Zwembad Amstelveen

Vervolgonderzoek haalbaarheid extra zwemwater
21 mei 2021, versie 2.4



OLCO Groots denken concreet maken

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting

1 Inleiding 8
- 1.1 Aanleiding 8
- 1.2 Vraagstelling en uitgangspunten 8

2 Nieuwbouw 25x21 zwembad 9
- 2.1 Functie en ruimteprogramma 9
- 2.2 Investeringskosten en kapitaallasten 10
- 2.3 Beheer- en exploitatieprognose 11
- 2.4 Conclusies 11

3 Onderzoek aanvullende functies 12
- 3.1 Kantoorfunctie AmstelveenSport 12
- 3.2 DenksportCentrum 13
- 3.3 Tafeltennisvereniging Amstelveen 15
- 3.4 Judo – Special Needs Judo Foundation / Beter Judo 15
- 3.5 Gezondheidscentrum 16
- 3.6 Mogelijkheden samenwerking private zwempartner 17
- 3.7 Conclusies 17

4 Inpassing op huidige locatie 18
- 4.1 Beschikbaar perceel 18
- 4.2 Bestemming locatie De Meerkamp 19
- 4.3 Inpassingsvarianten extra zwemwater op locatie De Meerkamp 20
- 4.4 Ruimtelijke inpassing mogelijke aanvullende functies 20
- 4.5 Consequenties uitbreiding voor parkeren op De Meerkamp 21
- 4.6 Locatiegebonden kosten 22
- 4.7 Resultaten inpassingsstudie locaties A, B, C en D 23
- 4.8 Afwegingstabel locatieonderzoek 32
- 4.9 Conclusies 33

5 Levensduurverlenging huidige accommodatie 34
- 5.1 Meerjaren Onderhoudsplan 2020 - 2030 34
- 5.2 Verduurzaming huidige accommodatie 34
- 5.3 Optie fossielvrij 35

6 Risico's en Kansen voor optimalisatie 36

7 Resumé 37

Bijlagen
1. Gespreksverslagen bridgeclubs
2. Bezetting sporthallen in Amstelveen
3. Resultaten parkeeronderzoek De Meerkamp
4. Actualisatie Resultaten haalbaarheidsonderzoek december 2019

Managementsamenvatting

Aanleiding

Eind 2019 heeft OLCO in opdracht van de gemeente Amstelveen een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar renovatie dan wel nieuwbouw van een zwemvoorziening in Amstelveen. De onderzoeksresultaten geven inzicht in de behoefte naar zwemwater en de uitwerking hiervan in verschillende varianten voor renovatie en vervangende nieuwbouw van De Meerkamp. De rapportage hiervan, getiteld 'Zwembad Amstelveen – haalbaarheidsonderzoek renovatie – nieuwbouw' met kenmerk RK-19/1811/rk d.d. 6 december 2019, is begin 2020 naar de gemeenteraad verzonden en 29 juni 2020 aan een afvaardiging van de gemeenteraad via Teams gepresenteerd. De gemeente heeft OLCO gevraagd aanvullend onderzoek te doen naar realisatie van extra zwemwater en aanvullende functies.

Vraagstelling

De gemeente Amstelveen heeft OLCO Advies & Management b.v. opdracht verstrekt voor het uitvoeren van vervolgonderzoek naar mogelijkheden, kansen en bijbehorende consequenties voor realisatie van extra zwemwater op locatie De Meerkamp en eventueel aanvullende functies.

Huidige inzichten bevolkingsgroei gemeente Amstelveen: 110.000 in 2040.

Op aangeven van de huidige inzichten van de gemeente is voor dit vervolgonderzoek uitgegaan van een toename van de Amstelveense bevolking tot 110.000 in 2040, conform groeiscenario 1. In het eerdere genoemde rapport is voor het groeiscenario 1 nog uitgegaan van 106.000 inwoners in 2040. Verondersteld is deze lichte toename in inwonertal voor dit scenario geen effect heeft op de uitkomsten.

Uitgangspunt uitbreiding zwemwater: 25x21 bassin voor instructie, doelgroepen en verenigingen

In het eerder genoemde haalbaarheidsonderzoek is berekend dat bij circa 110.000 inwoners in 2040 de uitbreiding van het huidige zwemwater ter grootte van een 25 x 21 meter bassin volstaat. Hiermee kan worden voorzien in de vraag naar instructiezwemmen om de wachtlijsten weg te werken en kunnen doelgroepen en verenigingen beter worden gefaciliteerd. Dit vormt uitgangspunt voor dit vervolgonderzoek.

Opgemerkt moet worden dat de stap naar uitbreiding met een 35x25 wedstrijdbad een bevolkingsgroei faciliteert naar 126.000 inwoners in 2040, conform groeiscenario 2, én een faciliteit voor sportbeoefening op het hoogste wedstrijdniveau. Op basis van de huidige inzichten in de groei van de bevolking is groeiscenario 2 (126.000 inwoners) minder realistisch dan groeiscenario 1 (110.000 inwoners). Daarnaast is er in de regio voldoende zwembaden die voldoen aan de topsporteisen, zoals bijvoorbeeld Sloterparkbad.

Extra zwemwater creëert ruimte voor inpassing van andersoortig gebruik van de zwembassins

De realisatie van een 25x21 wedstrijdbad noodzaakt tot herschikking van het huidige gebruiksrooster. Hierdoor zal er in de nieuwe situatie ruimte ontstaan in de huidige bassins met warmer water (het instructie- en doelgroepenbad), zowel overdag als op prime-time in de middag- en avonduren. Dit creëert ruimte voor inpassing van andersoortig gebruik van het zwembad, waar in de huidige situatie geen plek voor is. Denk hierbij aan specifieke doelgroepen, therapeutisch zwemmen enz. Inpassing van dit extra gebruik in de huidige bassins heeft een gunstig effect op de exploitatie. Dit effect is in de financiële doorrekeningen nog niet meegenomen.

Financiële uitwerkingen nieuwbouw 25x21 zwembad

Nieuwbouw van een 25x21 meter zwembad aan De Meerkamp resulteert in de volgende conclusies :

- € 13,0 mln excl. btw investeringskosten
- Nagenoeg neutraal effect op exploitatieresultaat (som van reguliere inkomsten en uitgaven).
- Beheerresultaat op jaarbasis is € 572.000 negatief, voornamelijk als gevolg van kapitaallasten en onderhoudslasten. Hier staat de dekking van de beschikbare € 12,5 mln eenmalig / € 526.000 per jaar als dekking tegenover. Totaal dus een aanvullend benodigde bijdrage van afgerond € 46.000 per jaar.

Onderzoek aanvullende functies

In het kader van dit vervolgonderzoek is contact gelegd met de AmstelveenSport, denksport, tafeltennisvereniging en judo. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met een private zwempartner voor mogelijke samenwerking.

- Kostenneutraal te realiseren:
    - DenkSportCentrum Amstelveen:
        - 800 m2 bvo = € 1,62 mln ex btw / € 1,97 incl. btw éénmalige investering
        - Kostprijsdekkende huur: € 97.000 huur (€ 121 / m2) per jaar
        - Op te brengen huur kent drie bronnen: contributie, inkomsten horeca en verhuur van de ruimten als Denksport hier geen gebruik van maakt. Naar verwachting is de som hiervan voldoende om de kostprijsdekkende huur te kunnen betalen.

      Opmerking: Realisatie van een Denksportcentrum op De Meerkamp creëert ruimte in wijkcentra waarmee een maatschappelijke behoefte kan worden ingevuld. Er ontstaat naar verwachting geen financieel tekort bij de wijkcentra (bron: Participe).
- Tekort zonder aanvullende dekking:
    - Kantoren AmstelveenSport:
        - 850 m2 bvo = € 1,81 mln ex btw / € 2,20 mln incl. btw éénmalige investering
        - Kostenprijsdekkende huur: € 107.000 (€ 126 / m2) per jaar;
        - Huidige huur: € 32.000 per jaar;
        - Aanvullende dekking: € 15.000 huur NBE ruimten nabij entree (input van AmstelveenSport)
        - Tekort: € 60.000. Vooralsnog geen dekking. Dit kan door taakstelling, aanvullende bijdrage of aanvullende kostendrager zoals gezondheidscentrum. Deze taakstelling wordt jaarlijks minder, vanwege gelijk blijvende kapitaallasten en indexatie van huursom.
- Financieel niet haalbaar zonder aanvullende gemeentelijke bijdrage:
    - Tafeltennis centrum:
        - 650 m2 bvo = € 1,18 mln ex btw éénmalige investering
        - Kostprijsdekkende huur: € 61.000 (€ 94 / m2) per jaar
        - Huidige huur: € 12.000 per jaar (input uit gesprek)
        - Opgemerkt dient te worden dat integratie van een tafeltenniscentrum in het complex een extra complicerende factor met zich meebrengt gezien de minimaal benodigde vrije hoogte van 4 meter, bij voorkeur hoger, van de zaal.
    - JudoCentrum:
        - 400 m2 bvo = € 0,75 mln ex btw éénmalige investering
        - Kostprijsdekkende huur: € 39.000 (€ 98 / m2) per jaar
        - Huidige huur: € 7.000 per jaar (input uit gesprek)

Gezondheidscentrum als aanvullende kostendrager

Een eerste inventarisatie onder huisartsen heeft geresulteerd in de conclusie dat locatie De Meerkamp een aantrekkelijke locatie is voor realisatie van een gezondheidscentrum. In de huidige situatie is er een tekort aan prakijken. Bovendien is er een onevenwichtige verdeling van praktijken over de verschillende wijken. De wijk waarin De Meerkamp ligt heeft nu en in de toekomst behoefte aan extra praktijken. De (synergie)voordelen van vestiging naast een sportcentrum worden gedeeld en geven aanleiding tot nader onderzoek. Eerste grove berekeningen:

- 1.400 m2 bvo = € 3,5 mln incl. btw éénmalige kosten
- Kostprijsdekkende huur: € 173.000 (€ 124 / m2) per jaar, casco oplevering.
- Huurpotentie: € 145 tot € 175 per m2 (gemiddeld € 160,-/m2) = € 224.000 per jaar
- Winstpotentie: € 51.000 per jaar. Dit resultaat wordt jaarlijks groter, vanwege gelijkblijvende kapitaallasten en indexatie van de huursom.

Ter informatie: In het kader van dit onderzoek is in september 2020 met BSO Boon gesproken. In later stadium heeft BSO Boon het contract voor de locatie De Meerkamp per 1 jan 2021 opgezegd. Navraag bij BSO Boon wijst uit dat ook bij vervangende nieuwbouw van De Meerkamp wil BSO Boon niet op locatie De Meerkamp gehuisvest wil zijn.

Aanvullende kansen voor samenwerking

Het marktonderzoek wijst uit dat er nog aanvullende kans is om het resultaat verder te optimaliseren:

- Samenwerking met private partners
  Een samenwerking met private partners kan het resultaat van de uitbreiding met extra zwemwater mogelijk verbeteren. Als eerste mogelijke partner heeft SwimGym uit Amsterdam zich gemeld. Dit kan op meerdere gebieden voordeel opleveren: kwaliteit in aanbod, bezetting, bezoekers en naar verwachting financieel. Nadere gesprekken tussen AmstelveenSport en SwimGym dienen ingepland te worden om dit verder uit te werken. Mogelijk ook met andere private zwempartners.

Ruimtelijke verkenning inpassing extra zwemwater op locatie De Meerkamp

Voor de inpassing van 25x21 meter wedstrijdbad op locatie De Meerkamp zijn vier locaties uitgewerkt.

- Locatie A: nieuwbouw aan achterzijde huidige gebouw ter plaatse van speel/ligweide.
- Locatie B: nieuwbouw ter plaatse van huidige sporthal.
- Locatie C: nieuwbouw aan huidige sporthal, ter plaatse van huidige fietsenstalling.
- Locatie D: nieuwbouw naast de huidige sporthal, ter plaatse van de huidige kinderopvang.

Voor de varianten A, C en D geldt dat de huidige sporthal De Meerkamp kan blijven staan en onderdeel blijft uitmaken van het binnensportareaal van de gemeente. In variant B is dit niet het geval: dan wordt de uitbreiding van het zwembad op de plek van de huidige sporthal gerealiseerd. Door deze inperking van binnensportareaal zal de blaasluchthal die momenteel tijdelijk in de wintermaanden wordt ingezet de komende jaren permanent het gehele jaar rond moeten worden ingezet om aan de vraag naar binnensportaccommodaties te voldoen. Pas wanneer er binnensportruimten bij de diverse nieuw te bouwen onderwijsgebouwen is gerealiseerd, kan dit vervallen. Er is dan echter weinig tot geen ruimte om aan een eventuele groeiende vraag naar binnensportruimte te kunnen voldoen. Derhalve betekent een keuze voor variant B een inperking van het binnensportareaal van de gemeente en aangezien de hal functioneel nog voldoet feitelijk ook een stukje kapitaalvernietiging.

Uit parkeeronderzoek van Sweco blijkt dat er in de huidige situatie op locatie De Meerkamp een theoretisch tekort is aan parkeervoorzieningen voor zowel auto als fiets. Parkeertellingen uit 2018 en 2020 laten echter een ander beeld zien. Bij de auto's is er, zeker in het weekend, sprake van drukte, maar geen aantoonbaar tekort aan parkeerplaatsen. Bij de fiets zijn er op alle momenten ruim voldoende parkeervoorzieningen aanwezig.
Op basis van de recent vastgestelde Nota Parkeernormen 2021 Amstelveen vraagt de uitbreiding van het zwembad vraagt om 50 extra auto parkeerplaatsen en 105 extra fietsparkeerplaatsen.

Criterium	Locatie A Achterzijde gebouw	Locatie B Op plek huidige sporthal	Locatie C Voor huidige sporthal	Locatie D Naast huidige sporthal
Beschikbaarheid locatie	Direct	Sloop sporthal	Waterdemping	Direct
Functionaliteit	+	0	0	0
Ruimtelijke inpassing	-	+	0	+
Toegankelijkheid	bestaand	bestaand	bestaand	corridor*
Uitbreidbaarheid	0	0	-	+
Behoud sporthal	ja	nee	ja	ja
Effect op bezoek en exploitatie	0	0	0	0
Hinder tijdens de bouw	-	0	0	+
Kosten				
• Eénmalig locatie	€ 1.300.000	€ 650.000	€ 1.400.000	€ 650.000
• Jaarlijks kapitaallasten (1,73%)	€ 77.000	€ 39.000	€ 83.000	€ 39.000
• Jaarlijks extra personeelsinzet	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ 25.000*

** Uitgangspunt bij locatie D is de realisatie van een (tijdelijke) corridor vanuit de huidige centrale hal voor de huidige sporthal langs naar de nieuwe zwemzaal. De toegangscontrole is in dit geval gesitueerd in de centrale hal, zodat de receptie hier goed zicht op heeft. Gezien de langere looplijnen als gevolg van deze corridor, zal het personeel langer onderweg zijn van het bestaande zwembad naar het nieuwe bassin. Dit verlies van enkele minuten per dag is gesommeerd tot afgerond 0,5 FTE per jaar, zijnde € 25.000 extra personeelslasten.*

Uit bovenstaande tabel kan worden geconcludeerd dat de locaties B (op bestaande sporthal) en D (op locatie kinderdagopvang) de meest logische plekken zijn voor nieuwbouw van een nieuw 25x21 meter zwembad. De nieuwbouw van aanvullende ruimten (Denksport, kantoren van AmstelveenSport en gezondheidscentrum) kan hier eenvoudig aan worden toegevoegd.

Locatie D heeft vanwege het behoud van de sporthal (geen kapitaalvernietiging van sportareaal), de mogelijkheid tot uitbreidbaarheid en het feit dat 'de winkel tijdens de bouw kan doordraaien' een klein streepje voor.

Levensduurverlenging De Meerkamp
De gemeente Amstelveen heeft als eigenaar van De Meerkamp een MJOP 2020 – 2030 opgesteld. Tezamen met de gemiddelde reservering voor JOP komt het gesommeerde bedrag uit op afgerond € 313.000 per jaar. Deze kosten zijn gedekt in de gemeentelijke meerjarenbegroting. Hiervoor is geen aanvullende gemeentelijke bijdrage nodig.

Verduurzaming De Meerkamp
Veel maatregelen voor verduurzaming van De Meerkamp zijn inmiddels doorgevoerd: de accommodatie beschikt over energielabel A, al moet dit enigszins worden genuanceerd omdat de proces gebonden installaties (zwemwater installaties) niet in het label worden meegenomen. Zes maatregelen moeten volgens het label nog worden doorgevoerd. De urgentie van deze maatregelen is volgens de omgevingsdienst niet hoog: deze kunnen worden doorgevoerd op een natuurlijk moment (vervanging of renovatie / groot onderhoud). De maatregelen zijn, met uitzondering van de vervanging van de beglazing, opgenomen in het MJOP 2020 – 2030.

Optie fossielvrij in 2030
De accommodatie behoudt in het scenario van levensduurverlenging de huidige gasaansluiting. Om aan de ambitie van de gemeente te voldoen om in 2030 fossiel onafhankelijk te zijn, is voor de bestaande accommodatie een extra investering benodigd om van het gas af te gaan. Dit kan wellicht door aansluiting op de WRK leiding of een stand alone oplossing. Hiervoor is nader onderzoek uitgezet, buiten de scope van dit vervolgonderzoek. Dit onderzoek is nog niet gereed. Op basis van de uitkomst van genoemd onderzoek zal wellicht een post voor het onrendabele deel te worden opgenomen om De Meerkamp (huidige gedeelte, niet de nieuwbouw!) fossielvrij te maken. Een logisch moment hiervoor is de grootschalige renovatie. Dit bedrag is op dit moment nog niet bekend en derhalve ook nog niet in de berekeningen meegenomen. Voor de nieuwbouw geldt het uitgangspunt fossielvrij. Dit is ook als zodanig meegenomen in de berekeningen.

Resumé financiële uitwerkingen
De uitwerkingen van dit vervolgonderzoek resulteren in de volgende conclusies:

-	Nieuwbouw 25x21 zwembad € 13,0 mln éénmalig (incl. € 12,5 mln dekking)	€ 46.000 per jaar aanvullend
-	Locatiekeuze D voor 25x21 zwembad (geen dekking in begroting)	€ 64.000 per jaar aanvullend
-	Realisatie kantoren AmstelveenSport	€ 60.000 per jaar aanvullend
-	Realisatie Gezondheidscentrum	€ 51.000 per jaar winstgevend
-	Realisatie DenksportCentrum	Kostenneutraal
-	Levensduurverlening De Meerkamp	In begroting opgenomen
Totaal benodigde extra gemeentelijke bijdrage		**€ 119.000 per jaar aanvullend**

Realisatie van een Tafeltenniscentrum en JudoCentrum zijn zonder aanvullende gemeentelijke bijdrage financieel niet haalbaar. Onderzoeksresultaten fossielvrij van huidige De Meerkamp zijn nog niet gereed. Mogelijk dat hier nog een onrendabel uit volgt.

Conclusies

Het scenario levensduurverlenging met nieuwbouw van een 25x21 wedstrijdbad biedt de gemeente het comfort het tekort aan badwater op de korte termijn op te lossen (en de wachtlijsten voor het instructiezwemmen weg te werken) en tevens de mogelijkheid de keuze voor renovatie dan wel nieuwbouw nog 5 jaar uit te stellen tot 2026.

Het gemeentebestuur staat nu voor volgende keuzes:

1. Uitbreiding van het zwembad met 25x21 bassin met bijbehorende locatiekeuze, wel of niet in combinatie met maatschappelijke functies. In combinatie met levensduurverlenging en uitgaande van locatie D voor de nieuwbouw excl. maatschappelijke functies is hiervoor € 110.000 per jaar aan extra middelen benodigd.
2. Toevoegen maatschappelijke functies, waarbij de kantoren van AmstelveenSport (€ 60.000 tekort), het DenksportCentrum (kostenneutraal) en Gezondheidscentrum (€ 51.000) kan vanuit maatschappelijk nut van waarde zijn.
3. De realisatie van een Tafeltenniscentrum en Judocentrum is zonder forse extra middelen financieel niet haalbaar.

1 Inleiding

Eind 2019 heeft OLCO in opdracht van de gemeente Amstelveen een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar renovatie dan wel nieuwbouw van een zwemvoorziening in Amstelveen. De onderzoeksresultaten geven inzicht in de behoefte naar zwemwater en de uitwerking hiervan in verschillende varianten voor renovatie en vervangende nieuwbouw van De Meerkamp. Het rapport geeft ook mogelijkheden en opties om de structurele financiële lasten van de gemeente omlaag te krijgen, als ook inpassingsmogelijkheden op de locatie De Meerkamp om op korte(re) termijn in extra zwemwater te voorzien zonder dat dit consequenties heeft voor de binnensport en hiermee gemoeide fasering. De rapportage hiervan, getiteld 'Zwembad Amstelveen – haalbaarheidsonderzoek renovatie – nieuwbouw' met kenmerk RK-19/1811/rk en d.d. 6 december 2019, is begin 2020 naar de gemeenteraad verzonden en 29 juni 2020 aan een afvaardiging van de gemeenteraad via Teams gepresenteerd. De resultaten uit dit haalbaarheidsonderzoek van 6 december 2019 zijn geactualiseerd naar prijspeil 1 februari 2021.

1.1 Aanleiding

In vervolg op bovengenoemd haalbaarheidsonderzoek wenst de gemeente Amstelveen via vervolgonderzoek een nadere verbreding en verdieping te laten uitvoeren naar de benodigde extra zwemwater, uitgaande van locatie De Meerkamp.

1.2 Vraagstelling en uitgangspunten

De gemeente Amstelveen heeft OLCO Advies & Management b.v. opdracht verstrekt voor het uitvoeren van vervolgonderzoek naar mogelijkheden, kansen en bijbehorende consequenties voor realisatie van extra zwemwater op locatie De Meerkamp en eventueel aanvullende functies.

De vraagstelling van het vervolgonderzoek luidt als volgt:

- Onderzoek naar mogelijkheden om extra zwemwater op locatie De Meerkamp, waarbij de locatie van de huidige sporthal in ieder geval één van de te onderzoeken opties is. Aandachtspunten:
  - Een mogelijkheid om op een later moment voor renovatie dan nieuwbouw van het zwembad te kiezen;
  - De opties voor uitbreiding met zorg en commerciële mogelijk blijft;
  - De mogelijkheid om maatschappelijke functies en de kantoorfunctie van AmstelveenSport toe te voegen aan de accommodatie, ten einde een huidige knelpunt in bestaande accommodaties op te lossen;
  - De mogelijkheid om flexibel in te spelen op de realisatie van mogelijk alternatief zwemwater in de gemeente (bijv. de plannen voor een hotel en zwembad in Kronenburg)
  - De mogelijkheid extra zwemwater direct of indirect te combineren valt met maatschappelijke- en zorgfuncties;
- Financiële doorrekening van de onderzoeksopties, waarbij optimalisaties in een vertrouwelijke bijlage moeten worden weergegeven.
- Onderzoek naar de mogelijkheden van levensduurverlenging van het zwembad zodat dit nog circa 10 jaar qua veiligheid en kwaliteit op peil is.

De eventuele aantakking op de WRK leiding behoorde eveneens tot de oorspronkelijke opdracht, doch is in verband met het hiervoor noodzakelijke extra onderzoek en de hiermee gemoeide extra doorlooptijd, na afstemming met de werkgroep buiten dit vervolgonderzoek gezet.

Huidige inzichten bevolkingsgroei gemeente Amstelveen en gerelateerde uitbreiding zwemwater.
Op basis van de huidige inzichten van de gemeente is voor dit vervolgonderzoek uitgegaan van een toename van de Amstelveense bevolking tot 110.00 in 2040. In het eerder genoemde haalbaarheidsonderzoek is berekend dat bij circa 110.000 inwoners in 2040 de uitbreiding van het huidige zwemwater ter grootte van een 25 x 21 meter bassin volstaat. Hiermee kan worden voorzien in de vraag naar instructiezwemmen om de wachtlijsten weg te werken en kunnen doelgroepen en verenigingen beter worden gefaciliteerd. Dit vormt uitgangspunt voor dit vervolgonderzoek.

2 Nieuwbouw 25x21 zwembad

2.1 Functie en ruimteprogramma

In het eerder genoemde haalbaarheidsonderzoek is berekend dat bij circa 110.000 inwoners in 2040 de uitbreiding van het huidige zwemwater ter grootte van een 25 x 21 meter bassin volstaat. Hiermee kan worden voorzien in de vraag naar instructiezwemmen om de wachtlijsten weg te werken en kunnen doelgroepen en verenigingen beter worden gefaciliteerd. Voor de uitbreiding van De Meerkamp met een 25x21 meter zwembad is in lijn met de uitkomsten uit het haalbaarheidsonderzoek en in samenspraak met AmstelveenSport een ruimteprogramma opgesteld. Dit sluit op afgerond 2.450 m2 bruto vloeroppervlak. Onderstaande tabel geeft hiervan een overzicht.

Opgemerkt moet worden dat de stap naar uitbreiding met een 35x25 wedstrijdbad een bevolkingsgroei faciliteert naar 126.000 inwoners in 2040, conform groeiscenario 2, én een faciliteit voor sportbeoefening op het hoogste wedstrijdniveau. Op basis van de huidige inzichten in de groei van de bevolking is groeiscenario 2 (126.000 inwoners) minder realistisch dan groeiscenario 1 (110.000 inwoners). Daarnaast is er in de regio voldoende zwembaden die voldoen aan de topsporteisen, zoals bijvoorbeeld Sloterparkbad.

Ruimteprogramma Zwemvoorziening Amstelveen

	RUIMTEOMSCHRIJVING		L	B	Aantal	Breedte	Lengte	NVO Per ruimte	NVO Totaal	BVO Totaal
	Zwemzaal 4							Totaal	1290	1391
a	Wedstrijdbad incl. tribune		25	21	1	21,0	25,0	525,0	525	525
	Perrons	langs 1	6,0	25	1	25,0	6,0	150,0	150	161
		langs 2	3,5	25	1	25,0	3,5	87,5	88	94
		kop 1	4,5	31	1	30,5	4,5	137,3	137	148
		kop 2	3,0	31	1	30,5	3,0	91,5	92	98
b	Tribune zitplaatsen		250p		250	0,6	1,00	0,6	150	183
c	EHBO-ruimte (wedstrijdbad, massageruimte				1	3,0	5,00	15,0	15	18
d	Wedstrijdsecretariaat				1	4,0	3,00	12,0	12	15
e	Badmeesterspost				1	4,0	3,00	12,0	12	15
f	Berging wedstrijdbad algemeen				1	5,0	6,00	30,0	30	37
g	Berging wedstrijdbad verenigingen				2	5,0	8,00	40,0	80	98
	Kleedruimten nieuwbouw							Totaal	339	414
a	Doucheruimten zwemmers				1	3,0	3,0	9,0	9	11
b	Toiletten dames/heren nabij kleedruimten/ba				6	2,0	1,0	2,0	12	15
c	Groepskleedruimten				4	4,0	8,0	32,0	128	156
d	Wisselcabines				24	1,2	1,5	1,8	43	53
e	Gezinscabines				2	2,0	2,0	4,0	8	10
f	Miva kleedruimten (incl. douche + toilet)				1	2,0	4,0	8,0	8	10
g	Make-up/nawachtruimte				1	2,0	3,0	6,0	6	7
h	Lockers (boven elkaar)				250	0,6	0,4	0,1	30	37
i	Schone- en vuile voetengang				1	1,5	50,0	75,0	75	92
j	Werkkast				1	4,0	2,0	8,0	8	10
k	Berging Miva rolstoelen				1	4,0	3,0	12,0	12	15
	Technische ruimten nieuwbouw							Totaal	573	645
a	Omloop				1	4,0	80,5	322,0	322	362
b	Filterruimte				1	4,0	5,0	20,0	20	23
c	Zoutelektrolyse				1	4,0	3,0	12,0	12	14
d	Vuilwaterkelder				1	4,0	6,0	24,0	24	27
e	Bufferkelder				1	4,0	8,0	32,0	32	36
f	Luchtbehandeling facilterende ruimten				1	4,0	9,0	36,0	36	41
g	Luchtbehandeling zwemzaal				1	6,0	16,0	96,0	96	108
h	Nutsinvoer				1	2,0	3,0	6,0	6	7
i	Watermeter				1	2,0	2,0	4,0	4	5
j	Laagspanningsruimte				1	3,0	3,0	9,0	9	10
k	Hoogspanningsruimte (trafo)				0	3,0	4,0	12,0	0	0
l	Compressorruimte				0	4,0	4,0	16,0	0	0
m	Werkplaats				1	4,0	3,0	12,0	12	14
	TOTAAL VAN DE FUNCTIES								2202	2449

Tabel 1: Ruimteprogramma nieuwbouw 25x21 meter zwembad

Extra zwemwater creëert ruimte voor inpassing van andersoortig gebruik van de zwembassins

De realisatie van een 25x21 zwembad noodzaakt tot herschikking van het huidige gebruiksrooster. Hierdoor zal er in de nieuwe situatie ruimte ontstaan in de huidige bassins met warmer water (het instructie- en doelgroepenbad), zowel overdag als op prime-time in de middag- en avonduren. Dit creëert ruimte voor inpassing van andersoortig gebruik van het zwembad, waar in de huidige situatie geen plek voor is. Denk hierbij aan specifieke doelgroepen,

therapeutisch zwemmen enz. Inpassing van dit extra gebruik in de huidige bassins heeft een gunstig effect op de exploitatie. Dit effect is in de financiële doorrekeningen nog niet meegenomen.

2.2 Investeringskosten en kapitaallasten

Algemene uitgangspunten:

- Prijspeil 1 februari 2021(indexatie vanuit rapport uit 2019 met prijspeil 1 september 2019: afgerond 2.0%)
- Bouwkosten: bouwrijp maken, bouwkundige werken, installaties, vaste inrichtingen en staartkosten.
- Bijkomende kosten: leges, architect, adviseurs, financiering, prijsstijgingen, communicatie, onvoorzien.
- Fossielvrij (=all-electric), behoudens de wateraansluiting.
- Alle bedragen exclusief btw

Nieuwbouw 25x21 zwembad	Stichtingskosten	
Bouwkundige werken	€ 5.000.000	57%
Installaties	€ 2.850.000	33%
Vaste inrichtingen	€ 950.000	10%
Bijkomende kosten tijdens bouw	€ 2.750.000	
Losse inrichtingen en voorbereidingskosten	€ 1.450.000	
Totaal investeringskosten excl. btw	**€ 13.000.000**	

Tabel 2: Stichtingskosten nieuwbouw 25x21 meter zwembad, prijspeil 1 feb 2021

Dekking in Meerjaren InvesteringsBegroting

In de Meerjaren InvesteringsBegroting van de gemeente Amstelveen is reeds dekking voor een éénmalig investeringsbedrag van € 12,5 mln opgenomen. Het verschil wordt verklaard door indexatie en een opgenomen post voor start- en frictiekosten.

Kapitaallasten

De kapitaallasten van de investeringen zijn in onderstaande tabel weergegeven. Dit is exclusief de kapitaallasten van locatiegebonden kosten en huidige kapitaallasten van De Meerkamp ad afgerond € 311.000 per jaar tot 1 jan 2025.

Gemeentelijke uitgangspunten voor berekening kapitaallasten:

- Annuïteiten tegen een rekenrente van 1,73%
- Afschrijvingstermijnen:
    - 40 jaar: bouwkundige werken en indirecte kosten
    - 20 jaar: installaties, inrichtingen, inventaris, terrein en locatiegebonden kosten
    - Bijkomende kosten tijdens de bouw naar rato verdelen over 40 en 20.
- Losse inrichtingen en voorbereidingskosten: deze worden niet geactiveerd doch direct vanuit het éénmalig beschikbare budget betaald.

Nieuwbouw 25x21 zwembad	Kapitaallasten
Bouwkundige werken	€ 174.000
Installaties	€ 170.000
Vaste inrichtingen	€ 57.000
Bijkomende kosten tijdens bouw	€ 125.000
Totaal kapitaallasten excl. btw	**€ 526.000**

Tabel 3: Overzicht opbouw jaarlijkse gebouw gebonden kapitaallasten, rekenrente 1,73%

2.3 Beheer- en exploitatieprognose

De volgende uitgangspunten liggen ten grondslag aan de beheer- en exploitatieprognose:

- Bezoekprognose 424.000 per jaar uitgaande van groeiscenario 1 naar 110.000 inwoners
- Tarieven (gemiddeld gewogen per bezoeker)
    - o € 4,25 Recreatie
    - o € 4,72 Doelgroepen
    - o € 13.51 Instructie
    - o € 2,72 Verenigingen
    - o € 13,27 Overig
- Horeca: gemiddelde besteding per bezoeker: € 1,25, rendement marge 20%. In de huidige situatie wordt de horeca verpacht zonder aandeel in winstmarge.
- Personeel: 25,8 FTE Huidig -> 30,5 FTE huidig + nieuwbouw 25x21 zwembad
- Kosten voor onderhoud, energie, water, chemicaliën, schoonmaak, kantoor, belastingen etc op basis van huidige kosten en kengetallen.
- Huur: € 791.000 (gelijk aan huidige huur)
- Inclusief verduurzaming bestaande accommodatie met stelpost voor onrendabel deel van deze investeringen.
- Eigenaarslasten: kap.lstn, belastingen, verzekeringen, groot onderhoud, groen onderhoud, JOP en overhead.
- Exclusief eventuele CO2-belasting die in de loop der jaren ingevoerd kan worden.

Beheer- en exploitatieprognose	Huidig	Huidig + Nieuwbouw 25x21
Inkomsten	€ 1.993.000	€ 2.448.000
Uitgaven	€ 2.678.000	€ 3.121.000
Exploitatieresultaat excl. huur	**€ - 685.000**	**€ - 685.000**
Huur aan gemeente en afschrijving exploitant	€ 806.000	€ 806.000
Exploitatieresultaat incl. huur	**€ - 1.491.000**	**€ - 1.491.000**
Eigenaarslasten incl. huurinkomsten	€ 126.000	€ - 492.000
Resultaat excl. gemeentelijke bijdrage	**€ - 1.365.000**	**€ - 1.983.000**
Beschikbare bijdrage aan AmstelveenSport	€ 1.411.000	€ 1.411.000
Beheerresultaat incl. gemeentelijke bijdrage	**€ 46.000**	**€ - 572.000**
Beschikbare middelen in gemeentebegroting	n.v.t.	€ 526.000
Beheerresultaat incl. rente-optimalisatie	**€ +46.000**	**€ - 46.000**

Tabel 4: Beheer- en exploitatieprognose nieuwbouw 25x21 zwembad.

2.4 Conclusies

Nieuwbouw van een 25x21 meter zwembad aan De Meerkamp resulteert in de volgende conclusies :

- Nieuw te bouwen oppervlak: 2.450 m2 bvo
- € 13,0 mln excl. btw investeringskosten
- Nagenoeg neutraal effect op exploitatieresultaat (som van reguliere inkomsten en uitgaven).
- Beheerresultaat op jaarbasis is € 572.000 negatief, voornamelijk als gevolg van kapitaallasten en onderhoudslasten. Hier staat de dekking van de beschikbare € 12,5 mln eenmalig / € 526.000 per jaar als dekking tegenover. Totaal dus een aanvullend benodigde bijdrage van afgerond € 46.000 per jaar.

3 Onderzoek aanvullende functies

In het kader van dit vervolgonderzoek is contact gelegd met de AmstelveenSport, denksport, tafeltennisvereniging en judo. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met een private zwempartner voor mogelijke samenwerking. Hieronder volgt een samenvatting van de belangrijkste bevindingen. Uitgangspunt voor de uitwerkingen is dat nieuwbouw van aanvullende functies fossielvrij (=all=electric) plaatsvindt.

BSO Boon
In het kader van dit onderzoek is in september 2020 met BSO Boon gesproken. De firma Boon heeft recent als gevolg van teruglopend gebruik de overeenkomst met de gemeente per 1 januari 2021 opgezegd. Navraag bij BSO Boon wijst uit dat ook bij vervangende nieuwbouw van De Meerkamp wil BSO Boon niet op locatie De Meerkamp gehuisvest wil zijn. Hiermee valt op korte termijn de locatie naast de sporthal vrij. Deze locatie is meegenomen in het onderzoek naar mogelijke locaties voor het extra te realiseren zwemwater, inclusief aanvullende functies.

3.1 Kantoorfunctie AmstelveenSport

In afstemming met AmstelveenSport is op hoofdlijnen een ruimteprogramma opgesteld voor de kantoorfunctie van deze organisatie. Uitgangspunt hierbij is dat deze organisatie gecentraliseerd wordt op één locatie op De Meerkamp. Hiermee worden de bestaande overige kantoorlocaties afgestoten c.q. gesloten.

Op dit moment heeft AmstelveenSport verdeeld over De Meerkamp en Sportlaan 25 afgerond 550 m2 ruimte in gebruik. Dit bestaat uit 390 m2 kantoor ruimte, inclusief twee vergaderruimten en 160 m2 magazijn. AmstelveenSport heeft eind dit jaar 85 medewerkers in dienst. Op genoemde locaties zijn momenteel 29 kantoor werkplekken. De magazijnruimte is momenteel aan de krappe kant. Momenteel heeft AmstelveenSport geen kantine ruimte.

Voor de toekomst toe gaat AmstelveenSport uit van circa 35 kantoor flexplekken. Graag zien zij het aantal vergaderruimten uitgebreid en wordt aan het programma ook een kantine functie toegevoegd. Mede ook om de sociale cohesie tussen medewerkers onderling te bevorderen. Op hoofdlijnen gaat het om 850 m2 bvo, als volgt verdeeld:
- 350 m2 voor 35 kantoor flexplekken en 100 m2 voor 4 vergaderruimten
- 40 m2 voor personeelsruimte/koffiekamer en 60 m2 voor kantine en kleine keuken
- 200 m2 voor magazijn
- 100 m2 toeslag nuttig naar bruto vloeroppervlak

De ruimten kunnen op de verdieping worden gesitueerd.

Bij realisatie van deze kantoorruimten is AmstelveenSport klaar om gelijktijdig met de groei van de gemeente naar 110.000 inwoners mee te groeien in organisatie van de huidige 82 naar 95 tot 100 medewerkers in de toekomst.

Voor de gewenste 850 m2 bvo bedragen de investeringskosten afgerond € 1,81 mln ex btw / € 2,20 incl. btw. De hiermee gemoeide eigenaarslasten bedragen in totaliteit € 107.000 per jaar, zijnde € 126,- per m2. Dit bedrag is opgebouwd uit € 94.000 kapitaallasten (uitgaande van 1,73% rekenrente) en € 13.000 eigenaarslasten.

In de huidige situatie betaalt AmstelveenSport € 32.000 aan huur voor hun kantoorlocatie. Het tekort van € 75.000 kan AmstelveenSport gedeeltelijk opvangen door verhuur aan derden van de voormalige CNE kantoorruimten (= € 15.000 per jaar) aan de voorzijde van de entreehal. Voor de resterende € 60.000 is vooralsnog geen dekking. Dit kan worden gedekt door een taakstelling op de exploitatie van AmstelveenSport op te leggen, of een aanvullende jaarlijkse gemeentelijke bijdrage. Deze taakstelling wordt jaarlijks minder, vanwege gelijk blijvende kapitaallasten en indexatie van huursom.

3.2 DenksportCentrum

In Amstelveen bestaan acht bij de Nederlandse Bridge Bond (NBB) aangesloten bridgeclubs. Totaal bijna 1.000 leden. Tot november 2019 was het Go-centrum een Amstelveens Denksportcentrum dat de thuisbasis vormde voor 7 bridgeclubs, een schaakvereniging en een Go-vereniging. Omdat de eigenaar andere plannen had met het G-centrum, werden alle huurders gedwongen elders huisvesting te vinden. Eén bridgeclub week uit naar Amsterdam en de andere verenigingen vonden op diverse plaatsen in Amstelveen onderdak. De ervaringen met het nieuwe onderdak zijn weinig positief.

De bridgeclubs uit Amstelveen hebben, na de verhuizing uit het Go-centrum in de volgende locaties onderdak gevonden. Vanwege Corona is het fysiek spelen op locatie vanaf maart 2020 niet meer mogelijk.

- BC'90 Nieuw Vredeveld
- Aemstelle Alleman
- Biesbosch Alleman
- Minerva Alleman
- Nieuwer Amstel MOC-gebouw
- De Vliegende Honneur MOC-gebouw
- Pegasus-Amstelland Middenhof
- Brivea De Meent

Daarnaast bestaan er diverse dam-, schaak- en Go-verenigingen, totaal ca 350 leden, die eveneens verspreid over Amstelveen in verschillende accommodaties onderdak hebben.

In de huidige Corona tijd leert en bevestigt dat reguliere clubavonden eveneens heel belangrijk zijn voor het sociaal contact. Dat geldt met name voor de oudste leden (75+ of 80+), die spreken over een sociaal isolement. Hoewel ook leden tot op zeer hoge leeftijd nu bereid blijken on-line bridge te spelen, zijn de meesten in deze leeftijdscategorie daarbij afgehaakt. Meer algemeen wordt ook na enige maanden van on-line clubavonden dat als surrogaat ervaren. Her en der in het land zijn er voorzichtige initiatieven om reguliere clubavonden weer op te starten, doch daartoe is aanzienlijk meer ruimte nodig dan waarover de verenigingen thans kunnen beschikken. Ook daarom zou een Denksportcentrum een oplossing kunnen betekenen al begrijpen wij dat dergelijke faciliteiten niet meteen beschikbaar zijn. Voorzover bekend vinden vanwege Corona geen reguliere clubavonden plaats; een aantal verenigingen houden on-line clubavonden daarbij ondersteund door de Nederlandse Bridge Bond (NBB).

In het kader van dit onderzoek is met meerdere bridgeverenigingen gesproken (zie bijlage voor notulen):

- Bridgeclub Minerva (Alleman)
- Bridgeclub Nieuwer Amstel (MOC-gebouw)
- Bridgeclub Pegasus-Amstelland (Middenhof)

Denksporten helpen mee de eenzaamheid onder ouderen te verdrijven en de geest fit te houden. In andere gemeenten (Amersfoort, Apeldoorn, Bussum, Groningen, Haarlem, Leiden, Leidschendam, Rotterdam en Utrecht) fungeren denksportcentra als een sociale ontmoetingsplek en een kosteneffectief instrument te zijn om de vergrijzende bevolking actief te verbinden en vitaal te houden.

De bridgeclubs ervaren het niet hebben van een eigen gebouw als een gemis. Huisvesting in een wijkcentrum ligt niet voor de hand. Er bestaan praktische bezwaren zoals het telkens moeten opbouwen en afbreken van benodigde speeltafels en stoelen. Denksporten vragen om rust en stilte en de aanwezigheid van een horecafaciliteit zonder rumoer. Gebruik is 's avonds op werkdagen en ook meerdere middagen per week. Het gebruik gaat 12 maanden per jaar door, zonder zomer- of winterstop. Goede ventilatie van de ruimte is belangrijk. Tevens is goede bereikbaarheid per auto en fiets, alsmede interne bereikbaarheid van belang. Situering op een verdieping is geen probleem, zolang er een lift in het gebouw aanwezig is.

Benodigde faciliteiten voor een centraal denksportcentrum op De Meerkamp in Amstelveen, totaal 800 m2 bvo.

- 50 m2 voor entree en centrale hal met garderobe en 40 m2 voor trap en lift (verdeeld over 2 verdiepingen)
- 50 m2 voor centrale toiletvoorziening en 10 m2 voor miva-toilet
- 150 m2 voor horecavoorziening (zitgelegenheid, bar, keuken incl. berging)

- 200 m2 voor 1 grote zaal, die met een flexibele wand is onder te verdelen in twee middelgrote ruimten
- 200 m2 voor 1 grote ruimte die met flexibele wanden is onder te verdelen in drie kleinere ruimten
- 60 m2 voor 3 bergingen voor kasten e.d.
- 40 m2 verkeersruimte

Ruimten kunnen op verdieping worden gerealiseerd, zolang er een goede liftfaciliteit is.
Parkeerbehoefte: circa 1 parkeerplaats per 4 spelers. Dit komt neer op circa 60 parkeerplaatsen. Vanwege Corona is het gebruik van openbaar vervoer sterk afgenomen, waardoor mogelijk in de praktijk extra parkeerplaatsen nodig zijn. Dit is onderwerp van nadere studie nadat maatregelen als gevolg van Corona weer ingetrokken zijn en de structurele effecten vanuit de pandemie op de vervoerbewegingen zichtbaar zijn.

Voor het nieuwe Denksportcentrum is uitgangspunt dat alle denksportverenigingen de krachten bundelen en zich huisvesten in het nieuwe centrum. Inroostering, gebruik van de ruimten en verdeling van de kosten dient door de denksportverenigingen zelf plaats te vinden. Voor de gewenste 800 m2 bvo bedragen de investeringskosten afgerond € 1,62 mln ex btw / € 1,97 incl btw. De hiermee gemoeide eigenaarslasten bedragen in totaliteit € 97.000 per jaar, zijnde afgerond € 121,- per m2. Dit bedrag is opgebouwd uit € 85.000 kapitaallasten (uitgaande van 1,73% rekenrente) en € 12.000 eigenaarslasten.

De huur die Denksport kan betalen bestaat uit drie componenten:
1. De contributie vanuit de leden
2. De inkomsten uit de horeca
3. De inkomsten uit de onderverhuur van de ruimten op de momenten dat Denksport hier geen gebruik van maakt.

Eventueel kan voor het realiseren van extra verhuurinkomsten een samenwerking met AmstelveenSport worden aangegeven. Dit is voor nadere uitwerking.

Verwacht wordt dat de sommatie van deze drie componenten voor Denksport voldoende zal zijn om de kostprijsdekkende huur te betalen. Hiermee lijkt een kostenneutrale van het Denksportcentrum mogelijk. Aangezien de kapitaallasten door de jaren gelijk blijven en de huurinkomsten met de gebruikelijke indexatie zullen stijgen, neemt het risico voor de gemeente voor huurderving of iets dergelijks naarmate de jaren verstrijken verder af.

Voor financiering van de inrichtingskosten geven de verenigingen aan dat aanvullend een redelijk opbrengst verwacht mag worden vanuit crowdfunding of renteloze deelnemerscertificaten onder de leden. Indien dit noodzakelijk zou zijn om de haalbaarheid te vergroten.

De verenigingen geven aan dat het Denksportcentrum beheerd kan worden door de partners gezamenlijk ondersteund door een parttime professional. Het ligt voor de hand daartoe een stichting op te richten, waarbinnen deelnemende verenigingen / gebruikers samenwerken. De gezamenlijke betrokkenheid en verantwoordelijkheid staat voorop. Eventueel kan aansluiting gezocht worden bij AmstelveenSport.

Geen consequenties voor wijkcentra
In de huidige situatie zijn de wijkcentra volbezet met een wachtlijst. Realisatie van een Denksportcentrum bij De Meerkamp creëert in de wijkcentra ruimte voor potentiële gebruikers. Gezien het tekort aan ruimten c.q. wachtlijsten is de verwachting dat deze vrijkomende ruimten/tijden weer snel opgevuld zijn. Het maatschappelijk nut hiervan is groot. Doordat de ene huurder vertrekt en de andere huurder het plekje inneemt tegen dezelfde huur, worden de financiële effecten van voor de wijkcentra als nihil beschouwd. Realisatie van een DenksportCentrum op De Meerkamp biedt dus een maatschappelijk voordeel voor organisaties die nu geen plek kunnen vinden in de diverse wijkcentra.

3.3 Tafeltennisvereniging Amstelveen

Op vrijdag 21 augustus 2020 is gesproken met Arjen Verburg, voorzitter.
Deze vereniging speelt momenteel in gymzaal aan De Landtong, naast basisschool De Horizon. De gymzaal kent met 21x12x5,5 voldoende ruimte voor 5 tafeltennistafels. Gebruikstijden:

- Training: maandag tot en met donderdag van 17.30 tot 23.00 uur
- Competitie: vrijdag van 17.30 tot 23.00 en zaterdag van 13.00 tot 20.00 (ca 20x per jaar)

Aangezien de gymzaal ook voor gymnastiekonderwijs wordt gebruikt, moet de vereniging elke keer de tafeltennistafels opbouwen en weer afbreken. Jaarlijks betalen zij een huur van € 12.000.
Medio 2024 moeten zij uit de gymzaal, aangezien deze dan plek moet maken voor woningbouw.

TTV Amstelveen wil graag een grotere accommodatie, bij voorkeur 25x17 meter geschikt voor meerdere tafels, waardoor zij meer leden tegelijkertijd kunnen laten spelen en mogelijkheden voor groei krijgen. Dit hebben zij nu niet. De minimale eisen aan de accommodatie staan benoemd op de website van de tafeltennisbond. Deze zijn bestemd voor een hal met permanente opstelling en exclusief gebruik. Dit is voor TTV Amstelveen niet noodzakelijk: gedeeld gebruik van een ruimte is eveneens mogelijk, zo lang er voldoende bergingen zijn. Het delen van kleedvoorzieningen is met een zwembad niet mogelijk. Hierdoor dienen er ook twee kleedruimten te worden gerealiseerd specifiek voor de tafeltennis. Totaal nieuw te bouwen oppervlak komt hiermee op 650 m2:

- 425 m2 sportruimte, minimale hoogte 4,0 meter, bij voorkeur hoger.
- 75 m2 berging
- 75 m2 kleedruimten incl. sanitaire ruimten
- 25 m2 scheidsrechters / begeleiders
- 50 m2 verkeersruimte

Opgemerkt dient te worden dat integratie van een tafeltenniscentrum in het complex een extra complicerende factor met zich meebrengt gezien de minimaal benodigde vrije hoogte van 4 meter, bij voorkeur hoger, van de zaal.

Het bestuur van TTV Amstelveen is reeds enige tijd in gesprek met de gemeente Amstelveen over alternatieve huisvesting. Dus dusver zonder concreet resultaat. Het bestuur staat open voor verschillende alternatieven.
De vereniging heeft geen eigen vermogen om in te brengen in de investeringskosten. Momenteel betaalt de tafeltennisvereniging circa € 12.000 huur per jaar.

Voor de gewenste 650 m2 bvo bedragen de investeringskosten afgerond € 1,18 mln ex btw. De hiermee gemoeide eigenaarslasten bedragen in totaliteit € 61.000 per jaar, zijnde afgerond € 94,- per m2. Dit bedrag is opgebouwd uit € 51.000 kapitaallasten (uitgaande van 1,73% rekenrente) en € 10.000 eigenaarslasten.
Deze € 61.000 zou als huur gerekend moeten worden om een kostenneutrale ontwikkeling mogelijk te maken. Tussen huidige huur en toekomstige huur resteert een fors verschil, waardoor de realisatie van een Tafeltenniscentrum zonder extra gemeentelijke bijdrage financieel niet haalbaar is.

3.4 Judo – Special Needs Judo Foundation / Beter Judo

Op donderdag 3 september 2020 gesproken met de heer Van der Werff, eigenaar foundation.
Deze foundation is naast haar advieswerk aan nationale en internationale Special Needs judo-organisaties, gericht op het aanbieden van sport- en spelvormen aan mensen met een beperking. Door verschillende beweegvormen aan te bieden leren de judoka's ondanks hun beperking veel op lichamelijk, sociaal en emotioneel gebied. Dit verbetert hun fysiek en versterkt hun zelfvertrouwen, waardoor ze daadwerkelijk ook meer gaan doen dan voordat ze gingen sporten. Geregeld komt het voor dat deze sporters meer kunnen betekenen in de maatschappij waaronder het naar school gaan of werkervaringsplekken. Ervaringen wijzen ook uit dat vanuit het judo (bewegen – vallen – opstaan) ook andere sporten die een andere motoriek en vooral sociale interactie vergen (denk aan voetbal) binnen bereik van de sporters met een beperking komen. Inmiddels heeft de foundation een breder bereik, zodat ook kinderen zonder beperking deelnemen aan de lessen.

De foundation heeft 150 leden, het merendeel uit het gebied Amstelveen-Amsterdam. De organisatie beschikt over een sterk bestuurskader, 3 trainers en vele vrijwilligers. De judoka's krijgen les in groepen van 8 tot 35 personen,

momenteel vanwege Corona in kleinere groepen van soms 4 personen. Van de leden krijgen 40 tot 50 kinderen les op de dagopvang waar zij verblijven, zodat vervoer van en naar de sportaccommodatie wordt uitgespaard. De vrijwilligers zorgen voor op- en afbouw van de matten, maar ook voor de koffie/thee voor, tijdens en na de lessen. Het sociaal verbindende element voor zowel de kinderen maar juist ook de ouders en verzorgers wordt door de leden dan ook zeer gewaardeerd. Gebruik van circa 12 tot 16 uur per week kan de foundation garanderen, verdeeld over de volgende dagen per week (excl. tijd voor opbouw en afbouw):

- Dinsdag 16.00 tot 20.00
- Woensdag 17.00 tot 21.00
- Vrijdag 18.00 tot 21.00
- Zaterdag of zondag 9.00 tot 12.00

De SNJF verwacht dat een uitbreiding van de uren in de toekomst zeker nodig zal blijken.

Vanwege gebrek aan ruimte in Amstelveen wijkt men nu uit naar judo-locatie in Amsterdam. De uitdrukkelijke wens is een locatie in Amstelveen, totaal benodigd oppervlak 400 m2, met de volgende faciliteiten:

- 200 m2 speelvloer met vaste judomat (bij voorkeur zwevend)
- 50 m2 voor 2 kleedkamers en 25 m2 voor 2 trainer/scheidsrechters kleedkamers
- 15 m2 voor kantoortje en 30 m2 voor berging
- 50 m2 voor kantine en keuken
- 30 m2 voor verkeersruimte

Ruimte kan op verdieping worden gerealiseerd. Een prikkelarme omgeving is niet noodzakelijk, gedeeld gebruik in een sporthal gaat echter te ver vanwege de lage spanningsboog van de kinderen.

Samenwerking met andere verenigingen (andere judovereniging, yoga, taekwondo, boksen etc) en/of onderwijs-/opvangorganisaties juicht de foundation toe. Zij zien hier goede mogelijkheden voor, juist omdat hun activiteiten niet concurrerend (voor verenigingen) dan wel complementair (voor scholen en opvang) is aan dat genoemde organisaties. Een permanent ingerichte judo-accommodatie, gericht op al deze doelgroepen, is hiervoor de wens. De foundation heeft geen eigen vermogen om in te brengen in de investeringskosten. De foundation kan een maatschappelijke huur betalen, gelijk aan dat van andere maatschappelijke verenigingen. Momenteel betaalt men circa € 7.000 huur per jaar.

Voor de gewenste 400 m2 bvo bedragen de investeringskosten afgerond € 0,76 mln ex btw. De hiermee gemoeide eigenaarslasten bedragen in totaliteit € 39.000 per jaar, zijnde afgerond € 98,- per m2. Dit bedrag is opgebouwd uit € 33.000 kapitaallasten (uitgaande van 1,73% rekenrente) en € 6.000 eigenaarslasten. Deze € 39.000 zou als huur gerekend moeten worden om een kostenneutrale ontwikkeling mogelijk te maken. Tussen huidige huur en toekomstige huur resteert een fors verschil, waardoor de realisatie van een Judocentrum zonder extra gemeentelijke bijdrage financieel niet haalbaar is.

3.5 Gezondheidscentrum

Contact gehad met Femke Hoekstra, beleidsambtenaar op 3 en 29 maart en 6 april 2021.
Een inventariserend onderzoek is gestart naar vraag en aanbod van huisartsenpraktijken in Amstelveen. De eerste verkenning onder huisartsen heeft geresulteerd in de conclusie dat locatie De Meerkamp een aantrekkelijke locatie is voor realisatie van een gezondheidscentrum. In de huidige situatie is er een tekort aan prakijken. Bovendien is er een onevenwichtige verdeling van praktijken over de verschillende wijken. De wijk waarin De Meerkamp ligt heeft nu en in de toekomst behoefte aan extra praktijken. De (synergie)voordelen van vestiging naast een sportcentrum worden gedeeld en geven aanleiding tot nader onderzoek. Voor ruimtes ten behoeve van gezondheidszorg (huisarts, fysiotherapie) berekent de gemeente een huurprijs van tussen de €145 en €175 /m2/jaar.

De eerste inventarisatie resulteert in een eerste globale schatting van 1.200 tot 1.600 m2 bvo aan ruimte. Uitgaande van gemiddeld 1.400 m2 bvo bedragen de investeringskosten afgerond € 3,51 mln incl btw, casco oplevering. De hiermee gemoeide eigenaarslasten bedragen in totaliteit € 173.000 per jaar, zijnde afgerond € 124,- per m2. Dit bedrag is opgebouwd uit € 151.000 kapitaallasten (uitgaande van 1,73% rekenrente) en € 21.000 eigenaarslasten. De potentieel op te brengen huur (prijspeil 2024) is € 145,- tot € 175 / m2 bvo. Uitgaande van gemiddeld € 160,- / m2

bvo afgerond € 224.000 per jaar. Hiermee is de realisatie van een gezondheidscentrum winstgevend (€ 51.000 per jaar) en kan dit bijdrage aan het realiseren van de financiële haalbaarheid van de overige nieuw te bouwen functies op De Meerkamp. Dit resultaat wordt jaarlijks groter, vanwege gelijkblijvende kapitaallasten en indexatie van de huursom.

3.6 Mogelijkheden samenwerking private zwempartner

Voor dit onderzoek is ook gezocht naar commerciële partijen in de zwem- en zorgsector. Dit kunnen kostendragers voor het project zijn, om het (financiële) resultaat te optimaliseren.

Voor dit vervolgonderzoek is gesproken met een private zwempartner SwimGym. Zij hebben als doelstelling het onder professionele begeleiding verbeteren van zwemtechniek en conditie. Zij richten zich op mensen die om verschillende redenen de weg naar het zwembad niet (meer) kunnen vinden. Deze redenen zijn: onvoldoende aanbod aan badwater, bassins die te vol zijn, te weinig (professioneel) toezicht, geen scheiding van zwemniveaus, hygiëne, etc. Zij richten zich met name op grote steden en omringende gebieden, waaronder Amstelveen.

Voor een vestiging in Amstelveen zijn zij reeds enige tijd in gesprek met zowel de gemeente als ontwikkelaars omtrent de inpassing van een zwemvoorziening in een nieuw te bouwen complex in Kronenburg. Naar verwachting is de vestiging van SwimGym in Kronenburg geen concurrentie voor De Meerkamp, aangezien SwimGym zich richt op een andere doelgroep dan waar De Meerkamp zich tot nu toe op richt. In 2021 zal het bestemmingsplan voor Kronenburg naar verwachting worden vastgesteld, waarbij een commercieel binnenbad exclusief voor SwimGym onderdeel uitmaakt van plannen. Dit betreft dus geen openbaar toegankelijk zwembad waar iedereen na het kopen van een entreekaartje gebruik van kan maken.

Gezien de omvang en samenstelling van de bevolking en de woningopgave ziet SwimGym mogelijkheden voor een tweede vestiging in Amstelveen. Naast het gegeven dat dit voor de gemeente een zeer minimale extra investering vergt en wel ca 80.000 extra bezoekers met bijbehorende extra inkomsten trekt, biedt deze toevoeging ook het voordeel dat andere groepen gebruikers naar De Meerkamp worden getrokken die anders de weg naar het gemeentelijk zwembad waarschijnlijk niet hadden gevonden. De toevoeging levert dus op meerdere gebieden voordeel op: kwaliteit in aanbod, bezetting, bezoekers en naar verwachting financieel. Verdere concretisering van een samenwerking tussen AmstelveenSport en SwimGym kan worden opgestart na principe besluitvorming door de gemeenteraad over nieuwbouw van extra zwemwater.

3.7 Conclusies

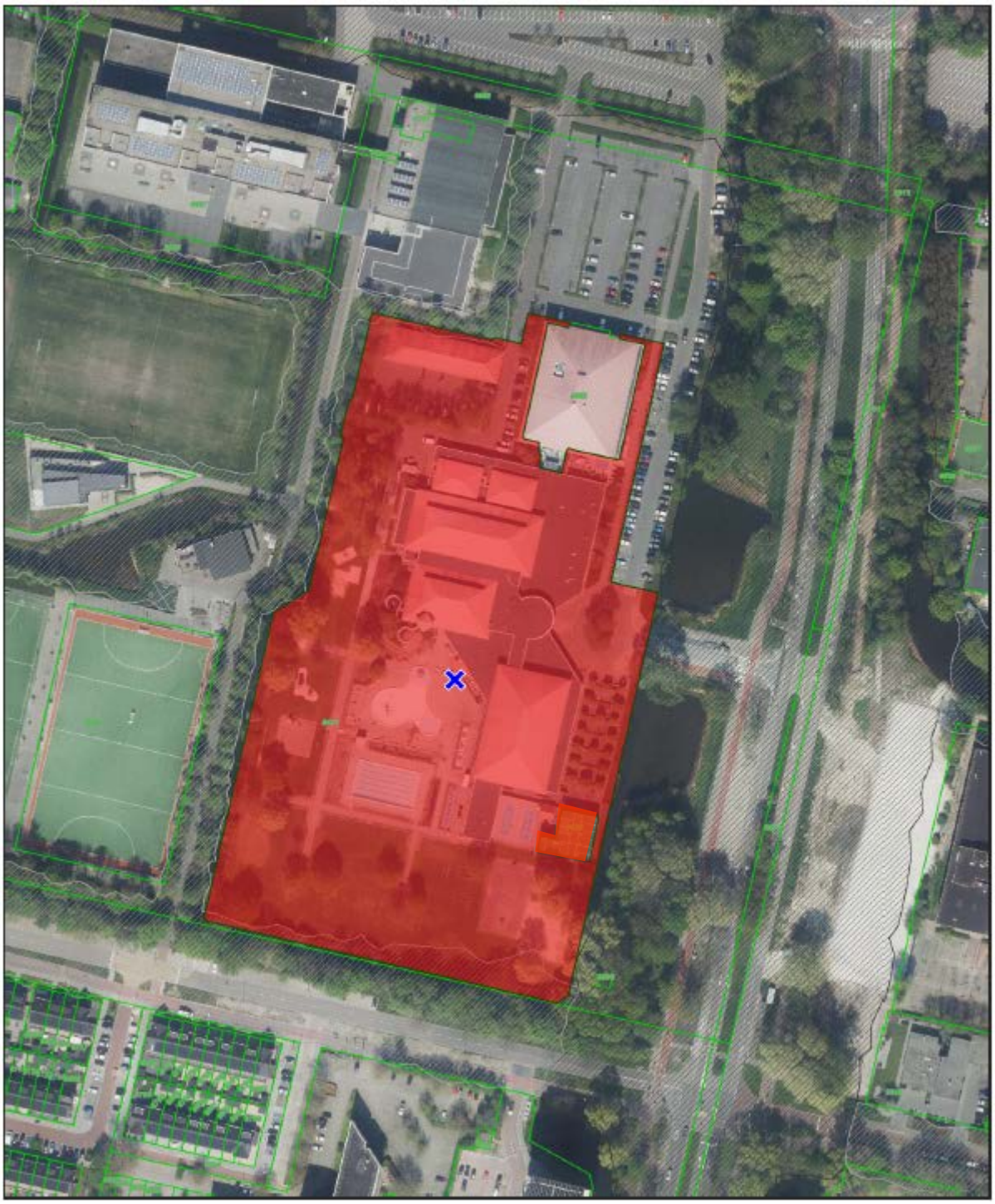
Op basis van het aanvullende onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Nieuwbouw Denksportcentrum lijkt kostenneutraal haalbaar.
- Nieuwbouw van een gezondheidscentrum is financieel aantrekkelijk, met een rendement van ca € 51.000 per jaar. Dit resultaat wordt jaarlijks groter, vanwege gelijkblijvende kapitaallasten en indexatie van de huursom.
- Nieuwbouw kantoren AmstelveenSport is alleen haalbaar op basis van een aanvullende taakstelling aan AmstelveenSport van € 60.000 per jaar, of een extra jaarlijkse gemeentelijke bijdrage van deze omvang. Deze taakstelling wordt jaarlijks minder, vanwege gelijk blijvende kapitaallasten en indexatie van huursom.
- Nieuwbouw Tafeltenniscentrum en JudoCentrum is financieel zonder aanvullende bijdrage niet haalbaar.
- Samenwerking met private zwempartijen biedt mogelijkheden de exploitatie van De Meerkamp te optimaliseren.

4 Inpassing op huidige locatie

4.1 Beschikbaar perceel

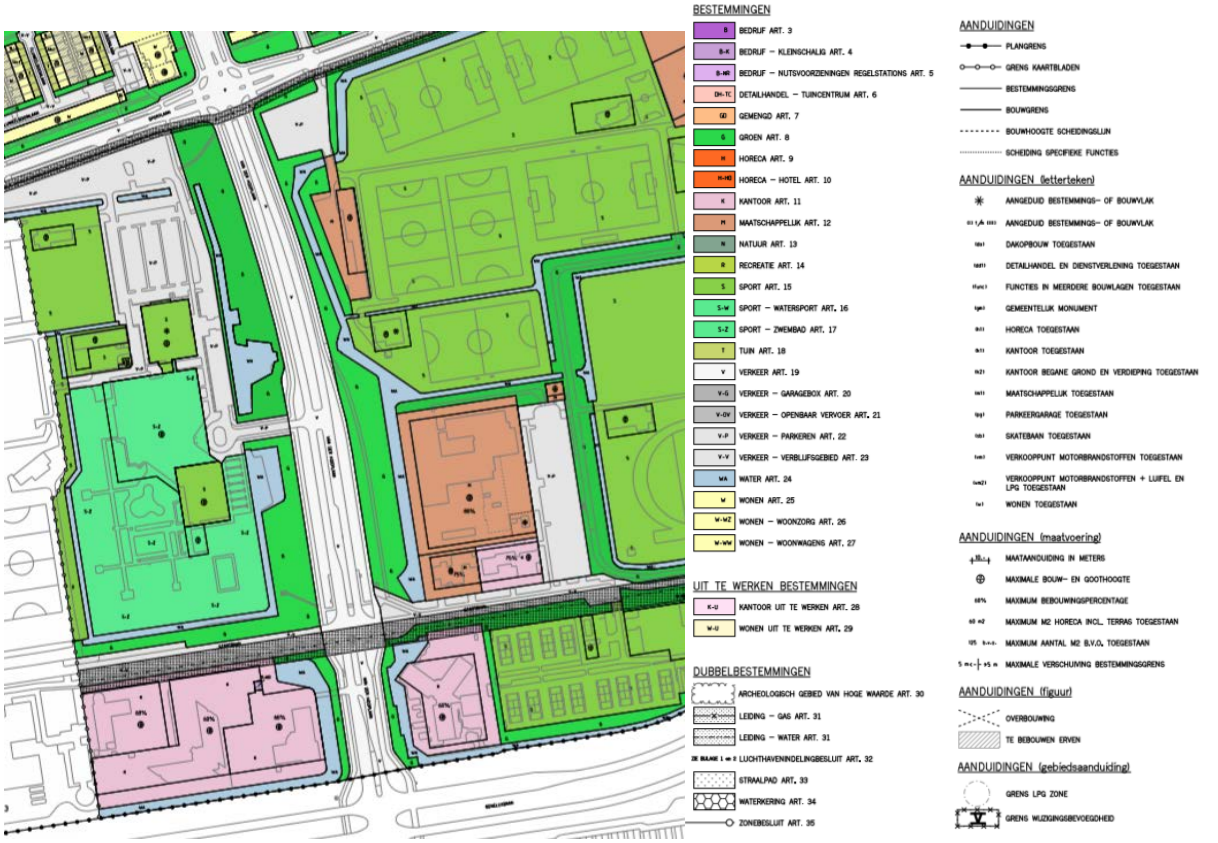
Met uitzondering van het gebouw van HealthCity is het gehele perceel van De Meerkamp in eigendom van de gemeente Amstelveen. Onderstaande kadastrale kaart geeft hiervan een weergave.



Figuur 1: Kadastrale kaart locatie De Meerkamp (bron: gemeente Amstelveen, 20 juni 2020)

4.2 Bestemming locatie De Meerkamp

Locatie De Meerkamp valt binnen het bestemmingsplan Amstelveen Midden West. Dit is vastgesteld op 18 februari 2009. De zone Sport-Zwembad (S-Z) is bestemd voor een zwembad met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals een ligweide, kleedruimtes, terrassen, aan de bestemming ondergeschikte kantoorruimte en horeca. De huidige bouwvlakken kunnen 100% bebouwd worden, maximale bouwhoogte en goothoogte is 14 meter. Het terrein van het buitenbad, ligweide en voorzijde sporthal kennen geen bouwvlak. Voor bebouwing van terreinen buiten de huidige bouwvlakken zal een procedure bestemmingsplanwijziging moeten worden doorlopen.



Figuur 2: Plankaart locatie De Meerkamp, vastgesteld feb 2009 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 3: Plankaart locatie De Meerkamp - gedetailleerd, vastgesteld feb 2009 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

4.3 Inpassingsvarianten extra zwemwater op locatie De Meerkamp

Voor inpassing van 25x21 meter zwembad op locatie De Meerkamp zijn vier varianten uitgewerkt:

- Locatie A: nieuwbouw aan achterzijde huidige gebouw ter plaatse van ligweide.
- Locatie B: nieuwbouw ter plaatse van huidige sporthal.
- Locatie C: nieuwbouw aan huidige sporthal, ter plaatse van huidige fietsenstalling.
- Locatie D: nieuwbouw naast huidige sporthal, ter plaatse van huidige kinderopvang.



Figuur 4: Onderzoekslocaties nieuwbuw 25x21 zwembad en aanvullende functies.

4.4 Ruimtelijke inpassing mogelijke aanvullende functies

In hoofdstuk 3 zijn enkele extra functies gedefinieerd welke mogelijk ingepast kunnen worden in De Meerkamp. Op hoofdlijnen is een inventarisatie gemaakt van de mogelijkheden voor ruimtelijke inpassing. Uitgangspunten:

- Centrale kantoorlocatie AmstelveenSport: 850 m2 bvo, kan op verdieping
- DenkSportCentrum Amstelveen: 800 m2 bvo, kan op begane grond en op verdieping
- Mogelijke overige aanvullende functies:
    - Tafeltenniscentrum Amstelveen, 650 m2 bvo, kan op verdieping.
    - Judo Centrum Amstelveen, 400 m2 bvo, kan op verdieping

Hoewel financieel niet haalbaar zijn het Tafeltenniscentrum en Judo Centrum toch meegenomen in het locatieonderzoek. In het geval het gemeentebestuur mocht besluiten tot een aanvullende financiële bijdrage waardoor deze functies toch gerealiseerd kunnen worden op De Meerkamp.

Voor alle onderzoekslocaties geldt dat combinatie met renovatie dan wel nieuwbouw (op termijn) mogelijk moet zijn. In geval van levensduurverlenging of renovatie van de bestaande accommodatie met nieuwbouw van het 25x21 meter zwembad zijn er twee mogelijkheden voor realisatie van de extra functies:

a. Op de bestaande kleedzone van het zwembad
b. Naast de nieuwbouw van het 25x21 zwembad.

Beide mogelijkheden zijn voor de verschillende locatievarianten uitgewerkt. Nader onderzoek naar de bouwkundige staat en constructieve mogelijkheden dient nog plaats te vinden. Dit viel buiten de kaders van dit onderzoek.

4.5 Consequenties uitbreiding voor parkeren op De Meerkamp

De mogelijke uitbreiding van De Meerkamp met extra wateroppervlak heeft effect op de parkeerdruk rondom De Meerkamp. Om een compleet beeld te krijgen van dit effect ingenieursbureau Sweco gevraagd een parkeerbalans op te stellen van de huidige en toekomstige situatie voor auto en fiets. In de parkeerbalans worden vraag en aanbod van de verschillende functies die gebruik maken van de parkeerterreinen met elkaar vergeleken. Als extra toets wordt de parkeerbalans vergeleken met huidige en eerdere (voor Corona) parkeertellingen waarbij alle aanwezige auto's en fietsen worden geteld. De onderzoeksresultaten zijn weergegeven in een separate notitie , welke als bijlage 3 bij dit rapport is gevoegd. Hieronder volgt een overzicht van de resultaten.

De recent door de gemeente vastgestelde Nota Parkeernormen 2021 vormt uitgangspunt voor de berekeningen. Het plangebied is gelegen in gebied C, een gebied met een hoge autoafhankelijkheid dat zich kenmerkt door:

- Openbaar vervoer in de directe nabijheid
- Een beperkte aanwezigheid van fietsinfrastructuur
- Aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen

Voor parkeertellingen is geput uit recente door de gemeente uitgevoerde tellingen, alsmede nieuwe tellingen tussen 8 en 27 september 2020.

In onderstaande tabel is zowel de huidige als de toekomstige situatie weergegeven.

Huidige situatie	Auto	Fiets
Huidige situatie		
Huidig beschikbaar op locatie De Meerkamp	451	194
Berekening huidige parkeerplaatsen volgens parkeernormen 2021	515	618
Berekening huidige benodigd parkeerplaatsen op maatgevend moment	459	618
Toekomstige situatie		
Berekening toekomstige parkeerplaatsen volgens parkeernormen 2021	565	723
Berekening toekomstig benodigd parkeerplaatsen op maatgevend moment	510	723
Parkeertellingen – piekmoment in de week		
- 2020 zondagmorgen	362	60
- 2018 zaterdagmiddag	397	n.b.

Tabel 2: Huidige en toekomstige situatie parkeren voor auto's en fietsen op locatie De Meerkamp

Resultaten auto parkeren

De conclusie voor wat betreft het autoparkeren is als volgt:

- De huidige parkeervraag bedraagt 459 parkeerplaatsen op het drukste moment: de zaterdagmiddag;
- Het toevoegen van het wedstrijdbad zorgt voor een extra parkeervraag van 50 parkeerplaatsen;
- De nieuwe parkeervraag bedraagt, rekening houdend met dubbelgebruik 510 parkeerplaatsen op zaterdagmiddag.

Afgezet tegen de huidige 451 parkeerplaatsen is er in nu en in de toekomstige (theoretische) situatie een tekort van 9 respectievelijk 59 parkeerplaatsen. Ter nuancering van dit theoretisch tekort wordt het volgende gesteld:

- de gemeente heeft aangegeven dat niet alle buitensport parkeert bij het zwembad. Een deel parkeert bij het Wimbledonpark, Startbaan en Sportlaan. Deze 'parkeervraag' zit voor 50% wel verwerkt in de parkeerbalans, zie ook paragraaf 2.1 In werkelijkheid is de parkeervraag op het parkeerterrein bij het zwembad dus lager dan in de parkeerbalans wordt voorgesteld;
- In de huidige situatie ligt de theoretische parkeervraag substantieel hoger dan de getelde parkeervraag in 2018 (zie paragraaf 2.3). Dit suggereert dat de werkelijke parkeervraag in de toekomstige situatie mogelijk lager ligt dan blijkt uit de berekening.

Resultaten fiets parkeren

De conclusie voor wat betreft het fietsparkeren is als volgt:

- De huidige parkeervraag bedraagt 618 parkeerplaatsen op het drukste moment: de zaterdagmiddag;
- Het toevoegen van het wedstrijdbad zorgt voor een extra parkeervraag van 105 parkeerplaatsen;
- De nieuwe parkeervraag bedraagt, rekening houdend met dubbelgebruik 723 parkeerplaatsen op zaterdagmiddag.

Afgezet tegen de huidige 194 fietsparkeerplaatsen is er nu en in de toekomstige (theoretische) situatie een groot tekort aan fietsparkeerplaatsen.

Uit de conclusie blijkt dat er in de huidige situatie een theoretisch tekort is aan parkeervoorzieningen voor zowel auto als fiets. Parkeertellingen uit 2018 en 2020 laten echter een ander beeld zien. Bij de auto's is er, zeker in het weekend, sprake van drukte, maar geen aantoonbaar tekort aan parkeerplaatsen. Bij de fiets zijn er op alle momenten ruim voldoende parkeervoorzieningen aanwezig.

Resumé parkeeronderzoek

Uit de conclusie blijkt dat er in de huidige situatie een theoretisch tekort is aan parkeervoorzieningen voor zowel auto als fiets. Parkeertellingen uit 2018 en 2020 laten echter een ander beeld zien. Bij de auto's is er, zeker in het weekend, sprake van drukte, maar geen aantoonbaar tekort aan parkeerplaatsen. Bij de fiets zijn er in de praktijk op alle momenten ruim voldoende parkeervoorzieningen aanwezig.

Op basis van de recent vastgestelde Nota Parkeernormen 2021 Amstelveen vraagt de uitbreiding van het zwembad vraagt om 50 extra auto parkeerplaatsen en 105 extra fietsparkeerplaatsen.

- De extra benodigde autoparkeerplaatsen kunnen op basis van de huidige inrichting van de openbare ruimte rondom De Meerkamp niet worden gerealiseerd. Hiervoor ontbreekt de ruimte. Nadat de keuze voor de locatie voor de uitbreiding van het zwemwater is gemaakt, dient te worden onderzocht in hoeverre er ruimte in de openbare ruimte gecreëerd kan worden om extra parkeerplaatsen aan te leggen. Wellicht dat de achterblijvende locatie van AmstelveenSport hiervoor kan worden aangewend.
- De gemeente heeft geconstateerd dat de inrichting en maatvoering van het huidige parkeerterrein bij de Meerkamp geoptimaliseerd (bijvoorbeeld door bredere parkeervakken) kan worden. Dit levert niet per definitie meer parkeerplaatsen op, mogelijk zelfs minder. Een optimalisatie zorgt wel voor een overzichtelijkere parkeersituatie. De aanbeveling is dan ook om te onderzoeken hoe het huidig parkeerterrein effectiever kan worden ingedeeld en wat de gevolgen zijn voor het aantal beschikbare parkeerplaatsen.
- Ten aanzien van het bijplaatsen van fietsparkeervoorzieningen heeft de afdeling Projecten en Advies van de gemeente aangegeven dat ze hier pragmatisch mee omgaan. Indien de vraag toeneemt kan de gemeente relatief snel extra fiets parkeerplaatsen bijplaatsen. De aanbeveling is om de fietsparkeervoorzieningen bij uitbreiding gefaseerd te realiseren en de vraag vervolgens te monitoren.

4.6 Locatiegebonden kosten

Per locatie zijn specifieke kosten die verbonden zijn aan de realisatie van de nieuwbouw. Dit is in beeld gebracht onder locatiegebonden kosten. Uitgangspunten voor het bepalen van deze locatiegebonden kosten (bron: gemeente Amstelveen, inclusief 15% marge voor nadere uitwerking):

- € 2.500 realisatiekosten parkeerplaats op maaiveld
- € 210 realisatiekosten fietsenstallingplaats op maaiveld en € 140 realisatiekosten verplaatsing fietsenstalling
- € 65 sloopkosten per m2 bvo voor sporthal (locatie B) en € 55 per m2 bvo voor totale complex (nieuwbouw)
- € 35 kosten groencompensatie per m2 bvo nieuwbouw
- € 125 realisatiekosten dempen bestaand oppervlaktewater
- € 185 realisatiekosten watercompensatie per m2 oppervlaktewater
- Stelposten voor aansluiting op bestaande infrastructuur, tijdelijke voorzieningen, interne wijzigingen en nieuwbouw sporthal elders.

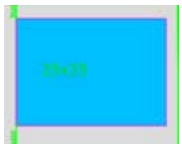
Onderstaande tabel geeft een weergave van de éénmalige locatiegebonden kosten.

	Locatie A	Locatie B	Locatie C	Locatie D
Extra parkeerplaatsen	€ 140.000	€ 30.000	€ 140.000	€ 140.000
Extra fietsenstallingplaatsen	€ 20.000	€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000
Verplaatsing fietsenstalling	€ -	€ -	€ 40.000	€ -
Aansluiting bestaande infrastructuur	€ -	€ 100.000	€ 200.000	€ -
Sloopkosten	€ 50.000	€ 110.000	€ 70.000	€ -
Interne wijzigingen gebouw	€ 350.000	€ 150.000	€ 80.000	€ -
Groencompensatie	€ 110.000	€ -	€ 110.000	€ 60.000
Dempen water	€ 60.000	€ -	€ 230.000	€ 40.000
Verleggen fietspad	€ 200.000	€ -	€ -	€ -
Watercompensatie	€ 100.000	€ -	€ 320.000	€ 100.000
Herinrichting buitenruimte	€ 50.000	€ -	€ 100.000	€ 40.000
Corridor	€ -	€ -	€ -	€ 250.000
Tijdelijke voorzieningen	€ 220.000	€ 250.000	€ 90.000	€ -
Totaal ex btw	**€ 1.300.000**	**€ 650.000**	**€ 1.400.000**	**€ 650.000**

Tabel 8: Locatiegebonden kosten, uitgesplitst naar variant en locatie, prijspeil 1 feb 2021

4.7 Resultaten inpassingsstudie locaties A, B, C en D

De locatiekeuze voor nieuwbouw van een 25x21 meter zwembad kan op basis van de inpassingstudie en onafhankelijk van de keuze voor levensduurverlenging, renovatie of nieuwbouw van de bestaande accommodatie worden gemaakt. Dit geldt niet voor de situering van de aanvullende functies. De locatiekeuze voor de aanvullende functies dient in samenhang met de keuze voor levensduurverlenging, renovatie of nieuwbouw van de bestaande accommodatie te worden gemaakt. Onderstaande afbeeldingen geven per locatie een indicatief beeld van de inpassing van zowel de nieuwbouw van 25x21 meter zwembad als de aanvullende functies.

 = extra 25x21 zwembassin

 = 800 m2 bvo Denksport



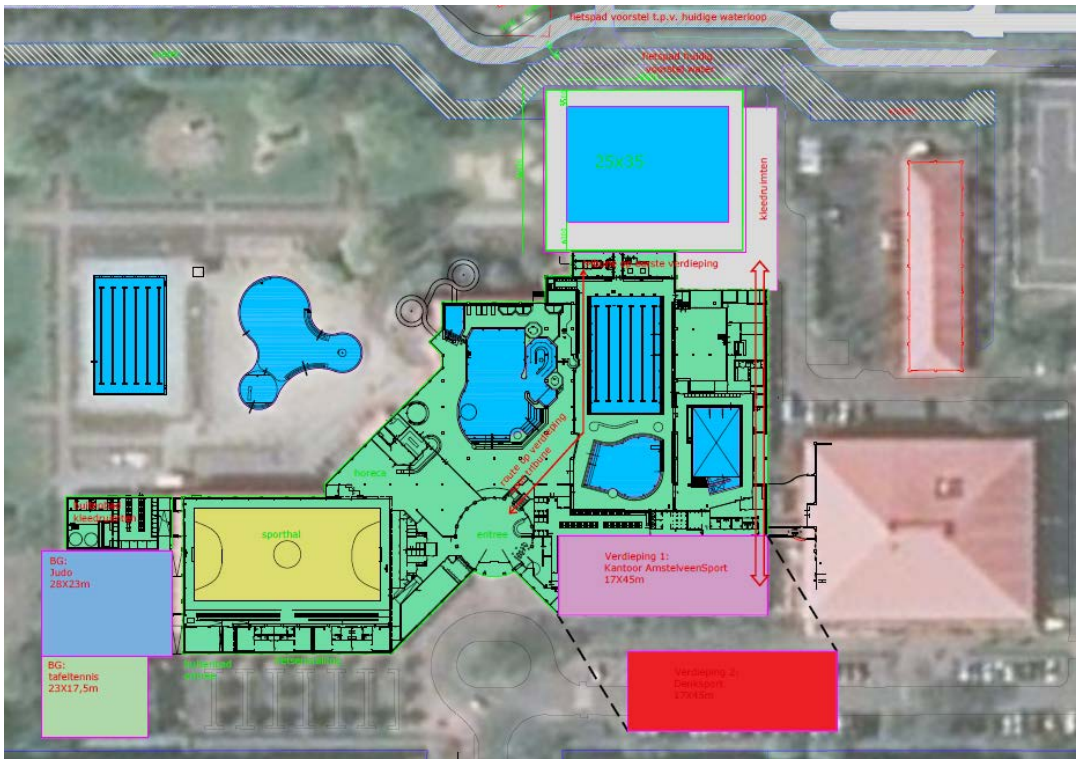
= kantoren Amstelveen Sport 850 m2 bvo



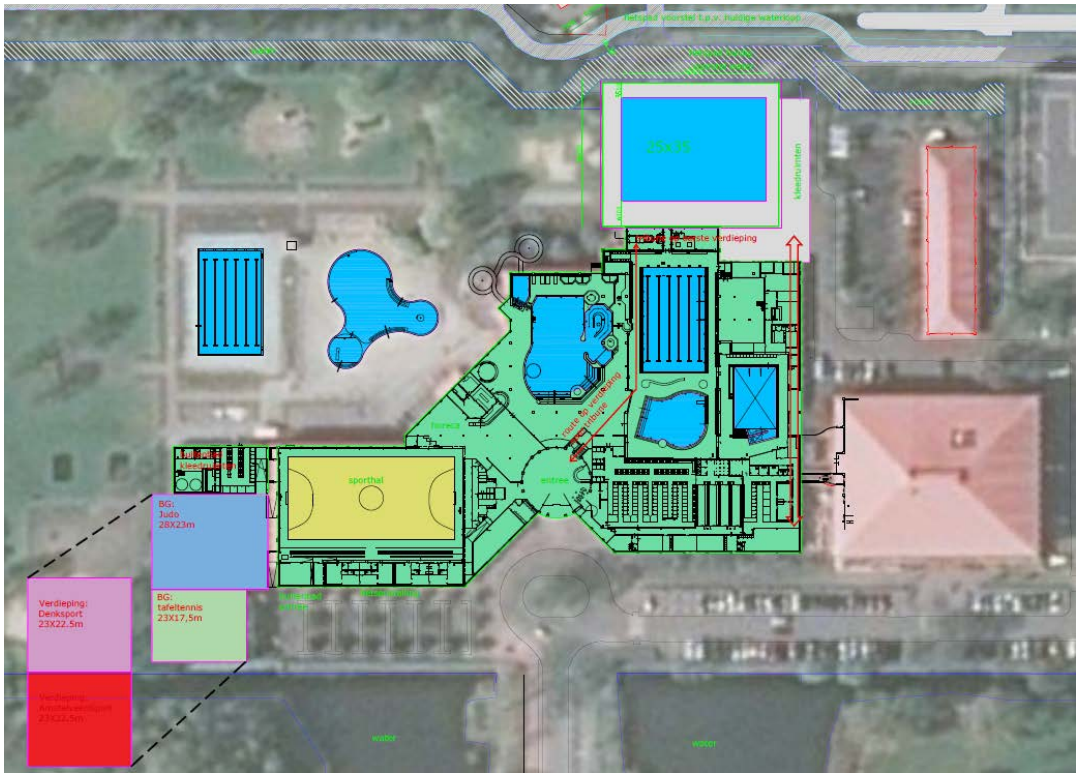
= tafeltennis 650 m2 en judo 400 m2

Locatie A: nieuwbouw wedstrijdbad aan achterzijde huidige gebouw ter plaatse van ligweide

In deze variant wordt het nieuwe wedstrijdbad aan de achterzijde van de bestaande accommodatie gebouwd. Op deze plek is nu een gedeelte van de ligweide met klim- en klautertoestellen gesitueerd. Voor de aanvullende functies (kantoren AmstelveenSport (paarse vlak), Denksport (rode vlak) en tafeltennis (blauwe vlak) en judo (groene vlak) zijn zoals eerder aangegeven twee opties uitgetekend.



Figuur 5a: Ruimtelijke inpassingsstudie locatie A: nieuwbouw zwembad achter huidige accommodatie en aanvullende functies kantoren AmstelveenSport en Denksport aan voorzijde, opgebouwd op huidige kleedkamers.



Figuur 5b: Ruimtelijke inpassingsstudie locatie A: nieuwbouw zwembad achter huidige accommodatie en aanvullende functies kantoren AmstelveenSport en Denksport in nieuwbouw naast huidige sporthal.

Voordelen locatie A:

- Sporthal blijft in z'n geheel behouden en kan tijdens de bouw ongehinderd blijven functioneren;
- Goede mogelijkheden om extra functies waaronder kantoren AmstelveenSport in te passen, zowel op de bestaande kleedzone (figuur 5A) als naast de bestaande sporthal op de huidige locatie BSO Boon (figuur 5B).
- Entree buitenbad krijgt upgrade als gevolg van nieuwbouw aanvullende functies naast de sporthal;
- Goede mogelijkheden om een latere nieuwbouw van binnenbad tegen nieuw 25x21 wedstrijdbad aan te bouwen.
- Geen effect op entreegebied, parkeerterrein en fietsenstalling (muv noodzakelijke uitbreiding auto- en fietsparkeren);
- Nieuwe zwemzaal is als zelfstandig compartiment in te richten, dit is gunstig voor beheer en exploitatie;
- Nieuwe zwemzaal is goed bereikbaar te maken vanuit bestaande entree en kleedzone: huidige routing zwembad blijft behouden en geen 2de receptie noodzakelijk, met bijbehorende voordelen voor de exploitatie;
- Goede mogelijkheden tot combikaartje gebruik alle binnen bassins gelijktijdig;
- Dubbelgebruik van zwemmaterialen tussen zwembassins;
- Goede aansturing bij calamiteiten mogelijk, weinig complex;
- Mogelijkheid tot realisatie extra oppervlaktewater i.c.m. verleggen huidige sloot aan achterzijde van het perceel;
- Separate entree voor overige functie (DenkSport, tafeltennis, judo, etc) kan relatief eenvoudig worden gerealiseerd, waardoor geen lange rijen bij de receptie.
- Inzet personeel voor extra bassin kan eenvoudig worden ingepast vanwege combinatie met andere bassins;
- Huidige locatie kantoren AmstelveenSport op Sportlaan kan worden her ontwikkeld.

Nadelen locatie A:

- Beperkte aanpassingen aan bestaande zwemaccommodatie noodzakelijk na nieuwbouw 25x21 wedstrijdbad. Hierdoor beperkte overlast voor huidige zwembad.
- Onvermijdelijke kap van bomen als gevolg van nieuwbouw extra zwemwater en aanvullende functies noodzakelijk, evenals verleggen bestaand fietspad en sloot;
- Ligweide wordt verkleind en bestaande klim- en klautertoestellen moeten worden verplaatst;
- Wedstrijdbad is na realisatie niet zichtbaar vanaf het parkeerterrein;

Aandachtspunten / risico's locatie A

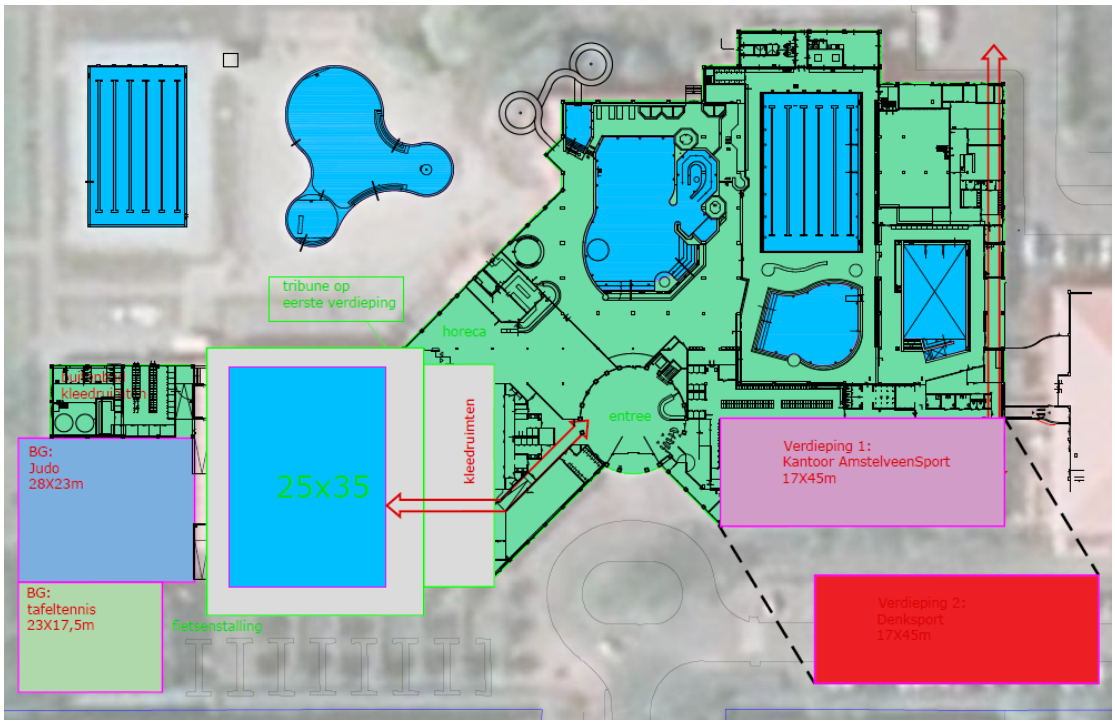
- Locatie A is klein van omvang, waardoor het zeer lastig is om direct bij aanvang de aanvullende functies op de nieuwe kleedzone / zwemzaal te situeren. Bovendien is de bereikbaarheid van deze functies in dat geval slecht.
- Gedurende de nieuwbouw van het 25x21 bad: kleine bouwplaats met beperkte bereikbaarheid.
- Toegang tot tribune nieuw 25x21 wedstrijdbad verloopt via huidige tribune wedstrijdbad: goede begeleiding van bezoekers, echter nader onderzoek naar afmetingen verkeersruimten / vluchtwegen noodzakelijk.

Financiële consequenties locatie A:

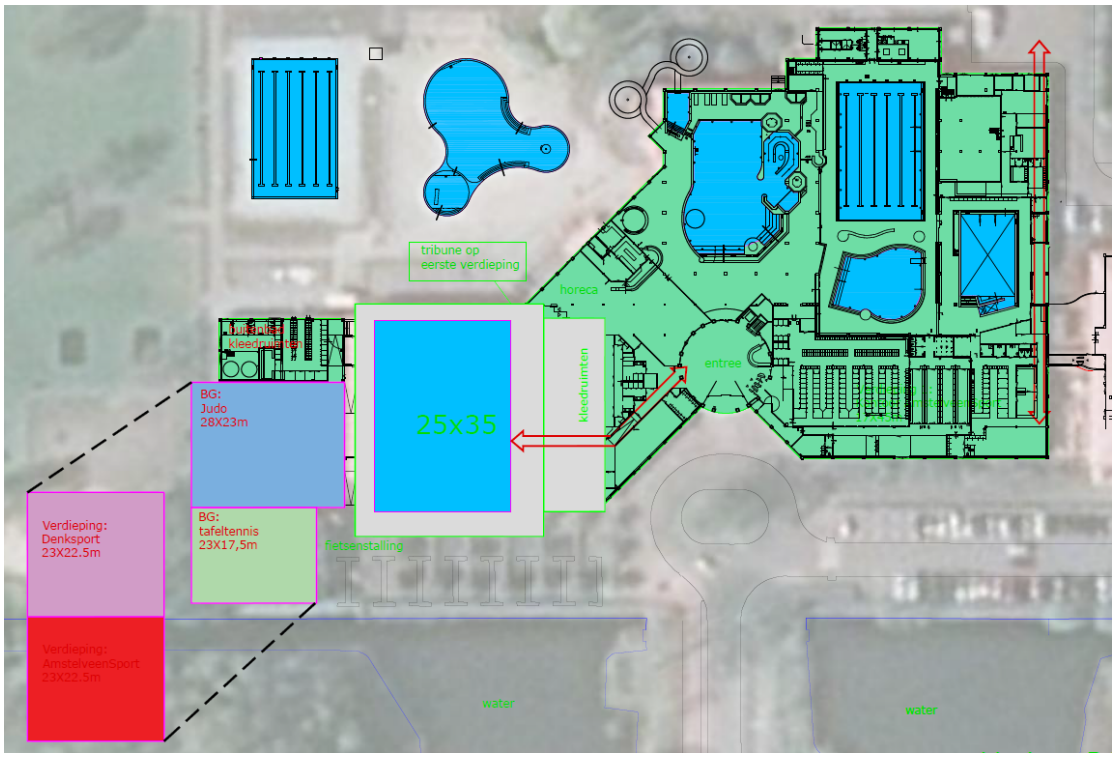
- € 1.300.000 Eenmalige locatiegebonden kosten.
- Geen extra jaarlijkse kosten.

Locatie B Nieuwbouw wedstrijdbad ter plaatse van huidige sporthal

In deze variant wordt het nieuwe wedstrijdbad op de plek van de huidige sporthal gebouwd. Sporthalcapaciteit in Amstelveen wordt verminderd en het gebruik van de huidige sporthal moet dan elders in Amstelveen worden ondergebracht. Voor de aanvullende functies (kantoren AmstelveenSport (paarse vlak), Denksport (rode vlak) en tafeltennis (blauwe vlak) en judo (groene vlak) zijn zoals eerder aangegeven twee opties uitgetekend.



Figuur 6a: Ruimtelijke inpassingsstudie locatie B: nieuwbouw zwembad op positie huidige sporthal en aanvullende functies kantoren AmstelveenSport en Denksport aan voorzijde, opgebouwd op huidige kleedkamers



Figuur 6b: Ruimtelijke inpassingsstudie locatie B: nieuwbouw zwembad op positie huidige sporthal en aanvullende functies kantoren AmstelveenSport en Denksport in nieuwbouw naast huidige sporthal.

Voordelen locatie B:

- Goede mogelijkheden om extra functies waaronder kantoren AmstelveenSport in te passen, zowel op de bestaande kleedzone (figuur 6A) als naast de bestaande sporthal op de huidige locatie BSO Boon (figuur 6B).
- Mogelijkheid tot eigen entree voor verenigingen, goed zichtbaar vanaf parkeerplaats;
- Geen aanpassingen aan bestaande zwemaccommodatie noodzakelijk na nieuwbouw wedstrijdbad.
- Goede mogelijkheden om een latere nieuwbouw van binnenbad tegen nieuw wedstrijdbad aan te bouwen.
- Nieuwe zwemzaal is als zelfstandig compartiment in te richten;
- Nieuwe zwemzaal is zichtbaar vanuit de horeca, waardoor extra inkomsten kunnen worden gegenereerd;
- Entreegebied krijgt upgrade, geen effect op parkeerterrein (muv noodzakelijke uitbreiding auto- en fietsparkeren);
- Ligweide blijft ongewijzigd, entree buitenbad krijgt upgrade als gevolg van nieuwbouw aanvullende functies;
- Nieuwe zwemzaal is goed bereikbaar te maken vanuit bestaande entree: geen 2de receptie noodzakelijk, met bijbehorende voordelen voor de exploitatie;
- Mogelijkheid tot realiseren extra oppervlaktewater aan achterzijde van het bestaande gebouw;
- Wedstrijdbad een aanvullende functies zijn goed zichtbaar vanaf openbare weg en parkeerterrein.
- Huidige locatie kantoren AmstelveenSport op Sportlaan kan worden her ontwikkeld;

Nadelen locatie B:

- Gebruik sporthal moet eerst elders in Amstelveen worden ondergebracht, voordat sporthal De Meerkamp kan worden gesloopt en vervolgens nieuwbouw kan starten.
- Nieuwe zwemzaal is separaat compartiment met eigen kleedzone en toegangscontrole, wel goed zicht op toegangscontrole vanuit receptie in centrale hal en op zwemzaal vanuit de horeca;
- Geen mogelijkheid tot combikaartje gebruik alle binnen bassins gelijktijdig;
- Complexe aansturing bij calamiteiten, uitdaging voor leidinggevende;
- Geen dubbelgebruik van zwemmaterialen tussen de zwembaden in (vanwege afstand);
- Beperkte hinder tijdens de bouw: horeca en centrale hal moeten worden afgeschermd met schotten;
- Inzet personeel dient gedeeltelijk te worden gesplitst, gezien de afstanden tussen de bassins;
- Inperking bestaande fietsenstalling aan voorzijde, nader onderzoek nodig waar deze plaatsen gecompenseerd kunnen worden.

Aandachtspunt / risico locatie B: gebruik sporthal onderbrengen in blaashal en nieuwe sporthallen

Locatie B gaat uit van realisatie van het nieuwe wedstrijdbad op de plek van de huidige sporthal De Meerkamp. Dit impliceert dat de sporthal moet worden gesloopt (inperking van het areal sporthal in de gemeente) en het huidig gebruik van deze sporthal elders in Amstelveen moet worden ondergebracht. Dit is mogelijk:

- Sporthal De Meerkamp wordt gebruikt door ROC, Weber, Van Zijderveld badminton, KNVB Zaalvoetbalcompetitie, Visschjager, Martinus Badminton en Greenpark Aalsmeer. In de weekenden zit sporthal De Meerkamp vol met competitiewedstrijden voor Martinus Badminton en Van Zijderveld badminton.
- De overige sporthallen in Amstelveen (Emergo, Bankras en Goudsmit) zitten zowel in de avond als overdag nagenoeg vol, met beperkte overcapaciteit. Zie hiervoor de schema's in bijlage 2. Overige alternatieven (o.a. sporthal Hermann Wesselink College) hebben beperkte overcapaciteit en kunnen gedeeltelijk gebruik van sporthal De Meerkamp overnemen.
- De gemeente Amstelveen beschikt over een blaashal. Deze wordt in de wintermaanden gebruikt voor zaalhockey. Deze blaashal heeft ruimte in het rooster, waardoor het huidig resterend gebruik van sporthal De Meerkamp hierin tijdelijk opgenomen kan worden, totdat sporthal bij KKC gereed is. In dat geval kan het gebruik van de Emergohal verplaatst worden naar de KKC hal.

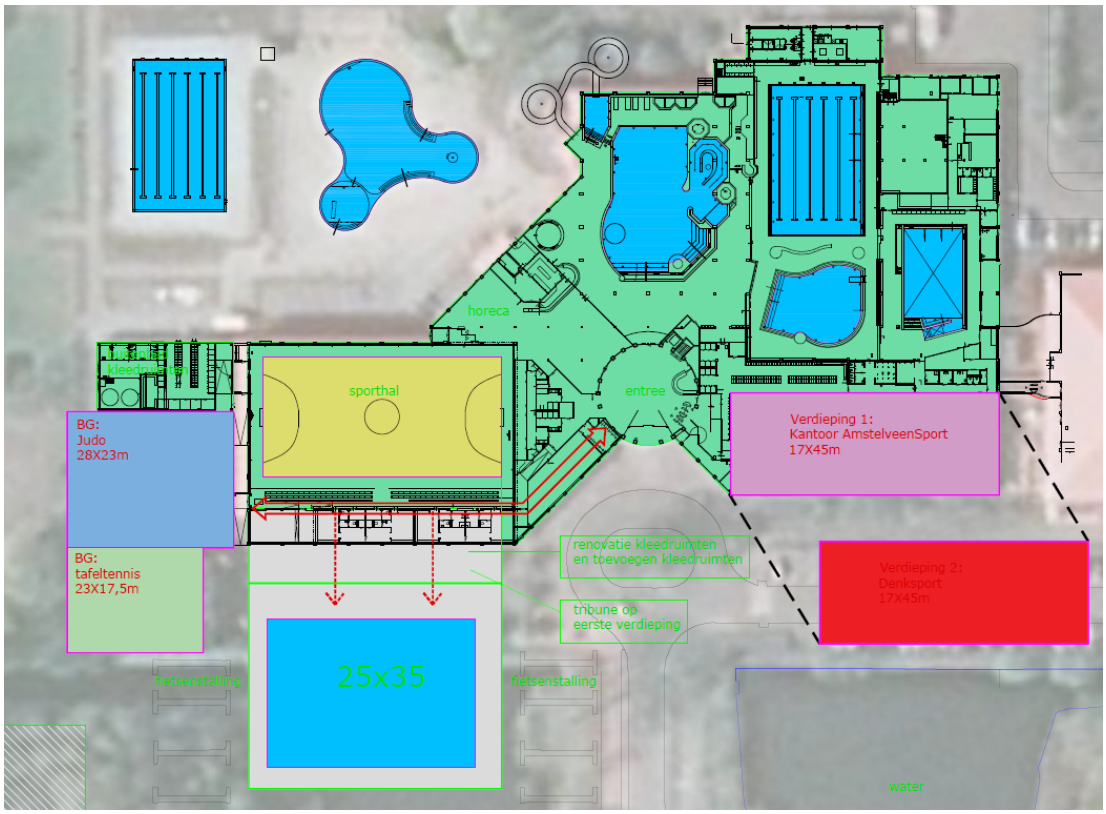
Conclusie: Realisatie van locatie B is alleen mogelijk, als het huidig gebruik (tijdelijk) wordt ondergebracht in bestaande en nieuwe sporthallen (o.a. van HWC + KKC) en de blaashal die in bezit is van de gemeente. Zodra dit gerealiseerd is, is locatie B beschikbaar voor sloop en nieuwbouw. Programmatisch lijkt dit mogelijk en kan dit op relatief korte termijn plaatsvinden.

Financiële consequenties locatie B:

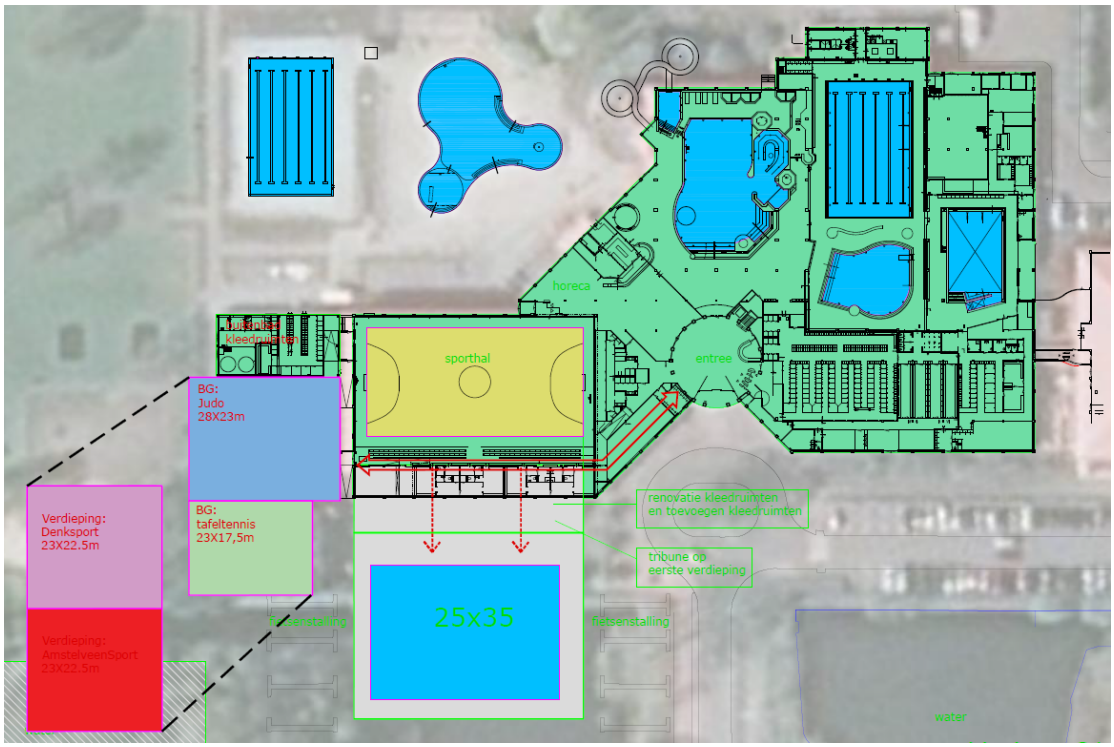
- € 650.000 Eenmalige locatiegebonden kosten.
- Geen extra jaarlijkse kosten.

Variant C Nieuwbouw wedstrijdbad aan huidige sporthal, ter plaatse van huidige fietsenstalling

In deze variant blijft de huidige sporthal behouden, maar wordt op de plaats van de huidige fietsenstalling het nieuwe zwembad gerealiseerd. De fietsenstalling moet worden verplaatst naar een nog nader te bepalen plek. Voor de aanvullende functies (kantoren AmstelveenSport (paarse vlak), Denksport (rode vlak) en tafeltennis (blauwe vlak) en judo (groene vlak) zijn zoals eerder aangegeven twee opties uitgetekend.



Figuur 7a: Ruimtelijke inpassingsstudie locatie C: nieuwbouw zwembad voor huidige sporthal en aanvullende functies kantoren AmstelveenSport en Denksport aan voorzijde, opgebouwd op huidige kleedkamers.



Figuur 7b: Ruimtelijke inpassingsstudie locatie C: nieuwbouw zwembad voor huidige sporthal en aanvullende functies kantoren AmstelveenSport en Denksport aan voorzijde, naast huidige sporthal en nieuw zwembad.

Voordelen locatie C:

- Sporthal blijft behouden, beperkte aanpassingen in routing en toegang voor sporthal en nieuwe zwemzaal noodzakelijk;
- Mogelijkheid tot eigen entree voor verenigingen, goed zichtbaar vanaf parkeerplaats;
- Entreegebied krijgt upgrade, geen effect op autoparkeren (muv noodzakelijke uitbreiding auto- en fietsparkeren);
- Ligweide blijft ongewijzigd, entree buitenbad krijgt upgrade als gevolg van nieuwbouw aanvullende functies;
- Combinatie tribunefunctie sporthal en zwembad (wel twee ruimten i.v.m. klimatologische omstandigheden);
- Separate entree voor overige functie (DenkSport, tafeltennis, judo, etc) kan relatief eenvoudig worden gerealiseerd, waardoor geen lange rijen bij de receptie.
- Huidige locatie kantoren AmstelveenSport op Sportlaan kan worden her ontwikkeld;
- Wedstrijdbad is goed zichtbaar vanaf openbare weg en het parkeerterrein.

Nadelen locatie C:

- Weinig tot geen mogelijkheden om een latere nieuwbouw van binnenbad tegen nieuw wedstrijdbad aan te bouwen. Hierdoor is deze locatie minder geschikt.
- Hoewel de ruimte aanwezig is, zijn de mogelijkheden om extra functies in te passen beperkt. Toegang en zicht worden door sporthal en nieuwe zwemzaal belemmert. Hierdoor wordt het gebruik van deze aanvullende functies drastisch ingeperkt.
- Geen mogelijkheid tot combikaartje gebruik alle binnen bassins gelijktijdig;
- Nieuwe zwemzaal en sporthal vormen separaat compartiment met eigen kleedzone en toegangscontrole, wel goed zicht op toegangscontrole vanuit receptie in centrale hal en op sporthal vanuit de horeca;
- Geen (zicht) relatie huidige horeca met nieuw 25x21 wedstrijdbad, geen extra synergie (inkomsten) te behalen;
- Geen dubbelgebruik van zwemmaterialen tussen de zwembaden in (vanwege afstand);
- Complexe aansturing bij calamiteiten, uitdaging voor leidinggevende;
- Hinder tijdens de bouw: door aansluiting op sporthal en aanbouw op horeca en centrale hal.
- Inzet personeel dient gedeeltelijk te worden gesplitst, gezien de afstanden tussen de bassins;
- Fors verlies bestaand oppervlaktewater, compensatie (gedeeltelijk) aan achterzijde van het bestaande gebouw:
- Voor groot gedeelte van fietsenstallingsplaatsen zal een nieuwe locatie gevonden moeten worden. Nader onderzoek is hiervoor noodzakelijk.

Aandachtspunten / risico's locatie C:

- Verlies van fietsenstallingplaatsen, waar terug te brengen?
- Verlies van oppervlaktewater, waar terug te brengen?
- Geen goede bereikbaarheid en zicht op aanvullende functies;
- Beperkte mogelijkheden om in later stadium een nieuw zwembad aan te bouwen.

Financiële consequenties locatie C:

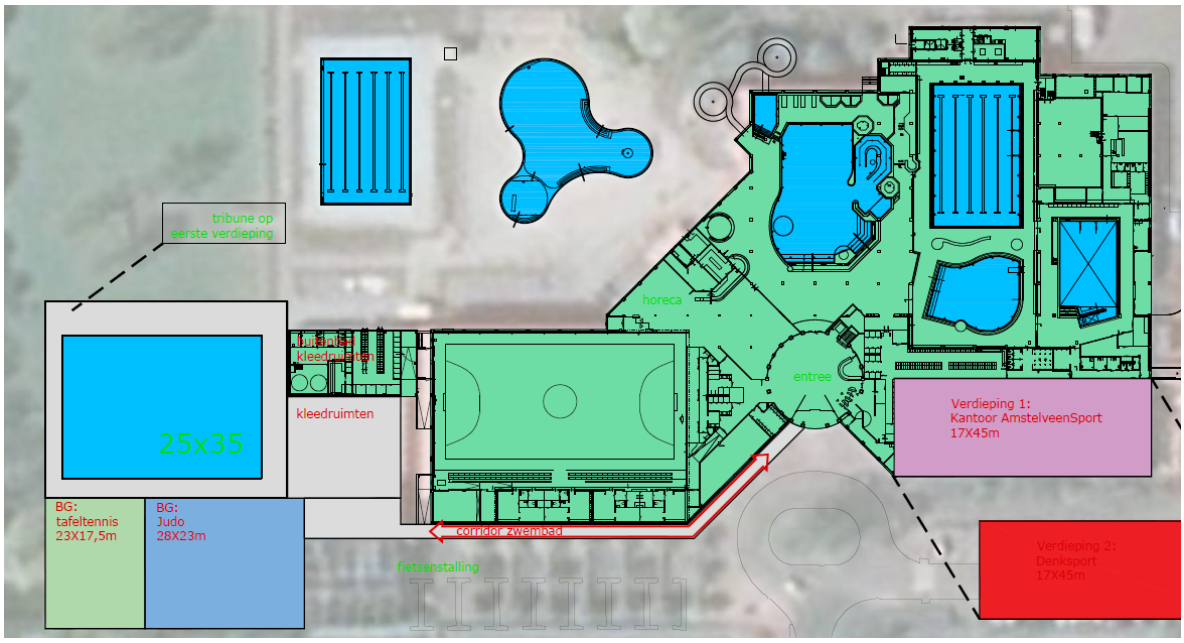
- € 1.400.000 Eenmalige locatiegebonden kosten.
- Geen extra jaarlijkse kosten.

Oordeel locatie C:

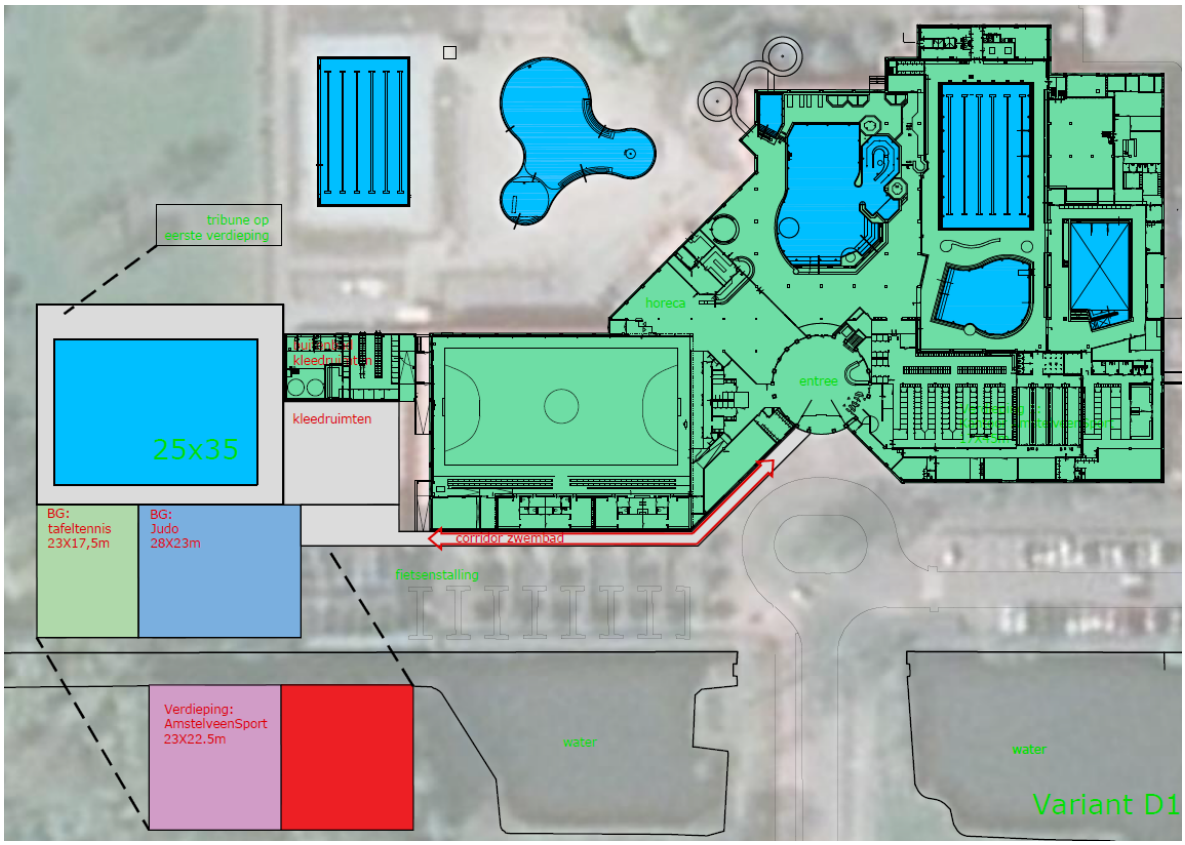
Door bovenstaande aandachtspunten lijkt deze locatie minder geschikt voor nieuwbouw 25x21 wedstrijdbad.

Variant D Nieuwbouw wedstrijdbad naast huidige sporthal, ter plaatse van huidige kinderopvang

In deze variant blijft de huidige sporthal behouden, maar wordt op de plaats van de huidige kinderopvang het nieuwe zwembad gerealiseerd. Voor de aanvullende functies (kantoren AmstelveenSport (paarse vlak), Denksport (rode vlak) en tafeltennis (blauwe vlak) en judo (groene vlak) zijn zoals eerder aangegeven twee opties uitgetekend.



Figuur 8a: Ruimtelijke inpassingsstudie locatie D: nieuwbouw zwembad naast huidige sporthal en aanvullende functies kantoren AmstelveenSport en Denksport aan voorzijde, opgebouwd op huidige kleedkamers.



Figuur 8b: Ruimtelijke inpassingsstudie locatie D: nieuwbouw zwembad naast huidige sporthal en aanvullende functies kantoren AmstelveenSport en Denksport aan voorzijde, naast huidige sporthal en nieuw zwembad.

Voordelen locatie D:

- Sporthal blijft behouden, geen aanpassingen in routing en toegang noodzakelijk;
- Mogelijkheid tot eigen entree voor verenigingen, goed zichtbaar vanaf parkeerplaats;
- Geen hinder tijdens de bouw: gebruik van de gehele accommodatie kan tijdens bouw doorgaan.
- Goede mogelijkheden om extra functies waaronder kantoren AmstelveenSport in te passen, zowel op de bestaande kleedzone (figuur 8A) als naast de bestaande sporthal op de huidige locatie BSO Boon (figuur 8B).
- Entreegebied krijgt upgrade, geen effect op parkeren (muv noodzakelijke uitbreiding auto- en fietsparkeren);
- Ligweide blijft ongewijzigd, entree buitenbad krijgt upgrade en wordt gecombineerd met entree nieuw bassin;
- Goede mogelijkheden om een latere nieuwbouw van binnenbad tegen nieuw 35x25 wedstrijdbad aan te bouwen, dit kan zelfs terwijl de 'winkel' open blijft zonder hinder van de bouw;
- Huidige locatie kantoren AmstelveenSport op Sportlaan kan worden her ontwikkeld;
- Aanvullende functies zijn goed zichtbaar vanaf openbare weg en parkeerterrein;
- In zomerperiode kan binnenbad als verlengstuk voor buitenbad kunnen fungeren, met regulering van bezoekstromen en dubbelgebruik van functies (kleed-, toilet en douchefacilitteiten);
- Separate entree voor overige functie (DenkSport, tafeltennis, judo, etc) kan relatief eenvoudig worden gerealiseerd, waardoor geen lange rijen bij de receptie.
- Aanrijroute voor gasten en bevoorrading is reeds voorhanden.

Nadelen locatie D:

- Uitgaande van realisatie van tijdelijke corridor vanuit huidige centrale hal naar nieuwe zwemzaal: langere looplijnen, extra personeelsinzet waarvan kosten worden geraamd op 0,5 FTE per jaar = € 25.000/jaar.
- Ver van huidige zwemfuncties, waardoor het mogelijk als 2de vestiging op dezelfde locatie gaat functioneren;
- Geen mogelijkheid tot combikaartje gebruik alle binnen bassins gelijktijdig;
- Complexe aansturing bij calamiteiten, uitdaging voor leidinggevende;
- Geen dubbelgebruik van zwemmaterialen tussen de zwembaden in (vanwege afstand);
- Inzet personeel dient gedeeltelijk te worden gesplitst, gezien de afstanden tussen de bassins;
- Geen (zicht) relatie huidige horeca met nieuw 25x21 wedstrijdbad, geen extra synergie (inkomsten) te behalen;
- Wedstrijdbad is niet zichtbaar vanaf openbare weg en parkeerterrein.

Aandachtspunten / risico's locatie D:

- Geen tot beperkte synergie in gebruik en exploitatie met huidige zwemzalen;
- Geen relatie met huidige horeca, waardoor geen extra inkomsten;
- Extra personeelsinzet als gevolg van langere looplijnen (=extra kosten)
- Tijdelijke corridor vanuit huidige centrale hal naar nieuwe zwemzaal.

Financiële consequenties locatie D:

- € 650.000 Eenmalige locatiegebonden kosten.
- € 25.000 Jaarlijkse extra kosten als gevolg van grotere afstand tussen de bassins en hiermee gemoeide tijdverlies voor het personeel.

4.8 Afwegingstabel locatieonderzoek

Vooruitlopend op de keuze voor levensduurverlenging, renovatie dan wel nieuwbouw van de huidige accommodatie zijn voor de noodzakelijke uitbreiding van de accommodatie met de inpassing van 25x21 meter zwembad op locatie De Meerkamp vier locaties uitgewerkt. Het betreft de volgende vier locaties:

- Locatie A: nieuwbouw aan achterzijde huidige gebouw ter plaatse van speel/ligweide.
- Locatie B: nieuwbouw ter plaatse van huidige sporthal.
- Locatie C: nieuwbouw aan huidige sporthal, ter plaatse van huidige fietsenstalling.
- Locatie D: nieuwbouw naast de huidige sporthal, ter plaatse van de huidige kinderopvang.

Voor de varianten A, C en D geldt dat de huidige sporthal De Meerkamp kan blijven staan en onderdeel blijft uitmaken van het binnensportareaal van de gemeente. In variant B is dit niet het geval: dan wordt de uitbreiding van het zwembad op de plek van de huidige sporthal gerealiseerd. Door deze inperking van binnensportareaal zal de blaasluchthal die momenteel tijdelijk in de wintermaanden wordt ingezet de komende jaren permanent het gehele jaar rond moeten worden ingezet om aan de vraag naar binnensportaccommodaties te voldoen. Pas wanneer er binnensportruimten bij de diverse nieuw te bouwen onderwijsgebouwen is gerealiseerd, kan dit vervallen. Er is dan echter weinig tot geen ruimte om aan een eventuele groeiende vraag naar binnensportruimte te kunnen voldoen. Derhalve betekent een keuze voor variant B een inperking van het binnensportareaal van de gemeente en aangezien de hal functioneel nog voldoet feitelijk ook een stukje kapitaalvernietiging.

Voor de nieuwbouw van aanvullende functies (kantoren AmstelveenSport, Denksport, gezondheidscentrum, tafeltennis en judo) zijn suggesties voor inpassing weergegeven. Het besluit over deze extra functies staat los van het besluit voor nieuwbouw van extra m2 badwater.

Criterium	Locatie A Achterzijde gebouw	Locatie B Op plek huidige sporthal	Locatie C Voor huidige sporthal	Locatie D Naast huidige sporthal
Beschikbaarheid locatie	Direct	Sloop sporthal	Waterdemping	Direct
Functionaliteit	+	0	0	0
Ruimtelijke inpassing	-	+	0	+
Toegankelijkheid	bestaand	bestaand	bestaand	corridor*
Uitbreidbaarheid	0	0	-	+
Behoud sporthal	ja	nee	ja	ja
Effect op bezoek en exploitatie	0	0	0	0
Hinder tijdens de bouw	-	0	0	+
Kosten				
• Eénmalig locatie	€ 1.300.000	€ 650.000	€ 1.400.000	€ 650.000
• Jaarlijks kapitaallasten (1,73%)	€ 77.000	€ 39.000	€ 83.000	€ 39.000
• Jaarlijks extra personeelsinzet	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ 25.000*

** Uitgangspunt bij locatie D is de realisatie van een (tijdelijke) corridor vanuit de huidige centrale hal voor de huidige sporthal langs naar de nieuwe zwemzaal. De toegangscontrole is in dit geval gesitueerd in de centrale hal, zodat de receptie hier goed zicht op heeft. Gezien de langere looplijnen als gevolg van deze corridor, zal het personeel langer onderweg zijn van het bestaande zwembad naar het nieuwe bassin. Dit verlies van enkele minuten per dag is gesommeerd tot afgerond 0,5 FTE per jaar, zijnde € 25.000 extra personeelslasten.*

Tabel 3: Afwegingstabel locatiekeuze uitbreiding zwemwater De Meerkamp Amstelveen

Toelichting tabel 3:

- Beschikbaarheid locatie = moment waarop de locatie beschikbaar is voor nieuwbouw.
- Functionaliteit = mate waarin het nieuwe zwembad functioneel gecombineerd kan worden met bestaande bassins.
- Ruimtelijke inpassing = mate waarin ruimtelijke inpassing eenvoudig dan wel lastig is.
- Toegankelijkheid = mogelijkheid gebruik bestaande entree al dan niet met corridor.
- Uitbreidbaarheid = mogelijkheden voor latere aanbouw van nieuw zwembad dan wel extra functies.
- Behoud sporthal = wel of niet behouden van bestaande sporthal.
- Effect op bezoek en exploitatie = mate waarin de locatie invloed heeft op bezoek (inkomstenverhogend) dan wel exploitatie (kostenverhogend).
- Hinder tijdens de bouw = mate waarin de ‘winkel kan doordraaien’ tijdens de bouwwerkzaamheden
- Locatie gebonden kosten:
  - Eenmalig: zie 4.6
  - Jaarlijks kapitaallasten op basis van annuïteiten, 20 jaar, 1,73% rekenrente
  - Jaarlijks: extra kosten als gevolg van extra personeelsinzet als gevolg van langere looplijnen.

4.9 Conclusies

Uit bovenstaande tabel kan worden geconcludeerd dat de locaties B (op bestaande sporthal) en D (op locatie kinderdagopvang) de meest logische plekken zijn voor nieuwbouw van een nieuw 25x21 meter zwembad. De nieuwbouw van de kantoren van AmstelveenSport en het Denksportcentrum en eventueel een gezondheidscentrum kan hier eenvoudig aan worden toegevoegd.

Locatie D heeft vanwege het behoud van de sporthal (geen kapitaalvernietiging van sportareaal), de mogelijkheid tot uitbreidbaarheid en het feit dat ‘de winkel tijdens de bouw kan doordraaien’ een klein streepje voor. De jaarlijkse extra kosten die hiermee gemoeid zijn bedragen afgerond € 64.000.

5 Levensduurverlenging huidige accommodatie

5.1 Meerjaren Onderhoudsplan 2020 - 2030

De gemeente Amstelveen heeft als eigenaar van De Meerkamp een MeerJaren OnderhoudsPlan (MJOP) 2020-2030 laten opstellen. Deze raming is door AmstelveenSport getoetst op juistheid en compleetheid. Hier kwamen geen bijzonderheden uit naar voren.

De raming sluit op afgerond € 1.830.000, gemiddeld € 183.000 per jaar. Hieraan dient de jaarlijkse reservering van JOP van gemiddeld € 130.000 te worden toegevoegd. Deze kosten zijn gedekt in de gemeentelijke meerjaren begroting en als zodanig meegenomen in de uitwerkingen voor levensduurverlenging.

5.2 Verduurzaming huidige accommodatie

Sportcomplex De Meerkamp beschikt over energielabel A. Dit behoeft wel enige nuancering. Een energielabel voor een zwembad zegt feitelijk maar in heel beperkte mate iets over de energetische duurzaamheid van het gebouw. Dit heeft de volgende redenen:

- Als referentiekader gaat de bepaling uit van een algemene sportfunctie. Een zwembad heeft een heel ander energieprofiel dan andere sportfuncties.
- Voor de bepaling van de warmtebehoefte gaat men uit van een standaard gebruik van een normaal verwarmde sportaccommodatie. Een zwembad heeft een verbruik dat afhankelijk is van veel factoren, waaronder bezoekersaantallen, badoppervlak, etc. bovendien wordt een groot deel van het verbruik ook bepaald door de hoge binnenluchttemperatuur. Dit wordt niet in de bepaling van het energielabel meegenomen.
- Alleen gebouwgebonden installaties worden meegenomen in de bepalingen. Alle procesgebonden installaties, zoals waterbehandeling, extra ventilatie ten behoeve van ontvochtiging, pompenergie voor zwembad en speelelementen, et cetera vallen buiten de bepaling.

Om deze reden is het onverstandig om bij beleidsmatige keuzes voor verduurzaming van een zwembad het energielabel mee te nemen in de overwegingen.

In het kader van de EED richtlijn heeft ook het zwembad een verplicht energierapport ingediend bij de omgevingsdienst (via de RVO). Uit het overzicht blijkt dat er al veel maatregelen genomen zijn, maar ook dat er nog enkele maatregelen te nemen zijn. Veelal zijn deze nog niet uitgevoerd, aangezien het natuurlijk moment (vervanging of groot onderhoud) hiervoor nog niet is aangebroken. Dit natuurlijk moment komt niet in beeld bij de variant van levensduurverlenging met een tijdshorizon van 10 jaar (dit kapitaalvernietiging betekenen omdat de accommodatie dan eerder wordt gesloopt dan dat de extra investering is terugverdiend). Bij renovatie met een tijdshorizon van 20 jaar dient dit moment zich wel eerder voor, al moet per maatregelen de terugverdientijd wel vooraf worden beschouwd om ook hiervoor de rentabiliteit van de extra investeringen aan te tonen.

Uitgevoerde maatregelen:

- Borgen van de optimale energiezuinige in- en afstellingen van klimaatinstallaties door het automatisch laten registeren en analyseren van energieverbruiken met een energieregistratie- en bewakingssysteem (EBS)
- Warmte- en koudeverlies via buitenmuur van het zwembad en/of sporthal beperken.
- Warmteverlies via dak van het zwembad beperken.
- Warmteverlies via ventilatielucht beperken.
- Warmteverlies via ventilatielucht beperken.
- Warmteverlies via ventilatielucht beperken.
- Aanstaan van ventilatie buiten bedrijfstijd voorkomen.
- Warmte uit uitgaande ventilatielucht voor voorverwarmen ingaande ventilatielucht bij gebalanceerd ventilatiesysteem toepassen.
- Warmteverlies ventilatiekanalen beperken in ruimten waar geen warmteafgifte nodig is.
- Energiezuinige warmteopwekking toepassen (zwembadruimte).
- Opstarttijd cv-installatie regelen op basis van buitentemperatuur en interne warmtelast.

- Aanstaan van ruimteverwarming buiten bedrijfstijd voorkomen.
- Aanvoertemperatuur cv-water automatisch regelen op basis van buitentemperatuur.
- Warmteverlies via warmwaterleidingen en -appendages beperken.
- Temperatuur per ruimte naregelen.
- Temperatuur per ruimte naregelen.
- Warmteverlies van warmtapwaterleidingen en -appendages beperken.
- Verlies warmtapwater douches beperken.
- Pas energiezuinig printen en/of kopiëren toe op de werkplek.
- Energieverbruik badwaterpompen beperken.
- Warmteverlies zwemwater via spoelwater, leidingen wanden bassin beperken.

Zes maatregelen moeten nog genomen worden. De urgentie / prioriteit van deze maatregelen is volgens de omgevingsdienst niet hoog: deze kunnen op een natuurlijk moment (vervanging of renovatie / groot onderhoud) uitgevoerd worden. Het betreft de volgende maatregelen:

1. Branduren binnenverlichting beperken -> aanbrengen aanwezigheidsdetectie.
2. Debiet afzuigsystemen in keuken beperken -> aanbrengen debietregeling (tussenstanden).
3. Energiezuinige motoren toepassen -> bij vervanging.
4. Warmteverlies via beglazing beperken -> glas met verhoogde isolatiewaarde aanbrengen.
5. Geïnstalleerd vermogen basis binnenverlichting, buitenverlichting, vluchtwegen en accentverlichting beperken -> vervangen door LED op basis van nieuw op te stellen verlichtingsplan.
6. Warmteverlies via waterglijbaan, die (gedeeltelijk) buiten de gebouwschil loopt, beperken -> bij vervanging.

Met uitzondering van maatregel 4 zijn alle maatregelen opgenomen in het MJOP 2020 – 2030. Maatregel 4, het vervangen van de huidige kozijnen met dubbelglas door nieuwe geïsoleerde kozijnen met triple glas kost circa € 600.000 en levert een jaarlijkse besparing op van afgrond € 8.400,- op de energiekosten. Deze éénmalige extra kosten en de hiermee gemoeide jaarlijkse (beperkte) besparing is nog niet meegenomen in de begroting.

5.3 Optie fossielvrij

De accommodatie behoudt in het scenario van levensduurverlenging de huidige gasaansluiting. Om aan de ambitie van de gemeente te voldoen om in 2030 fossiel onafhankelijk te zijn, is voor de huidige accommodatie een extra investering benodigd om van het gas af te gaan. Dit kan wellicht door aansluiting op de WRK leiding of een stand alone oplossing. Hiervoor is nader onderzoek uitgezet, buiten de scope van dit vervolgonderzoek. Dit onderzoek is nog niet gereed. Op basis van de uitkomst van genoemd onderzoek zal wellicht een post voor het onrendabele deel te worden opgenomen om De Meerkamp (huidige gedeelte, niet de nieuwbouw!) fossielvrij te maken. Een logisch moment hiervoor is de grootschalige renovatie. Dit is op dit moment nog niet bekend en derhalve ook nog niet in de berekeningen meegenomen. Voor de nieuwbouw geldt het uitgangspunt fossielvrij. Dit is ook als zodanig meegenomen in de berekeningen.

6 Risico’s en Kansen voor optimalisatie

Risico’s die momenteel worden onderscheiden:
- Definitieve uitwerking fiscale wetswijziging BTW-regelgeving;
- Nieuw zwemwaterwet (verwachting 2021): bij renovatie lastiger aan te voldoen dan bij nieuwbouw. Gezien de onduidelijkheid over de precieze inhoud van deze wet zijn de consequenties hiervan niet meegenomen in de berekeningen.
- Oplopende aardgasprijzen (variant levensduurverlenging) als gevolg van klimaatwet;
- In werking treden CO2 belasting voor grootverbruikers;
- Bovengemiddelde prijsstijgingen voor grondstoffen van de bouw (denk aan hout, staal, etc);
- Rentestijgingen met consequenties voor de gehanteerde rekenrente;
- Verborgen gebreken bij de varianten voor levensduurverlenging en renovatie;
- Eventuele extra onderhoudsuitgaven voor De Meerkamp tot renovatie/nieuwbouw;
- Tegenvallende uitwerkingen, onderzoeksresultaten dan wel aanbestedingsresultaten;
- Hoger uitvallende kosten a.g.v. noodzakelijke aanvullingen dan wel resultaten van aanvullende onderzoeken;
- Stikstof problematiek en de uitwerkingen hiervan voor de verschillende varianten renovatie en nieuwbouw.
- Te doorlopen planologische procedures en vertragingen als gevolg van bezwaren en planschade;
- Resultaten onderzoek naar fossielvrij De Meerkamp en mogelijk onrendabel gedeelte hiervan (nieuwbouw 25x21 meter bassin is fossielvrij meegenomen in de uitwerkingen).

Mogelijke optimalisaties binnen de gemeentelijke kosten voor het zwembad c.q. begroting:
- Optimalisatie samenwerking met overige private partijen in de sport en zorgsector.
- Inpassing duurzaamheid bij renovatie (nader onderzoek noodzakelijk)

Voedstelbank / kledingbank in Sportlaan 25 in te passen?
AmstelveenSport heeft voor haar kantoor aan de Sportlaan 25 een huurovereenkomst voor 5 jaar t/m 31-12-2021. Daarna kan deze verlengd worden met nog eens 5 jaar. En vervolgens met telkens 1 jaar. AmstelveenSport betaalt een huur van € 32.000 per jaar. De voedselbank heeft voor haar ruimte in de Landtong 2 een gebruiks-overeenkomst t/m 31-12-2023. Zij betalen hiervoor een door de gemeente gesubsidieerde vergoeding bestaande uit de servicekosten incl. nutsvoorzieningen. Het voorschot hiervoor bedraagt ca. €14.000 per jaar en wordt op basis van nacalculatie afgerekend. Deze kosten kunnen dus van jaar tot jaar variëren. Dit gebouw is geen eigendom van de gemeente!
De kledingbank zit momenteel in een gebouw van de gemeente aan Galjoen 4 in Amstelveen. Zij betalen een door de gemeente gesubsidieerde vergoeding van ca. € 14.000 per jaar.
Totaal betalen de Voedselbank en Kledingbank een huur van € 28.000 per jaar. Indien beide organisaties in het gebouw van Sportlaan 25 gehuisvest kunnen worden, betekent dit een beperkt verlies van huurinkomsten voor Vastgoed van afgerond € 4.000 per jaar. Nader onderzoek naar functionele en ruimtelijke mogelijkheden voor de daadwerkelijke inhuizing van beide functies is hiervoor noodzakelijk

Beach Amstelveen
Het initiatief voor Beach Amstelveen aan de Poel wordt door AmstelveenSport als aanvulling op het totale aanbod aan (recreatief) zwemwater in Amstelveen gezien. AmstelveenSport verwacht dan ook geen negatief maar juist een positief op het bezoek aan (het buitenbad) van De Meerkamp.

Mogelijke kansen optimalisaties binnen de exploitatie van AmstelveenSport B.V.:
- Horeca in eigen beheer in plaats van verpachten (reeds in modeluitwerkingen meegenomen);
- Schoonmaak in eigen beheer in plaats van uitbesteden;
- Herijking tarieven, met name het tarief voor doelgroepen;
- Ruimten voor opleiding & training opnemen in PvE, uitgaande van kostendekkende businesscase (kostendekkendheid aan te tonen door Amstelveen Sport).

7 Resumé

De financiële resultaten zijn in onderstaande tabel samengevat. Alle bedragen prijspeil 2021.

		Levensduur-verlenging	Levensduur-verlenging + 25x21 bassin
	OPBRENGSTEN EXPLOITATIE		
1	Inkomsten bezoekers		
2	Recreatief zwemmen	€ 810.857	€ 854.858
3	Doelgroepen	€ 139.497	€ 226.584
4	Instructie	€ 579.541	€ 783.579
5	Verenigingen	€ 215.289	€ 288.426
6	Onderwijs	€ -	€ -
7	Verhuur / overig	€ 113.888	€ 146.020
8	Horeca (marge verkoop)	€ 74.000	€ 85.000
9	Overige inkomsten	€ 60.000	€ 64.000
10	**SUBTOTAAL EXPLOITATIE INKOMSTEN**	**€ 1.993.000**	**€ 2.448.000**
	LASTEN EXPLOITATIE		
11	Personele lasten	€ 1.900.960	€ 2.195.040
12	Klein onderhoud gebouw	€ 93.000	€ 140.500
13	Energie incl. verrekening PV panelen	€ 265.501	€ 310.277
14	Water & chemicaliën & laboratorium	€ 82.152	€ 84.628
15	Schoonmaakkosten (personeel en materiaal)	€ 157.100	€ 191.348
16	Belastingen en verzekeringen exploitant	€ 45.505	€ 61.000
17	Kantoor kosten & diensten	€ 125.077	€ 141.450
18	Inventaris, materialen en hulpmiddelen	€ 8.500	€ 8.500
20	**SUBTOTAAL EXPLOITATIELASTEN**	**€ 2.678.000**	**€ 3.133.000**
21	**EXPLOITATIERESULTAAT EXCL HUUR**	**€ 685.000-**	**€ 685.000-**
22	Huur aan gemeente	€ 791.000-	€ 791.000-
23	Afschrijvingen exploitant	€ 15.000-	€ 15.000-
24	**EXPLOITATIERESULTAAT INCL HUUR**	**€ 1.491.000-**	**€ 1.491.000-**
	EIGENAARSLASTEN		
25	Kapitaallasten gebouw o.b.v. annuiteiten	€ -	€ 526.000
26	Belastingen en verzekeringen eigenaar	€ 41.196	€ 61.906
27	Groot onderhoud gebouw	€ 388.436	€ 460.436
28	Groen onderhoud	€ 40.000	€ 40.000
29	JOP abonnement	€ 175.000	€ 175.000
30	Overheadkosten gemeente	€ 20.000	€ 20.000
31	**SUBTOTAAL EIGENAARSLASTEN**	**€ 665.000-**	**€ 1.283.000-**
32	Huur van AmstelveenSport	€ 791.000	€ 791.000
33	**TOTAAL EIGENAARSLASTEN**	**€ 126.000**	**€ 492.000-**
34	**RESULTAAT EXCL. GEM. BIJDRAGE**	**€ 1.365.000-**	**€ 1.983.000-**
35	Beschikbare gemeentelijke bijdrage	€ 1.411.000	€ 1.411.000
36	**RESULTAAT INCL. GEM. BIJDRAGE**	**€ 46.000**	**€ 572.000-**
37	Kapitaallasten locatiegebonden kosten	n.v.t.	€ 39.000
38	Extra exploitatielasten locatie D	n.v.t.	€ 25.000
39	Kapitaallasten onrendabel fossievrij	pm	pm
40	Denksportcentrum	n.v.t.	neutraal
41	Kantoren AmstelveenSport (tekort)	n.v.t.	€ 60.000
42	Gezondheidscentrum (rendement)	n.v.t.	€ 51.000
43	**RESULTAAT INCL. OPTIMALISATIES**	**€ 46.000**	**€ 645.000-**
44	Beschikbare middelen € 12,5 mln	n.v.t.	€ 526.000
45	**RESULTAAT INCL. OPTIMALISATIES**	**€ 46.000**	**€ 119.000-**

Tabel 4 Beheer- en exploitatieprognose per variant, prijspeil 1 februari 2021

Resumé, uitgedrukt in aanvullend benodigde gemeentelijke bijdragen per jaar:

Neutraal: Levensduurverlenging conform MJOP en opgenomen in de meerjarenbegroting.

€ 119.000/jaar: Levensduurverlenging + nieuwbouw 25x21 zwembad+ Denksport + kantoren A'sport + Gezondheid.

Realisatie van een Tafeltenniscentrum en JudoCentrum zijn zonder aanvullende gemeentelijke bijdrage financieel niet haalbaar. Onderzoek naar het fossielvrij maken van de huidige accommodatie loopt. Mogelijk dat hier nog een onrendabel deel uitkomt.

Het scenario levensduurverlenging met nieuwbouw van een 25x21 wedstrijdbad biedt de gemeente het comfort het tekort aan badwater op de korte termijn op te lossen (en de wachtlijsten voor het instructiezwemmen weg te werken) en tevens de mogelijkheid de keuze voor renovatie dan wel nieuwbouw nog 5 jaar uit te stellen tot 2026.

Het gemeentebestuur staat nu voor volgende keuzes:

1. Uitbreiding van het zwembad met 25x21 bassin met bijbehorende locatiekeuze, wel of niet in combinatie met maatschappelijke functies. In combinatie met levensduurverlenging en uitgaande van locatie D voor de nieuwbouw excl. maatschappelijke functies is hiervoor € 110.000 per jaar aan extra middelen benodigd.
2. Toevoegen maatschappelijke functies, waarbij de kantoren van AmstelveenSport (€ 60.000 tekort), het DenksportCentrum (kostenneutraal) en Gezondheidscentrum (€ 51.000 winst) kan vanuit maatschappelijk nut van waarde zijn.
3. De realisatie van een Tafeltenniscentrum en Judocentrum is zonder forse extra middelen financieel niet haalbaar.