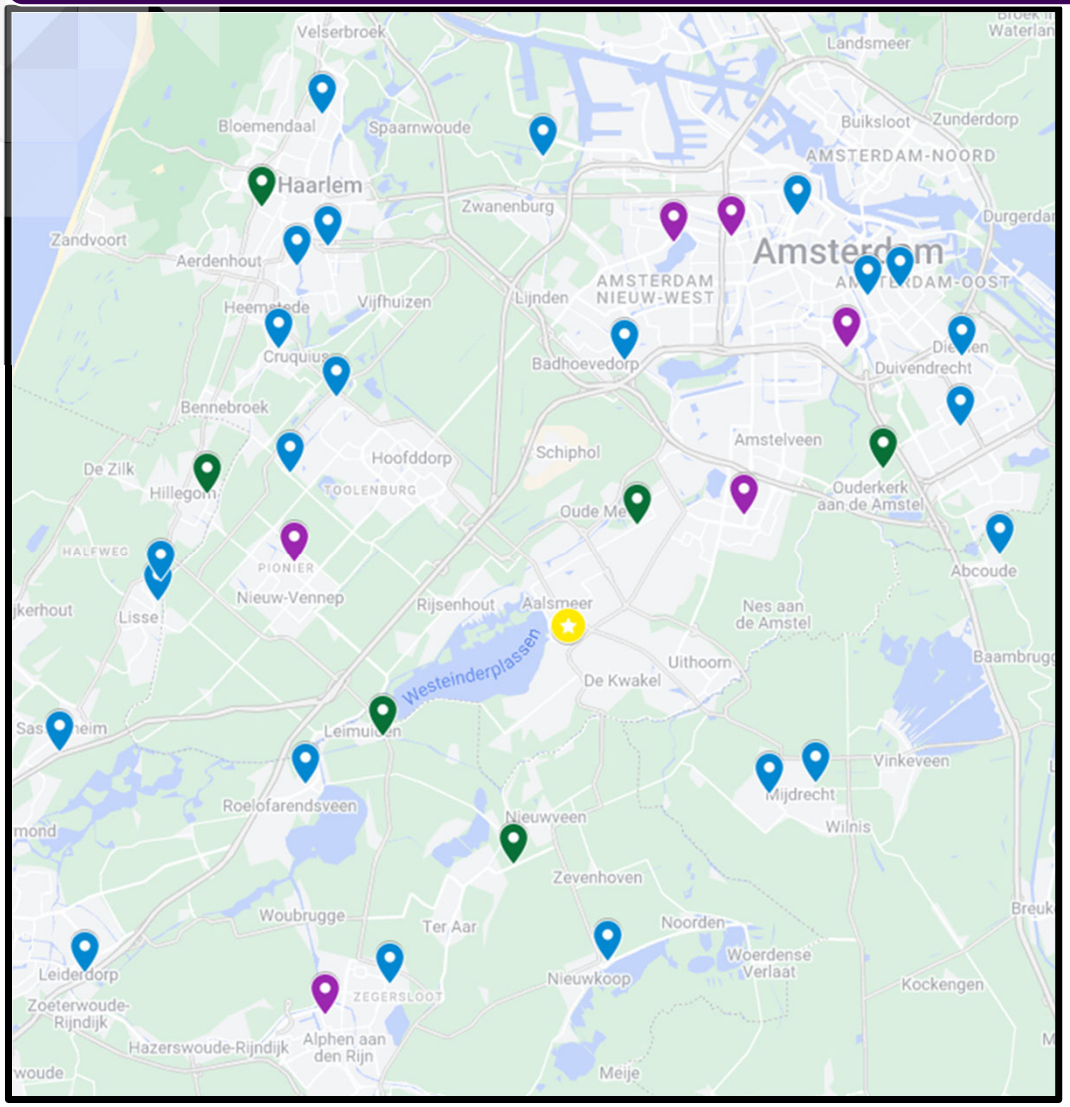
- Totaal bezoek per m2 binnen/buiten is laag.
- Veel buitenwater in relatie tot bezoek en animo:
  - Relatief veel natuurwater in de omgeving
  - Openstellingbeleid ESA: buitenbad alleen open bij > 23 graden (uit kostenbeheersing)
- Binnenbad: geen groot recreatief karakter

2a. Demografische ontwikkelingen

	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%**

- Bevolkingsprognose gemeente Aalsmeer:
  - Het inwoneraantal **stijgt** met circa 5.300 personen in 2050 ten opzichte van 2023. Een stijging van 16%
  - Aantal jeugdigen (5 tot 20) zeer lichte stijging. Geen of beperkte groei voor instructiezwemmen of verenigingsleden. Mogelijk wel toename vanuit de regio.
  - De vergrijzing neemt toe met ca. 30%. Biedt ook kansen voor het zwembad.

3a. Concurrentieanalyse zwembaden



- Alle zwembaden die vanaf ‘*De Waterlelie*’ ongeveer 25 auto minuten rijden en/of 25 kilometer liggen.

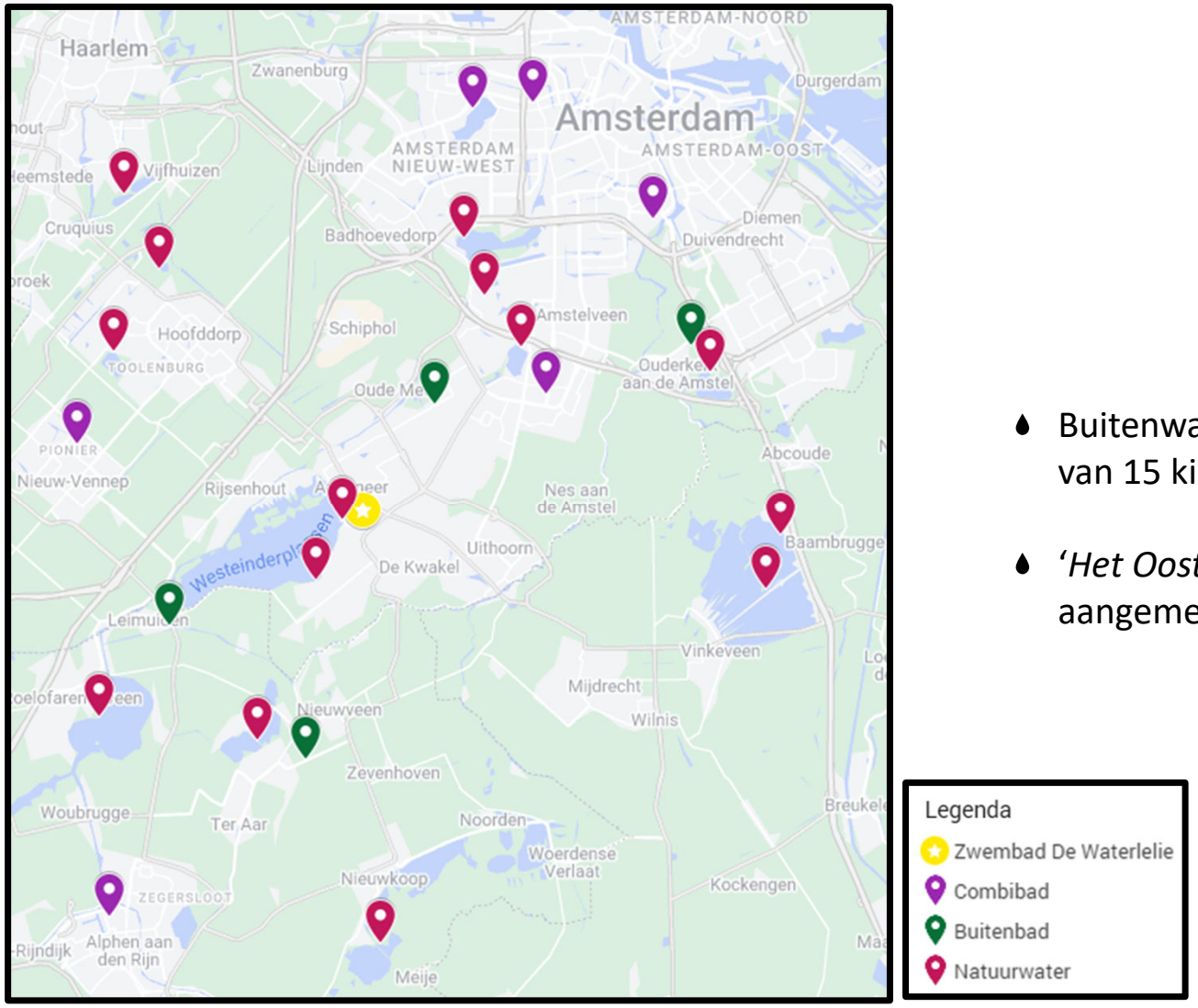
- *Het betreft zwemvoorzieningen die toegankelijk zijn voor ‘reguliere’ bezoekers. Baden die onderdeel zijn van campings, hotels of anderszins enkel voor de eigen gasten of leden zijn hierin dus niet meegenomen.*

3b. Concurrentieanalyse combibaden



- Alle Combizwembaden die vanaf ‘*De Waterlelie’* ongeveer 25 auto minuten rijden en/of 25 kilometer liggen.

3c. Concurrentieanalyse buitenwater



- Buitenwater voorzieningen in een straal van 15 kilometer rondom ‘*De Waterlelie*’.
- ‘*Het Oosterbad*’ in Aalsmeer is aangemerkt als buitenbad.

Behoefte onderzoek

4a. Behoefte verenigingen:

- **ZSC Oceanus** (ca. 316 actieve leden, waarvan 56% afkomstig uit de gemeente Aalsmeer)
  - Wens:
    - 8-baans wedstrijdbad (25 x 21m)
    - Geen behoefte aan een tribune
  - Maakt wekelijks ca. 21 uur gebruik van het wedstrijdbad en ca. 2 uur van het recreatiebad voor wedstrijden en trainingen.
  - Aandachtspunt: het zwemwater is te warm (dispensatie vanuit de zwembond).

- **Thamen** (ca. 59 actieve leden, waarvan 70% afkomstig uit de gemeente Aalsmeer)
  - Ledenontwikkeling: In de voorgaande jaren toegenomen en men verwacht dat dit aantal stabiel blijft in de komende jaren.
  - De vereniging maakt 1 uur per week gebruik van het wedstrijdbad.

- **OSV Airsport** (ca. 10 actieve leden, waarvan allen afkomstig buiten de gemeente Aalsmeer)
  - OSV Airsport neemt eenmaal per 14 dagen een uur af in het wedstrijdbad.

Behoefte onderzoek

4b. Inwoners enquête

Inwonerpeiling 2024

Zwembad De Waterlelie

Inwonerpeiling 2024

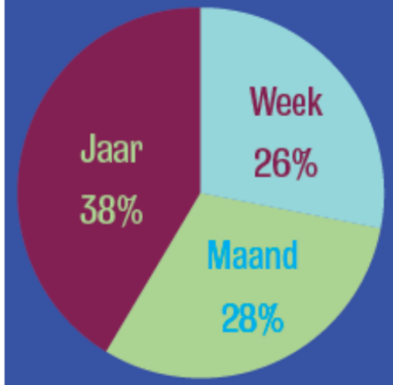
Zwembad De Waterlelie



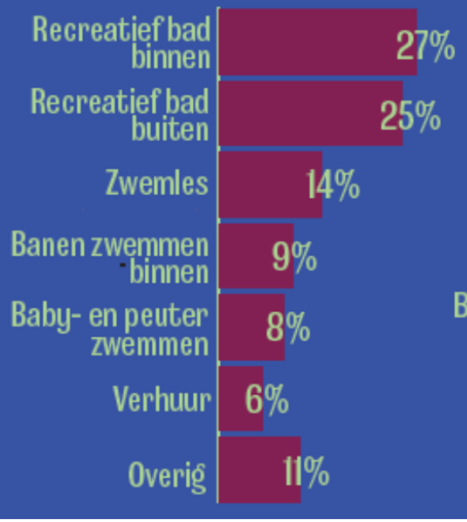
Als gezin naar Zwembad de Waterlelie

Hoe vaak gaan jullie?

Enkele keren per...



Waarvoor komen jullie?



Wat vinden jullie prettig?



83%

Gaat wel eens naar de Waterlelie

14%

Komt niet (meer), maar zou wel weer komen bij:

- Betere faciliteiten
- Andere openingstijden
- Lagere prijzen

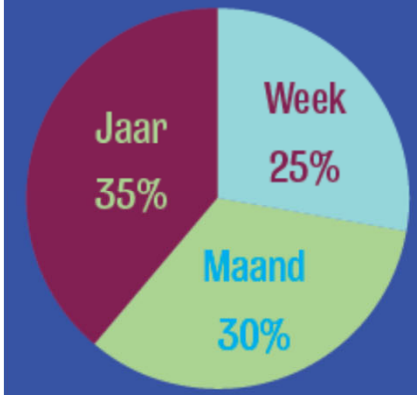
3%

Gaat nooit naar de Waterlelie

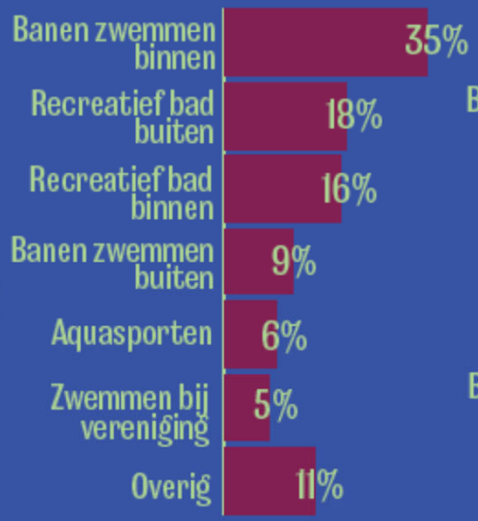
Individueel naar Zwembad de Waterlelie

Hoe vaak ga je?

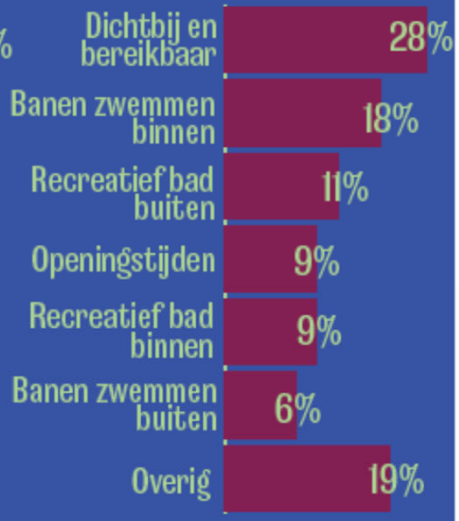
Enkele keren per...



Waarvoor kom je?

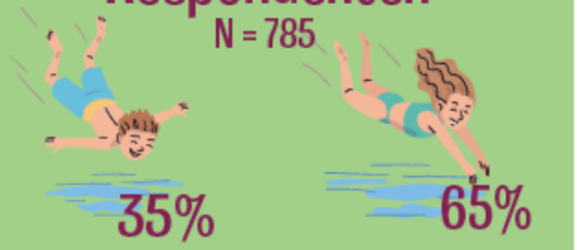


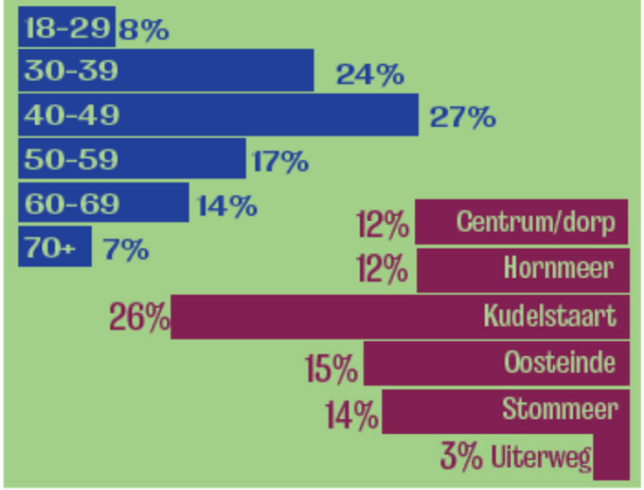
Wat vind je prettig?



Respondenten

N = 785





Zijn er voorzieningen die je belangrijk vindt voor het te vernieuwen zwembad?

- Glijbanen
- Kleedruimtes
- De temperatuur
- Het buitenbad
- Het banenzwembad



Als we alle voorzieningen ongeveer kunnen behouden zoals ze nu zijn, maar dan vernieuwd, mag het kaartje meer gaan kosten?





Bij verbeterde voorzieningen

- Zwemmen is al duur
- Gezondheid
- Veiligheid
- Voor iedereen toegankelijk

Maak je wel eens gebruik van andere zwembaden of het natuurwater in de regio?



5a. Exploitatie – opbrengsten zwembad

Opbrengsten zwembad	2018	2019	2022	2023
recreatief	€ 359.637	€ 347.561	€ 321.555	€ 202.965
recreatief buiten				€ 66.691
recreatief opbrengsten totaal	€ 359.637	€ 347.561	€ 321.555	€ 269.656
zwemlessen/doelgroepen	€ 562.202	€ 570.108	€ 710.475	€ 673.107
verenigingen en groepen	€ 193.518	€ 160.259	€ 168.848	€ 175.748
onderwijs en overig	€ 72.443	€ 71.454	€ 63.938	€ 58.311
Totaal opbrengsten zwembad	**€ 1.187.800**	**€ 1.149.382**	**€ 1.264.816**	**1.176.823**

- Registratie opbrengsten zwemlessen vs doelgroepen is t.o.v. 2018 gewijzigd.
- Gemiddelde opbrengsten meerjarig: € 1,2 miljoen
- Opbrengsten zwemlessen is 57% van totaal opbrengsten

5b. Exploitatie – Baten en Lasten (totaal sportcentrum de Waterlelie)

Exploitatie sportcentrum De Waterlelie	2022	2023 voorlopig
Opbrengsten		
opbrengsten zwembad	1.264.816	1.176.823
opbrengsten horeca	204.707	246.003
opbrengsten sporthal	82.023	93.879
Totaal Opbrengsten	**1.551.545**	**1.516.705**
Inkoopkosten	97.303	116.950
Brutoresultaat	**1.454.242**	**1.399.755**
Kosten		
personeel	1.295.777	1.254.598
energie, gas, water, chemicaliën	315.383	215.732
onderhoud	307.953	329.165
huisvestingskosten	95.172	123.261
huur	196.888	205.749
overige bedrijfsvoeringskosten	83.139	32.599
Totaal Kosten	**2.294.312**	**2.161.104**
Saldo	-840.070	-761.349
Exploitatiebijdrage	571.578	573.506
Resultaat	**-268.492**	**-187.843**

- Gewijzigde exploitatieopzet en –afspraken sinds 2021:
  - ESA Verantwoordelijk voor groot onderhoud (daardoor lagere huur)
  - Horeca in eigen beheer (separate begroting binnen ESA)
- Exploitatie maakt onderdeel van integraal sportcentrum De Waterlelie en sportbedrijf ESA.
- Bij verdere uitwerking wordt uitgegaan van integraal sportcentrum De Waterlelie

5c. Sportcentrum De Waterlelie in de gemeentebegroting

1. Boekwaarden

Sportcentrum De Waterlelie in de gemeente begroting	Boekwaarde 31-12-2023	Afschrijving 2024	Boekwaarde 31-12-2024
Zwembad	€ 346.976	€ 38.145	€ 308.831
Sporthal en kantoren	€ 3.113.615	€ 151.989	€ 2.961.625
Totaal opstallen De Waterlelie	**€ 3.460.591**	**€ 190.134**	**€ 3.270.457**

- Boekwaarde betreft totaal sportcentrum De Waterlelie
- Boekwaarde zwembad is met € 308.800,- beperkt.

5c. Sportcentrum De Waterlelie in de gemeentebegroting

2. Baten en Lasten

Sportcentrum De Waterlelie - baten en lasten gemeentebegroting		Begroot 2024
Huuropbrengsten	€	-205.748
Kapitaallasten	€	190.134
Beheerkosten	€	6.430
Belastingen en verzekeringen	€	24.195
Subsidie (begroting ESA)	€	520.300
Saldo	**€**	**535.311**

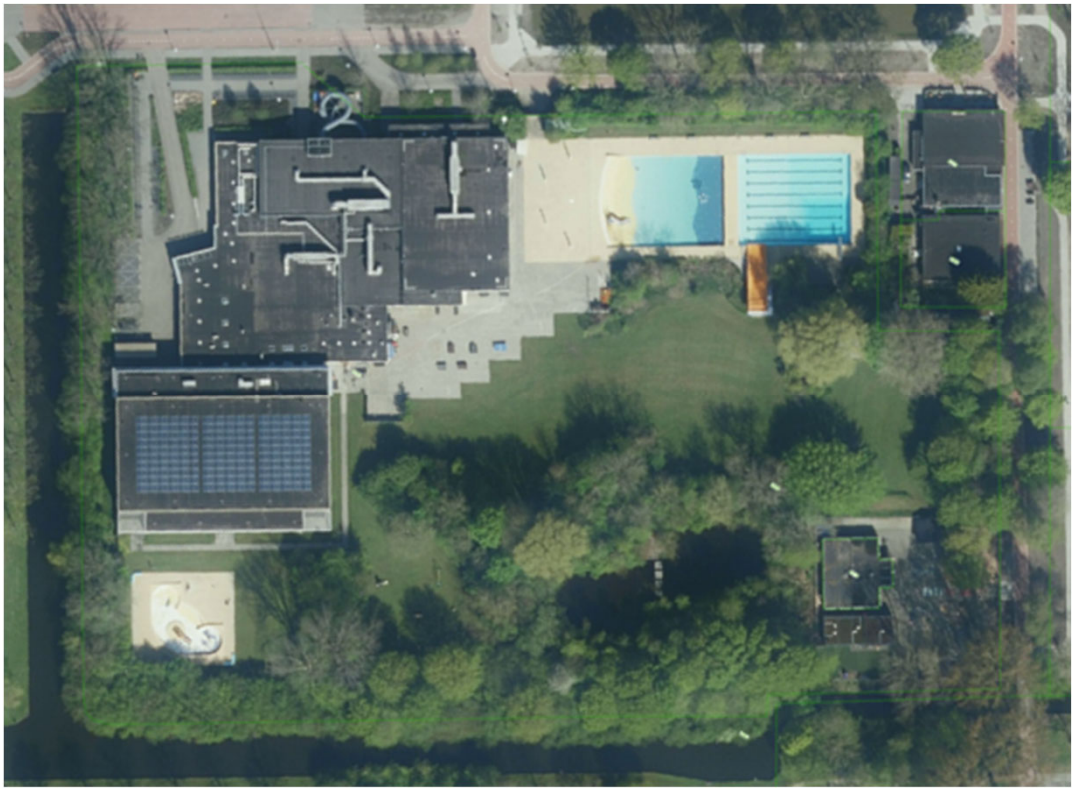
- Baten en lasten totaal sportcentrum De Waterlelie
- Inclusief subsidie € 535.000,- per jaar (exclusief exploitatietekort).

C. Sportcentrum de Waterlelie

Oude luchtfoto (voor het jaar 2000)



Luchtfoto 2023



C. Denkrichting scenario’s

1. Renovatie

2. Nieuwbouw (3 varianten)

3. Vervolgproces

C. Denkrichting scenario’s

1. Renovatie

2. Nieuwbouw (3 varianten)

3. Vervolgproces

C. Denkrichting nieuwbouwscenario's:

Huidige situatie	
	Opp. m²
Binnen	
Wedstrijdbad (25 x 15m) - 6 baans	375
Recreatiebad (25 x 11m) - 4 baans + glijbaan	275
Instructiebad (13,7 x 8,5m)	116
Totaal binnen	766
Buiten	
Buitenbad - diep (25x20m)	500
Buitenbad - ondiep (25x20m)	500
Peuterbassins	180
Totaal buiten	1180
Totaal cumulatief	1.946

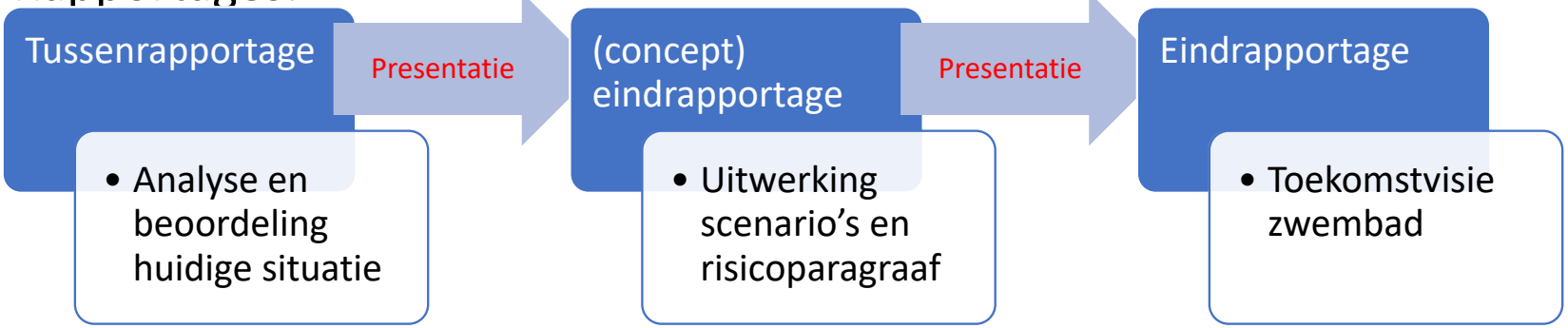
Nieuwbouwscenario's	1 . Nieuwbouw geen recreatief water binnen	2. Nieuwbouw gecombineerd recreatief water	3. Nieuwbouw met uitgebreid recreatiefwater
	Opp. m²	Opp. m²	Opp. m²
Binnen			
Wedstrijdbad (25 x 15m) - 6 baans	375	375	375
Wedstrijdbad (25 x 15m) - met beweegbare bodem	375	0	0
Recreatiebad + recreatieve elementen	0	250	425
Doelgroepenbad 25x10 / 20x10 / met beweegbare bodem	0	250	200
Totaal binnen	**750**	**875**	**1.000**
Buiten			
Buitenbad - diep (25x20m) handhaven	500	500	500
Buitenbad - ondiep (25x20m) handhaven	500	500	500
Peuterbassins vervalt	0	0	0
Totaal buiten	1000	1000	1000
Totaal cumulatief	**1.750**	**1.875**	**2.000**

- **Variant 1:** 2 baden van 25x15 met beweegbare bodem + keerwanden
  - 1 bad ook voor recreatief door losse spelmaterialen en/of interactieve elementen
- **Variant 2:** multifunctioneel zwemwater: doelgroepenbad (gescheiden) onderdeel recreatiewater
- **Variant 3:** uitbreiding recreatief binnenwater met recreatieve elementen (glijbaan, stroomversnelling etc.).

- Peuterbad buiten vervalt waarschijnlijk bij inpassingstudie

C. Vervolgproces

Rapportages:



Planning:

- Januari – april : onderzoek en opstellen rapportages
- 19 maart: presentatie 1e onderzoeksresultaten
- mei: presentatie scenario's en voorkeursvariant
- 2e kwartaal: besluitvormingsproces
- Juli: besluit gemeenteraad

C. Denkrichting scenario’s (3)

VOORBEELDPROJECTEN TER INSPIRATIE









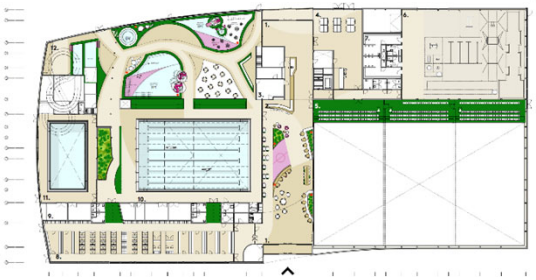
Voorbeeldproject De Wiltsang Nunspeet





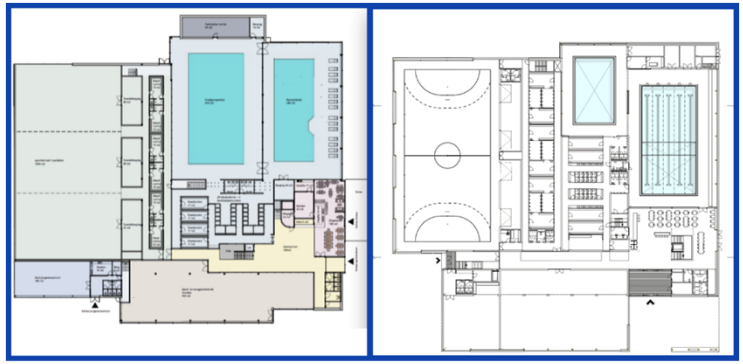






All-electric
Energieneutraal EPC=0,0

Voorbeeldproject De Beeck - Bergen





All-electric
Energieneutraal EPC=0,0





Vragen

