

Haalbaarheidsonderzoek zwembad De Waterlelie

2^e onderzoeksresultaten: concept scenariostudie

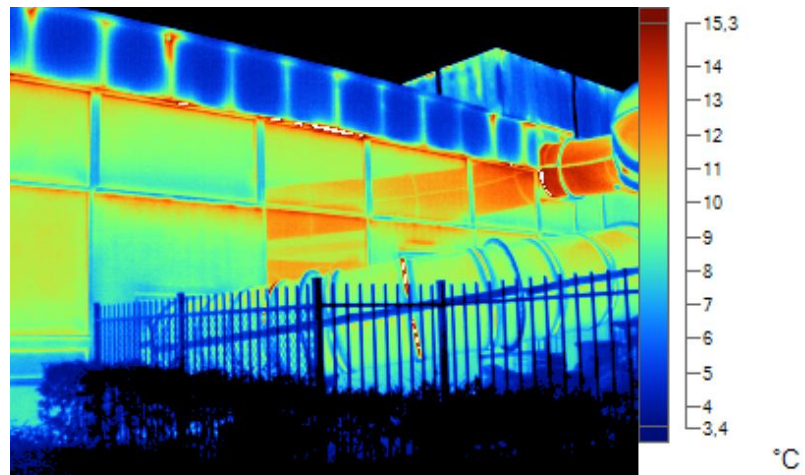
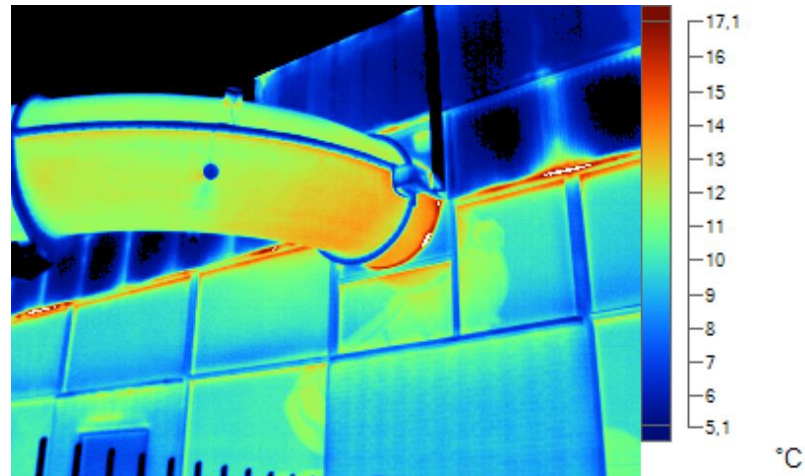
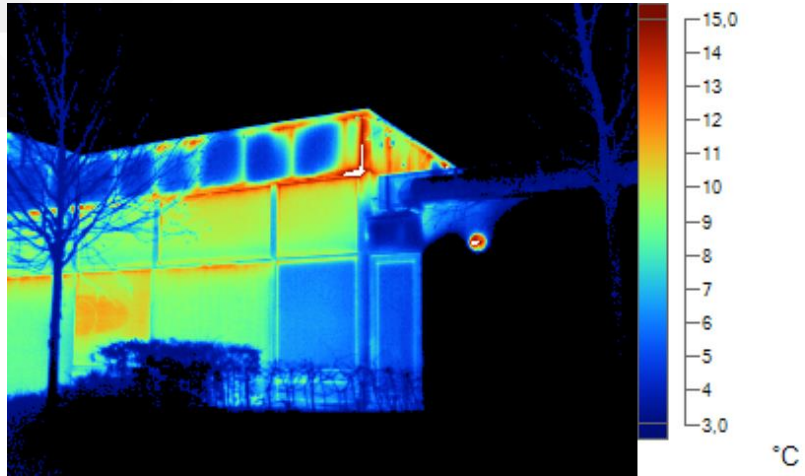
Raadscommissie 18 juni 2024



Agenda

- A. Korte terugblik 1^e onderzoeksresultaten (raadscommissie 19 maart)
- B. Scenario ontwikkeling
 - 3 nieuwbouwscenario's
 - Uitgangspunten
 - Inpassingsstudie
 - Investeringskosten, kapitaallasten en exploitatie
 - Effect gemeentebegroting
- C. Overweging voorkeursvariant
- D. Vervolgtraject

A. Korte terugblik 1e onderzoeksresultaten - bouwkundig



A. Korte terugblik 1e onderzoeksresultaten - bouwkundig

➤ Bouwkundig – constructief

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

➤ Stikstofdepositie

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

➤ Electra-aansluiting

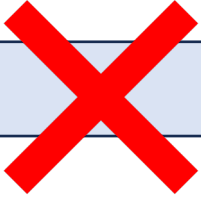
- Het gebied valt onder netcongestiemanagement. Bestaande aansluiting is uitgangspunt.

A. Korte terugblik 1e onderzoeksresultaten - exploitatie

- Bezoek en bezetting
 - Prima animo- en bezettingscijfers. Conform benchmark combibaden (binnen- en buiten water).
- Financiële exploitatie
 - Subsidie afgerond €520.000,- voor het integrale sportcomplex De Waterlelie (begroting 2024)
 - Met 79% een financiële dekkinggraad conform de benchmark
- Burgerpeiling
 - Een kwart van de respondenten maakt wekelijks gebruik van het zwembad
 - De 'gezin' respondenten benadrukken het belang van recreatief zwemwater/elementen
 - De 'individuele' respondenten komen met name voor het banenzwemmen
 - Ongeveer de helft van de respondenten vindt dat bij een nieuw zwembad het prijskaartje best wat hoger mag zijn

Inwonerpeiling 2024
Zwembad De Waterlelie

B. Scenario ontwikkeling

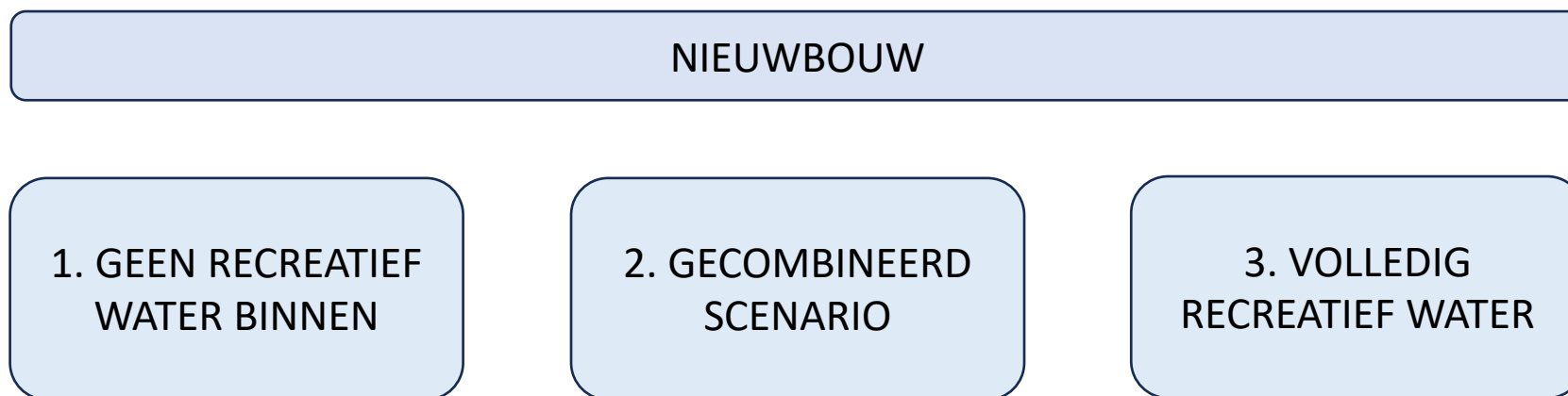


RENOVATIE NIET HAALBAAR

- Constructief in zeer slechte staat, tijdelijke maatregelen zijn genomen. Renovatie is economisch niet verantwoord en technisch ten zeerste af te raden
- Funderingen zijn ernstig aangetast. Bij renovatie zouden deze moeten worden gesloopt en worden vervangen.
- Renovatie staat dan gelijk aan nieuwbouw

B. Scenario ontwikkeling

Uitwerking van drie nieuwbouwsenario's voor het zwembad



- De basisconfiguratie – scenario 1 - is gebaseerd op de inventarisaties en behoefte, bezoekprognoses, verhuur en bezettingscijfers.
- Wensen - zoals een achtbanen breed wedstrijdabad - zijn in kaart gebracht en besproken met ESA, Oceanus en overige gebruikers. De conclusie is dat twee 25 meter baden voldoende is om aan alle wensen tegemoet te komen.
- Recreatiewater is in de nieuwbouwsenario's een variabele (keuze). Uit de burgerpeiling blijkt wel een bepaalde behoefte aan recreatiewater.

B. Scenario ontwikkeling – uitgangspunten

- Uitgangspunt: Nieuw zwembad combineren met bestaande sporthal en (kantoor)ruimtes
- Inpassingsstudie: Nieuwbouw past op het buitenterrein mét behoud van de twee 25-meterbaden buiten
- Drie scenario's uitgewerkt in een **investeringskostenraming**, inclusief:
 - A. Grond en infrastructurele kosten
 - B. Sloop- en bouwkosten
 - C. Legeskosten en aansluitkosten nutsvoorzieningen
 - D. Vaste inventaris en losse inrichting
 - E. Bijkomende kosten en onvoorzien
- Uitgangspunten kapitaallastenberekening bij **nieuwbouw**:
 - Rekenrente **3%**
 - Afschrijvingstermijnen (annuïteiten):
 - Gebouw **40 jaar**, installaties **20 jaar** en inventaris **10 jaar**
 - Bij nieuwbouw is sprake van gebruik van duurzame, recyclebare materialen en grondstoffen.
 - Installaties hebben een technische levensduur van 20 jaar en dienen dan te worden vervangen.

B. Scenario ontwikkeling – bassins en m2 zwemwater

Huidige situatie		Nieuwbouwsenario's		1. Nieuwbouw geen recreatief water binnen Opp. m²	2. Nieuwbouw gecombineerd recreatief water Opp. m²	3. Nieuwbouw met uitgebreid recreatiefwater Opp. m²
	Opp. m²					
Binnen		Binnen				
Wedstrijdbad (25 x 15m) - 6 baans	375	Wedstrijdbad (25 x 15m) - 6 baans		375	375	375
		Wedstrijdbad (25 x 15m) - 6 baans met beweegbare bodem		375	0	0
Recreatiebad (25 x 11m) - 4 baans + glijbaan	275	Recreatiebad + recreatieve elementen		0	250	375
Instructiebad (13,7 x 8,5m)	116	Doelgroepenbad 25x10 - 4 baans met beweegbare bodem		0	250	250
	766	Totaal binnen		750	875	1.000
Buiten		Buiten				
Buitenbad - diep (25x20m)	500	Buitenbad - diep (25x20m) handhaven		500	500	500
Buitenbad - ondiep (25x20m)	500	Buitenbad - ondiep (25x20m) handhaven		500	500	500
Peuterbassins	180	Peuterbassins vervalt		0	0	0
	1180	Totaal buiten		1000	1000	1000
	1.946	Totaal cumulatief		1.750	1.875	2.000

- **Variant 1:** 2 baden van 25x15 met beweegbare bodem + keerwanden
 - 1 bad ook voor recreatief gebruik door losse spelmateriaal en/of interactieve elementen
- **Variant 2:** multifunctioneel zwemwater: doelgroepenbad (gescheiden) onderdeel recreatiewater
- **Variant 3:** uitbreiding recreatief binnenwater met recreatieve elementen (glijbaan, stroomversnelling etc.).
- Het zelfstandige peuterbad (180 m²) vervalt waarschijnlijk binnen de inpassingsstudie; het ondiepe buitenbad biedt wel mogelijkheden.

B. Inpassingsstudie

Oude luchtfoto (voor het jaar 2000)



Luchtfoto 2023

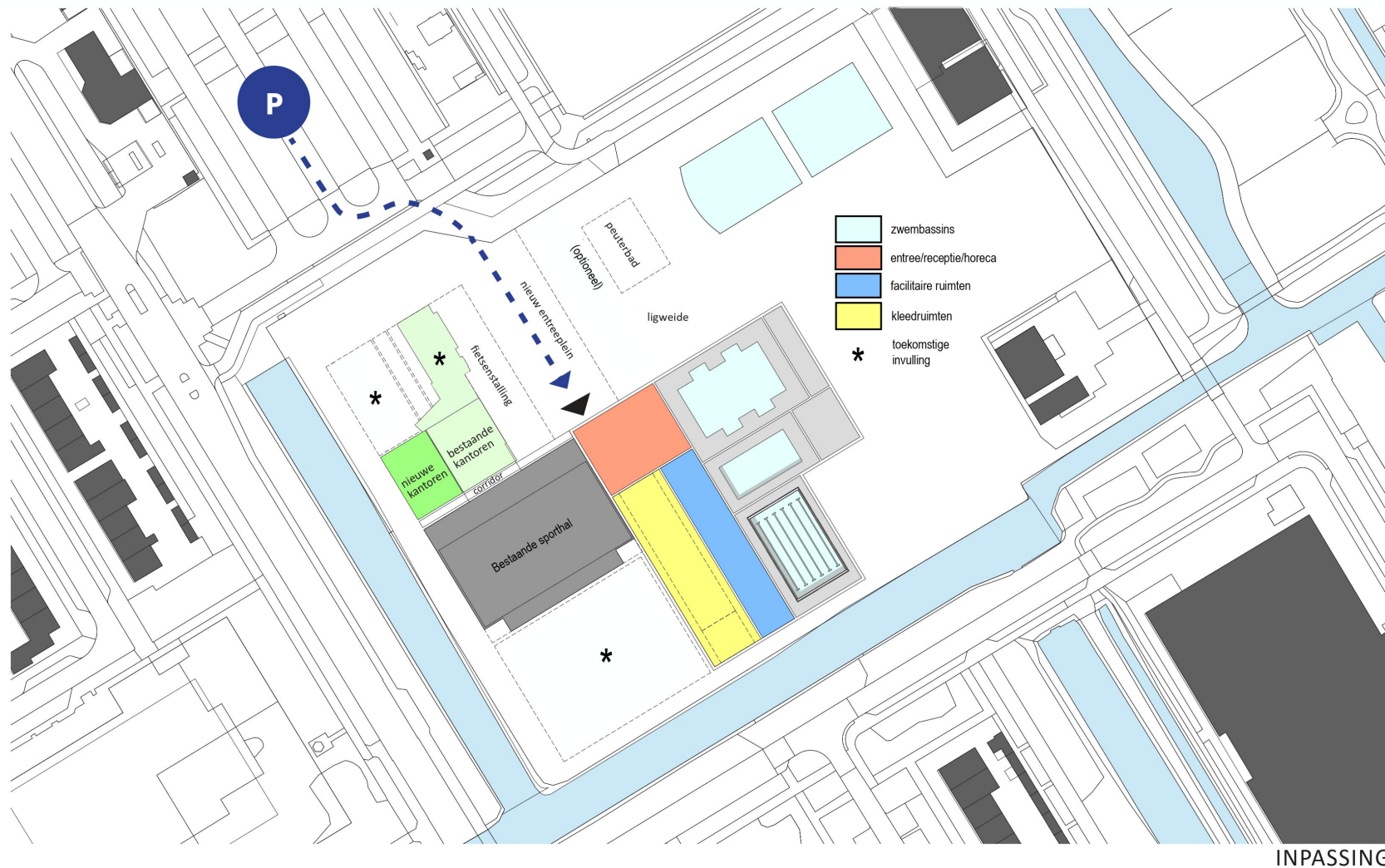


➤ Inpassingsstudie: Nieuwbouw past op het buitenterrein mét behoud van de twee 25-meterbaden buiten

B. Inpassingsstudie

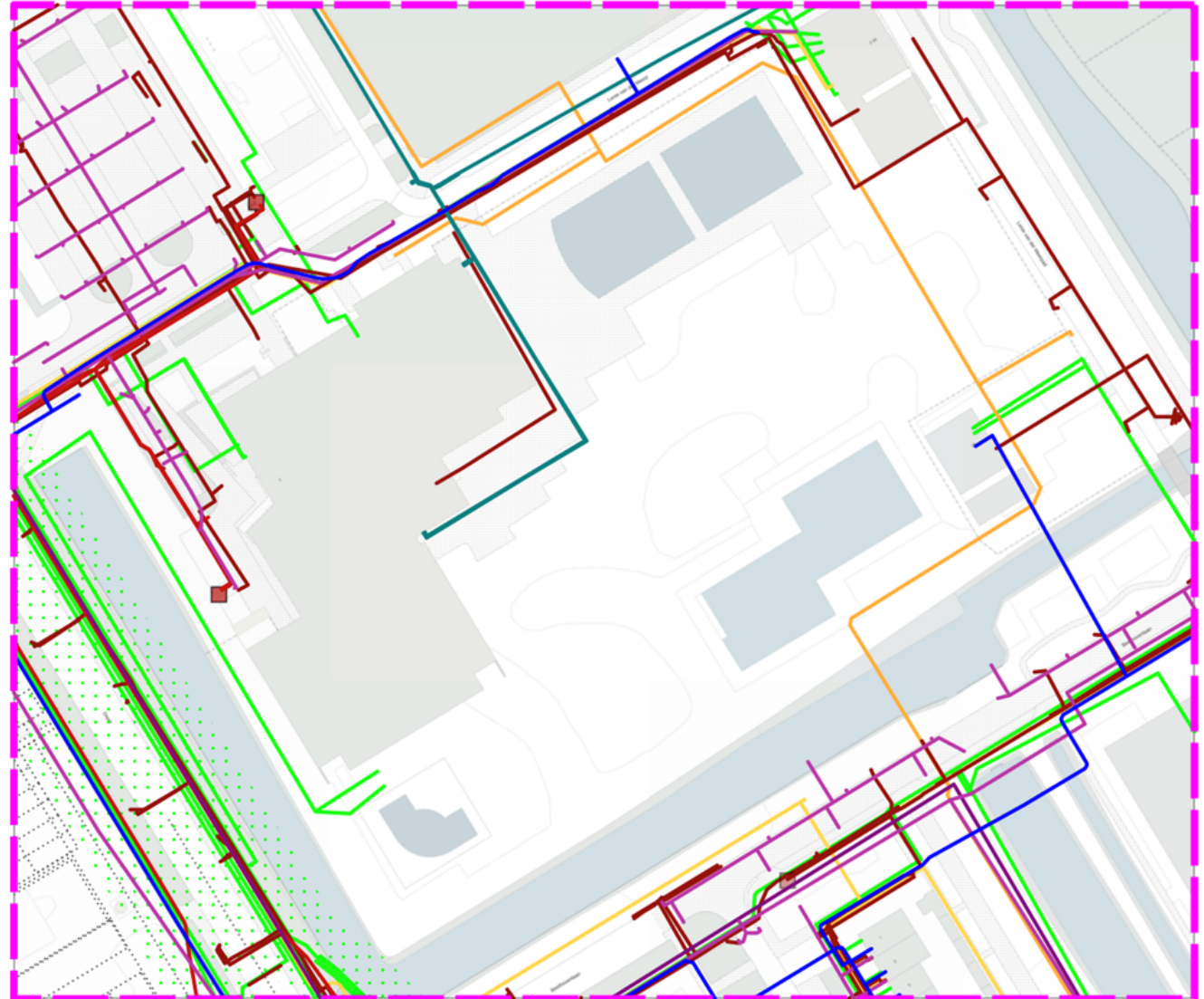
EINDSITUATIE

- Nieuwe entree sluit op de corridor aan en geeft zicht op zowel zwembad als sporthal.
- Voldoende ruimte voor entreeplein, fietsenstalling en optionele uitbreiding buitenbaden met peuterbad.
- Deze inpassing biedt mogelijkheden voor toekomstige invulling van diverse ruimte. In dit overzicht met een * benoemd.



B. Inpassingsstudie

- Toelichting inpassingstudie
 - De sporthal en bestaande kantoren blijven behouden
 - Het bestaande zwembad blijft in gebruik tijdens de nieuwbouw en wordt pas gesloopt nadat de nieuwbouw gereed is
 - De nieuwbouw dient aan te sluiten op behoud kantoren en sporthal. Daardoor zal er sprake zijn van een gefaseerd bouwproces
 - Door de wijze van inpassing hoeft alleen de aansluiting op het warmtenet en de laagspanning opnieuw ingevoerd te worden en liggen de overige leidingen niet in de weg



B. Scenario ontwikkeling – investeringskosten en kapitaallasten

Overzicht investeringskosten inclusief indexeringen						Kapitaallasten
	Prijspeil 2024	Index %	Prijspeil 2025	Index %	Prijspeil 2026	Prijspeil 2026
Scenario 1 - geen recreatief programma	€ 20.887.000	3,20%	€ 21.556.000	3,40%	€ 22.288.000	€ 1.187.000
Scenario 2 - gecombineerd programma	€ 23.905.000	3,20%	€ 24.670.000	3,40%	€ 25.509.000	€ 1.373.000
Scenario 3 - uitgebreid recreatief programma	€ 28.512.000	3,20%	€ 29.424.000	3,40%	€ 30.425.000	€ 1.650.000

Uitgangspunten:

- Alle bedragen exclusief btw
- Investeringsramingen nieuwbouw op buitenterrein met behoud van de twee 25-meterbaden buiten
- Indexering naar 2026, rekening houdend met voorbereidingstijd nieuwbouw

Kapitaallasten:

- Rekenrente 3%
- Afschrijving op basis van annuïteiten

B. Scenario ontwikkeling – effect exploitatie: bezoek prognose

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

Uitgangspunten en variabelen:

- Begroting 2024 ESA
- Animocijfers
- Bezetting per m2 zwemwater
- Ontwikkelingsperspectief ESA
- Huidig openstellingsbeleid (buiten zwemwater)

B. Scenario ontwikkeling – effect exploitatie: opbrengsten zwembad

Opbrengsten zwembad	1 . Nieuwbouw geen recreatief water binnen	2. Nieuwbouw gecombineerd recreatief water	3. Nieuwbouw met uitgebreid recreatiefwater
recreatief opbrengsten totaal	343.100	465.000	595.000
zwemlessen/doelgroepen	800.000	820.000	850.000
verenigingen en groepen	177.000	190.000	240.000
onderwijs en overig	24.000	30.000	40.000
Totaal opbrengsten zwembad	1.344.100	1.505.000	1.725.000

Uitgangspunten en variabelen:

- Begroting 2024 ESA
- Gemiddelde opbrengsten per bezoekersgroep 2024
- Bezoekprognoses
- Alle bedragen exclusief btw

B. Scenario ontwikkeling – effect exploitatie: Sportcentrum De Waterlelie

Exploitatie <u>sportcentrum</u> De Waterlelie	1. Nieuwbouw geen recreatief water binnen	2. Nieuwbouw gecombineerd recreatief water	3. Nieuwbouw met uitgebreid recreatiefwater
Opbrengsten			
opbrengsten zwembad	1.344.000	1.505.000	1.725.000
opbrengsten horeca	289.000	348.000	422.000
opbrengsten sporthal	112.000	112.000	112.000
Totaal Opbrengsten	1.745.000	1.965.000	2.259.000
Inkoopkosten	101.000	121.000	147.000
Brutoresultaat	1.644.000	1.844.000	2.112.000
Kosten			
personeel	1.499.000	1.591.000	1.802.000
energie, water, chemicaliën	147.000	163.000	185.000
onderhoud (groot en dagelijks)	161.000	187.000	224.000
huisvestingskosten	116.000	133.000	152.000
huur	1.404.795	1.595.795	1.880.795
overige bedrijfsvoeringskosten	145.000	166.000	217.000
Totaal Kosten	3.472.795	3.835.795	4.460.795
Saldo afgerond (= exploitatiebijdrage)	-1.829.000	-1.992.000	-2.349.000
Exploitatiebijdrage	1.829.000	1.992.000	2.349.000

Uitgangspunten en variabelen:

- Begroting 2024 ESA
- Personeel: benchmark bezoek per fte
- Huur = kosten in gemeentebegroting
- Alle bedragen exclusief btw

B. Scenario ontwikkeling – effect gemeentebegroting

Sportcentrum De Waterlelie - baten en lasten gemeentebegroting	Begroot 2024	1. Nieuwbouw geen recreatief water binnen	2. Nieuwbouw gecombineerd recreatief water	3. Nieuwbouw met uitgebreid recreatief water
Huuropbrengsten	€ -205.748	€ -1.404.795	€ -1.595.795	€ -1.880.795
Kapitaallasten bestaand (prijspeil 2026)	€ 190.134	€ 186.795	€ 186.795	€ 186.795
Kapitaallasten nieuw (prijspeil 2026)		€ 1.187.000	€ 1.373.000	€ 1.650.000
Belastingen, verzekeringen en beheerkosten	€ 30.625	€ 31.000	€ 36.000	€ 44.000
Exploitatiebijdrage (exploitatietekort ESA)	€ 823.921	€ 1.830.000	€ 1.992.000	€ 2.349.000
Saldo (afgerond)	€ 839.000	€ 1.830.000	€ 1.992.000	€ 2.349.000
Aanvullende dekking t.o.v. huidige situatie 2024		€ 991.000	€ 1.153.000	€ 1.510.000

- Alle bedragen exclusief btw
- Kostprijsdekkende huur = de kosten van het zwembad in de gemeentebegroting
- Exploitatiebijdrage in scenario's = exploitatiesaldo van sportcentrum de Waterlelie

B. Scenario ontwikkeling – frictiekosten

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

- Frictiekosten € 58.000,- in alle scenario's
- Afboeking boekwaarde van het bestaande binnenbad

C. Overwegingen voorkeursvariant

➤ Renovatie wordt ten zeerste ontraden:

- Risico's bij bouw op bestaande fundering, reële kans op onvoorziene omstandigheden tijdens renovatie
- Geen bouwgaranties en ook op termijn blijvende risico's
- Geen duurzaamheid op niveau nieuwbouw.
- Sluitingsperiode van ca. 1,5 jaar brengt extra frictiekosten met zich mee en verlies van klanten

➤ Scenario 1

- Weliswaar 'goedkoopste' variant maar geen recreatief zwemwater.
- Lagere financiële dekkingsgraad

➤ Scenario 2

- Multifunctioneel zwemwater met recreatieve voorzieningen
- Optimale financiële dekkingsgraad
- Verschil met scenario 1 is te overbruggen door lichte tariefstijging recreatief bezoek

➤ Scenario 3

- Recreatief zwembad, hoge(re) bezoekersaantallen en animo
- Optimale financiële dekkingsgraad
- Duurste variant

D. Vervolg traject

➤ Juni – juli '24

- Afronden **eindrapport**
- Uitwerkingsaspecten:
 - Bouwproces: design & build of traditioneel bouwproces -> effect op investeringen en exploitatie
 - Vervolgproces na besluitvorming
 - Communicatie & participatie
 - Paragraaf risico's en kansen
 - Beoordelingsmatrix

➤ November '24

- Beeldvormende commissie
 - Presentatie eindrapport

➤ December '24

- Oordeelsvormende commissie
- Besluit gemeenteraad



Vragen

