

Zwembad Drie Essen Zetten



Visiedocument zwemvoorziening Zetten

juli 2021

Even voorstellen...

Drie Essen is een familiebedrijf dat inmiddels ruim 28 jaar succesvol zwembaden exploiteert en zich daarnaast door de jaren heen heeft bewezen als innovator binnen de zwembranche.

De motivatie voor alle innovaties die vanuit Drie Essen zijn ontwikkeld komen voort uit de missie die we ons dagelijks ten doel stellen: *'Zwemplezier op z'n best!'*. Voor iedereen die bij Drie Essen komt zwemmen, van baby tot senior, geldt dat we graag willen dat ze vanuit de beste lessen het meeste plezier kunnen beleven aan zwemmen.

Momenteel exploiteert Drie Essen op 12 locaties zwemwater, variërend van samenwerkingen met gemeenten, huurlocaties en zwembaden in eigendom. Op deze locaties worden activiteiten aangeboden voor alle leeftijden, werken we samen met gemeenten en verenigingen en is duurzaam zwemplezier steeds de drijfveer.

Daarnaast kent Drie Essen ook een aparte tak (EasySwim) binnen haar organisatie die zich voornamelijk richt op de zakelijke markt, waardoor deze innovaties ook beschikbaar worden gemaakt voor zwembaden in Nederland en andere Europese landen. Dit gebeurt inmiddels bij meer dan 100 licentiebaden in binnen- en buitenland.

Drie Essen Zetten

Drie Essen is exploitant van het zwembad in Zetten. Sinds de overname in 2015 is Drie Essen stapsgewijs verbeteringen gaan implementeren, waardoor een noodlijdende exploitatie is omgebogen naar een gezonde exploitatie.

Er is sinds 2014 een omzetgroei gerealiseerd die voornamelijk het gevolg is van een kwaliteitsimpuls op diverse gebieden. Zwemlessen zijn het specialisme van Drie Essen, de omzet van deze activiteit is ten opzichte van situatie vóór overname sterk gestegen (220%).

Daarnaast zijn de totale kosten gedaald. Dit hebben we bereikt door een meer efficiënte (personeel)planning en het benutten van de schaalvoordelen vanuit een betere inkooppositie.

We zijn vooral trots op de hoge klanttevredenheid welke we doorlopend meten door middel van de NPS-meting. Op dit moment staat de gemiddelde NPS van 2019 op +47.6, met een 8,5 als rapportcijfer.

Huidige situatie & bezetting

Het zwembad wordt op dit moment door meerdere groepen gebruikt. Hierbij onderscheiden we verenigingen, recreanten (vrij zwemmen en sporters), huurders en zwemlessen. Een goed beeld van de huidige situatie geeft ons veel informatie voor de beste keuzes in de toekomst.

Op dit moment wordt het zwembad, bestaande uit 2 bassins, gebruikt door vele verschillende groepen. Zo zijn verenigingen actief, maar worden ook veel recreatieve bezoekers en leswemmers ontvangen. De lokale bevolking kan deelnemen aan allerlei verschillende activiteiten.

Jaarlijks worden zo'n 19.000 verenigingsbezoekers, 27.000 recreatieve/sportbezoekers en 22.000 leswemmers verwelkomt (cijfers Synarchis & Drie Essen 2019). Bezoekersaantallen uit 2020 zijn vanwege Corona niet representatief.

Doorkijk situatie 2023

De huidige samenwerkingsovereenkomst tussen Drie Essen en de gemeente Overbetuwe loopt medio 2023 af. Op dat moment stopt de huidige jaarlijkse gemeentelijke bijdrage en zal de exploitatie van het bad niet meer rendabel zijn. Ondanks dat het bad dan (mogelijk) niet direct onbruikbaar is, zal het zonder gemeentelijke bijdrage wel direct verliesgevend zijn met een sluiting van het zwembad als gevolg.

Het vervallen van zwemwater is voor de gemeente Overbetuwe geen optie. De wijze waarop er invulling gegeven moet worden aan het zwemwater na 2023 is echter nog onduidelijk.

De gemeente Overbetuwe kijkt daarom samen met Drie Essen naar de mogelijkheden om de wensen vanuit de gemeente te koppelen aan de kennis en expertise van Drie Essen. Zodoende kunnen we tot de best passende variant komen voor een duurzame exploitatie na 2023.

In dit visiedocument geeft Drie Essen o.a. haar kijk op de diverse scenario's zoals omschreven in het rapport van Synarchis 'Quick-scan – Verkenning tot behoud zwemfaciliteit in Zetten', welke op 6 juli 2021 geactualiseerd is.

Quick-scan – Verkenning tot behoud zwemfaciliteit in Zetten

Synarchis heeft 3 scenario's uitgewerkt:

1. Nieuwbouw
 - a. Wedstrijdbad (25 x 15,4)
 - b. Trainingsbad (25 x 12,5)
2. Nieuwbouw instructiebad
3. Renovatie huidige Zwembad Drie Essen Zetten

1 & 2. Nieuwbouw wedstrijdbad, trainingsbad of instructiebad

In de quick-scan staan een nieuw wedstrijdbad, een trainingsbad en een instructiebad als opties beschreven. De keuze voor een van de drie varianten is een politieke keuze. De gemeente dient af te wegen welke variant enerzijds het beste aansluit bij de wensen vanuit de gebruikers en anderzijds wat financieel haalbaar en/of verantwoord is.

Ondanks het feit dat Drie Essen deze keuze niet kan maken, kunnen we uiteraard wel onze kijk geven op deze varianten en het rapport van Synarchis aanvullen. Deze input kan door de gemeente meegenomen in de beslisvoering omtrent het nieuwe zwemwater.

Scenario Wedstrijdbad

De voordelen van een nieuw wedstrijdbad zijn uiteraard dat, naast alle mogelijkheden van een instructiebad, ook de recreatieve zwemmer én de verenigingen gefaciliteerd worden. Wanneer er daarbij wordt gekozen voor een deels beweegbare bodem is een separaat instructiebad niet nodig. De botsende belangen betreffende de badwatertemperatuur tussen een fanatieke sporter en bijvoorbeeld de activiteit babyzwemmen is wel iets om serieus rekening mee te houden. Aangezien beide activiteiten hetzelfde bassin gebruiken zal er een middenweg gekozen moeten worden. Vanwege deze middenweg zal er niet voldaan kunnen worden aan de maximale temperatuur van 28 graden die verplicht is bij het zwemmen van wedstrijden. Door de betreffende zwembond zal er dispensatie verleend moeten worden ten aanzien van deze hogere badwatertemperatuur.

Financieel

Drie Essen heeft geen ervaring met de nieuwbouw van een wedstrijdbad en zal daarom de cijfers van Synarchis als uitgangspunt nemen.

Aangaande de exploitatiecijfers geeft Synarchis aan dat er een resultaat van -€274.000 zal zijn. Wij hebben de overtuiging dat met de juiste randvoorwaarden het resultaat verbeterd kan worden en er dus een lagere jaarlijkse exploitatiebijdrage nodig zal zijn. De gemeentelijke bijdrage zou mede door de nieuwbouw en bijbehorende sterk verlaagde energiekosten én op basis van de verbeterde huidige exploitatie verlaagd kunnen worden ten opzichte van de door Synarchis berekende resultaten. Drie Essen zal zich bij een keuze voor een wedstrijdbad opstellen als partner waarin enerzijds gezocht zal worden naar een minimale gemeentelijke bijdrage, maar anderzijds een langdurige gezonde exploitatie geborgd moet zijn. Separaat dient rekening gehouden te worden met de stichtingskosten en daaruit voortvloeiende kapitaallasten.

Juridisch

Bij de keuze voor een wedstrijdbad zal er bekeken moeten worden hoe het voortzetten van de samenwerking met Drie Essen het beste vormgegeven kan worden. Er zal vanwege de hogere jaarlijkse gemeentelijke financiële bijdrage gekeken moeten worden naar aanbestedingsverplichtingen.

Trainingsbad

De opzet van een trainingsbad is in grote lijnen gelijk met dat van de variant wedstrijdbad. Het grote verschil is dat er bij de keuze voor een trainingsbad geen mogelijkheden zullen zijn voor verenigingen om wedstrijden te organiseren in Zetten, wanneer er vanuit de zwembond geen dispensaties worden verleend omtrent badafmetingen en watertemperatuur.

Financieel

Drie Essen heeft geen ervaring met de nieuwbouw van een trainingsbad en zal daarom de cijfers van Synarchis als uitgangspunt nemen.

Aangaande de exploitatiecijfers geeft Synarchis aan dat er een resultaat van -€248.000 zal zijn. Wij hebben de overtuiging dat met de juiste randvoorwaarden het resultaat verbeterd kan worden en er dus een lagere jaarlijkse exploitatiebijdrage nodig zal zijn. De gemeentelijke bijdrage zou mede door de nieuwbouw en bijbehorende sterk verlaagde energiekosten én op basis van de verbeterde huidige exploitatie verlaagd kunnen worden ten opzichte van de door Synarchis berekende resultaten. Drie Essen zal zich bij een keuze voor een trainingsbad opstellen als partner waarin enerzijds gezocht zal worden naar een minimale gemeentelijke bijdrage, maar anderzijds een langdurige gezonde exploitatie geborgd moet zijn. Separaat dient rekening gehouden te worden met de stichtingskosten en daaruit voortvloeiende kapitaallasten.

Juridisch

Bij de keuze voor een trainingsbad zal er bekeken moeten worden hoe het voortzetten van de samenwerking met Drie Essen het beste vormgegeven kan worden. Er zal vanwege de hogere jaarlijkse gemeentelijke financiële bijdrage gekeken moeten worden naar aanbestedingsverplichtingen.

Voorstel op hoofdlijnen bij scenario trainingsbad

We kunnen vanuit bovenstaande op hoofdlijnen een voorstel doen voor de exploitatie van een dergelijk trainingsbad. Uiteraard kan dit voorstel meegenomen worden door de gemeente om te komen tot een juiste keuze uit de verschillende scenario's.

Drie Essen stelt het volgende voor:

1. Het trainingsbad wordt gebouwd op het grondperceel van Drie Essen. Het bad dient te worden opgeleverd voordat het huidige zwembad sluit, om de lopende exploitatie soepel te kunnen verhuizen en continueren.
2. De gemeente zal de bouw realiseren, waarbij Gemeente en Drie Essen samen zullen kijken naar de beste oplossing voor de grondpositie. Dit is een apart traject. Alle kosten voor de bouw zijn voor de gemeente. Drie Essen zal haar kennis en expertise inbrengen om tot het beste resultaat te komen.
3. Drie Essen zal in haar programmering uitgaan van een breed aanbod voor alle zwemmers en de verenigingen. De gemeente en Drie Essen maken afspraken over de tijden waarop de verenigingen zwemmen en tegen welke tarieven zij kunnen huren. We gaan uit van de huidige tarieven en indexering.
4. Het zwembad zal voorzien worden van een kijk-/wachtruimte waar faciliteiten zijn om wat te drinken. Het zwembad is hierdoor niet enkel een plaats om te leren of sporten, maar ook een ontmoetingsplaats om in contact te komen en blijven met anderen.
5. Drie Essen gaat uit van een langdurige samenwerking, tenminste 30 jaar.

Juridisch

Drie Essen kan deze variant met een geringe bijdrage van de gemeente langdurig exploiteren. In gezamenlijkheid zal gekeken moeten worden naar een voor beide partijen meest passende juridische en daaraan gelieerde financiële structuur. Vanuit een juridische check blijkt dat er mogelijkheden zijn om de huidige samenwerking één op één voort te zetten. Waar het rapport van Synarchis spreekt over een exploitatietekort van €248.000, kan Drie Essen de jaarlijkse exploitatiebijdrage beperken tot €189.000 (voordeel gemeente jaarlijks €59.000, over looptijd van 30 jaar €1.770.000). De besparing kan door de gemeente in mindering worden gebracht op de kapitaallasten.

Instructiebad

Bij deze variant maakt de gemeente de keuze voor het behouden van de zwemvoorziening in Zetten, maar worden de verenigingen centraal gefaciliteerd, alsmede een deel van de recreatieve zwemmers. Zij zullen namelijk gebruik moeten maken van het zwembad in Elst voor hun activiteiten.

Tegelijkertijd zijn er voor een groot deel van de recreatieve zwemmers voldoende (alternatieve) mogelijkheden in een instructiebad. Ook hier kan recreatief zwemmen plaatsvinden op specifieke tijden en kunnen speciale activiteiten en programma's worden aangeboden voor de banenzwimmer en sporter. Een schatting vanuit Drie Essen is dat naast de 22.000 leswemmers, 10.000 sporters er ook ruimte zal zijn voor zo'n 3.000 recreatieve (banen)zwemmers en 2500 overige bezoekers. De investeringskosten én de jaarlijkse exploitatiekosten zullen in deze variant flink lager zijn. Op de huidige locatie is voldoende ruimte om het nieuwe instructiebad te realiseren naast het bestaande zwembad.

Bouwconcept

Drie Essen heeft veel ervaring met de exploitatie van dergelijke instructiebaden en kan vanuit betrokkenheid bij eerdere (deel)bouwtrajecten op hoofdlijnen direct een goed beeld schetsen van een dergelijke bouw, inclusief de realisatiekosten.

Allereerst zijn wij van mening dat deze bouw aanzienlijk kleiner uitgevoerd kan worden dan vermeld in de rapportage van Synarchis. Daarin is berekend dat het bebouwde oppervlakte 700m² groot moet zijn. In het door Drie Essen ontwikkelde bouwconcept, waarin vanuit praktijkervaring slim met ruimte wordt omgegaan, hebben we de ervaring dat een 15x8 mtr bassin inclusief alle benodigde ruimtes 430m² groot kan zijn.

Minder bebouwd oppervlakte resulteert in lagere stichtingskosten en dus lagere kapitaallasten. Onze reële inschatting is daarom dat dit bedrag geen € 3.779.000, maar €2.500.000 zal zijn. De variant van 16x10 is niet door Drie Essen onderzocht en zal dus eventueel later in kaart moeten worden gebracht.

Voorstel op hoofdlijnen bij scenario Instructiebad

Vanuit bovenstaand beschreven kennis en ervaring kunnen we op hoofdlijnen een voorstel doen voor de exploitatie van een dergelijk instructiebad. Uiteraard kan dit voorstel meegenomen worden door de gemeente om te komen tot een juiste keuze uit de verschillende scenario's.

Drie Essen stelt het volgende voor:

6. Het instructiebad wordt gebouwd op het grondperceel van Drie Essen. Het bad dient te worden opgeleverd voordat het huidige zwembad sluit, om de lopende exploitatie soepel te kunnen verhuizen en continueren.
7. Drie Essen werkt gehele bouwconcept uit en zal gehele bouw coördineren. Hierbij bespaart de gemeente veel kosten en tijd. Het bouwconcept bestaat uit een bassin van 15x8m, met beweegbare bodem en inlooptrap voor minder-valide bezoekers. Hiervoor zal het bedrag 'honoraria marktpartij' eenmalig beschikbaar gesteld worden.
8. De gemeente draagt zorg voor alle vergunningen en bijbehorende kosten.
9. Drie Essen zal in haar programmering uitgaan van een breed aanbod (van 0 tot 80 jaar), waarbij enerzijds de leerlijn centraal staat (Babyzwemmen – PeuterSurvival – Zwemles) en anderzijds een maximale bezetting zal worden gezocht binnen een aanbod van AquaSporten voor volwassenen en ouderen. Aanvullend kan het bad verhuurd worden aan derden zoals fysiotherapeuten, scholen, etc. Er zal geen verplichting zijn ten aanzien van verhuur aan verenigingen.
10. Het zwembad zal voorzien worden van een kijkrimte waar faciliteiten zijn om wat te drinken. Het zwembad is hierdoor niet enkel een plaats om te leren of sporten, maar ook een ontmoetingsplaats om in contact te komen en blijven met anderen.
11. Drie Essen gaat uit van een langdurige samenwerking, tenminste 25 jaar.

Juridisch

Drie Essen kan deze variant met een zeer minimale bijdrage van de gemeente langdurig exploiteren. In gezamenlijkheid zal gekeken moeten worden naar een voor beide partijen meest passende juridische en daaraan gelieerde financiële structuur.

Vanuit een juridische check blijkt dat er mogelijkheden zijn om de huidige samenwerking één op één voort te zetten.

Afhankelijk van de juridische structuur kan er gekozen worden voor een eenmalige bijdrage (€2.5mln) t.b.v. de realisatie of een doorlopende jaarlijkse bijdrage.

In laatste geval is Drie Essen bereidt om op eigen locatie met eigen middelen het instructiebad te realiseren en te exploiteren. Ter compensatie van deze investeringen zal er een benodigde jaarlijkse bijdrage zijn van €85.000.

3. Renovatie huidige Zwembad Drie Essen Zetten

Uitgaande van de berekeningen uit de rapportage van Synarchis is dit scenario wat ons betreft niet logisch. Met een keuze voor het renovatie-scenario is er zekerheid voor maar 20 jaar, echter is de jaarlast slechts marginaal lager dan de jaarlast bij de realisatie van een nieuw wedstrijdabad (scenario 2).

Risico's op bouwkundige tegenvallers is bij renovatie groot en er dient tevens rekening gehouden te worden met het feit dat het zwembad aanzienlijke tijd gesloten zal zijn ten behoeve van deze renovatie, hetgeen ook extra kosten met zich mee zal brengen.

Conclusies en advies Drie Essen

Wanneer we vanuit onze kennis en ervaring kijken naar de diverse scenario's, kunnen we de volgende conclusies trekken:

- Renovatie (A): **'Hoge kosten, grotere risico's en bad tijdelijk gesloten'**
Gezien de hoogte van de benodigde renovatie-investeringen én de benodigde jaarlijkse exploitatiebijdrage (totaal jaarlijks €523.000) gecombineerd met twee grote nadelen (risico op bouwkundige tegenvallers en het tijdelijk sluiten van het zwembad) beoordelen we deze optie niet wenselijk.
Totale jaarlasten: **€523.000**
- Nieuw wedstrijdbad (B): **'Maximale facilitering, maar hoge jaarlijkse kosten.'**
Dit scenario is het meest wenselijk voor de lokale bevolking én de verenigingen. Tegelijkertijd brengt het hoge jaarlijkse lasten met zich mee.
Exploitatietekort: € 274.000
Kapitaallasten: € 280.000
Totale jaarlasten: **€ 554.000**
- Nieuw trainingsbad (C): **'Hoge facilitering, gunstiger dan wedstrijdbad-scenario.'**
Dit scenario is het meest wenselijk voor de lokale bevolking én de verenigingen. Gezien de verwachte demografische ontwikkeling en verwachte bezetting van het nieuwe bad in Elst, waarschijnlijk maatschappelijk meest wenselijke scenario.
Exploitatietekort: € 248.000 (begroot door Synarchis)
Exploitantbijdrage: €189.000 (voorstel Drie Essen)
Kapitaallasten: € 253.000 (met besparing exploitatie €194.000)
Totale jaarlasten: **€ 442.000**
- Nieuw instructiebad (D): **'Wél de faciliteiten in Zetten, de verenigingen centraliseren.'**
Dit scenario biedt het grootste deel van de lokale bevolking de mogelijkheid om te kunnen blijven zwemmen in Zetten. De verenigingsleden en recreatieve zwemmers dienen te verhuizen naar het zwembad in Elst, echter zijn de kosten significant lager.
Totale jaarlasten: **€85.000 (stichting en exploitatie)**

	Scenario B	Scenario C	Scenario D
Vereniging/Verhuur	19.000	19.000	2.500
Recreatief	17.000	15.000	3.000
Sport	10.000	10.000	10.000
Zwemles	22.000	22.000	22.000
Totaal	68.000	66.000	37.500
Jaarlasten	€ 554.000	€ 442.000	€ 85.000
Lasten per zwemmer	€ 8,15	€ 6,70	€ 2,26
Bijzonderheden	Watertemperatuur is een uitdaging bij vereniging versus doelgroepen Mogelijk hogere lasten indien geen beweegbare bodem meegerekend		Minder recreatief, verenigingen in Elst

De gebruikte kerncijfers, welke richtinggevend dienen te worden geïnterpreteerd en geenszins bindend zijn. Cijfers zijn gebaseerd op kerncijfers vanuit Synarchis en de eigen cijfers en ervaringen van Drie Essen.