



Quick Scan toekomstperspectief Zwembad De Meerval in Wijchen

Gemeente Wijchen

7 juli 2021

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Huidige situatie	3
2.1	Concurrentieanalyse zwembaden in de regio	3
2.2	Inventarisatie Gemeentelijke ambitie en doelstelling inzake zwembadwater	5
2.3	Analyse zwembad De Meerval	5
2.3.1	Bezoek en gebruik	5
2.3.2	Financiën	7
2.3.3	Onderhoud en duurzaamheid	9
2.3.4	Inspectierapport/nulmeting	9
2.4	Interviews en enquête	10
2.5	Lokale, regionale en landelijke trends en ontwikkelingen	11
3.	Mogelijke toekomstscenario's	14
3.1	Synthese	14
3.2	Beschouwing in standhouden (scenario 1)	15
3.3	Beschouwing renovatie met functionele verbeteringen (scenario 2 en 3)	15
3.3.1	Minimum renovatiescenario (scenario 2)	15
3.3.2	Maximum renovatiescenario (scenario 3)	16
3.4	Beschouwing nieuwbouw (scenario 4 en 5)	17
3.4.1	Functioneel zwembad (scenario 4)	18
3.4.2	Recreatief zwembad (scenario 5)	19
3.5	Sluiting zwembad (scenario 6)	20
4.	Financiële consequenties en advisering beheersvorm	21
4.1	Investeringskostenraming	21
4.1.1	In standhouden	21
4.1.2	Scenario's renovatie met functionele verbeteringen (scenario 2 en 3)	21
4.1.3	Scenario's nieuwbouw (scenario 4 en 5)	22
4.2	Jaarlast	23
4.3	Beheersvorm	25
4.3.1	De verschillende mogelijkheden	25
4.3.2	Richtinggevend advies beheer – en exploitatievorm Wijchen	26
5.	Conclusie/advies	29
Bijlage 1	Activiteitenaanbod zwembaden in regio	
Appendix	Nulmeting zwembad De Meerval	

1. Inleiding

Zwembad De Meerval is in 1991 in gebruik genomen en ligt op een prachtige locatie aan het Wijchens meer, centraal gelegen in Wijchen. Het zwembad bestaat onder meer uit een recreatiebassin, een 6-baans wedstrijdbassin en een peuterbad en beschikt over recreatieve voorzieningen zoals een glijbaan en een wellnesshoek. Het eigendom van het zwembad is in handen van Stichting exploitatie van zwembaden in de gemeente Wijchen. Deze gemeentelijke stichting verzorgt het onderhoud, de bewaking en beveiliging van de accommodatie en verhuurt het zwembad aan De Meerval BV, die het zwembad exploiteert. Deze gemeentelijke BV heeft een managementovereenkomst afgesloten met Golfbad Oss BV. Exploitatietekorten worden afgedekt door de gemeente Wijchen.

De doelstellingen bij de realisatie van zwembad De Meerval waren:

- Kinderen leren zwemmen (corebusiness).
- De bevolking op een gezonde manier aan hun conditie laten werken.
- De bevolking een recreatieplek bieden.

Hoewel deze doelstellingen bijna 30 jaar geleden zijn geformuleerd zijn ze nooit bijgesteld en (deels) nog steeds actueel. Ze staan wel op gespannen voet met onder meer de demografische ontwikkelingen, de toename van mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding en de toegenomen bestedingsruimte van burgers. Een blik op de bezoekersaantallen en de resultaten van een twee jaar geleden gehouden enquête tonen aan dat er nog volop belangstelling en draagvlak is voor een zwembad.

De oorspronkelijke investering in zwembad De Meerval is in 30 jaar afgeschreven waarmee de boekwaarde per 1 januari 2023 nihil zal zijn. Via een onderhoudsfonds wordt de voorziening op peil gehouden. De gemeente Wijchen beschouwt dit gegeven als een natuurlijk moment om de oorspronkelijke doelstelling te evalueren en zo nodig bij te stellen. Vervolgens dient de toekomst te worden bepaald voor een zwemvoorziening in Wijchen. Hierbij zijn drie hoofdvragen van belang:

- Wat is de concurrentiepositie van De Meerval binnen het huidige aanbod van zwemvoorzieningen in de regio en hoe ontwikkelt zich dit aanbod de komende jaren?
- Wat is de ambitie van de gemeente Wijchen met betrekking tot het aanbieden van zwemwater en welke zwembadconfiguratie past hierbij.
- Welke rol ziet de gemeente Wijchen voor zichzelf weggelegd met betrekking tot een zwembad binnen de gemeentegrenzen en welk exploitatie- en beheermodel past hierbij.

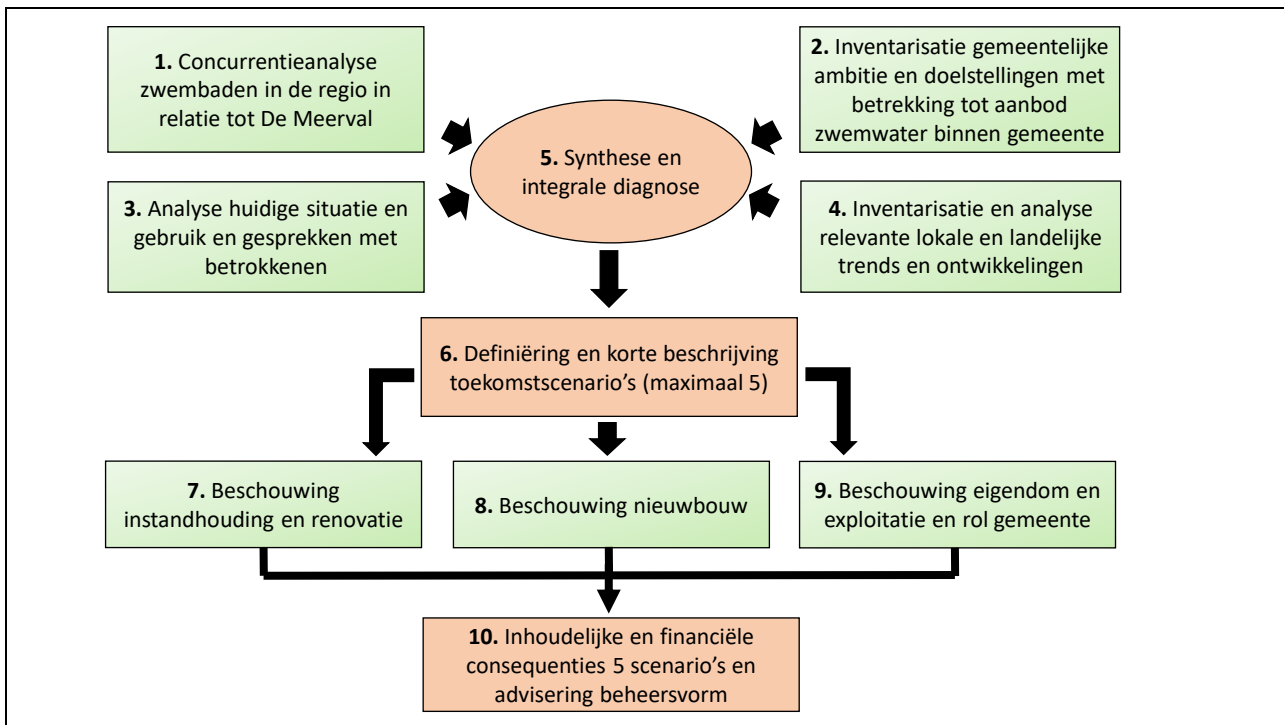
De beantwoording van deze hoofdvragen leidt in combinatie met aanvullende criteria tot een aantal potentiële scenario's die beoordeeld en op hoofdlijnen uitgewerkt dienen te worden. In grote lijnen heeft de gemeente momenteel 5 mogelijke scenario's voor ogen:

1. Continuering van het bestaande zwembadconcept in De Meerval.
2. Aanpassen van het bestaande zwembadconcept in De Meerval.
3. Nieuw breed en duurzaam zwembad met wedstrijdbassin en recreatieve voorzieningen.
4. Nieuw doelmatig en duurzaam zwembad zonder recreatief bassin.
5. Sluiten van De Meerval en het aanbod van zwemwater in Wijchen beëindigen.

De gemeente Wijchen wil middels een Quick Scan de hiervoor geformuleerde hoofdvragen beantwoord hebben en een eerste stap zetten in de uitwerking en de beoordeling van de scenario's. Deze rapportage geeft uitwerking aan deze wens van de gemeente. Voorafgaand aan het onderzoek heeft een bijeenkomst plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de gemeente Wijchen, de stichting en de BV. Hierin is uitgesproken dat, mochten de bevindingen hier aanleiding toe geven, de vrijheid kan worden genomen om de hiervoor benoemde scenario's op onderdelen aan te passen.

Gedurende het onderzoek heeft de gemeente samen met De Meerval BV een bezoeker enquête uitgevoerd. Verder is met de georganiseerde gebruikers gesproken (de zwemverenigingen) en met vertegenwoordigers van De Meerval BV (waaronder de directeur van Golfbad Oss).

In onderstaande figuur is weergegeven op welke wijze de Quick Scan ter hand is genomen.



Figuur 1: Onderzoeksopzet

Na deze inleiding worden in hoofdstuk 2 de onderdelen 1 t/m 4 behandeld. In hoofdstuk 3 worden de belangrijkste bevindingen vertaald naar de scenario's en worden de scenario's beschreven (onderdeel 5 tot en met 8). In hoofdstuk 4 worden de scenario's uitgewerkt en wordt een beschouwing verzorgd met betrekking tot de eigendom- en exploitatievorm (onderdelen 9 en 10). In hoofdstuk 5 wordt de Quick Scan afgesloten met de belangrijkste conclusies en aanbevelingen.

2. Huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt een beschouwing verzorgd van de belangrijkste aspecten die bepalend zijn voor de verschillende scenario's voor het toekomstperspectief voor een zwembad in de gemeente Wijchen. Ten eerste wordt de (concurrentie)positie van De Meerval ten opzichte van de omliggende zwembaden uit de regio in kaart gebracht. Daarna volgt een weergave van de visie en ambitie, die de Gemeente op dit moment heeft betreffende een zwemvoorziening in haar Gemeente. Daarna zal er gekeken worden naar hoe de exploitatie van De Meerval zich in de laatste jaren heeft ontwikkeld en welke landelijke en regionale trends er zich op het gebied van zwembaden voordoen.

2.1 Concurrentieanalyse zwembaden in de regio

Zwembad De Meerval is het enige gemeentelijke zwembad in de Gemeente Wijchen. In de onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van zwembaden in de directe omgeving van Wijchen. Als uitgangspunt voor het opstellen van dit overzicht is een maximale reisafstand van 20 kilometer aangehouden, gemeten vanaf De Meerval tot aan het desbetreffende concurrerende zwembad in de regio. De maximale (geschatte) reistijd met de auto wordt als gevolg hiervan op maximaal 30 minuten vastgesteld.

In de onderstaande tabel zijn per zwembad zowel de belangrijkste functionaliteiten in beeld gebracht als de afstand tot het desbetreffende zwembad:

Zwembad	Plaats	km	min	recreatiebad	Wedstrijdbad 25m	Wedstrijdbad 50m	Instructiebad	peuterbad	buitenbad
Overdekte zwembaden									
Zwembad De Meerval	Wijchen			X	X			X	
1 Laco Sportcentrum	Grave	8	12		X			X	
2 Zwembad Dukenburg	Nijmegen	8,1	13		X		X		
3 Zwembad De Plons	Beuningen	9,2	15		X		X		
4 Zwemcentrum De Vin (Groene Heuvels)	Ewijk	9,8	14				X	X	
5 Sportfondsenbad Nijmegen-West	Nijmegen	10,2	18	X		X	X	X	X
6 Feel Fit Centre	Malden	15,7	20		X			X	
7 Erica Terpstra Sportfondsenbad	Nijmegen	16,8	24		X		X		
8 De Kwel	Cuijk	19,1			x		x		
9 De Lubert	Groesbeek	19,6	27		X		X	X	
10 Zwembad De Gelenberg	Druten	20,8	20		X		X	X	X
Opluchtwembaden									
11 Buitenzwembad De Tuimelaar	Ewijk	10,2	16		X				
12 Openluchtbad De Goffert	Nijmegen	10,4	16	X		X		X	
Zwemplassen									
13 Recreatiegebied Berendonck	Wijchen	4,4	7						
14 Recreatiegebied De Groene Heuvel	Ewijk	9,8	14						

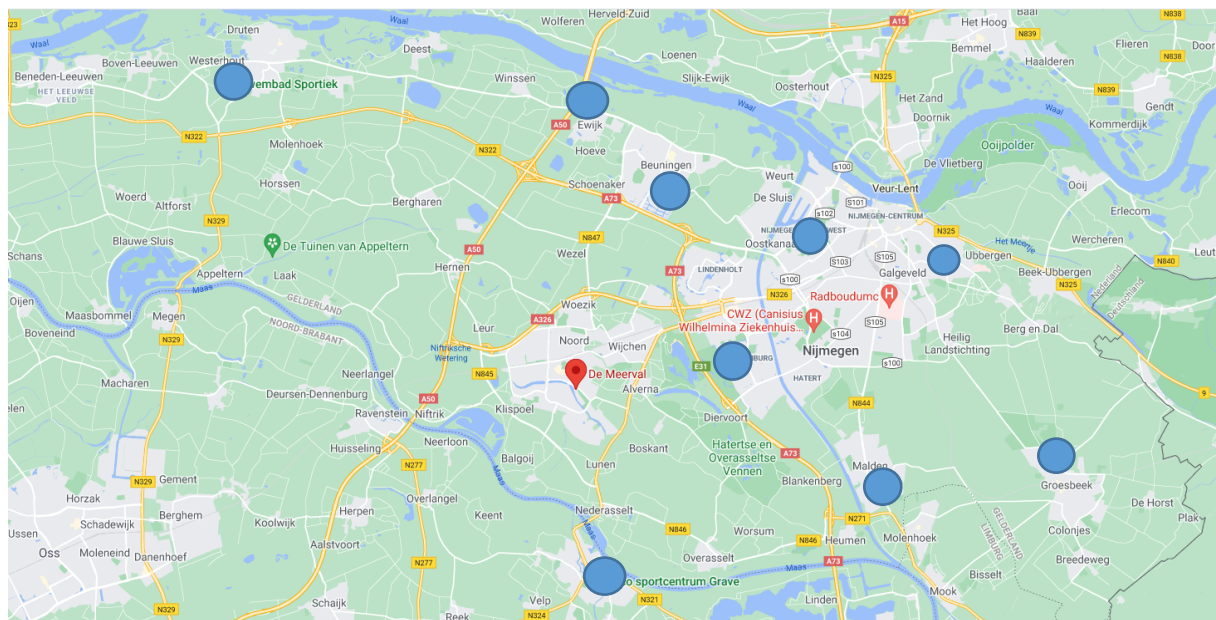
Tabel 1 Concurrentieanalyse zwemvoorzieningen regio Wijchen

Uit de concurrentieanalyse blijkt dat iedere gemeente in de regio beschikt over een overdekt zwembad. In een straal van 10 kilometer bevinden zich vijf overdekte zwembaden, die op onderdelen gelijkenissen vertonen met De Meerval. Tevens bevinden zich binnen deze straal ook nog twee openluchtwembaden en een zwemplas. Binnen een straal van 10 tot 20 kilometer bevinden zich nog eens 5 overdekte zwembaden.

Zwembad De Meerval onderscheidt zich ten opzichte van de meeste andere zwembaden door het feit dat er sprake is van een recreatief bassin. Het enige andere zwembad in de regio dat een dergelijke voorziening aanbiedt is het Sportfondsenbad Nijmegen-West. Het recreatieve element is ook terug te zien in de (algehele) sfeer, aankleding en uitstraling van De Meerval. De andere zwembaden zijn functioneler (recht toe, recht aan) ingericht met beperkte recreatieve mogelijkheden. Wel dient hier te

worden opgemerkt dat zich op iets grotere afstand het Golfbad in Oss bevindt. Dat is een voorziening met een hoge attractiewaarde voor de recreatieve zwemmer.

Op onderstaande kaart zijn de binnenzwembaden met een blauwe stip nogmaals geografisch weergegeven:



Figuur 2: Bron: Google maps

In bijlage 1 is het activiteiten aanbod per zwembad dat in de concurrentieanalyse is betrokken in kaart gebracht: Uit deze bijlage komt naar voren dat De Meerval voor wat betreft haar activiteiten aanbod geen unieke positie inneemt in de regio. Nagenoeg het gehele activiteiten aanbod wordt in de andere zwembaden ook aangeboden (met uitzondering van het kleine zwembad in Ewijk waar de nadruk ligt op het geven van zwemlessen).

Nieuwe ontwikkelingen in de regio

Naast het in kaart brengen van de concurrentie en het activiteiten aanbod is er in de regio een aantal ontwikkelingen gaande op het gebied van zwembadvoorzieningen.

Beuningen

Zwembad De Plons is inmiddels gedateerd met als gevolg dat de gemeente zich aan het beraden is op mogelijke toekomstscenario's. Wanneer er voor wordt gekozen om een zwembadvoorziening in de gemeente te behouden, zal er gekeken moeten worden naar een (grondige) renovatie of zelfs nieuwbouw van het zwembad. De overeenkomst met de huidige exploitant loopt tot medio 2025. De Gemeente heeft vanwege die reden in 2020 een onderzoek uit laten voeren om de Gemeenteraad in staat te stellen om een juiste koers te bepalen voor een (eventueel nieuw) zwembad na 2025.

Druten

Vorig jaar heeft de Gemeente groen licht gegeven voor de nieuwbouw van een zwembad in combinatie met een sporthal op sportpark "De Gelenberg". Naar verwachting zal in 2022 worden gestart met de bouw en medio augustus 2023 zal het worden geopend. Het betreft een zwembad met een 5-baans wedstrijdbassin en een instructiebassin.

Nijmegen

De Gemeente oriënteert zich op dit moment op de toekomst van haar zwembaden. Er wordt door de gemeente met name naar twee overdekte zwembaden gekeken, te weten Sportfondsenbad Nijmegen-West en Zwembad Dukenburg. Deze zwembaden zijn allebei in de jaren '70 gerealiseerd en het moment is aangebroken om een besluit te nemen over de toekomst van deze voorzieningen. Vanwege die reden wordt er aan verschillende varianten gedacht, zoals van sluiting tot het opknappen en/of een (grondige) renovatie van de zwembaden tot eventuele nieuwbouw.

Overbetuwe

In de concurrentieanalyse is sportcentrum “De Helster” in Elst (gemeente Overbetuwe) weliswaar niet meegenomen, omdat de locatie zich op circa 28 kilometer (en 25 minuten reistijd met de auto) van zwembad De Meerval bevindt, maar toch kunnen de toekomstige ontwikkelingen inzake het sportcentrum aldaar regionale gevolgen hebben. Het sportcentrum bestaat uit een zwembad, een sporthal en een sportcafé. “De Helster” nadert inmiddels het einde van haar levensduur en de gemeente ontwikkelt plannen om een nieuw sportcentrum te kunnen realiseren ter vervanging van “De Helster”. Er is nog geen definitief uitgewerkte visie op de aard, omvang en locatie van het nieuwe sportcentrum. Wel is duidelijk dat er wederom sprake zal zijn van een combinatie van een zwembad en een sporthal in de kern Elst. Het nieuwe zwembad zal echter een groter verzorgingsgebied moeten gaan bedienen. Hierbij valt te denken aan (gedeelten van) Arnhem-Zuid en Nijmegen-Noord.

2.2 Inventarisatie Gemeentelijke ambitie en doelstelling inzake zwembadwater

Zoals eerder aangegeven is 30 jaar geleden bij de realisatie van zwembad De Meerval een aantal doelstellingen geformuleerd die aan het gebruik van het zwembad werden verbonden. De doelstellingen bij de realisatie van zwembad De Meerval waren:

- Kinderen leren zwemmen (corebusiness).
- De bevolking op een gezonde manier aan hun conditie laten werken.
- De bevolking een recreatieplek bieden.

Tijdens deze Quick Scan is tijdens een gezamenlijke sessie van de gemeentelijke stichting, de gemeentelijke BV en de gemeente Wijchen de vraag aan de orde gesteld of deze doelstellingen 30 jaar later nog steeds van toepassing zijn. Gedeeltelijk is dit het geval. De belangrijkste afwijking was dat de gemeente anno 2021 het bieden van een recreatieplek voor de bevolking niet meer expliciet aan een zwembad zou worden verbonden. Het aanbieden van een recreatief zwembad zou eerder aan de markt worden overgelaten en de recreatieplekken waar de gemeente zich voor inspanst bevinden zich meer in de openbare ruimte. Op dit moment zou de gemeente het gebruik door verenigingen aan de doelstellingen, die worden verbonden aan een gemeentelijke zwemvoorziening, toevoegen. Ook de mogelijkheid voor de bevolking om maatschappelijk te participeren en elkaar te kunnen ontmoeten zouden als (sub)doelstelling aan het gemeentelijk zwembad worden verbonden. Ook werd genoemd dat een zwembad in toenemende mate zou kunnen bijdragen aan het faciliteren van bijzondere doelgroepen zoals mensen met een beperking, mensen met een aandoening en de in omvang toenemende groep senioren.

Bij het ontwikkelen van een toekomstperspectief voor een zwembad in de gemeente Wijchen zouden derhalve rekening moeten worden gehouden met de volgende doelstellingen:

- Kinderen leren zwemmen.
- De bevolking op een gezonde manier aan hun conditie laten werken.
- Plek voor verenigingen.
- Plek voor ontmoeting en participatie.
- Plek voor bijzondere doelgroepen.

2.3 Analyse zwembad De Meerval

2.3.1 Bezoek en gebruik

Zwembad De Meerval beschikt over twee grote bassins: een 6-baans wedstrijdbassin van 25 meter (met een gedeeltelijk beweegbare bodem) en een recreatiebassin van ruim 200 vierkante meter. Daarnaast beschikt het zwembad over een peuterbassin, een glijbaan en diverse wellnessvoorzieningen. Het wedstrijdbassin voldoet uitstekend voor de zwemverenigingen ZV Wijchen en OWT Pontos, de hoge keerwand is essentieel voor het zogenaamde “vinzwemmen”. Het recreatiebassin heeft een zogenaamde vrije vorm, maar er zijn ook gedeelten waar leswemmen en begeleide doelgroep activiteiten plaats kunnen vinden. Het badwater in het recreatiebassin heeft een hogere temperatuur dan in het wedstrijdbassin. De Meerval beschikt over een horecavoorziening van beperkte omvang, die is verpacht.

In deze paragraaf wordt aan de hand van de ontvangen (financiële) gegevens een beknopte analyse van de huidige exploitatie van De Meerval uitgevoerd. Vanwege de huidige gezondheidscrisis (Coronacrisis) worden de jaren 2020 en 2021 buiten deze

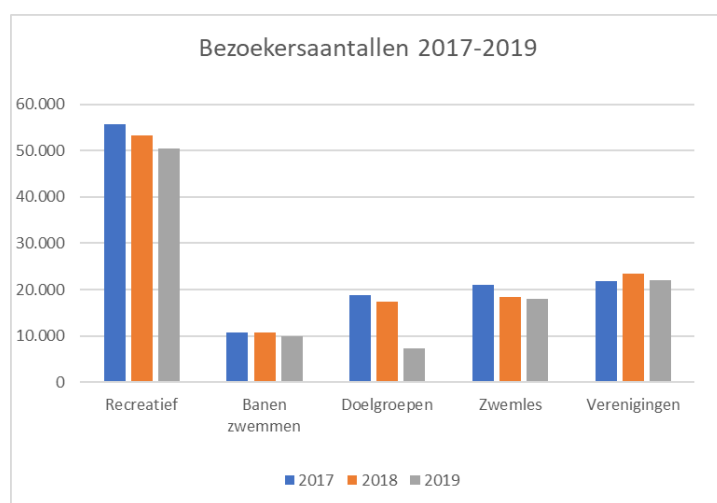
beschouwing gelaten, omdat De Meerval net als alle andere zwembaden in Nederland sinds maart 2020 te maken heeft met overheidsmaatregelen, die een directe impact hebben (gehad) op de reguliere bedrijfsvoering van een zwembad.

In de onderstaande tabel zijn de bezoekersaantallen per categorie alsmede de jaartotalen van 2017, 2018 en 2019 weergegeven. In 2019 is het zwembad vier weken gesloten geweest in verband met de uitvoering van groot onderhoud.

	Recreatief	Banen	Doelgroepen	Zwemles	Verenigingen	Totaal
2017	55.725	10.786	18.783	21.099	21.935	128.328
2018	53.335	10.689	17.438	18.434	23.540	123.436
2019	50.496	9.987	7.284	18.064	21.965	107.796

Tabel 2 Bezoekersaantallen zwembad "De Meerval" – Bron Zwembad "De Meerval"

De verdeling van de bezoekersaantallen is in onderstaand diagram gevisualiseerd.:



Figuur 3: Bezoekersaantallen 2017 – 2019 – Bron: Zwembad "De Meerval"

Uit deze gegevens komt naar voren dat in de bezoekersaantallen een (lichte) dalende trend is waar te nemen. Op basis van een omzetanalyse constateren wij dat het geregistreerde aantal bezoekers aan doelgroep activiteiten niet correct kan zijn. Het werkelijk aantal bezoekers zal naar verwachting ongeveer 12.000 hoger zijn.

Om de bezoekersaantallen te duiden in relatie tot het verzorgingsgebied wordt vaak gebruik gemaakt van animocijfers. Het animocijfer betreft het gemiddeld bezoeken per jaar dat een inwoner van het verzorgingsgebied brengt aan het zwembad. Op basis van de concurrentieanalyse wordt de gemeente Wijchen als het verzorgingsgebied gedefinieerd voor zwembad De Meerval. De omvang van het verzorgingsgebied bedraagt daarmee momenteel ongeveer 41.000. Met de bezoekersaantallen zoals weergegeven in tabel 2 neemt het animocijfer voor De Meerval af van 3,14 in 2017 tot 2,63 in 2019. Bij vergelijkbare zwembaden bevindt het animocijfer zich in de regel tussen 3,5 en 4,5. De meest voor de hand liggende oorzaak is het grote aantal andere zwembaden in de directe omgeving, waar een deel van de inwoners van de gemeente Wijchen een bezoek aan brengt.

De bezetting van een zwembad wordt in de regel uitgedrukt in het aantal bezoekers per vierkante meter functioneel zwemwater. In de onderstaande tabel is de bezetting van De Meerval vergeleken met de gemiddelde landelijke bezetting. De Meerval beschikt over ongeveer 600 m² functioneel zwemwater. Voor het berekenen van de oppervlakte is er uitgegaan van 375 m² voor het wedstrijd bassin en 225 m² voor het recreatiebassin. Het peuterbad en de skim-out van de glijbaan zijn hierin niet meegenomen vanwege het feit dat dit niet als functioneel zwemwater wordt beschouwd.

	2017	2018	2019
Aantal bezoeken	128.328	123.436	107.796
Oppervlakte	600	600	600
Bezoek/m2 zwemwater	214	206	180
Landelijk	225-275	225-275	225-275

Tabel 3 Gemiddeld aantal bezoekers per vierkante meter zwemwater – Bron Zwembad “De Meerval”

Uit tabel 3 kan worden afgeleid dat het zwembad feitelijk een te groot wateroppervlak heeft voor het aantal bezoekers dat jaarlijks wordt geteld. De bezetting is derhalve niet optimaal. Dit wordt wel vaker geconstateerd bij een zwembad met een recreatieve functie. Bij een functioneel zwembad is het vaak beter mogelijk om een hogere bezetting te realiseren. Tenslotte kan worden geconstateerd dat sprake is van een relatief ruime openstelling van het zwembad vergeleken bij referentiebaden.

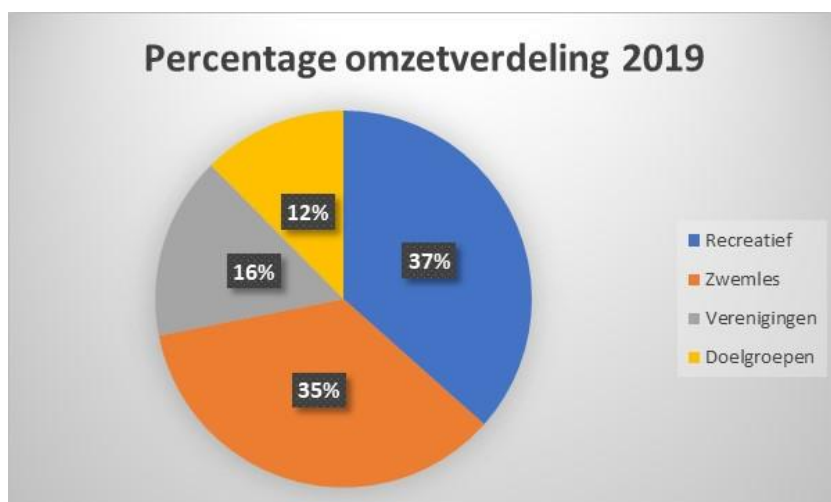
2.3.2 Financiën

Voor het inzichtelijk maken van de financiële situatie van zwembad De Meerval is gebruik gemaakt van de ontvangen jaarrekeningen van het boekjaar 2017, 2018 en 2019. In de onderstaande tabel zijn deze gegevens schematisch weergegeven:

Winst- en verliesrekening zwembad "De Meerval"			
Baten	2017	2018	2019
Netto omzet	€ 709.633	€ 674.931	€ 759.881
Overige opbrengsten	€ 32.677	€ 34.900	€ 37.135
Totaal Baten	€ 742.310	€ 709.831	€ 797.016
Inkoopwaarde omzet	€ 1.703	€ 1.735	€ 2.112
	€ 740.607	€ 708.096	€ 794.904
Lasten			
Personeelskosten	€ 625.730	€ 580.722	€ 639.501
Afschrijving vaste activa	€ 12.446	€ 14.849	€ 14.777
Huisvestingskosten	€ 513.151	€ 512.813	€ 524.332
Inventaris- en machinekosten	€ 180.372	€ 183.871	€ 253.962
Verkoopkosten	€ 16.736	€ 16.743	€ 20.113
Algemene kosten	€ 49.516	€ 60.341	€ 72.108
Totale Lasten	€ 1.397.951	€ 1.369.339	€ 1.524.793
Resultaat	-€ 657.344	-€ 661.243	-€ 729.889

Tabel 4: Winst- en verliesrekeningen jaar 2017 t/m 2019 – Bron: Zwembad ‘De Meerval’

In onderstaande figuur wordt de omzetverdeling over de verschillende bezoekerscategorieën visueel weergegeven:



Figuur 4: Omzetverdeling over verschillende bezoekersgroepen 2019 – Bron: Zwembad “De Meerval”

In onderstaande tabel wordt de gemiddelde omzet per bezoeker per activiteit weergegeven.

	2017	2018	2019
Recreatief/banen	€ 4,05	€ 4,01	€ 4,59
Zwemles	€ 11,75	€ 12,63	€ 14,86
Verenigingen	€ 5,12	€ 4,52	€ 5,43
Doelgroepen	€ 4,25	€ 4,52	€ 12,96

Tabel 5: Gemiddelde opbrengst per bezoeker 2017 t/m 2019 – Bron: Zwembad “De Meerval”

De stijging van de gemiddelde inkomsten per bezoekers voor recreatief zwemmen en zwemles is meer dan uitsluitend vanuit indexering verwacht kan worden. Dit duidt op een verhoging van de tarieven of een aanpassing van de tarievenstructuur. De stijging van de gemiddelde inkomsten per verenigingsbezoeker zal naar verwachting het gevolg zijn van een onzorgvuldige registratie, wat niet ongebruikelijk is bij verenigingsbezoek. Zoals eerder aangegeven zal het gemiddelde aantal doelgroepzwemmers naar verwachting ongeveer 12.000 hoger liggen dan geregistreerd waarmee de werkelijke gemiddelde opbrengsten per bezoeker ongeveer € 4,90 bedraagt.

De overige opbrengsten bestaan onder andere uit:

- Huuropbrengst van de verhuur van de horeca, die voor onbepaalde tijd is verhuurd aan de heer R. de Hoop conform een huurovereenkomst, zoals die is afgesloten met De Meerval B.V. In 2019 bedroeg de huursom geïndexeerd € 16.304,- . Dat is overigens lager dan in de jaren 2017 en 2018;
- Reclamerechten.

De verschillende lastenposten uit tabel 4 zijn als volgt te duiden:

Personeelskosten bestaande onder andere uit:

- Managementkosten voortkomend uit de overeenkomst management-dienstverlening tussen De Meerval B.V. en B.V. Golfbad Exploitatie uit Oss.
- Salariskosten van de medewerkers. Gedurende 2017 t/m 2019 bleef het aantal medewerkers nagenoeg stabiel rond 12,5 fte. De gemiddelde salariskosten (lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenpremies) per medewerker bedroeg in 2019 circa € 42.000,-;

Huisvestingskosten bestaande onder andere uit:

- Verschuldigde huur van het zwembad, waar een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd aan ten grondslag ligt. De (geïndexeerde) huur bedroeg in 2019 € 503.331,-.
- Schoonmaakkosten.

Inventaris- en machinekosten bestaande onder andere uit:

- Verbruikskosten.
- Aanschaffkosten (klein) en onderhoud van inventaris.

Verkoop- en algemene kosten bestaande uit onder meer:

- Promotie.
- Verzekeringen;
- Automatisering, die in 2019 fors zijn gestegen naar ruim € 26.000,-;
- Accountantskosten;
- Loonadministratie.

Hoewel een financiële beoordeling van de huidige exploitatie geen onderdeel uitmaakt van de Quick Scan constateren wij dat de personeelskosten met ongeveer 90% van de omzet uit zwembadbezoek erg hoog zijn. Ook de verbruikskosten zijn hoog in verhouding tot de aard en omvang van het zwembad.

2.3.3 Onderhoud en duurzaamheid

In de loop der jaren zijn er diverse grote investeringen gedaan in het verduurzamen van zwembad De Meerval. Het betreft in 2012 het plaatsen van een WKK-installatie (warmte-kracht-koppeling) waardoor met een beperkte verhoging van het gasverbruik zelf energie en warmte wordt gegenereerd. In 2015 is het dak extra geïsoleerd en is in 2016 een GBS (gebouwbeheersysteem) geïnstalleerd, is de luchtbehandeling vernieuwd en is het gebouw van ledverlichting voorzien. Als gevolg hiervan is het energieverbruik fors gedaald van circa 560.000 kWh naar circa 60.000 kWh per jaar en het gasverbruik licht gestegen van circa 220.000 m3 naar circa 245.000 m3 per jaar.

Voor het onderhoud aan de installaties is een onderhoudscontract door de Stichting met Kemkens Gasservice BV afgesloten. Dit contract heeft een looptijd tot 1 januari 2028 en is tussentijds opzegbaar met inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden. Door Kemkens zijn voor eigen rekening een tweetal investeringen gedaan, te weten de WKK-installatie en de luchtbehandeling. Kemkens verwacht dat de gedane investeringen worden afgedekt door een verwachte besparing op de energiekosten. Dit is contractueel geregeld door het niet wijzigen van het volume op de energiekosten. Mocht de overeenkomst met Kemkens alsnog tussentijds worden opgezegd, dient de Stichting de twee gedane investeringen door Kemkens tegen de dan geldende boekwaarde over te nemen.

In de onderstaande tabel zijn de jaarlijkse onderhoudslasten conform het ontvangen meerjarenonderhoudsplan (MJOP) schematisch weergegeven:

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Bouwkundig	€ 30.327	€ 97.580	€ 22.530	€ 56.165	€ 65.979	€ 84.355	€ 34.150	€ 24.215	€ 34.425	€ 145.810	€ 595.536
Installatietechnisch	€ 80.059	€ 308.452	€ 167.003	€ 184.344	€ 51.802	€ 31.752	€ 136.994	€ 26.602	€ 21.102	€ 268.744	€ 1.276.854
Totaal (excl. BTW)	€ 110.386	€ 406.032	€ 189.533	€ 240.509	€ 117.781	€ 116.107	€ 171.144	€ 50.817	€ 55.527	€ 414.554	€ 1.872.390

Tabel 6 Meerjarige onderhoudsplan 2021 – 2030 – Bron: Gemeente Wijchen

De gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten bedragen de komende 10 jaar:

Bouwkundig: € 60.000,-
 Installatietechnisch: € 128.000
 Totaal: € 188.000,-

In de MJOP zit een fout. Er is voor het vervangen van doseerpompen een bedrag aangehouden van €40.000 per pomp. Dit is een typfout, dit moet €4.000 per pomp zijn. De kosten voor de installaties in 2023 gaan daarmee met €108.000 omlaag. De gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten bedragen daarmee de komende 10 jaar: €178.000.

5334 Doseerinstallatie		Technische ruimte		inspecties					
Onderhoud doseerinstallatie	1,00 st	2020	1	€ 450	€ 450	€ 450	€ 450	€	
Vervangen doseerpomp chloor	4,00 st	2024	20				€ 3.400		
Vervangen <u>doseerpomp</u> zwavelzuur	3,00 st	2023	20			€ 120.000			
Vervangen verdeelinrichting chloor	1,00 st	2024	20				€ 1.350		
Vervangen verdeelinrichting zwavelzuur	1,00 st	2023	20			€ 1			

Er staan voor het bouwkundige onderhoud tot 2030 een paar grote uitgaven in het MJOP. Wat opvalt is dat in 2030 het vervangen van de dakbedekking in het MJOP wordt opgevoerd. Dat zorgt voor het hoge bedrag in het laatste jaar van dit MJOP. De grootste uitgaven op het gebied van onderhoud voor de komende periode zijn echter te verwachten voor de installatietechniek. Bij het opstellen van deze Quick Scan was het onderhoudscontract van Kemkens niet beschikbaar met als gevolg dat het onbekend is welke afspraken er over het (taakstellend) uitvoeren van het MJOP zijn gemaakt.

2.3.4 Inspectierapport/nulmeting

De Meerval is geïnspecteerd en er heeft een nulmeting plaatsgevonden. Naar aanleiding van de opname kan gesteld worden dat zwembad De Meerval voor de leeftijd van het pand in een goede onderhoudsconditie verkeert. Veel belangrijke grote

elementen zijn in de loop der tijd vervangen, zoals de luchtbehandelingskasten, de CV ketels, de verlichting etc. Indien er defecten optreden is zichtbaar dat de exploitant zoveel als mogelijk de defecte onderdelen probeert te vervangen.

Er zijn geen grote gebreken geconstateerd. De beweegbare bodem (loopdek) komt op termijn aan de beurt om vervangen te worden. Het dak van de zuurruimte is in slechte staat en zou hersteld c.q. behandeld dienen te worden. Het filterzand zal binnen enkele jaren vervangen dienen te worden en de TSA's zijn ook op leeftijd.

Verder zijn er wat aandachtspunten zoals isolatie (koud)leidingwerk en gereviseerde onderdelen. Er komt een moment dat de revisiemogelijkheden uitgeput zijn en dat vervanging plaats dient te vinden. De WKK zou nagerekend kunnen worden of deze nog rendabel is. Het groot onderhoud aan de WKK kan hiermee worden gecombineerd.

De HWC plafonds verkeren in principe nog in goede conditie maar zijn wel gedateerd. In combinatie met de grote verscheidenheid aan toegepast materiaal oogt het plafond teveel als een lappendeken. Het is aan te raden om te investeren in een nieuw plafond of nieuwe witte plafondplaten om er weer een eenheid van te maken, dit zou een meerwaarde voor de accommodatie zijn.

Het inspectierapport is als bijlage toegevoegd als separate appendix bij deze rapportage.

2.4 Interviews en enquête

Uitkomsten gesprek management en gebruikers/verenigingen

Voor het opstellen van deze Quick Scan is er gesproken met de operationele leiding van het zwembad en de verenigingen/gebruikers. Uit de gesprekken met zowel de operationele leiding als de verenigingen (ZV Wijchen en OWT Pontos) kwam geen (groot) pleidooi voor een eventueel nieuw zwembad naar voren. Er is wel een aantal wensen geuit, te weten:

- De situering van de wellnessvoorzieningen bij het peuterbassin is niet optimaal;
- Behoeft aan een tribune (voor zwemlessen en wedstrijden);
- Multifunctionele ruimte (voor vergaderingen, cursussen, droogtrainingen, gesprekken met ouders/leden);
- Uitstraling horeca aanpakken;
- Wedstrijdbassin verbeteren (beweegbare bodem, startblokken, wedstrijdlijnen, elektronische waarneming);
- Meer opslagruimte.

Uitkomsten bezoekersenquête

De gemeente/swembad De Meerval hebben recentelijk in de maand april een vragenlijst onder de "losse bezoekers" van het zwembad uitgezet. Er zijn ruim 800 ingevulde enquêtes geregistreerd. De belangrijkste uitkomsten worden hieronder puntsgewijs weergegeven:

- Bijna 80 % van de respondenten geeft aan enkele keren per week (40,1 %) of per maand (39,6%) het zwembad te bezoeken;
- De meeste respondenten komen voor recreatief zwemmen (41%) op de voet gevolgd door banen zwimmers (37%) en zwemlesouders (28%). De respondenten mochten voor deze vraag meerdere antwoorden invullen. 18% van de respondenten geeft aan voor een doelgroep naar het zwembad te komen;
- De verdeling tussen "los" bezoek en een abonnement is nagenoeg gelijk. Respectievelijk 43% om 42%;
- Er is algemene tevredenheid over de tarieven, openingstijden, hygiëne van de accommodatie, kwaliteit en klantvriendelijkheid van de medewerkers. Datzelfde geldt voor het activiteitenaanbod en de voorzieningen/faciliteiten van het zwembad. Ook over de horeca is men over het algemeen tevreden;
- Ruim 45% van de respondenten geeft aan dat men vaker een bezoek aan het zwembad gaat brengen wanneer het bad volledig wordt vernieuwd. Daar staat tegenover dat circa 50% dat niet weet of ronduit nee als antwoord geeft. Er komt geen eenduidig beeld naar voren wanneer de vraag wordt gesteld welke voorziening/faciliteit men bij een grootschalig gerenoveerd of nieuwgebouwd zwembad zou willen terugzien. Een buitenbad wordt genoemd, maar ook een sauna en groter peuterbad;
- Ruim 55% van de respondenten geeft aan geen andere zwembaden in de omgeving te bezoeken dan zwembad De Meerval. Ongeveer 45% doet dit dus wel.

2.5 Lokale, regionale en landelijke trends en ontwikkelingen

Welke regionale en/of landelijke trends doen zich op dit moment voor op het gebied van zwembaden? In deze paragraaf worden de belangrijkste trends op hoofdlijnen uiteengezet. Tevens zal er aandacht worden besteed aan de (lokale) demografische ontwikkelingen binnen de gemeente Wijchen.

Sinds vele jaren neemt de aandacht voor gezond leven en bewegen in zowel het landelijke als lokale beleid alleen maar toe. Dat betekent een sportieve en vaak financiële stimulans voor het beoefenen van sport in zijn algemeenheid. Vooral 55-plussers blijken aanzienlijk vaker deel te nemen aan sportieve activiteiten. Sport is allang niet meer uitsluitend een doel op zich, maar ook een middel voor gemeenten en sporters om bepaalde andere doelen te bereiken, die onder andere te maken hebben met fysieke en mentale gezondheid, cohesie, participatie, integratie en veiligheid. Ontwikkelingen als individualisering, toenemende diversiteiten, mobiliteit en nieuwe vormen van communicatie zorgen ervoor dat maatschappelijke verbanden in wijken 'losser' en wijk overstijgend worden. Dat betekent dat sportactiviteiten steeds meer in ongeorganiseerd verband en lang niet altijd binnen de eigen wijk plaatsvinden. Steeds vaker wil de burger zelf de tijd en tijdsduur bepalen van de sportactiviteit waaraan men deelneemt. Ondanks of wellicht dankzij de individualisering is er echter nog steeds behoefte aan ontmoeting en sociale verbondenheid. Tenslotte is er bij veel gemeenten veel aandacht en budget beschikbaar voor duurzaamheidsmaatregelen voor sportaccommodaties. Zeker voor zwembaden, die een relatief grote energiebehoefte hebben, liggen er op dit gebied kansen. Door maatregelen te nemen, die de energiebehoefte beperken en/of de energie zelfs groener maken, kan een positieve bijdrage door de zwembaden aan verduurzaming worden geleverd.

Instructiezwemmen

Zwembaden hebben in basis nog steeds als voornaamste kerntaak het geven van instructiezwemmen. Bij veel zwembaden is er zelfs sprake van een wachtlijst. Er is wel een dalende lijn in het aantal kinderen waar te nemen, maar daar staat tegenover dat steeds meer volwassenen met bijvoorbeeld een migratie achtergrond zwemlessen gaan volgen. Er vindt als gevolg van deze ontwikkeling een verschuiving van aanbodgerichte zwemlessen naar vraaggerichte zwemlessen plaats. Zwembaden bieden steeds vaker naast het (traditionele) zwem-ABC meer variatie aan, zoals bijvoorbeeld turbocursussen en zwemvaardigheidstrainingen. Als gevolg hiervan is er een toenemende concurrentie (ook van private zwemscholen, die zwembadwater huren) in het aanbod van zwemlessen. Voor de exploitatie van een zwembad blijft het geven van zwemlessen vaak de enige rendabele activiteit.

Recreatie en banen zwemmen binnen en buiten

Voor het recreatief zwemmen, zowel binnen als buiten, neemt de animo af. Dit komt mede vanwege de toenemende concurrentie in de recreatieve tijdsbesteding en de beperkte attractiewaarde van veel zwembaden. Er vindt steeds meer een verschuiving plaats van recreatief zwemmen naar begeleide zwemactiviteiten, waarbij een toenemende aandacht is voor banen zwemmen al dan niet in georganiseerd verband.

De laatste jaren is er een trend zichtbaar, die laat zien dat steeds meer buitenzwembaden voornamelijk vanwege financiële redenen worden gesloten. Dat geldt echter niet voor binnenbaden. De trend, die in binnenzwembaden steeds zichtbaarder wordt, is dat een nieuw te bouwen zwembad functioneel en doelgericht wordt ingericht. Dat houdt in dat er minder recreatieve elementen, zoals bubbelbanken, glijbanen en stroomversnellingen in nieuwe zwembaden terugkomen.

Doelgroepen

Er is een toenemende vraag naar zowel sportieve doelgroep activiteiten als warm-water activiteiten. Bezoekers en gebruikers zijn kritisch op de kwaliteit, het gemak en de staat van het onderhoud van de accommodatie. Ook de klantgerichtheid, motivatie en scholing van de instructeur(s) worden door bezoekers als een belangrijke kernwaarde omschreven, waarbij de georganiseerde activiteiten gevarieerd en hoogwaardig dienen te zijn met nadrukkelijk ook aandacht voor de sociale en ontmoetingsfunctie van deze activiteiten. Deelname aan deze activiteiten is de laatste jaren redelijk stabiel gebleven, mits er sprake is van een uitnodigend aanbod.

Vanuit een gezondheidsperspectief is er een toename in de aandacht voor zowel preventief als revalidatie zwemmen (warm-water) voor met name 55-plussers en/of specifieke doelgroepen, zoals reumapatiënten.

Steeds meer zwembaden zoeken samenwerking met fitnesscentra en fysiotherapeuten. Deze samenwerking uit zich dan vaak in combikaarten voor zwembad en fitness en leidt tot het aanbieden van samengevoegde sportprogramma's.

Verenigingen

Het aantal leden van bij de KNZB aangesloten verenigingen stabiliseert de laatste jaren. Er vinden landelijk gezien steeds meer samenwerkingsverbanden en/of fusies plaats om zodoende de verenigingen vitaler te maken en tevens meer toekomstbestendig te maken, zodat daarmee de druk op de vrijwilligers kan worden verlicht. Lokale zwemverenigingen zijn veelal een kweekvijver voor grotere regionaal gerichte zwemverenigingen.

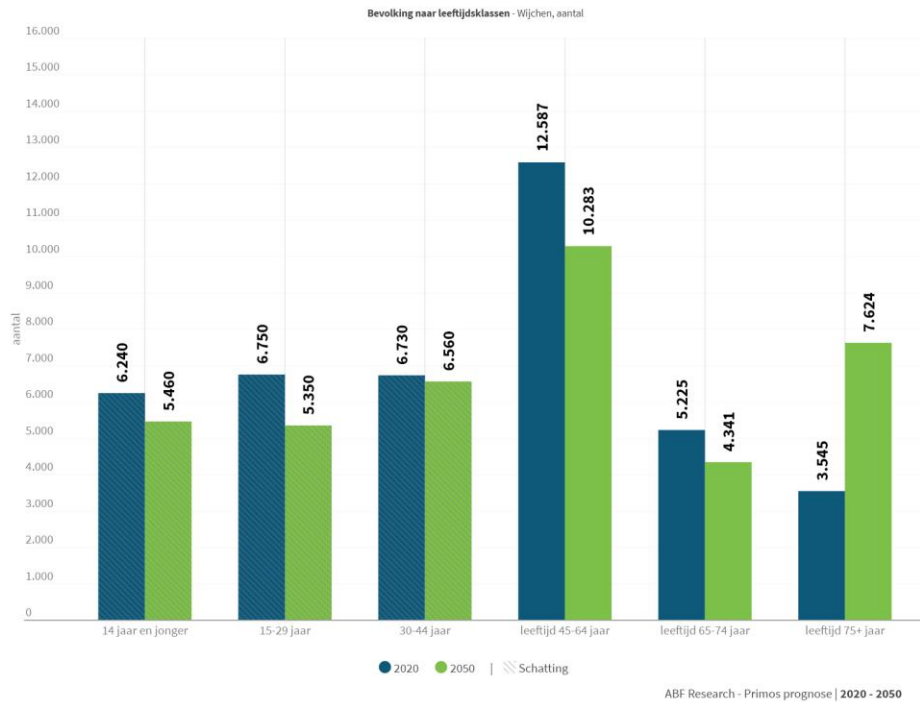
Als reactie op de dreigende sluiting van zwembaden in z'n algemeenheid worden in toenemende mate pogingen ondernomen om de zelfwerkzaamheid van verenigingen te vergroten en ook andere vrijwilligers in te zetten. De praktijk leert echter dat met name bij binnenzwembaden de mogelijkheden in dat opzicht niet moeten worden overschat. Het overgaan op sleutelbeheer door verenigingen blijkt vaak al een moeilijke en uiteindelijk ook maximale stap te zijn.

Schoolzwemmen

Onder invloed van bezuinigingen neemt het (gemeentelijke) schoolzwemmen af. Onderwijsinstellingen ervaren het schoolzwemmen als een (extra) druk op de beschikbare onderwijstijd. Schoolzwemmen vergt naast de lestijd veelal ook reistijd naar de accommodatie waardoor de druk op de onderwijstijd alleen maar toeneemt. Daar staat tegenover dat kinderen over het algemeen het schoolzwemmen als een welkome afwisseling op het gymonderwijs zien. Wanneer er schoolzwemmen in een gemeente wordt aangeboden, weet de jeugd als gevolg hiervan de weg naar het zwembad beter te vinden.

Demografische ontwikkelingen Gemeente Wijchen

Demografische veranderingen hebben gevolgen voor de behoefte aan zwembadwater en zwemactiviteiten. De beschikbare cijfers van de werkorganisatie Druten Wijchen laten zien dat er in de bevolkingsontwikkeling vanaf 2020 een daling van het inwonersaantal wordt verwacht. De verwachte krimp ten opzichte van 2019 bedraagt in 2050 ruim 3% (ruim 1000 inwoners) en is derhalve beperkt. De verschuivingen in de samenstelling van de verschillende leeftijdsklassen is aanzienlijker en kan wel zorgen voor een verandering in de behoefte aan en vraag naar zwem- en sportactiviteiten. In onderstaande figuur zijn de verwachte verschillen per leeftijdscategorie tussen 2020 en 2050 weergegeven voor de gemeente Wijchen. Op dit moment worden plannen ontwikkeld om een nieuwe wijk te realiseren in Wijchen West met 1300 woningen. Deze zouden voor 2030 moeten zijn gerealiseerd. Indien hier bij de bevolkingsprognose geen rekening mee is gehouden zal dit nog een positief effect hebben op de ontwikkeling van het inwonersaantal van de gemeente Wijchen.



Figuur 5: Bevolking naar leeftijdsklasse – Bron: Druten Wijchen in cijfers van Werkorganisatie Druten Wijchen

Door de verwachte vergrijzing zal meer behoefte ontstaan aan banenzwemmen en (begeleide) activiteiten voor senioren. De verwachte ontgroening (minder kinderen) zal uiteraard leiden tot minderen kinderen in de gemeente Wijchen, die zwemles volgen en minder belangstelling voor recreatief zwemmen.

3. Mogelijke toekomstscenario's

3.1 Synthese

Dit hoofdstuk begint met een samenvattende analyse (synthese) op basis van de bevindingen uit hoofdstuk 2, die als een opmaat dient te worden beschouwd voor het uitwerken van een aantal potentiële scenario's voor een zwembadvoorziening in de Gemeente Wijchen.

Na een analyse van de huidige situatie van zwembad De Meerval kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Elke gemeente in de regio heeft een eigen zwemvoorziening. Binnen een afstand van ongeveer 10 kilometer zijn vijf andere overdekte zwembaden gesitueerd, binnen een straal van 20 kilometer gaat het om 9 overdekte zwembaden.
- Van deze 9 zwembaden heeft uitsluitend Sportfondsenbad Nijmegen-West, net als De Meerval, een recreatief bassin. Op iets grotere afstand bevindt zich Golfbad Oss dat ook een sterke recreatieve functie heeft.
- Van de 9 zwembaden hebben 8 zwembaden een met De Meerval vergelijkbaar activiteitenaanbod (leszwemmen, banen-zwemmen, recreatief zwemmen, doelgroep activiteiten, verenigingen). Alleen het zwembad in Ewijk (9,8 kilometer van De Meerval) heeft uitsluitend een klein instructiebassin waar de nadruk ligt op leszwemmen.
- Gemeenten in de regio hebben geen plannen zwembaden te sluiten. In een aantal gevallen is zelfs het besluit genomen de bestaande zwemvoorziening te vervangen door nieuwbouw of worden de mogelijkheden hiertoe onderzocht.
- De gemeente zou nu minder dan 30 jaar geleden inzetten op het bieden van een recreatieplek maar veel meer nadruk leggen op participatie, ontmoeting, verenigingsgebruik en specifieke doelgroepen. Op dit moment is bijvoorbeeld de ontmoetingsfunctie zeer beperkt aanwezig.
- Het aandeel recreatieve zwemmers in het totale bezoek is hoog. Het totaal aantal bezoekers is laag in verhouding tot de potentie van het verzorgingsgebied (laag animocijfer).
- De bezetting van het zwembad is lager dan gemiddeld. Dit is wel vaker het geval indien een zwembad beschikt over een recreatief bassin zoals De Meerval. Er is dan uiteraard wel sprake van "duur zwemwater".
- De Meerval verkeert ondanks haar leeftijd in een prima staat van onderhoud (zie inspectierapport in bijlage 2).
- Op basis van een algemene boordeling kan worden gesteld dat sprake is van een exploitatie met veel oog voor het maatschappelijk belang. Dit vertaalt zich in een relatief ruime openstelling, service in de vorm van een relatief ruime inzet van personeel, een relatief laagdrempelige tarievenstructuur (met name veel kortingsmogelijkheden) en aandacht voor kwaliteit.
- Uit de recent gehouden enquête onder de inwoners van de gemeente is ondanks de lichte terugloop in de bezoekersaantallen toch gebleken dat er op zich voldoende draagvlak is voor een zwemvoorziening.
- Ook uit de verenigingsgesprekken blijkt tevredenheid. Belangrijkste knelpunten zijn het ontbreken van een tribune, de logistiek en de beperkte horecavoorziening.
- De exploitant deelt de mening van de verenigingen en voegt hieraan toe dat de personeelskleedruimten te klein zijn, het aantal groepskleedruimten te beperkt is en het peuterbassin en de wellnessvoorzieningen verouderd zijn. Ook de situering van de wellnessvoorzieningen bij het peuterbassin is verre van ideaal.

Gesteld kan worden dat op dit moment de functionaliteit van De Meerval in belangrijke mate voldoet. Het recreatiebassin trekt een substantieel aantal recreatieve bezoekers en wordt ook gebruikt voor zwemlessen en begeleide sportieve activiteiten. Wel kan worden geconstateerd dat er sprake is van relatief veel zwemwater in relatie tot de bezoekersaantallen. Dit laatste beoordelen wij echter als een onvoldoende argument om bij een renovatie het recreatiebassin te vervangen door een meer functioneel rechthoekig instructiebassin met een beperktere afmeting. De kosten van een dergelijke ingreep zullen niet opwegen tegen de (financiële) voordelen van een betere bezetting. Wij stellen derhalve twee renovatievarianten voor waar de huidige twee grote bassins in stand blijven, maar wel aanpassingen worden gedaan om de in hoofdstuk 3 geconstateerde knelpunten op te lossen. In het minimum renovatiescenario vinden relatief beperkte aanpassingen plaats, in het maximum renovatiescenario worden grotere aanpassingen gedaan.

Voor de nieuwbouwsenario's sluiten wij aan bij de door de gemeente op voorhand gedefinieerde scenario's. Op basis van de gemeentelijke doelstellingen zou een tweebadenconcept met een wedstrijdbassin en een instructiebassin in plaats van het huidige recreatiebassin het best aansluiten. Het wateroppervlak kan door het vervallen van een deel van het recreatieve bezoek

beperkt zijn, deze vraaguitval zal naar verwachting niet volledig worden gecompenseerd door de te verwachten toename van het bezoek vanuit andere bezoekerscategorieën. Indien er toch voor wordt gekozen om de recreatieve functie ook in de nieuwbouwvariant te waarborgen en om een goed vergelijk te hebben met de meer functionele nieuwbouw wordt ook een nieuwbouwscenario uitgewerkt dat veel gelijkenis vertoont met de huidige Meerval. Voor alle scenario's geldt dat de ontmoetingsfunctie kan worden versterkt.

Om te komen tot een zwemvoorziening, die weer decennia mee kan, komen we tot de volgende scenario's:

1. In stand houden
2. Minimum renovatiescenario
3. Maximum renovatiescenario
4. Nieuwbouw functioneel
5. Nieuwbouw recreatief
6. Einde zwembad in Wijchen

Deze scenario's worden in het volgende hoofdstuk nader toegelicht en uitgewerkt.

3.2 Beschouwing in standhouden (scenario 1)

Het zwembad ziet er ondanks haar leeftijd prima uit. In dit scenario voeren we geen functionele verbeteringen uit. Het mjpg wordt elk jaar uitgevoerd.

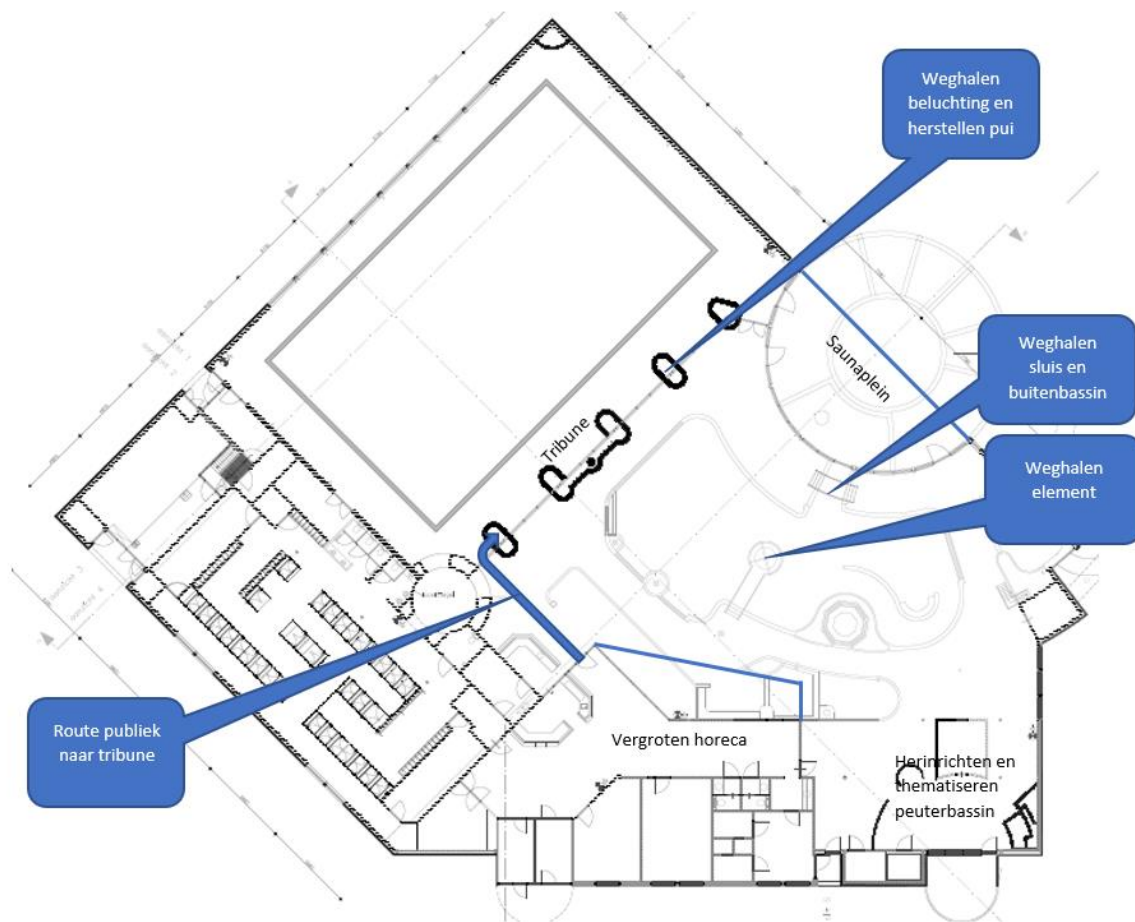
3.3 Beschouwing renovatie met functionele verbeteringen (scenario 2 en 3)

In het huidige zwembad ondervindt men een aantal problemen/knelpunten:

- De horeca is gesitueerd in de entreehal, deze heeft geen uitnodigende uitstraling en wordt door verenigingen e.d. in de avonden niet of nauwelijks gebruikt;
- De kleedruimten voor het personeel zijn te klein;
- Er zijn te weinig groepskleedruimten;
- Het bestaande peuterbassin is verouderd en sluit qua uitstraling niet aan bij de rest van de thematiek van De Meerval;
- De sauna's zijn verouderd en de locatie bij het peuterbassin is niet gelukkig. Een aansluiting aan het wedstrijd- en het recreatiebassin zou beter zijn;
- Het recreatiebassin wordt ook gebruikt voor doelgroep activiteiten. In principe voldoet dit in de meeste gevallen. Het verwijderen van het element in het midden van het recreatiebassin zou de gebruiksmogelijkheden vergroten;
- Het recreatiebassin heeft een uitzwembassin met een sluis. Deze wordt niet vaak gebruikt, maar heeft in de exploitatie wel negatieve gevolgen (afkoelen zwemwater en uitdampen);
- Bij het wedstrijd- en het recreatiebassin is geen tribune aanwezig. Een tribune zou handig zijn voor verenigingen en afzwemmen;
- Verder wordt het onderhoud uitgevoerd zoals gepland in de mjpg.

3.3.1 Minimum renovatiescenario (scenario 2)

In het minimale renovatiescenario proberen we binnen de bestaande gevels zoveel mogelijk van de problemen zoals hierboven genoemd op te lossen. Dat lukt niet voor alles. In de onderstaande plattegrond is aangegeven wat we in dit scenario hebben meegenomen.



In het minimum renovatiescenario houden we de entree op de bestaande locatie. Door het vervangen van het bestaande peuterbassin en de bestaande sauna's naar een nieuwe gethematiseerde peutervoorziening ontstaat er ruimte voor een kleine uitbreiding van de horeca. Met deze vergroting is er in ieder geval ruimte om er een fatsoenlijke zithoek van te maken wat meer uitnodigt om 'te blijven hangen'. Vanuit deze horeca kunnen bezoekers over het perron van het recreatiebassin naar de tribune lopen naast het wedstrijd bassin.

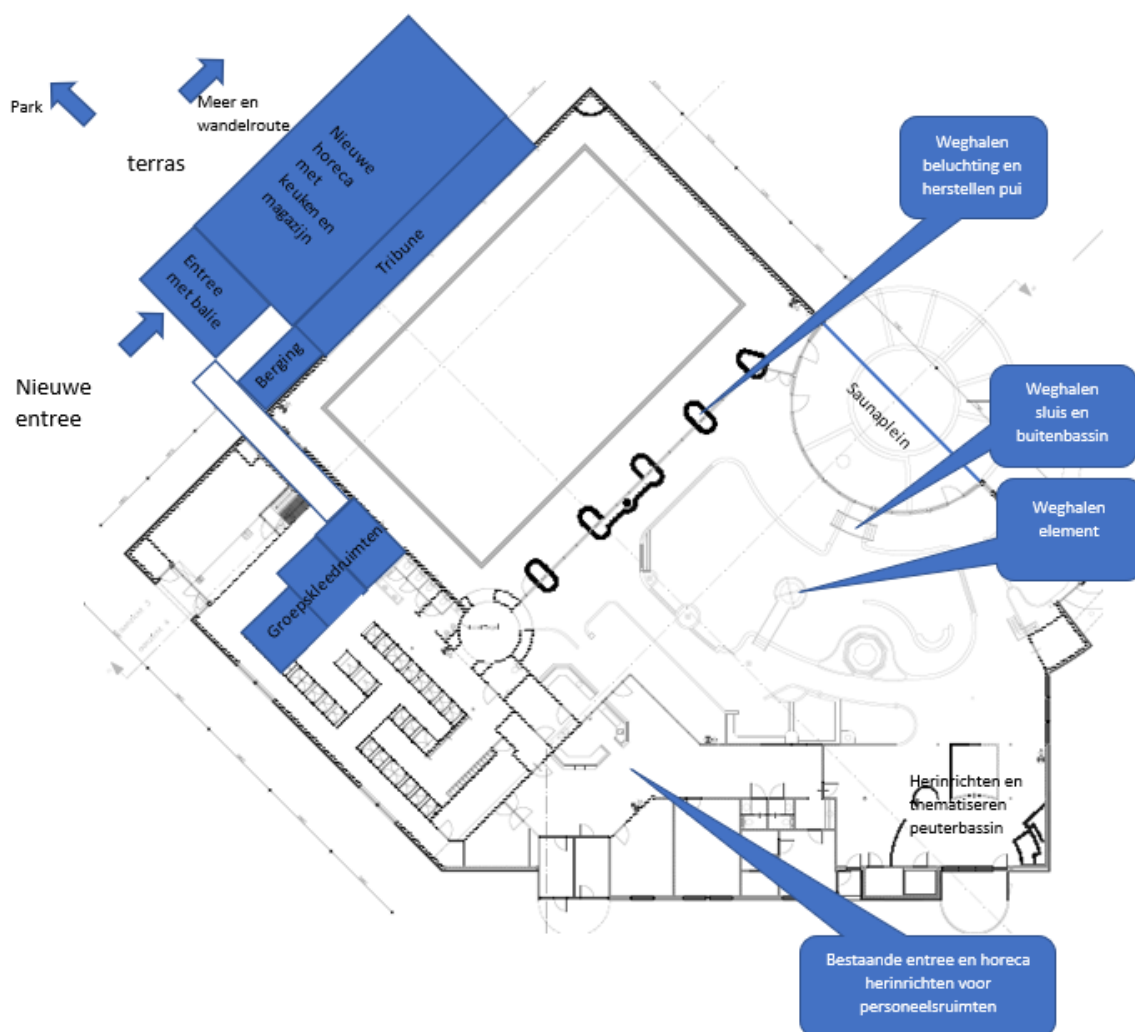
Deze tribune kan gerealiseerd worden naast het wedstrijd bassin als de gemetselde beluchtingsgaten worden verwijderd en de vloer en de pui tussen beide bassins wordt hersteld. Verdere functionele verbeteringen zijn het verplaatsen van de twee sauna's naar een nieuw saunaplein, die zowel vanuit het wedstrijd bassin als vanuit het recreatiebassin bereikbaar zijn. Het verwijderen van de uitzwemvoorziening inclusief de sluis en het verwijderen van het speelelement in het midden van het recreatiebassin waardoor er meer ruimte ontstaat voor doelgroep activiteiten.

Problemen die we in deze variant niet op kunnen lossen zijn:

- Vergroten van de personeelsruimten;
- Vergroten van het aantal groepskleedruimten.

3.3.2 Maximum renovatiescenario (scenario 3)

In het maximale renovatiescenario gaan we het bestaande zwembad uitbreiden om ruimte te maken om alle knelpunten op te lossen. In onderstaande plattegrond is aangegeven wat daarbij mogelijk is.



In dit maximale scenario verplaatsen we de entree van het zwembad. Vanuit deze nieuwe entree kunnen bezoekers:

- via een gang naar de kleedruimten (zwemmers)
- naar de horeca en via de horeca naar de nieuwe tribune die grenst aan het wedstrijdbassin.

De horeca kan ook worden voorzien van een terras die aansluit op het nieuw aangelegde park en aan de wandelroute die om het meer is aangelegd. Op deze wijze worden er niet alleen gasten aangetrokken die het zwembad bezoeken, maar ook derden die in de omgeving vertoeven. De kleedruimten worden opnieuw ingedeeld waarbij er 3 nieuwe groepskleedruimten worden gerealiseerd en de (nieuwe) kleedcabines opnieuw worden ingedeeld.

Op de plaats van de huidige entree en horeca ontstaat voldoende ruimte om de personeelsruimten opnieuw in te delen en te vergroten. De bestaande entree kan dan als personeelsingang worden gebruikt. De overige voorzieningen aan het peuterbassin, het saunaplein en het recreatiebassin zijn gelijk aan de minimum variant!

In dit maximale scenario worden alle knelpunten zoals genoemd in paragraaf 3.1 opgelost. Beschouwing nieuwbouw (scenario 4 en 5)

Bovenstaand figuur is ter indicatie. Een alternatief zou kunnen zijn om de personeelsruimte nieuw te bouwen op de plek van de uitbreiding en om de bestaande personeelsruimten bij de horeca te trekken. Dan blijft de horeca bij het recreatiebassin. In principe heeft dit weinig invloed op de investeringskosten. Als de keuze op dit scenario valt dan dient samen met gemeente en exploitant dit scenario verder uit te worden gewerkt binnen de financiële kaders zoals genoemd in hoofdstuk 4.

Uit de analyse van hoofdstuk 1 blijkt dat voor het nieuwbouwscenario twee scenario's denkbaar zijn. In beide scenario's staat het wedstrijdbassin niet ter discussie, dit wedstrijdbassin heeft 6 banen en heeft een afmeting van 25 bij 15,40 meter.

Bij één scenario wordt dit wedstrijdbassin aangevuld met een instructiebassin met beweegbare bodem voor doelgroep activiteiten en een kleine peutervoorziening (een functioneel zwembad).

In het tweede scenario wordt het wedstrijdbassin aangevuld met een recreatief bassin met een groter peuterbassin voor recreatief gebruik, daarnaast wordt er een glijbaan aangebracht (een recreatief zwembad).

Hier onder worden beide scenario's verder uitgewerkt.

3.3.3 Functioneel zwembad (scenario 4)

Het functionele zwembad heeft de volgende ruimtestaat:

Ruimte	Aantal	Opp. per ruimte (m ² FNO)	Oppervlak (m ² FNO)
Algemeen en facilitair			260
Tochtportaal	1		8
Centrale hal, receptie en backoffice	1		57
Sanitaire groep	1		29
Personeelsruimte	1	25	25
Kantoorruimten	2	25	50
Kleedruimte personeel	2	15	30
Werkkasten	2	5	10
Berging algemeen	2	8	16
Container berging	1	10	10
Vergaderruimte personeel	1	25	25
Horeca en multifunctionele ruimten			190
Horeca	1	100	100
Keuken	1	20	20
Koel/vriescel	2	5	10
Magazijn	1	20	20
Multifunctionele- / vergaderruimten	1	40	40
Zwembad			1372
Wedstrijdbad bassin 25 x 15,40 m ¹	1	385	385
- Perron zijde tribune 3,0 m ¹			75
- Perron zijde overkant 3,0 m ¹			75
- Perron zijde start 4,0 m ¹			86
- Perron zijde overkant 3,0 m ¹			64
Tribune 100 personen			60
Doelgroepenbad bassin 15 x 8 m ¹	1	120	120
- Perron zijde tribune 3,0 m ¹			63
- Perron zijde overkant 3,0 m ¹			63
- Perron zijde start 3,0 m ¹			24
- Perron zijde overkant 3,0 m ¹			24
Peuterbad	1	30	30
Perrons peuterbad	1	40	40
Opslag zwemmateriaal	2	25	50
Kleedruimte groepen	4	18	72
Kleedruimten gezinscabines	4	4	16
Kleedruimten wisselcabines	24	1,7	40
Miva kleedruimte met toilet	1	8	8
Doucheruimte	1	15	15
Sanitaire groepen	1	24	24
Make-up zone	1	8	8
Lockers 250 stuks	250	0,12	30
Technische ruimten			500
Techniek	1	500	500
Totaal			2322
Verkeersruimtes, ontwerpverlies en constructieverlies		20%	2786

Uitgangspunt bij deze ruimtestaat is onder andere:

- Een wedstrijdbassin van 25 x 15,40 meter (6-baans)
- Het wedstrijdbassin heeft geen flexibele bodem i.v.m. onderwatersporten
- Een doelgroepen bassin van 15 x 8 meter
- Het doelgroepenbassin heeft een beweegbare bodem met een klep over het gehele oppervlak zodat deze in 2 verschillende hoogten instelbaar is
- De peutervoorziening is erg beperkt

3.3.4 Recreatief zwembad (scenario 5)

Het recreatieve zwembad heeft onderstaande ruimtestaat:

Ruimte	Aantal	Opp. per ruimte (m ² FNO)	Oppervlak (m ² FNO)
Algemeen en facilitair			260
Tochtportaal	1		8
Centrale hal, receptie en backoffice	1		57
Sanitaire groep	1		29
Personeelsruimte	1	25	25
Kantoorruimten	2	25	50
Kleedruimte personeel	2	15	30
Werkkasten	2	5	10
Berging algemeen	2	8	16
Container berging	1	10	10
Vergaderruimte personeel	1	25	25
Horeca en multifunctionele ruimten			190
Horeca	1	100	100
Keuken	1	20	20
Koel/vriescel	2	5	10
Magazijn	1	20	20
Multifunctionele- / vergaderruimten	1	40	40
Zwembad			1533
Wedstrijdbad bassin 25 x 15,40 m ¹	1	385	385
- Perron zijde tribune 3,0 m ¹			75
- Perron zijde overkant 3,0 m ¹			75
- Perron zijde start 4,0 m ¹			86
- Perron zijde overkant 3,0 m ¹			64
Tribune 100 personen			60
recreatiebassin vrije vorm	1	200	200
- Perrons recreatief bassin			200
Peuterbad	1	60	60
Perrons peuterbad	1	60	60
Opslag zwemmateriaal	2	25	50
Kleedruimte groepen	4	18	72
Kleedruimten gezinscabines	6	4	24
Kleedruimten wisselcabines	22	1,7	37
Miva kleedruimte met toilet	1	8	8
Doucheruimte	1	15	15
Sanitaire groepen	1	24	24
Make-up zone	1	8	8
Lockers 250 stuks	250	0,12	30
Technische ruimten			500
Techniek	1	500	500
Totaal			2483
Verkeersruimtes, ontwerpverlies en constructieverlies		20%	2980

Uitgangspunt bij deze ruimtestaat is onder andere:

- Een wedstrijdbassin van 25 x 15,40 meter (6-baans).
- Het wedstrijdbassin heeft een flexibele bodem over de helft van het oppervlak.

- Een recreatief bassin in een vrije vorm van 200 meter.
- Het recreatief bassin heeft een vaste bodem.
- De peutervoorziening is erg uitgebreid.
- Er is een glijbaan aanwezig.

3.4 Sluiting zwembad (scenario 6)

Voor dit scenario bestaat momenteel geen draagvlak en wordt verder niet in de beschouwingen betrokken.

4. Financiële consequenties en advisering beheersvorm

4.1 Investeringskostenraming

Hier onder worden de investeringskosten van de scenario's uit hoofdstuk 3 verder uitgewerkt.

4.1.1 In standhouden

In dit scenario wordt de mjob elk jaar uitgevoerd. Tot 2030 bedragen de gemiddelde onderhoudskosten per jaar:

Bouwkundig	€ 60.000,-
Installaties	€ 120.000,- (na correctie, zie post 2.3.3)
Totaal	€ 180.000,- excl. BTW
	€ 218.000,- incl. BTW

Hierbij dient te worden opgemerkt dat bij het voorgaande uitgangspunt is dat het zwembad niet na 10 jaar wordt gesloten. Indien dit wel het geval is zullen niet alle werkzaamheden zoals opgenomen in het MJOP meer worden uitgevoerd.

4.1.2 Scenario's renovatie met functionele verbeteringen (scenario 2 en 3)

Voor de renovatiescenario's bedragen de investeringskosten als volgt:

	Renovatie minimum	Renovatie maximum
Kosten opdrachtgever		
Grondkosten	€ 0	€ 0
Projectbegeleiding	€ 125.000	€ 175.000
Bijkomende kosten	€ 0	€ 25.000
Losse inrichting	€ 0	€ 0
	€ 125.000	€ 200.000
Kosten opdrachtnemer		
Naar voor halen mjob	€ 1.200.000	€ 1.200.000
Uitbreiding met entree, horeca en tribune	€ 0	€ 1.050.000
Groepskleedruimten	€ 0	€ 30.000
Aanpassen pui tussen bassins	€ 30.000	€ 30.000
Verwijderen sluis met uitzwembassin	€ 30.000	€ 30.000
Verwijderen obstakel recreatief bassin	€ 5.000	€ 5.000
Verplaatsen saunaplein	€ 115.000	€ 115.000
Vervangen peuterbassin compleet	€ 200.000	€ 200.000
Aanbrengen tribune bij wedstrijdbassin	€ 20.000	€ 20.000
Aanpassen bestaande horecaruimte	€ 40.000	€ 0
Honoraria	€ 35.000	€ 100.000
Terras en verplaatsen entree	€ 0	€ 150.000
Bijkomende kosten	€ 5.000	€ 40.000
Prijsstijgingen tot einde werk	€ 25.000	€ 50.000
	€ 1.705.000	€ 3.020.000
Onvoorzien	€ 85.000	€ 151.000
Investeringskosten exclusief BTW	€ 1.915.000	€ 3.371.000
BTW	€ 402.000	€ 708.000
Investeringskosten inclusief BTW	€ 2.317.000	€ 4.079.000

4.1.3 Scenario's nieuwbouw (scenario 4 en 5)

Voor de nieuwbouw scenario's bedragen de investeringskosten als volgt:

	Nieuwbouw functioneel	Nieuwbouw recreatief
Kosten opdrachtgever		
Grondkosten	€ 20.000	€ 20.000
Projectbegeleiding	€ 255.000	€ 282.000
Bijkomende kosten	€ 134.000	€ 142.000
Losse inrichting	€ 56.000	€ 56.000
	€ 465.000	€ 500.000
Kosten opdrachtnemer		
Bouwkosten	€ 6.915.000	€ 7.760.000
Honoraria	€ 476.000	€ 533.000
Parkeerplaatsen e.d.	€ 488.000	€ 542.000
Bijkomende kosten	€ 138.000	€ 155.000
Prijsstijgingen tot einde werk	€ 294.000	€ 329.000
	€ 8.311.000	€ 9.319.000
Onvoorzien	€ 439.000	€ 491.000
Investeringskosten exclusief BTW	€ 9.215.000	€ 10.310.000
BTW	€ 1.935.000	€ 2.165.000
Investeringskosten inclusief BTW	€ 11.150.000	€ 12.475.000

Grondkosten

Er zijn in deze kostenraming geen grondkosten opgenomen. We gaan er van uit dat de grond reeds eigendom is van de gemeente Wijchen. Het woonrijp maken maakt onderdeel uit van de kosten voor parkeerplaatsen e.d. Wel is er een post opgenomen voor grondonderzoeken.

Projectbegeleiding

Onder deze kosten worden de externe begeleidingskosten verstaan. Dit betreft de kosten voor het begeleiden van de voorbereiding, aanbesteding, ontwerp en realisatie. De interne uren van de gemeente zijn hierin niet meegenomen.

Bijkomende kosten opdrachtgever

De bijkomende kosten voor de opdrachtgever betreft met name de aansluiting van de nutsvoorzieningen.

Losse inrichting

De losse inrichting betreft met name de losse sporttechnische inrichting (sport- en spelmateriaal), schoonmaak materiaal en keukeninrichting.

Bouwkosten

Onder de bouwkosten wordt verstaan alle bouwkundige- en installatietechnische kosten om het project te realiseren. Ook de inrichting maakt hier onderdeel van uit.

Honoraria

Onder honoraria vallen de kosten voor de architect, constructeur, adviseur installaties, adviseur akoestiek en bouwphysica, enz.

Parkeerplaatsen

In deze post zijn de kosten voor de verharding (parkeerplaatsen en verharding om het gebouw), groenvoorzieningen, fietsparkeerplaatsen en overige terreininrichting opgenomen.

Bijkomende kosten opdrachtnemer

Onder de bijkomende kosten voor de opdrachtnemer worden met name de legeskosten begrepen.

Prijsstijgingen

In deze investeringsbegroting hanteren wij prijspeil tweede kwartaal 2021. Op basis van de planning zijn de (vermoedelijke) prijsstijgingen doorgerekend tot de oplevering. Voor de indexering hanteren wij een prijskostenstijging van 2,5% per jaar.

Onvoorzien

We hebben een post onvoorzien opgenomen ter hoogte van 5% van de bouwkosten.

Duurzaamheid

Uitgangspunt bij de hierboven genoemde scenario's is een duurzaam gebouw, dit geldt voor zowel de renovatie- als de nieuwbouw varianten. Uitgangspunten hierbij zijn onder andere:

- All-electric gebouw (aardgasloos) en bijna energieneutraal
- GPR=8 (gemiddeld)
- Circulair ontwerp
- Koppeling aan Madaster (of gelijkwaardig) als het gaat om circulariteit

4.2 Jaarlast

In onderstaande tabel worden de bezoekersaantallen geraamd voor de vijf scenario's en de gemiddelde inkomsten per bezoeker.

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
Bezoekers					
Recreatief	52.500	52.500	52.500	40.000	52.500
Banen	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Doelgroepen	17.500	17.500	17.500	20.000	17.500
Instructie	18.500	18.500	18.500	20.000	18.500
Vereniging	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000
Totaal	120.500	120.500	120.500	112.000	120.500
Gemiddelde inkomsten per bezoeker					
Recreatief/banen	€ 4,75	€ 4,75	€ 4,75	€ 4,25	€ 4,75
Doelgroepen	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00
Instructie	€ 13,00	€ 13,00	€ 13,00	€ 13,00	€ 13,00

Korte toelichting op de tabel:

- De verwachting is dat bij scenario 4 (het functionele zwembad) het recreatieve bezoek substantieel zal afnemen. Dit wordt slechts gedeeltelijke gecompenseerd door de verwachte toename van deelnemers aan doelgroep-activiteiten en zwemlessen.
- De gemiddelde inkomsten per bezoeker zullen bij scenario 4 voor recreatief zwemmen lager zijn door het feit dat het zwembad bij dit scenario minder attractiviteitswaarde heeft.

In onderstaande tabel is de begroting van de jaarlast (inclusief Btw, prijspeil 2021) opgenomen voor een periode van 10 jaar (scenario 1) en voor een periode van 20 jaar (scenario 2 tot en met 5):

Jaarlast Zwembad Wijchen (incl. Btw, pp 2021)	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
Baten					
Omzet zwembadbezoek	€ 768.000	€ 768.000	€ 768.000	€ 718.000	€ 768.000
Pacht horeca	€ 15.000	€ 15.000	€ 20.000	€ 15.000	€ 20.000
Overige baten	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000
Totaal baten	€ 788.000	€ 788.000	€ 793.000	€ 738.000	€ 793.000
Lasten					
Personeel	€ 650.000	€ 650.000	€ 650.000	€ 650.000	€ 650.000
Verbruikskosten	€ 250.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 120.000	€ 150.000
Eigenaarsonderhoud	€ 220.000	€ 80.000	€ 80.000	€ 80.000	€ 80.000
Kapitaallasten (jaar 1)	€ 0	€ 151.000	€ 265.000	€ 446.000	€ 499.000
Overige lasten	€ 172.000	€ 172.000	€ 172.000	€ 172.000	€ 177.000
Totaal lasten	€ 1.292.000	€ 1.253.000	€ 1.367.000	€ 1.468.000	€ 1.556.000
Jaarlast zwembad	-€ 504.000	-€ 465.000	-€ 574.000	-€ 730.000	-€ 763.000

Korte toelichting op de tabel:

- De jaarlast voor de verschillende scenario's heeft betrekking op een periode van 20 jaar na nieuwbouw of renovatie. Voor de renovatiescenario's betekent dit tot het einde van de levensduur, voor de nieuwbouwsenario's is er op dat moment nog sprake van een resterende levensduur van 20 jaar. Voor scenario 1 is uitgangspunt dat het zwembad de komende 10 jaar op basis van het MJOP wordt onderhoud en daarna nog voor een nader te bepalen periode in stand blijft.
- De omzet uit zwembadbezoek is voor scenario 4 lager dan voor de andere scenario's. Dit is het gevolg van de hiervoor genoemde vraaguitval als gevolg van het functionele concept.
- Voor de scenario's 3 en 5 zal voor de horeca een wat hogere pachtsom kunnen worden bedongen door respectievelijk de betere situering van de horeca en het feit dat sprake is van een nieuwe creatief zwembad,
- De personele kosten (inclusief management) zijn voor alle scenario's naar verwachting gelijk. Bij scenario 4 is weliswaar sprake van minder bezoekers maar er is wel sprake van een toename van de "arbeidsintensieve" activiteiten doelgroepen en leszwemmen.
- De verbruikskosten zijn voor de eerste drie scenario's gebaseerd op de huidige situatie in De Meerval en de aard en omvang van de renovatie. De nieuwbouwsenario's zijn all electric. De daaraan verbonden verbruikskosten zijn gebaseerd op de aard en omvang van de nieuwbouw en ervaringscijfers.
- Het eigenaarsonderhoud is gebaseerd op de voorliggende onderhoudsplanning, de bevindingen tijdens de uitgevoerde nulmeting en de aard en omvang van de renovatie- en nieuwbouwsenario's. Het betreft de werkelijke gemiddelde onderhoudskosten voor scenario 2 tot en met 5 voor een periode van 20 jaar.
- Bij scenario 1 wordt de komende 10 jaar het onderhoud conform MJOP uitgevoerd. Het is dan aansluiten nog mogelijk het zwembad een nader te bepalen periode in stand te houden op basis van een aflopend onderhoudsschema. Bij de renovatiescenario's is na 20 jaar het eind van de levensduur van het zwembad bereikt. Bij de nieuwbouwsenario's dienen rond dat moment de vervangingsinvesteringen plaats te vinden voor de installaties en de vast inrichting. Daarna kan de accommodatie nog 20 jaar worden onderhouden waarbij op dat moment de gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten voor die periode dienen te worden bepaald.
- De kapitaallasten voor de renovatiescenario's zijn berekend op basis van de lineaire afschrijvingsmethodiek (de in de tabel weergegeven kosten hebben betrekking op jaar 1) en een rentepercentage van 0,5%. De afschrijvingstermijn voor scenario 2 en 3 bedraagt 20 jaar, de afschrijvingstermijn voor scenario 4 en 5 bedraagt 40 jaar.
- De overige lasten betreffend onder meer dagelijks onderhoud, schoonmaak, administratie/accountant, afschrijvingen inventaris, promotiekosten, kantoorkosten en automatiseringskosten.

In de gemeente Wijchen is het realiseren van een buitenbad direct grenzend aan De Meerval wel eens ter sprake gekomen. Wij hebben dit niet verder onderzocht. Enerzijds omdat dit niet binnen de kaders viel van deze Quick Scan, anderzijds omdat hier een fikse extra jaarlast aan verbonden is. Dit laatste aspect kan zeer indicatief worden geduid. Een passende voorziening lijkt een onoverdekt 6-baans wedstrijdbassin (385 m²). De investeringskosten bedragen € 1 miljoen tot € 1,5 miljoen wat bij een lineaire afschrijving over 40 jaar en een rentepercentage van 0,5% resulteert in kapitaallasten van € 30.000,- tot € 45.000,- (in jaar 1). De vaste totale onderhoudsdotatie voor een periode van 40 jaar bedraagt eveneens € 30.000,- tot € 45.000,- (inclusief vervangingsinvesteringen) en het geraamde jaarlijkse exploitatietekort (opbrengsten minus overige kosten) € 50.000,- tot € 75.000,-. De extra jaarlast voor een buitenbad bedraagt derhalve zeer indicatief € 110.000,- tot € 165.000,-. Indien deze globale exercitie aanleiding geeft om de toevoeging van een buitenbas bij de verdere beschouwing te betrekken dient hier uiteraard nader onderzoek naar te worden uitgevoerd.

4.3 Beheersvorm

4.3.1 De verschillende mogelijkheden

Op dit moment is binnen de gemeente Wijchen voor wat betreft het beheer en de exploitatie van het zwembad sprake van een complexe situatie. Het eigendom is belegd bij een gemeentelijke stichting die die het onderhoud, de bewaking en de beveiliging van het zwembad verzorgt. De stichting verhuurt het zwembad aan de gemeentelijke vennootschap De Meerval BV. De Meerval BV is verantwoordelijk voor de exploitatie van het zwembad en heeft voor het management en bepaalde dienstverlening een overeenkomst afgesloten met Golfbad Oss BV. Exploitatiekortingen van de BV worden afgedekt door de gemeente Wijchen.

Er zijn over het algemeen 5 mogelijkheden om invulling te geven aan het beheer en de exploitatie van sportaccommodaties zoals zwembaden (verder te noemen: beheersvormen). Het betreft gemeentelijk beheer, interne verzelfstandiging (vaak contractmanagement), externe verzelfstandiging (indien er sprake is van meerdere accommodaties vaak in de vorm van een gemeentelijk Sportbedrijf), uitbesteding aan een stichting en uitbesteding aan een marktpartij (al dan niet risicodragend). De situatie in de gemeente Wijchen is een voorbeeld van een externe verzelfstandiging van de exploitatie van één accommodatie. Bij alle beheer- en exploitatievormen kan een separate keuze worden gemaakt voor wat betreft het eigendom. Van de publieke zwembaden zoals De Meerval is in Nederland ruim 90% in gemeentelijk eigendom.

Er is sprake van diverse argumenten die een rol kunnen spelen bij de keuze voor één van de mogelijke beheersvormen. Enerzijds kunnen dit financiële argumenten zijn. Met name in economisch zware tijden (zoals in de periode 2009-2015) kozen veel gemeenten voor privatisering naar een marktpartij vanuit de verwachting dat dit een besparend effect zou hebben op de exploitatie van de sportaccommodatie(s) en vanwege het feit dat het mogelijk is om de financiële risico's bij deze marktpartijen te beleggen. In de regel is het voor marktpartijen inderdaad mogelijk om vanwege schaal- en efficiencyvoordelen een goedkopere exploitatie te voeren dan bijvoorbeeld een gemeente of een stichting, ondanks het feit dat zij ook extra vergoedingen in rekening brengen. Ook bestaat dan zekerheid over een vaste (uitsluitend te indexerende) exploitatiebijdrage of -subsidie gedurende de volledige contractperiode.

De afgelopen jaren (2015-2020) zien we wel een trendbreuk waarbij veel gemeenten steeds meer vraagtekens zetten bij marktwerking en het eenzijdig beleggen van risico's bij de exploitant. Gevolg is namelijk ook dat exploitanten zeer scherp begroten en als gevolg hiervan ook op alle aspecten waar dit mogelijk is kosten besparen. Uiteraard dienen zij zich te houden aan de contractueel vastgelegde (maatschappelijke) randvoorwaarden die zijn verbonden aan de exploitatie maar buiten deze kaders is sprake van een zuiver commerciële bedrijfsvoering. Dit staat niet zelden of gespannen voet met de wens van de gemeente met betrekking tot een maximale maatschappelijke meerwaarde van de zwembaden en de mogelijkheid om op basis van (zich ontwikkelende) beleidsdoelstelling te kunnen sturen op functie en gebruik. Als gevolg hiervan wordt gezocht naar alternatieve beheersvormen. Omdat steeds minder gemeenten het exploiteren van maatschappelijke voorzieningen als kerntaak beschouwen en de continuïteit en kwaliteit van veel stichtingen onder druk staan neemt het beleggen van het beheer en de exploitatie bij een externe verzelfstandigde organisatie met gemeentelijk aandeelhouderschap (in de meeste gevallen meerdere accommodaties en bijvoorbeeld ook sportstimulering in een Sportbedrijf) in populariteit toe.

Om op een meer gestructureerde wijze richting te geven aan het bepalen van de voorkeursvarianten met betrekking tot de beheersvorm voor de zwembaden is gebruik gemaakt van de hiertoe door Synarchis ontwikkelde beoordelingsmatrix. De verschillende beheersvormen worden hierbij beoordeeld op een aantal prestatie-indicatoren. De volgende indicatoren worden hierbij het meest gehanteerd:

- De mate waarin bij de beheersvorm gemeentelijke sturing mogelijk is op de maatschappelijke meerwaarde.
- De mate waarin bij de beheersvorm sprake is van een stabiele situatie met weinig continuïteitsrisico.
- De mate waarin bij de beheersvorm sprake is van een marktgerichte en innovatieve exploitatie.
- De mate waarin bij de beheersvorm sprake is van een effectieve en efficiënte exploitatie.
- De mate waarin de gemeente bij de beheersvorm gevrijwaard wordt van (financiële) exploitatierisico's.
- De mate waarin gerekend kan worden op maatschappelijke draagvlak voor de beheersvorm.

Per beheersvorm is op basis van de ervaring van Synarchis aan alle indicatoren een score toegekend waaruit de intrinsieke sterkte van de betreffende beheersvorm op de betreffende indicator inzichtelijk wordt gemaakt. De uitgevoerde exercitie heeft geresulteerd in de volgende scoretabel. Uiteraard kan over alle scores een discussie worden gevoerd. Het betreft zeker geen mathematische exercitie maar biedt wel een goed eerste inzicht.

Scoretabel	gemeentelijk beheer	contract management	externe verzelfstandiging	stichting	marktpartij
Gemeentelijke sturing	5	4	3	3	2
Stabiliteit en continuïteit	5	4	3	2	3
Marktgerichtheid en innovativiteit	3	3	5	4	4
Effectiviteit en efficiency	1	2	4	3	4
Voorkomen van exploitatierisico's	1	2	3	3	4
(Maatschappelijk) draagvlak	3	3	4	4	2

Zoals hiervoor aangegeven speelt ook het verwachte financiële effect vaak een rol. Deze indicator is bewust niet in de matrix opgenomen omdat hier op voorhand geen zekerheid over te geven is en wordt bepaald door het aanbestedingsresultaat. Vaak kan een commerciële marktpartij efficiënter en effectiever exploiteren dan bijvoorbeeld een gemeente, stichting of extern verzelfstandigde organisatie. Dit wordt echter ook sterk bepaald door de maatschappelijke uitgangspunten en randvoorwaarden waar de marktpartij zich aan dient te houden (bijvoorbeeld tarieven of openstellingstijden). Alle eisen die de gemeente hieraan stelt zullen in een inschrijving worden afgeprijsd. Daarbij dient ook te worden opgemerkt dat marktpartijen kosten in rekening brengen zoals een management- en een risicovergoeding ("fees"). Een belangrijk aspect met betrekking tot de financiën is ook de mogelijkheid om binnen een bepaalde beheersvorm een Btw-belaste exploitatie te voeren. Voor marktpartijen blijft dit in de meeste gevallen onder voorwaarden mogelijk het geen een financieel voordeel oplevert. Voor extern verzelfstandigde organisaties is dit nog onduidelijk (dit geldt ook voor zwembad De Meerval). Voor stichtingen en gemeenten behoort dit niet meer tot de mogelijkheid. Tot en met 2023 is nog sprake van compensatieregelingen voor het kostenverhogende effect van de Btw bij een van Btw vrijgesteld exploitatie. Het is nog onduidelijk of er daarna sprake blijft van een compensatiemogelijkheid.

De uiteindelijke voorkeursvorm wordt bepaald door het belang dat de gemeente toekent aan de respectievelijke indicatoren (wegingsfactor). Door voor een bepaalde indicator de score te vermenigvuldigen met de wegingsfactor wordt duidelijk wat cijfermatig de preferente beheersvorm is voor de situatie in Wijchen. Volgend op een dergelijke cijfermatige exercitie is het uiteraard direct van belang om te bepalen wat de realiteitswaarde is van de verschillende beheersvormen in de situatie in Wijchen. Hierop wordt in de volgende paragraaf verder ingegaan.

4.3.2 Richtinggevend advies beheer – en exploitatievorm Wijchen

De huidige eigendoms- en beheersvorm bij De Meerval is te complex. De gemeente heeft te veel petten op: aandeelhouder en opdrachtgever van de stichting die het eigendom van het zwembad heeft, aandeelhouder en opdrachtgever van de BV die de exploitatie voert, directie van de BV die de exploitatie voert en subsidieverstrekker van de BV die de exploitatie voert. Wij adviseren om in ieder geval het eigendom bij de gemeente te beleggen. De gemeente verhuurt het zwembad aan de exploitant en is verantwoordelijk voor de uitvoering van het eigenaarsonderhoud. Nader dient te worden bepaald of aan deze eigendoms-overdracht nog fiscale consequenties verbonden zijn die kosten met zich meebrengen of dat er mogelijkheden zijn om de overdrachtsbelasting tot een minimum te beperken.

De gemeente dient te bepalen in hoeverre de huidige situatie met betrekking tot de exploitatie door een gemeentelijke BV nog aan de wensen voldoet. Enerzijds is sprake van een complexe situatie met een wethouder als directeur, een rol als aandeelhouder en de inhuur van het management bij een andere organisatie. Het is een beheersvorm die wij met name om deze reden nauwelijks meer aantreffen in Nederland. Anderzijds heeft de gemeente de mogelijkheid tot sturing en heeft de exploitatie een maatschappelijk karakter. Uit de enquête blijkt dat de bezoekers dit op prijs stellen. Hier hangt echter ook een prijskaartje aan.

Een alternatief voor de huidige beheersvorm is het ter hand nemen van de exploitatie door de gemeente Wijchen. Vanuit de huidige situatie zou sprake zijn van een de-privatisering. Momenteel is de expertise op het gebied van zwembadexploitaties niet binnen de gemeentelijke organisatie aanwezig. De indruk bestaat ook niet dat de gemeente deze richting op wil. De gemeente Druten, waarmee een ambtelijk samenwerkingsverband bestaat, zet de omgekeerde ontwikkelingsrichting is met een privatisering van de exploitatie van het zwembad. Een toekomstige gemeentelijke exploitatie ligt voor zwembad De Meerval derhalve niet voor de hand.

Het oprichten van een breder Sportbedrijf, een BV of NV waarvan de gemeente vaak 100% aandeelhouders is, mag zich (zoals eerder aangegeven) in Nederland in een toenemende populariteit verheugen. Een dergelijk Sportbedrijf treedt vaak als exploitant op van sportvoorzieningen zoals zwembaden en binnensportaccommodaties. In een aantal gevallen worden hier buitensportaccommodaties en andersoortige maatschappelijke voorzieningen aan toegevoegd. Ook dragen in veel gevallen Sportbedrijven zorg voor de uitvoering van het sportbeleid (sportstimulering). Vanuit onze adviespraktijk beoordelen wij een voldoende volume van de opdracht als een kritische succesfactor voor een Sportbedrijf. Reden hiervoor is dat een Sportbedrijf daadwerkelijk als onderneming dient te worden vormgegeven met de nodige management- en staffuncties. Indien sprake is van een in omvang te beperkte opdracht wegen de kosten van deze overhead zwaar door in het bedrijfsresultaat. Wij hebben in diverse kleine gemeenten moeten constateren dat dit resulteert in een hogere jaarlast dan bij andere beheersvormen het geval is. Wij zouden de oprichting van een Sportbedrijf in de gemeente Wijchen op voorhand dan ook niet adviseren. Separaat onderzoek zou echter inzichtelijk kunnen maken of er in dit opzicht wellicht toch kansen aanwezig zijn.

Er bestaat ook een mogelijkheid een stichting op te richten voor de exploitatie van zwembad De Meerval. Zoals in paragraaf 4.3.1 weergegeven betreft dit maatschappelijke organisatievorm waar echter ook de nodige (continuïteits-) risico's aan verbonden zijn. Vanwege het feit dat er voor het exploiteren van een zwembad steeds meer specifieke expertise noodzakelijk is, de wet- en regelgeving steeds dominanter wordt en het in toenemende mate een probleem vormt om vrijwilligers te committeren voor bestuursfunctie zien wij nog maar zelden dat er een stichting wordt opgericht voor de exploitatie van een zwembad. Er zijn nog wel veel bestaande stichtingen die zwembaden exploiteren (vooral veel buitenbaden) maar een dergelijke stichting is in Wijchen niet aanwezig. In onze optiek ligt de stichtingsvorm dan ook niet voor de hand als toekomstige beheersvorm voor zwembad De Meerval.

Alternatief voor de stichtingsvorm is het contracteren van een marktpartij voor de exploitatie van de zwembaden door middel van een aanbesteding. Ook bij een marktpartij is het mogelijk om maatschappelijke randvoorwaarden van toepassing te verklaren op de inschrijvingen en contractueel te verankeren. Dit werkt wel kostenverhogend doordat de inschrijver dit afrijst. Ook past het bij deze beheer- en exploitatievorm om een exploitant voldoende ondernemingsvrijheid te geven (dus niet alles contractueel "dicht te timmeren") en als gemeente ook daadwerkelijk afstand te nemen. Los van de eerder genoemde mogelijke fiscale voordelen zien wij in de meeste gevallen dat marktpartijen in staat zijn door middel van schaal- en efficiencyvoordelen en optimalisering van tarieven en openstelling een beter exploitatieresultaat te bereiken dan bij andere beheersvormen het geval is. Dit ondanks het feit dat zij ook extra vergoedingen in rekening brengen. De gemeente dient zich er wel van bewust te zijn dat dit ten koste gaat van het maatschappelijk rendement van de zwembaden. Ook verdient het aanbeveling om bij de aanbesteding scherp te zijn op het financiële realiteitsgehalte van de inschrijvingen. Recentelijk heeft zich een aantal voorbeelden voorgedaan van faillissementen van zwembaden die door een marktpartij worden geëxploiteerd. Dit vanwege het feit dat het niet mogelijk bleek de financiële ambitie waar te maken.

Alles overwegende adviseren wij de gemeente Wijchen om een afweging te maken tussen het continueren van de exploitatievorm of het in de markt zetten van de exploitatie middels een aanbesteding. Een en ander is zeer afhankelijk van het belang

dat door de gemeente wordt gehecht aan de hiervoor weergegeven (en wellicht nog andere) indicatoren. Het financiële effect zal pas blijken na een aanbesteding maar de verwachting is gerechtvaardigd dat een marktpartij hier voordelen in kan bereiken ten opzichte van de huidige gemeentelijk BV.

Indien gekozen wordt voor continuering van de bestaande beheersvorm adviseren wij om de huidige structuur te vereenvoudigen. De aanstelling van een statutair directeur verdient aanbeveling. Enerzijds betekent dit dat de wethouder geen directeur meer hoeft te zijn, anderzijds hoeft dan ook geen extern management meer te worden ingehuurd. Indien gekozen wordt voor het verstrekken van de opdracht aan een marktpartij verdient het ons inziens uiteraard aanbeveling om goed na te denken over de maatschappelijke kaders die worden verbonden aan de opdracht en de ruimte die aan een marktpartij geboden wordt. Daarbij biedt het feit dat de gemeente Druten momenteel de aanbesteding van de exploitatie van het nieuwe sportcentrum voorbereidt kansen om hier met de exploitatie van De Meerval op aan te sluiten.

5. Conclusie/advies

In deze Quick Scan is in eerste instantie een beeld geschetst van de huidige situatie met betrekking tot zwembad De Meerval in Wijchen. Wij troffen een zwembad aan van 30 jaar oud met een goede staat van onderhoud. Ook de exploitatie ademt kwaliteit en betrokkenheid uit hetgeen door bezoekers gewaardeerd wordt. Door het feit dat het accent ligt op kwaliteit en maatschappelijk meerwaarde is geen sprake van een kosten-efficiënte exploitatie. Hier zijn zeker voordelen te behalen, waarbij in de meeste gevallen dan wel concessies moeten worden gedaan het huidige kwaliteits- en servicelevel.

Dertig jaar geleden hechtte de gemeente bij de realisatie van De Meerval nog veel waarde aan het bieden van een recreatieplek aan de bevolking. In de huidige situatie ligt het accent hier niet meer op. Zaken als het aanbieden van mogelijkheden voor specifieke doelgroepen en het creëren van een plek voor ontmoeting en participatie staan nu hoger op de politieke agenda. In deze mogelijkheid voorziet De Meerval op dit moment in relatief beperkte mate. Met betrekking tot de recreatieve voorziening dient wel te worden opgemerkt dat mensen De Meerval, getuige de hoge bezoekersaantallen voor deze groep, wel weten te vinden voor recreatief zwemmen. Met deze functie onderscheidt De Meerval zich dan ook van vrijwel alle zwembaden in de omgeving van de gemeente Wijchen.

Op basis van de bevindingen uit de analyse van de bestaande situatie zijn vijf scenario's ontwikkeld om de zwemfunctie in Wijchen te continueren. Het gaat dan om het in stand houden van de bestaande configuratie (uitvoering MJOP), het renoveren van het zwembad (middels een beperkt en uitgebreid scenario) en het realiseren van een nieuw zwembad (een functionele variant en een recreatieve variant). In deze rapportage zijn de verschillende scenario's beschreven en doorgerekend. Dit laatste zowel voor wat betreft de investeringskosten als de jaarlast.

Wij adviseren de gemeente om op dit moment niet te kiezen voor een nieuwbouwscenario. Het zwembad is nog maar 30 jaar oud en verkeert, op basis van de bevindingen in de uitgevoerde nulmeting, nog in een goede staat van onderhoud. Het in stand houden van de voorziening zonder renovatie is dan ook zeker een optie voor een periode van minimaal 10 jaar. Afhankelijk van de financiële middelen die de gemeente heeft bieden de renovatievarianten echter kansen om de geconstateerde functionele knelpunten op te lossen en een resterende levensduur van minimaal 20 jaar te realiseren. Met de beperkte renovatievariant wordt onder meer de horeca beperkt uitgebreid, wordt een tribune gerealiseerd, wordt het recreatiebassin beter geschikt gemaakt voor andere activiteiten en wordt de peuter- en wellnessvoorziening heringericht. Bij de uitgebreide renovatievariant wordt een deel aangebouwd waar de entree, de horeca en de tribune worden gesitueerd. Hiermee wordt de totale routing/logistiek van de accommodatie verbeterd en kan een impuls worden gegeven aan de ontmoetingsfunctie in de nieuwe horecavoorziening. Bij beide renovatievarianten is uitdrukkelijk niet gekozen om het recreatiebassin te amoveren en een functioneel bassin hiervoor in de plaats te realiseren. Hoewel dit wellicht beter aansluit bij de hedendaagse gemeentelijke doelstellingen zouden hier hoge kosten aan verbonden zijn. Gegeven het feit dat momenteel sprake is van een recreatiebassin dat ook op momenten gebruikt wordt voor andere activiteiten en dat een relatief grote aantrekkingskracht heeft adviseren wij deze configuratie voor de resterende levensduur van de huidige accommodatie te handhaven.

Zoals aangegeven zou vanuit functioneel en gebruiksperspectief een renovatie aan te bevelen zijn. Vanwege de lage rentestand leidt deze investering bij de beperkte renovatievariant (scenario 2) ook niet tot hogere jaarlasten. Bij de uitgebreide renovatievariant (scenario 3) is dit wel het geval. Gezien het feit dat aan deze tweede variant voor minimaal de komende 20 jaar veel voordelen vanuit het gebruik verbonden zijn zou dit scenario, indien de extra middelen beschikbaar kunnen worden gesteld, als voorkeursscenario kunnen worden aangemerkt. Tenslotte is met betrekking tot de wijze van beheer en exploitatie aangegeven dat een keuze moet worden gemaakt tussen continuering van de bestaande vorm met een gemeentelijke BV of uitbesteding aan een marktpartij. In het eerste geval zou de huidige complexe structuur wel moeten worden vereenvoudigd, in het tweede geval verdient het aanbeveling om aansluiting te zoeken bij een vergelijkbare ontwikkeling in Driuten.

Bijlage 1 Activiteitenaanbod zwembaden in regio

			Instructie	Doelgroepen	Recreatief zwemmen	Verenigingen
	Zwembad De Meerval	Wijchen	- Zwem ABC - Privé zwemles - Zwemvaardigheid - Zeemeermin zwemmen - Zwemles voor volwassenen	- Trimzwemmen - Fifty Fit - Aqua Power - Float Fit - Aquajogging - Dameszwemmen	- Recreatief zwemmen - Banen zwemmen - Baby/peuter zwemmen - Zwemmen met beperking	- ZV Wijchen - Pontos - Externe Verhuur - Het Verzetje
1	Laco Sportcentrum	Grave	- Zwem ABC - Survival zwemmen	- Aquajoggen - Aquarobics - Aquafun	- Recreatief zwemmen - Banen zwemmen - Baby/peuter zwemmen - Disco zwemmen	- Kanoclub Grave
2	Zwembad Dukenburg	Nijmegen	- Zwem ABC - Zwemvaardigheid - Zwemles voor volwassenen - Privé Zwemles	- Aquajogging - Aquarobics - Aqua Workout - Senioren Aquafit	- Recreatief zwemmen - Banen zwemmen - Dameszwemmen	- Aqua Novio - ZV Spetters
3	Zwembad De Plons	Beuningen	- Zwem ABC - Zwemles voor volwassenen - Peuter zwemles - Peutersurvival zwemles	- Aquafit - MBvO - Aquarebel - Aquajogging - Aquavaria	- Recreatief zwemmen - Reuma zwemmen - Baby/Peuter zwemmen	- BZC Dolfijnen - Cadans Synchroonzwemmen
4	Zwemcentrum De Vin (Groene Heuvels)	Ewijk	- Zwem ABC - Zwemles voor volwassenen	- Aqua sportief - Aquafun	- Banen zwemmen - Peuter zwemmen	
5	Sportfondsenbad Nijmegen-West	Nijmegen	- Zwem ABC - Zwemvaardigheid - Zwemles voor volwassenen - Privé zwemles	- Aqua Extreme - Aquajogging - Aquarelaax - Senior Aquafit	- Recreatief zwemmen - Banen zwemmen - Baby/kleuter zwemmen - Dameszwemmen	- Aqua Novio - De Waalstroom
6	Feel Fit Centre	Malden	- Zwem ABC - Survival zwemmen	- Aquafun	- Baby zwemmen - Banen zwemmen - Disco zwemmen - Recreatief zwemmen	- Aqua Novio - MZC'80 - Zwemclub de Roerduikers
7	Erica Terpstra Sportfondsenbad	Nijmegen	- Zwem ABC - Zwemvaardigheid - Privé zwemles	- Aqua Extreme - Aquajogging - Aquarobics - Senior Aquafit - Zwangerschapswemmen	- Recreatief zwemmen - Baby/kleuter zwemmen - Banen zwemmen - Aangepast zwemmen	- ZV Spetters - N.S.Z. & W.V. Hydrofiel - De Waalstroom - Aqua Novio - VZ&PC Nautilus
8	De Kwel	Cuijk	- Zwem ABC - Survival zwemmen	- Aquajoggen - Aquarobics - Aquafun	- Recreatief zwemmen - Banen zwemmen - Baby/peuter zwemmen - Disco zwemmen	- Diverse verenigingen
9	De Lubert	Groesbeek	- Zwem ABC	- Aquajoggen - Aquafit - Senior Fit - Aqua float fit	- Recreatief zwemmen - Disco zwemmen	- ZV Groesbeek
10	Zwembad De Gelenberg	Druuten	- Zwem ABC - Zwemvaardigheid - Peutersurvival - Snorkelen - Zwemles voor volwassenen - Zeemeermin zwemmen	- Aquafit - Aquabootcamp - Trimzwemmen - Fifty Fit	- Recreatief zwemmen - Baby/peuter zwemmen - Disco zwemmen - Banen zwemmen	- Z.V. De Gelenberg - Aqualéon

‘Kan niet, bestaat niet’ zit in ons DNA



beleidsontwikkeling &
marketing



beheer &
exploitatie



huisvesting &
programmamanagement



aanbesteden &
projectmanagement