

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

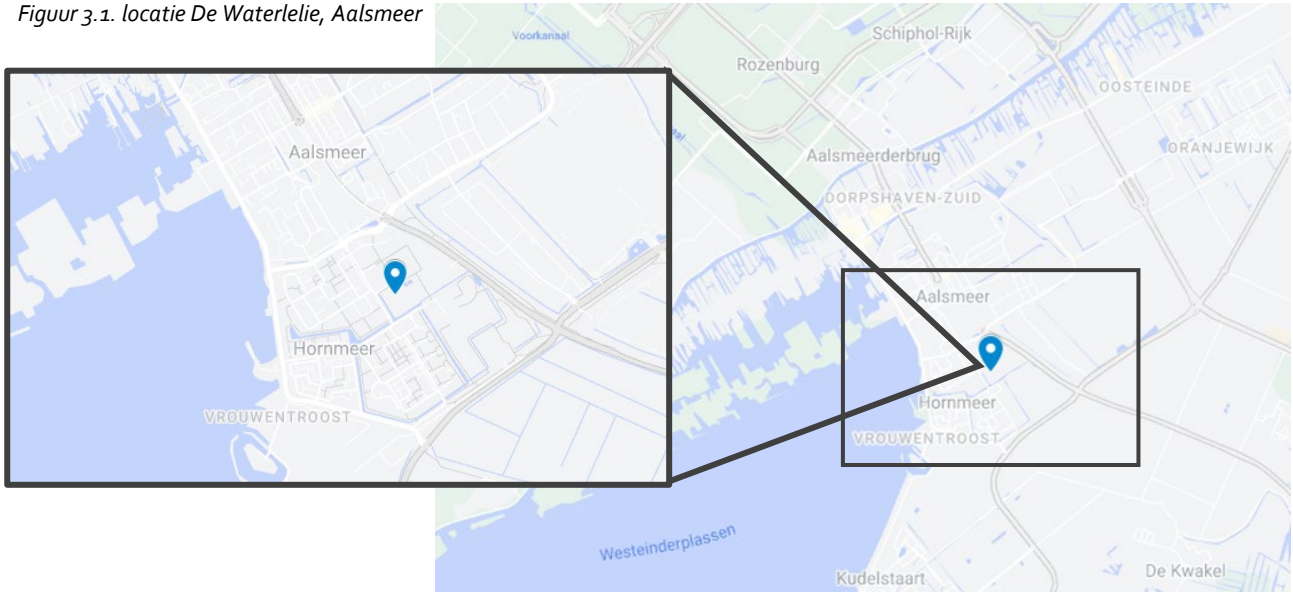
In dit hoofdstuk worden de exploitatiegegevens van zwembad De Waterlelie geanalyseerd, waarbij de bezoekcijfers, functionaliteit en andere exploitatiegegevens worden vergeleken met door Drijver en Partners gehanteerde kengetallen en benchmarkcijfers.

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

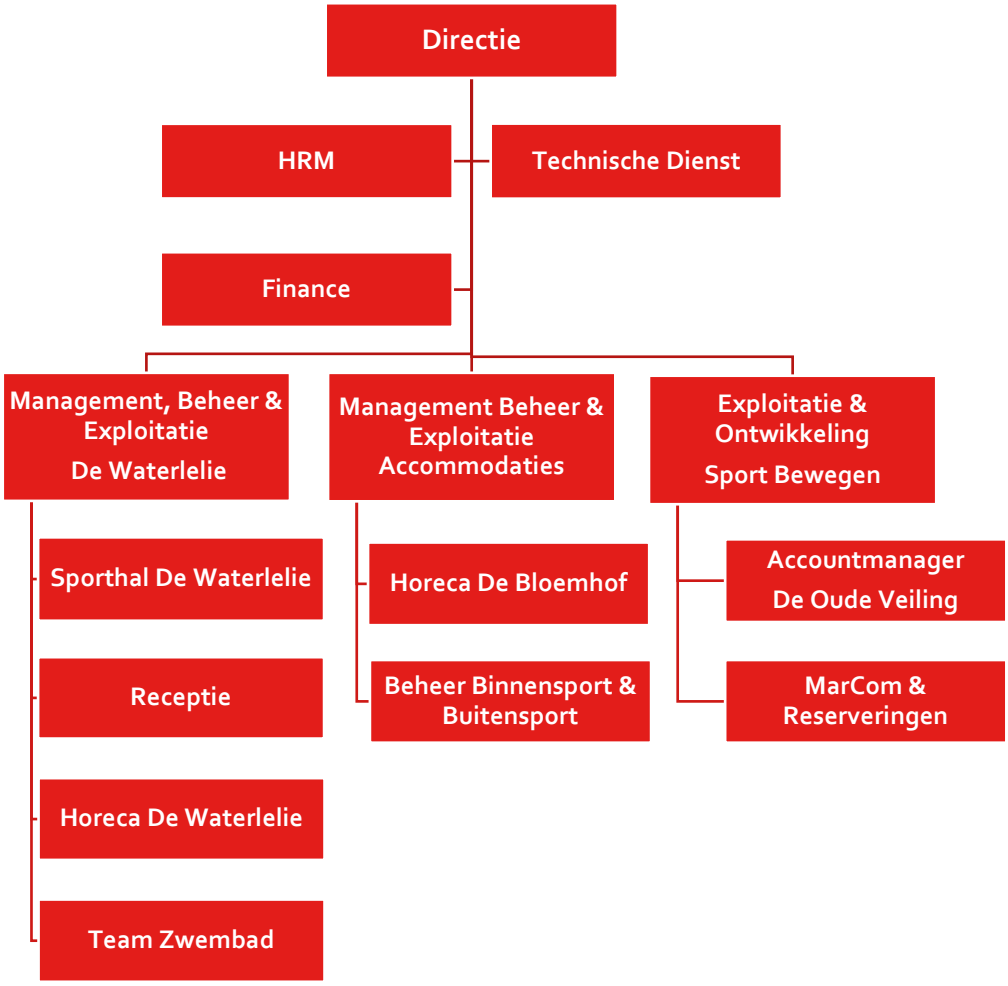
Buiten:

- 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.

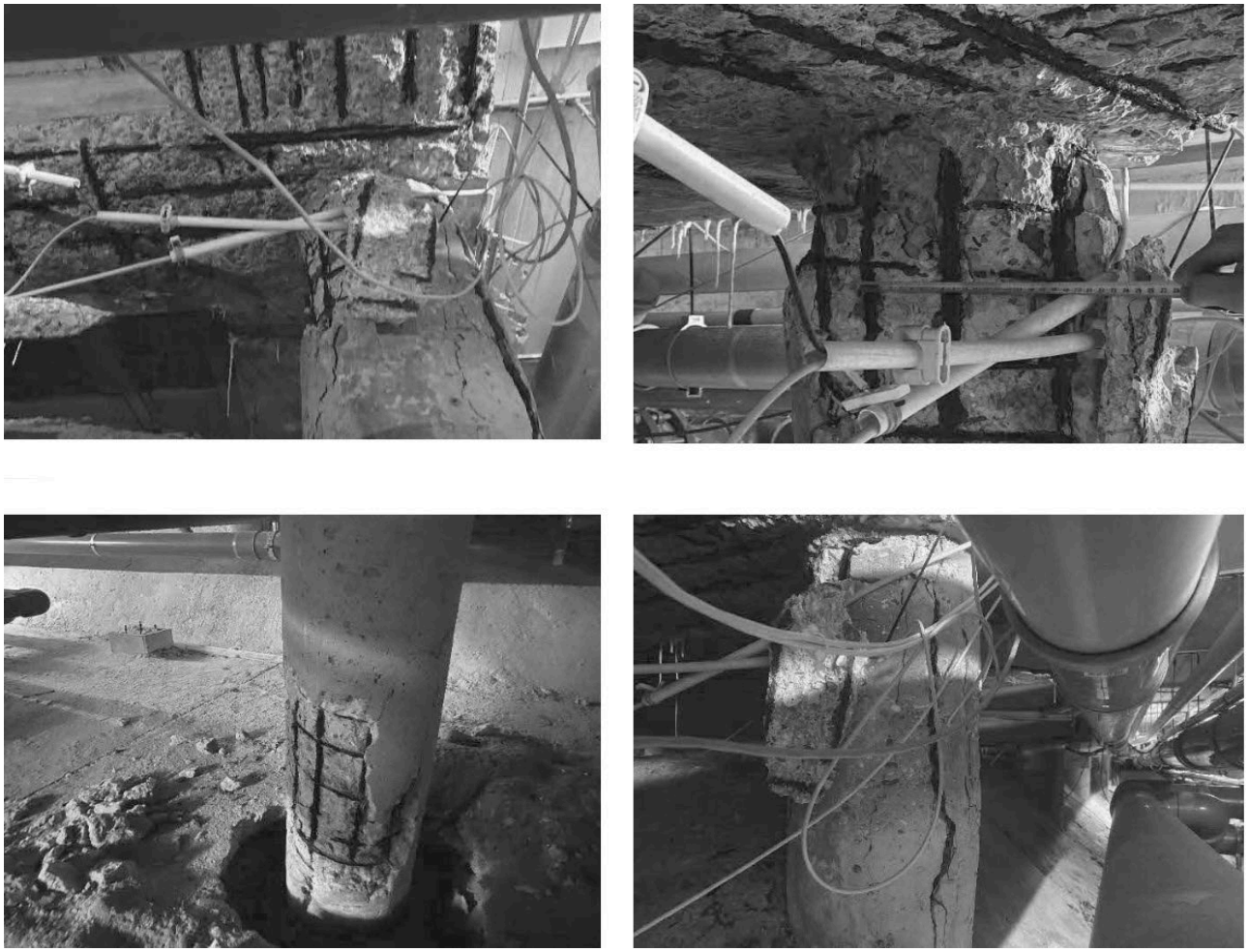
Het probleem bij betonrot is dat er visueel een aantal plekken waar te nemen zijn (in dit geval al behoorlijk groot en verspreid) maar dat grote delen van de fundering van het gebouw visueel niet te inspecteren zijn, zoals onder de keldervloer. Het is aannemelijk dat er meer betonrot aanwezig is dan 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.

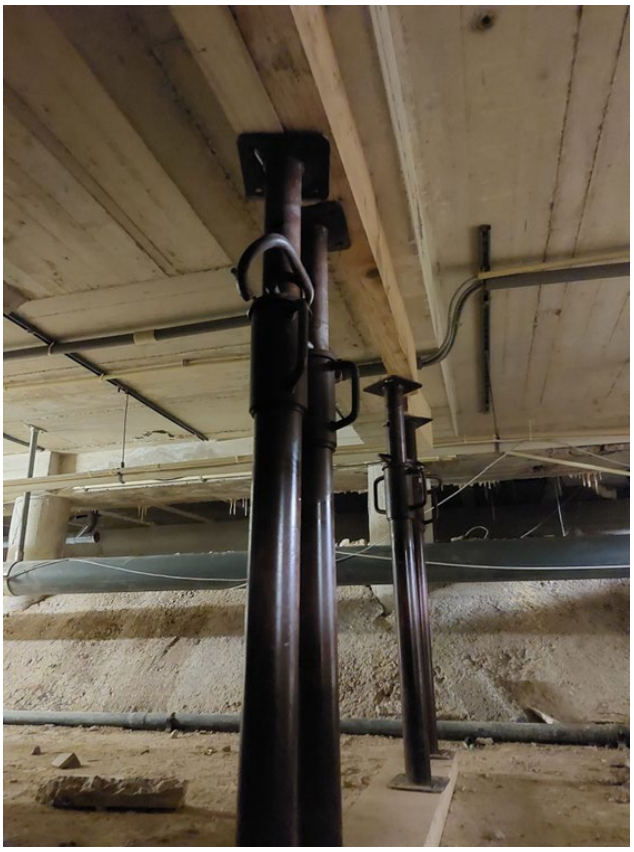
Dat de onderhoudssituatie zich op dit niveau bevindt lijkt ontstaan te zijn door een combinatie van factoren. Door de ouderdom van het gebouw stapelen (kleine) gebreken zich op, waarbij het niet altijd vanzelfsprekend is om dit allemaal weer te herstellen. Veelal is het terugbrengen naar nieuwbouwniveau 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

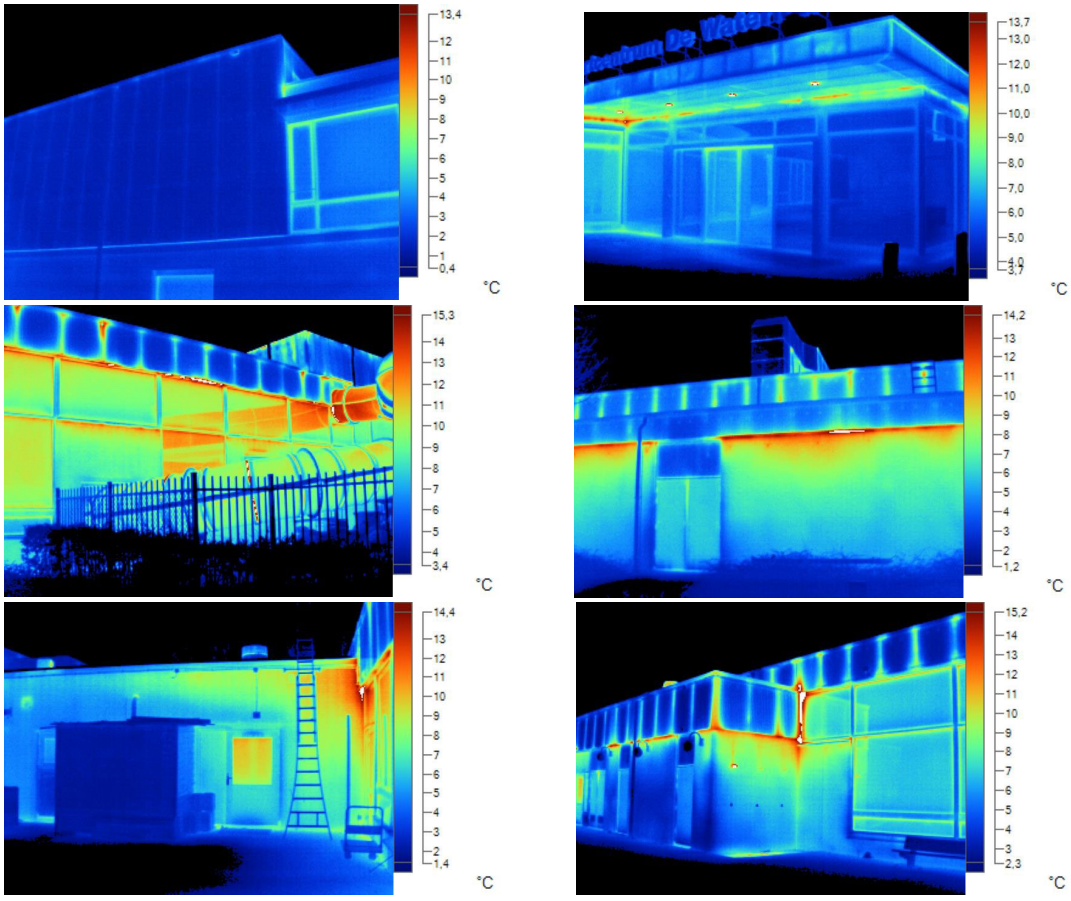
Er is in de nacht van 12 op 13 januari 2024 met een buitentemperatuur rond het vriespunt een thermografische opname van het gebouw gemaakt. Wij verwijzen naar het technisch bijlageboek voor de volledige (foto-)rapportage hieromtrent.

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.

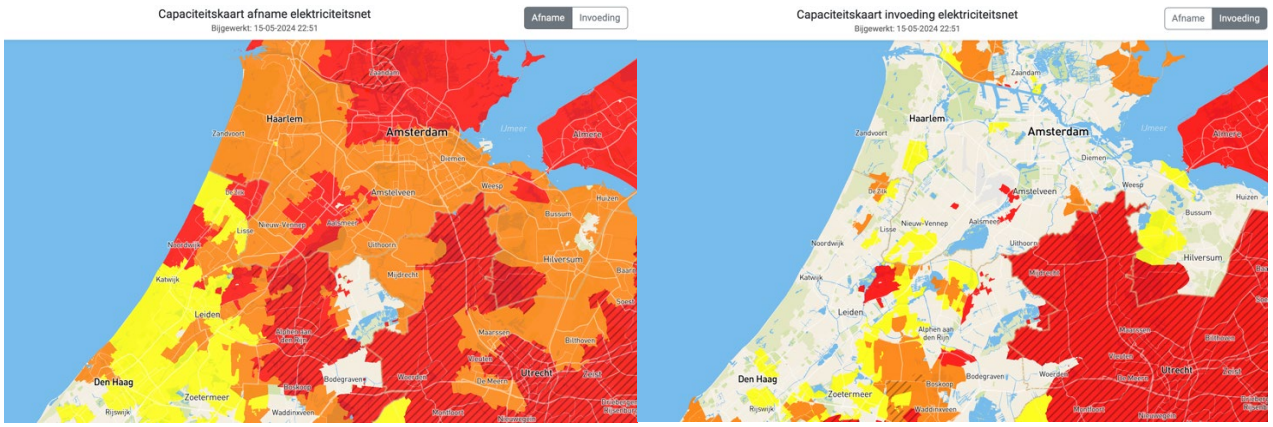
De huidige ontwikkelingen maken dus noodzakelijk om te onderzoeken of:

- 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.

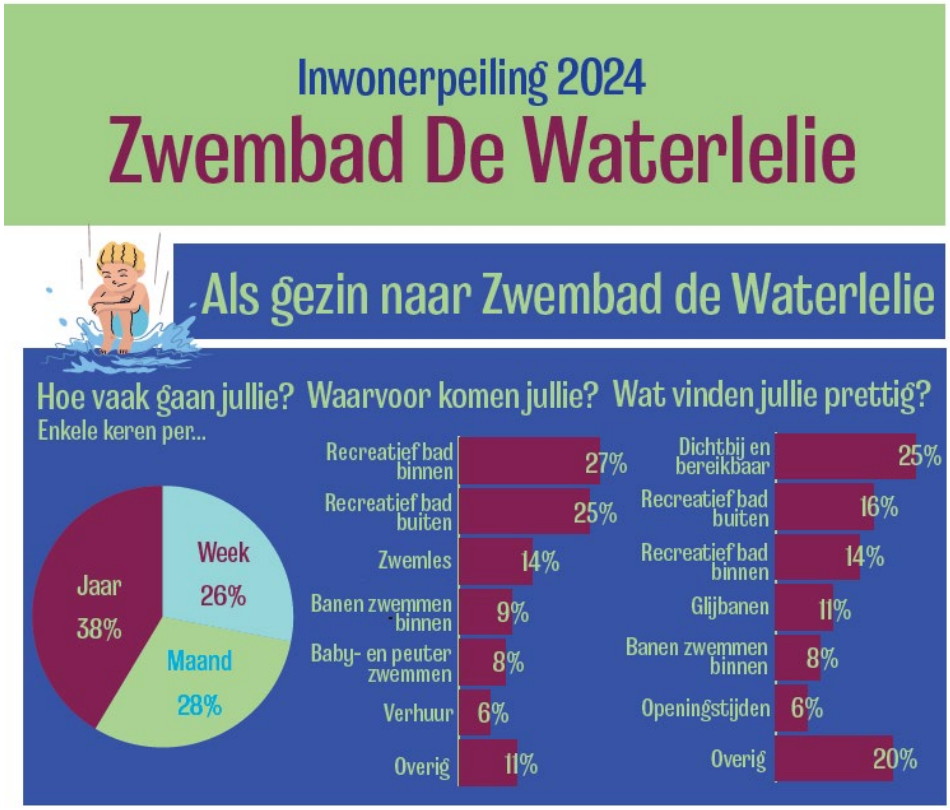
- Een aantal verbeter- en aandachtspunten worden ook benoemd. Zo is het zwemwater niet altijd even schoon en zijn de gedeelde kleedruimtes wat krap op de drukkere avonden. Ook vraagt men zich af of het proces van reserveren efficiënter zou kunnen.
- De vereniging verkent graag de mogelijkheden om samen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

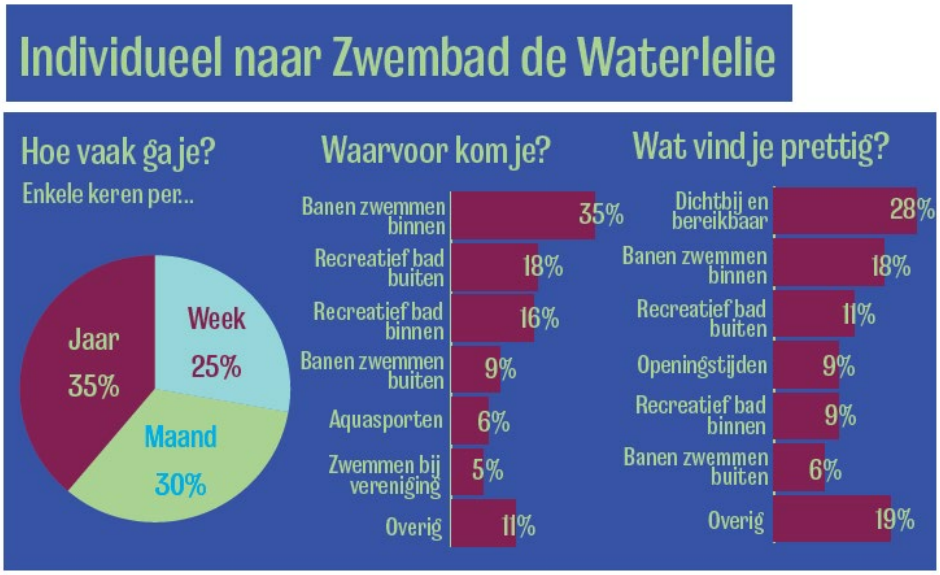
Binnen de inwonerpeiling kan men twee doelgroepen onderscheiden, dit zijn: gezinnen en individuele bezoekers. Per doelgroep zijn de belangrijkste bevindingen opgesomd.

(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

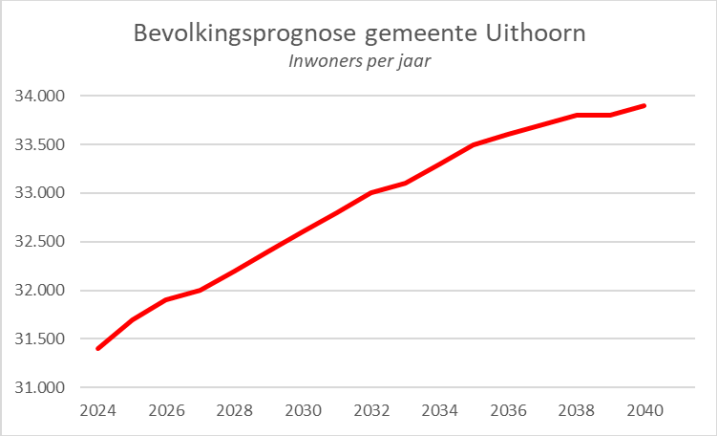
	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050	Toename 2023 - 2050	
Leeftijd 0-4 jaar	1.460	1.494	1.625	1.724	1.685	1.624	1.579	119	8%
Leeftijd 5-9 jaar	1.730	1.663	1.769	1.847	1.921	1.913	1.867	137	8%
Leeftijd 10-19 jaar	4.403	4.381	4.176	4.034	4.080	4.193	4.308	-95	-2%
Leeftijd 20-29 jaar	3.609	3.871	4.308	4.015	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%**

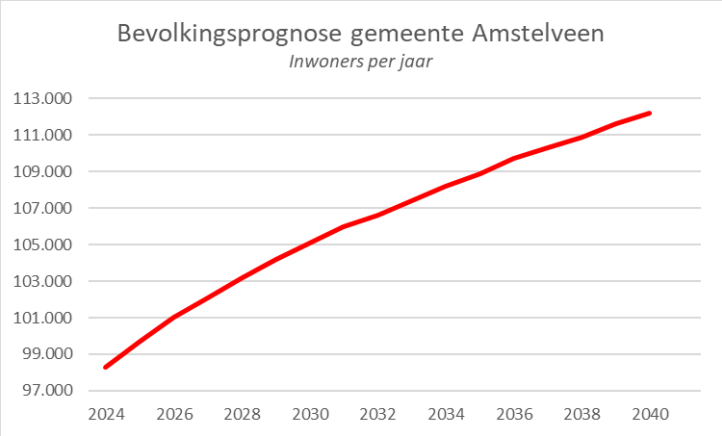
In 2023 telt Aalsmeer in totaal 33.066 inwoners. Aan de hand van de prognose stijgt het totaal aantal inwoners de komende jaren naar 38.372 in 2050. Dat is een groei van 16%, ofwel 5.306 inwoners. De stijging is echter niet gelijkmatig over alle leeftijdsgroepen verdeeld. Zo neemt het totale aantal inwoners 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



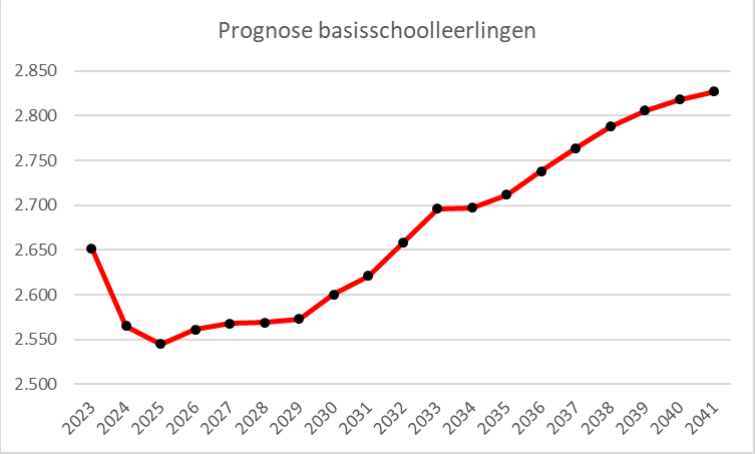


Uit de postcodeanalyse is gebleken dat ruim een derde van het geregistreerde bezoek uit de gemeente Uithoorn en de gemeente Amstelveen komt. Deze regiogemeenten staan – net zoals in de gemeente Aalsmeer – ook niet stil als het gaat om de bevolkingsomvang. Het is denkbaar dat een toe- of afname van de 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



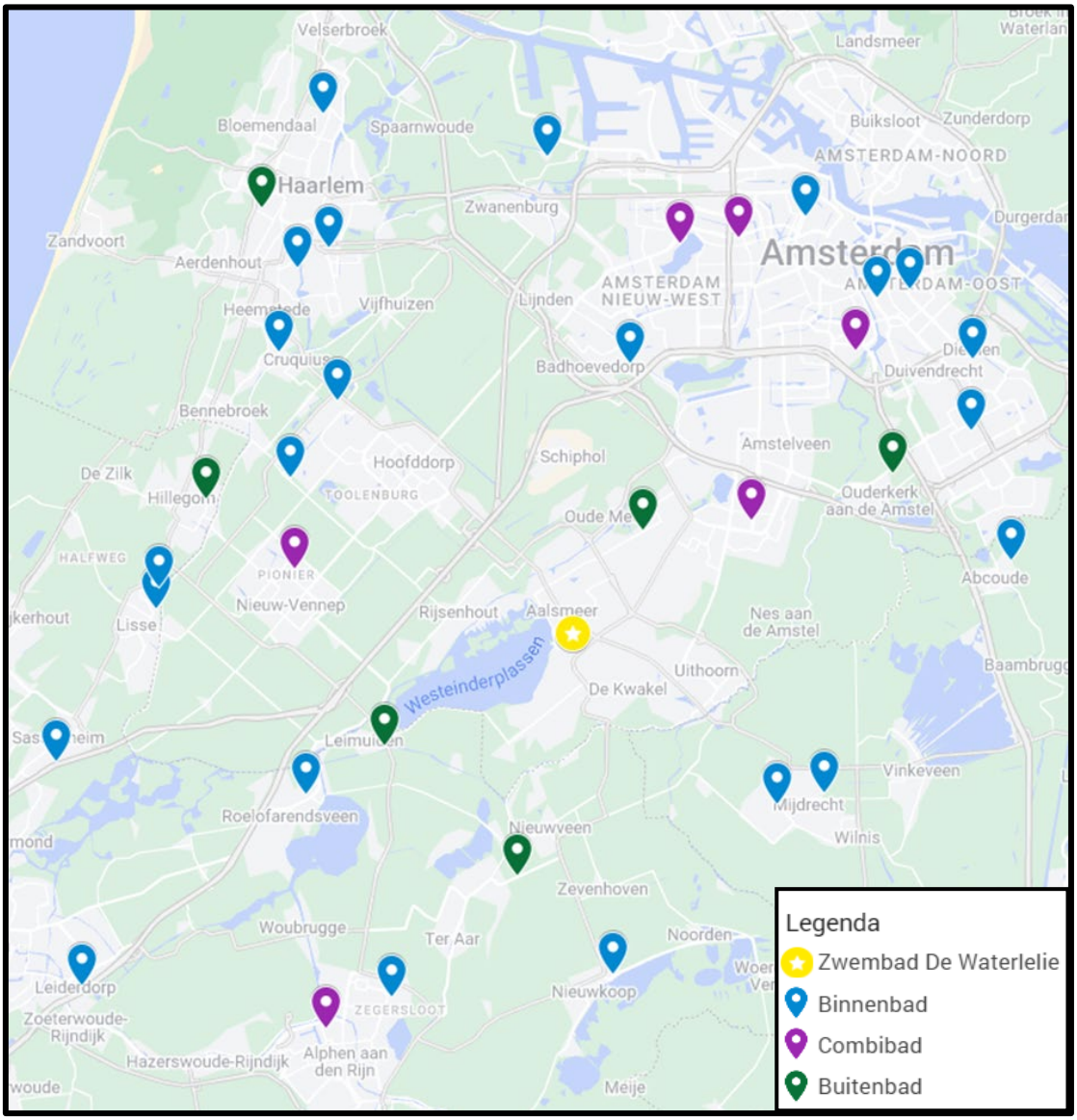
[3] Bron: Postmus Advies, Rapport prognoses basisscholen 2024 e.v., maart 2023

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

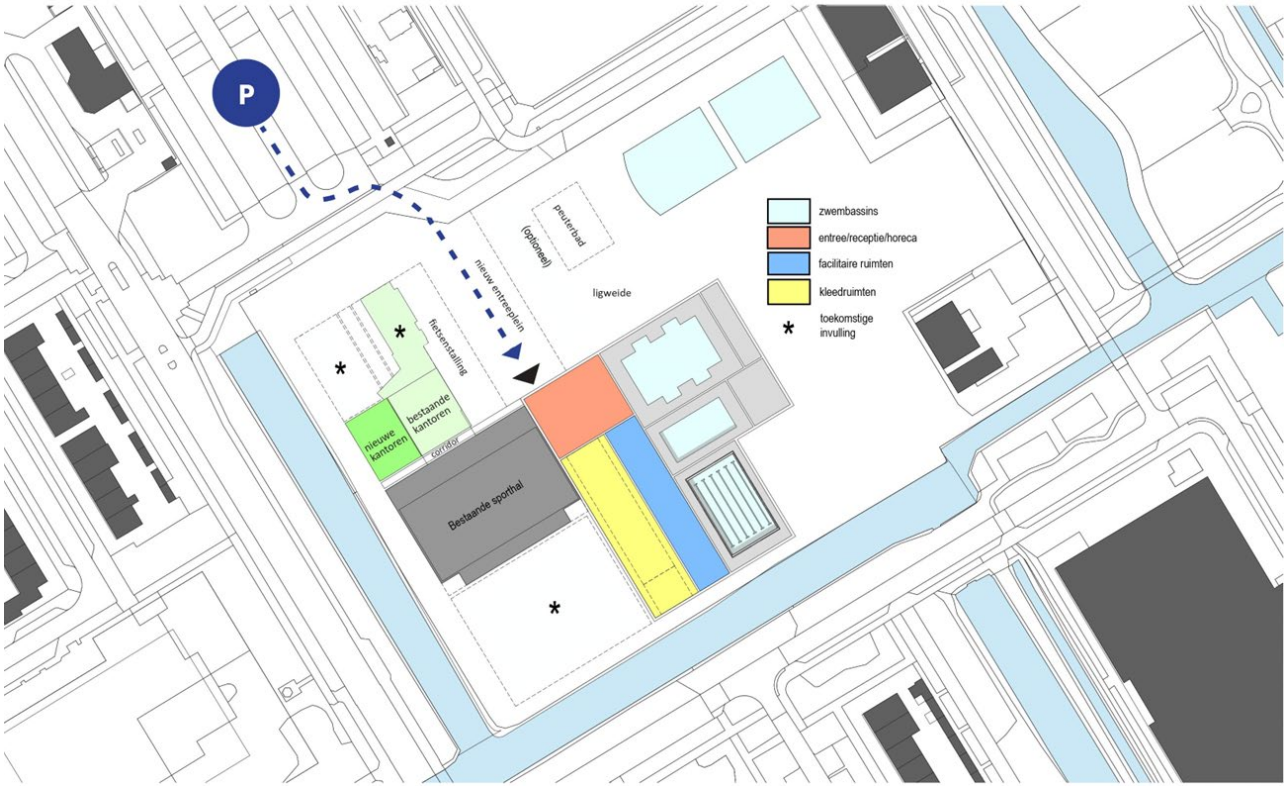
8.1 Inpassingsstudie nieuwbouw

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.

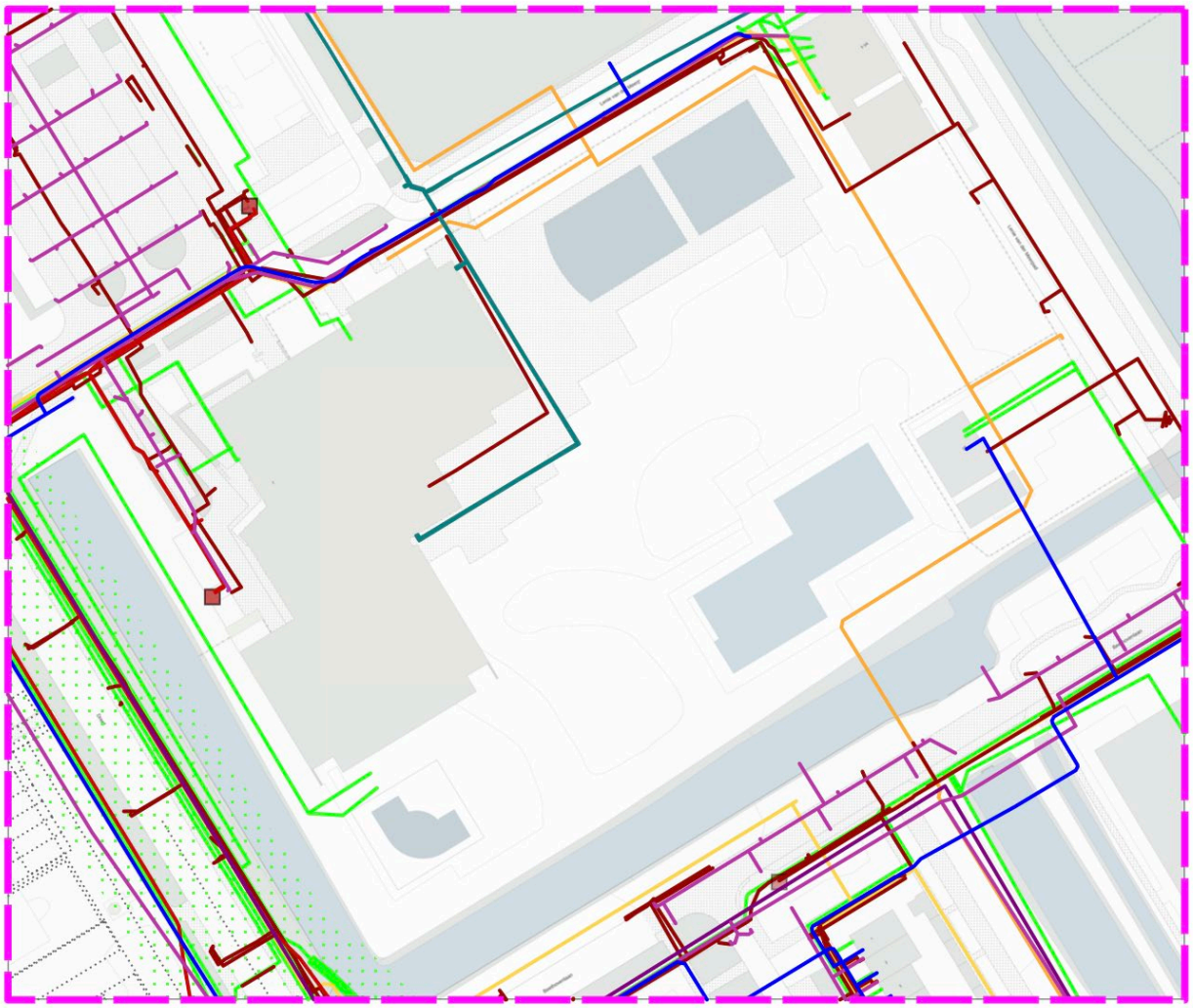
De volledige inpassingsstudie is in het technisch bijlageboek opgenomen.



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 ·