Zwembad Hoogeveen

Actualisatie scenario nieuwbouw

projectnummer 485295
definitief
15 september 2023

Understanding today.
Improving tomorrow.

Zwembad Hoogeveen

Actualisatie scenario nieuwbouw

projectnummer 485295

definitief
15 september 2023

Opdrachtgever

Gemeente Hoogeveen
Raadhuisplein 1
7901 BP HOOGEVEEN

datum	beschrijving	vrijgave
15 september 2023	definitief	

Inhoudsopgave

		Blz.
1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doelstelling	1
1.3	Werkstappen	2
2	**Huidig gebruik en exploitatie**	**3**
2.1	Gebruik	3
2.2	Animocijfer	4
2.3	Exploitatie	5
3	**Ruimteprogramma nieuwbouw**	**7**
3.1	Zwembad concept	7
3.2	Ruimteprogramma	8
3.3	Investeringen nieuwbouw	9
4	**Exploitatieraming nieuwbouw**	**11**
4.1	Gebruik	11
4.2	Opbrengsten	13
4.3	Lasten	14
4.4	Resultaat	16

Bijlage 1 Ruimteprogramma nieuwbouw

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Hoogeveen beschikt over het zwembad De Dolfijn. Het zwembad is gelegen op het Bentinckspark en wordt door de gemeente geëxploiteerd.
Het bad is een relatief oude zwemvoorziening. Het is geopend in 1969 en gefaseerd uitgebreid.

Het zwembad bestaat uit de volgende bassins:

- 25 meter wedstrijdbad (375 m^2)
- instructiebad (135 m^2)
- recreatief bad (282 m^2)
- peuterbad (29 m^2)

Tevens zijn er buiten een peuter/kleuterbad, speelvoorzieningen, een zonneterras en zijn er beachvolleybalvelden. Het recreatief bad heeft een duikplank en heeft beperkte recreatieve voorzieningen. Het totale wateroppervlakte bedraagt 821 m^2.

In 2017 is door de gemeente Hoogeveen gewerkt aan een nieuwe zwemvoorziening gecombineerd met een overdekte ijsbaan. Uitgangspunt voor de gemeente was hierbij dat een nieuwe zwemvoorziening voor alle doelgroepen en leeftijdscategorieën geschikt moet zijn. Zowel recreatieve zwemmers als wedstrijdzwemmers moeten van het bad gebruik kunnen maken.
In de plannen bestond het zwembad uit een drie baden configuratie met een 25 meter wedstrijdbad met 8 banen, welke voldeed aan de eisen van een zwembad B-accommodatie van de KNZB.

Nadat de plannen voor de nieuwe gecombineerde ijsbaan zwembadvoorzieningen geen doorgang vonden, heeft Antea Group in 2020 een onderzoek verricht naar de technische staat van De Dolfijn. Ondanks dat het bad sterk verouderd is en niet meer voldoet aan de eisen die heden ten dage worden gesteld aan een zwemvoorziening, is in 2020 besloten het bad nog 5 jaren open te houden en alleen de onderhoudsmaatregelen uit te voeren die noodzakelijk zijn om de veiligheid en de continuïteit van het zwembad te garanderen.

In deze rapportage zijn de investeringen en exploitatie voor een nieuw te bouwen bad geactualiseerd. Hierbij is uitgegaan van de configuratie van baden zoals deze destijds in nauw overleg met de zwemverenigingen en de KNZB tot stand is gekomen.

1.2 Doelstelling

De actualisatie moet inzicht geven in de investeringen en exploitatie van een nieuwe zwemvoorziening in Hoogeveen.

1.3 Werkstappen

De volgende werkstappen zijn verricht:

1. Analyse van het bezoek en de exploitatie van het huidige zwembad De Dolfijn. Wat zijn de ontwikkelingen geweest in de bezoekersaantallen per doelgroep de afgelopen jaren?
2. Op basis van de analyse van het bezoek en de exploitatie van De Dolfijn het herijken van het ruimteprogramma (configuratie baden) voor de nieuwbouw in overleg met de gemeente.
3. Een actualisatie van de investeringsraming voor het nieuwbouwprogramma.
4. Het opstellen van een jaarlijkse exploitatieraming (kosten en opbrengsten) voor de nieuwbouw gebaseerd op een prognose van de bezoekersaantallen op basis van de nieuwe configuratie aan baden.

2 Huidig gebruik en exploitatie

2.1 Gebruik

De afgelopen jaren zijn de bezoekersaantallen van het zwembad De Dolfijn erg wisselend (zie tabel 1). Als gevolg van de coronamaatregelen is het zwembadbezoek in de jaren 2020 en 2021 veel minder als de jaren daarvoor. De jaren 2020 en 2021 met respectievelijk 90.000 en 73.000 bezoekers kunnen ons inziens dan ook niet als maatgevend worden beschouwd.
In het jaar 2019 kwamen er circa 149.000 betalende en niet-betalende bezoekers naar het bad. In 2022 bedroeg dit aantal circa 121.000. In dit jaar waren er nog naweeën van de epidemie en coronamaatregelen. Om deze reden kan het jaar 2019, met een bezoekersaantal van circa 149.000, voor de onderstaande gebruikersgroepen als maatgevend worden beschouwd voor het huidige zwembad De Dolfijn.

Tabel 1: Bezoekersaantallen (betalend en niet-betalend) 2019-2022 (Bron zwembad De Dolfijn)

	2019	2020 (coronajaar)	2021 (coronajaar)	2022
Recreatie	73.966	71.212	52.690	58.374
Doelgroepen	12.981	5.870	4.608	9.958
Verenigingszwemmen	32.912	pm	pm	25.175
Zwemles	18.716	12.477	15.284	21.323
Instructie/scholen	10.359	742	766	6.661
Totaal	148.934	90.301	73.348	121.491

Recreatief zwemmen
In totaal kwamen er in 2019 circa 74.000 en in 2022 circa 58.000 recreatieve zwemmers in De Dolfijn. Hiervan bedroeg het aantal niet-betalende zwemmers in 2019 respectievelijk 2022 9.000 en 8.000. In tabel 2 zijn de niet-betalende recreatieve zwemmers weergegeven.

Tabel 2: Recreatieve zwemmers niet-betalend 2022 (Bron zwembad De Dolfijn)

	2019	**2022**
Bezoek camping	1.061	0
Oefenen onbetaald bezoek	2.609	3.791
Plonsbon bezoek	909	569
School van de maand	2.954	2.855
Bezoek actie Pulledag	1.355	0
10-baden kaart B	0	392
Totaal niet-betalende bezoekers	8.888	7.607

Doelgroepen
In het zwembad De Dolfijn worden de volgende aquasporten gegeven: aquafit, aquarobics, aquajoggen, aquafloaten en aquafietsen. Maar ook zwangerschapszwemmen en babyzwemmen vallen onder het doelgroepzwemmen. Het aantal doelgroepzwemmers is relatief beperkt (circa 13.000 in 2019).

Zwemverenigingen
Het zwembad is een belangrijke voorziening voor zwemverenigingen.
ZPC is de grootste afnemer van uren van de zwemverenigingen. Het ledenaantal van ZPC bedroeg in 2019 circa 290 leden. Tijdens en na de corona epidemie is er sprake van een lichte daling van het aantal leden van ZPC. Ten opzichte van het landelijke beeld heeft ZPC relatief veel junioren en minder senioren.
Ook RPV Hoogeveen (Reumapatiëntenvereniging) neemt na ZPC relatief veel uren af.
De in tabel 1 genoemde aantallen verenigingszwemmers betreffen de zwemmers die op de kassa zijn geregistreerd.

Schoolzwemmen
Het schoolzwemmen is een aantal jaren geleden door de gemeente Hoogeveen afgeschaft. Hiervoor in de plaats is natte gymnastiek gekomen. Basisscholen kunnen een lespakket huren van 1 uur. Daarnaast wordt er door scholen uit het voorgezet onderwijs gezwommen.

Toeschouwers
De toeschouwers zijn niet in tabel 1 opgenomen. Zij zwemmen niet, maar komen bijvoorbeeld kijken naar een zwemles of een zwemwedstrijd. In 2019 bedroeg het aantal op de kassa geregistreerde toeschouwers 10.906 en in 2023 bedroeg dit aantal 28.834. Deze uiteenlopende aantallen kunnen het gevolg zijn van een niet consequente registratie op de kassa.

2.2 Animocijfer

In behoefteonderzoeken voor zwembaden zijn de huidige bezoekersaantallen van een zwembad vaak bepalend voor het bepalen van de behoefte aan een nieuwe zwemvoorziening. Het probleem hierbij is dat dit zwemwatergebruik wordt beïnvloed door de programmering, de toegangsprijzen, de aanwezige zwemvoorzieningen en de aantrekkelijkheid van het zwembad. Hierdoor ontstaat er geen zicht in de potentiële behoefte.

Door uit te gaan van het aantal inwoners en deze te relateren aan landelijke animocijfers kan de potentiële behoefte in de gemeente Hoogeveen beter in kaart worden bracht. Het animocijfer geeft weer, hoe vaak een inwoner van het verzorgingsgebied gemiddeld jaarlijks het bad bezoekt. In tabel 3 zijn de animocijfers voor De Dolfijn vergeleken met landelijke animocijfers.

Het animocijfer voor zwembad De Dolfijn komt in het (representatieve) jaar 2019 op 2,7 (148.934 bezoekers / 55.700 inwoners). Voor het jaar 2022 bedraagt het animocijfer 2,2 (121.491 bezoekers / 56.400 inwoners). Door de afronding van de getallen in tabel 3, komen de totalen niet geheel overeen met som van de animocijfers per gebruikersgroepen.

Tabel 3: Animocijfers De Dolfijn (2019 en 2022) en landelijk

	2019	2022	Animocijfer Landelijk
Recreatie	1,3	1,0	1,8 - 2,0
Doelgroepen	0,2	0,2	0,3 - 0,5
Verenigingszwemmen	0,6	0,4	0,6 - 0,8
Zwemles	0,3	0,4	0,5 - 0,7
Instructie/scholen	0,2	0,1	0,2 - 0,4
Totaal	2,7	2,2	3,4 - 4,4

Dit zijn relatief lage animocijfers; het animocijfer voor zwembaden in Nederland bedraagt tussen de 3,4 en 4,4.
Een verklaring voor het relatief lage animocijfer van 2,7 in 2019 kan zijn dat het zwembad De Dolfijn functioneel beperkt is;

- De recreatieve voorzieningen en de horecavoorziening zijn zeer summier en het bad heeft hierdoor een beperkte attractiewaarde voor recreatief zwemmen, met name voor gezinnen met kinderen.
- Het wedstrijdbad kent een beperkte capaciteit aan oppervlakte zwemwater, waardoor er een tekort is aan zwemwater voor de zwemverenigingen. De zwemverenigingen hebben aangegeven meer uren te willen afnemen, maar deze zijn er niet.
- Het doelgroepenbad heeft geen beweegbare bodem, waardoor de functionaliteit van het bad beperkt is voor doelgroepen.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat er potentie is om het aantal zwemmers te vergroten door de functionele beperkingen in een nieuwe zwemvoorziening op lossen.

2.3 Exploitatie

In tabel 4 zijn de exploitatiecijfers van het jaar 2022 weergegeven.

De totale inkomsten bedroegen in 2022 circa € 580.000. De zwemlessen, de doelgroepen en het instructiezwemmen (35%) en de entreegelden uit recreatief zwemmen (34%) vormen het grootste deel van de omzet.

De grootste kostenpost voor het zwembad betreft de personeelslasten. De door de gemeente doorbelaste personeelslasten bedragen met meer dan € 1,2 miljoen, 71% van de totale kosten.

De uitgaven van de horeca bedragen 68% van de omzet. Dit is een hoog percentage, normaliter bedraagt de inkoop een derde van de omzet.
De horeca omzet per bezoeker bedraagt circa € 0,50.

De totale kosten bedroegen in 2022 circa € 1.730.000 (exclusief rente en aflossing).

Tabel 4: Exploitatie jaar 2022

Opbrengsten			**Percentage van de opbrengst**
Recreatief	199.598		34%
Zwemles/doelgroep/instructie	204.820		35%
Verhuur verenigingen / school	78.199		13%
Horeca	59.016		10%
Overig	38.201		7%
Totaal opbrengsten		579.833	100%
Kosten			**Precentage van de kosten**
Personeel	1.223.164		71%
Energie/water	165.049		10%
Onderhoud	171.518		10%
Belasting/verzekering	50.925		3%
Inkoop horeca	40.303		2%
Overig	78.793		5%
Totaal kosten		1.729.753	100%
Resultaat		-1.149.919	
Rente en aflossing	185.572		
Resultaat incl rente en aflossing		-1.335.491	
Bron: zwembad De Dolfijn			

Exploitatieresultaat
Het exploitatietekort in 2022 bedroeg circa € 1.150.000 (€ 1.729.753 kosten minus € 579.833 opbrengsten).
Het dekkingspercentage bedroeg 34% (€ 579.833 / € 1.729.753). Dit is vergeleken met het landelijk gemiddelde (60% tot 80%) zeer laag. Dit is met name het gevolg van de hoge personeelslasten.
Inclusief rente en aflossing bedroeg het exploitatietekort in 2022 € 1.335.491.
Per bezoeker bedroeg het tekort in 2022 circa € 11 (€ 1.335.491 exploitatietekort / 121.491 betalende en niet betalende zwemmers).

3 Ruimteprogramma nieuwbouw

3.1 Zwembad concept

In het kader van de nieuwbouw van een zwembadvoorziening in de gemeente Hoogeveen hebben in de periode 2017 – 2019 gesprekken plaatsgevonden met alle gebruikersgroepen, zwemverenigingen en het zwembadpersoneel.
Tezamen met hen is tot de volgende configuratie aan baden gekomen:

- 25*21 meter 8-baans wedstrijdbad (525 m^2)
- combi instructie en recreatiebad (156 + 195 m^2)
- 10*15 meter doelgroepenbassin (150 m^2)
- peuterbad (82 m^2)

Om de volgende redenen is gekozen voor dit concept:

1. Het voorgestelde badenconcept is breed en flexibel inzetbaar voor doelgroepen, recreatief zwemmen en zwemsporten.

   Ten opzichte van het huidige zwembad de Dolfijn is er in de voorgestelde variant bijna 300 m^2 extra zwemwater beschikbaar. Hierdoor neemt de functionaliteit van het zwembad toe en kunnen er meer activiteiten voor de diverse doelgroepen in het zwembad geprogrammeerd worden.

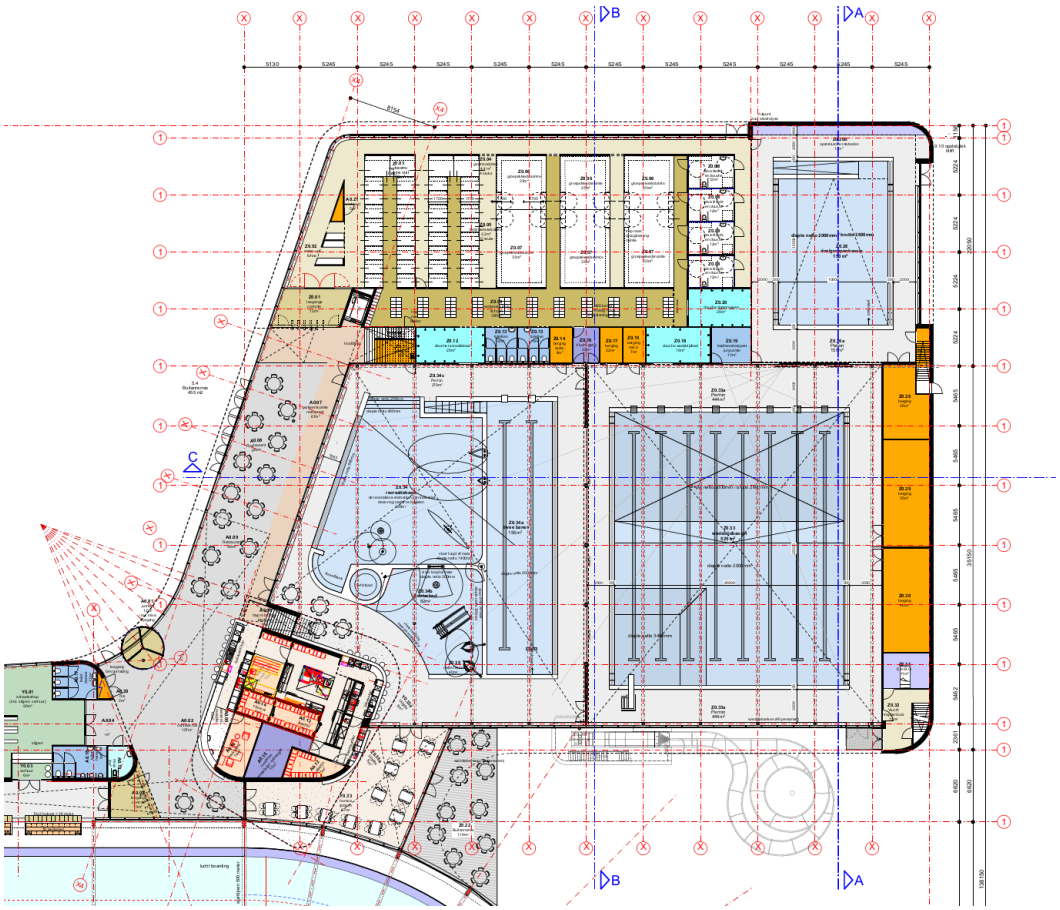
2. Een 8-baans wedstrijdbad biedt meer mogelijkheden voor de sport.

   Een 8-baans wedstrijdbad in combinatie met een 2-baans instructiebad heeft evenveel oppervlakte zwemwater als een 6-baans wedstrijdbad in combinatie met een 6-baans instructiebad, alleen is er een andere verdeling over de verschillende bassins. Deze verdeling is gunstiger voor de wedstrijdsport en behoudt de gewenste mogelijkheden voor doelgroepen en recreatief zwemmen. Het grotere wedstrijdbad geeft voor zwemsportverenigingen meer mogelijkheden voor trainingen en wedstrijden. Het wedstrijdbad voldoet aan de afmetingen die de zwembond KNZB stelt om op het hoogste nationale niveau officiële wedstrijden te organiseren.

3. De diverse doelgroepen hebben een dringende wens voor een apart doelgroepenbad.

   Een vrij liggend doelgroepenbad kan afgeschermd gesitueerd worden in het zwembad waardoor het comfort (prikkelarm en rustig) in het gebruik voor doelgroepen wordt versterkt. Een apart doelgroepenbad biedt ook de mogelijkheid voor een optimale beheersing van de watertemperatuur.

In 2017 / 2018 zijn alle verenigingen, gebruikersgroepen en het badpersoneel geconsulteerd in meerdere bijeenkomsten. Het voorgestelde badenconcept houdt rekening met uitgangspunten die door hen zijn ingebracht. Zij hebben ingestemd met het bovengenoemde badenconcept omdat deze aansluit bij de uitgangspunten die zijn ingebracht.
In figuur 1 is het ontwerp van het zwembad voor het plan van de combinatie zwembad-ijsbaan weergegeven.



Figuur 1: Badenconfiguratie plan Alynia Architecten april 2019

3.2 Ruimteprogramma

Deze badenconfiguratie is aangehouden als programma voor het nieuwe zwembad.
De ruimtestaat voor het nieuwe zwembad is opgenomen in bijlage 1.

De totale oppervlakte zwemwater bedraagt circa 1.100 m^2. Het totale bruto vloeroppervlakte van het nieuw te bouwen zwembad bedraagt circa 5.200 m^2.

3.3 Investeringen nieuwbouw

Op basis van het ruimteprogramma is een investeringsraming op basis van kengetallen opgesteld. In tabel 5 is de uitsplitsing van de investeringskosten weergegeven.

De totale investeringen voor het zwembadcomplex inclusief omliggende infrastructuur zijn geraamd op circa € 27 miljoen exclusief btw, € 32,5 miljoen inclusief btw.

In de investeringsraming zijn inbegrepen de bouw- en installatiekosten, infrastructuur, vaste en losse inrichting, bijkomende kosten, planvoorbereiding en bouwbegeleiding en onvoorziene kosten.

Er zijn geen Grondkosten (post 00; verwerving, bouwrijp, sloop en sanering) opgenomen. Deze zijn afhankelijk van de te kiezen locatie. Indien er bijvoorbeeld op de locatie van het Bentinckspark-Noord wordt gebouwd, dan hoeft er geen grondaankoop plaats te vinden, want deze is reeds in bezit van de gemeente.
De sloop van het huidige zwembadcomplex komt ten laste van de grondexploitatie van de herontwikkeling van deze locatie.

De Bouwkosten (post 10) zijn geraamd op basis van Bouwkostenkompas en prijspeil januari 2023. Voor duurzame opwekking is een stelpost van € 600.000 exclusief btw opgenomen. Deze zijn sterk afhankelijk van de wijze van opwekking en subsidies.
Ook voor de infrastructuur (wegen, parkeren, groen, entree) is een stelpost ad. € 1.000.000 opgenomen. De kosten zijn afhankelijk van de locatie, onder andere de lengte van de aanrijroutes.

De Bijkomende kosten (post 20) bestaan uit leges, onderzoekskosten (sonderingen, archeologie, flora/fauna, bodem, milieu, geluid, etc.) en aansluitkosten. De nutsaansluiting is in relatie tot de capaciteit van het elektriciteitsnet risicovol wat betreft planning en kosten.

De post Inrichting (post 30) bestaat uit inventaris, keuken/bar en kassabalie, toegangssysteem, beweegbare bodem en recreatieve elementen.
Mogelijk dat enkele inrichtingselementen kunnen worden hergebruikt van het zwembad
De Dolfijn, zoals het kassasysteem.
Een glijbaan c.q. een waterattractie is niet opgenomen in de begroting.

De Voorbereiding- en begeleidingskosten (post 40) zijn een percentage van de bouwkosten.

De post Onvoorzien (post 50) bestaat uit een post prijsstijging en onvoorziene kosten voor ontwerp- en bestekwijzigingen.
De afgelopen jaren zijn de bouwkosten sterk gestegen. Indien het zwembad over circa 3 jaar wordt gebouwd en gezien de prijsstijgingen de afgelopen jaren is in de raming een prijsstijging van 10% van de bouwkosten en de inrichtingskosten gebudgetteerd (3% per jaar, bouw in 2026). Een percentage van 10% voor plan/bestekwijzigingen is in deze fase (initiatieffase) gebruikelijk.

Tabel 5: Investeringsraming nieuwbouw

			euro
00.	GRONDKOSTEN		
00.01	Verwerving		pm
00.02	Bouwrijp		pm
00.03	Sloopkosten		pm
00.04	Saneringskosten (asbest, etc.)		pm
	Totaal van 00.		
10.	BOUWKOSTEN		
10.01	Bouwkundig		11.200.000
10.02	Installatie W		5.500.000
10.03	Installatie E		in 10.02
10.04	Duurzame opwekking en maatregelen		600.000
10.05	Infrastructuur en groen		1.000.000
	Totaal van 10.		18.300.000
20.	BIJKOMENDE KOSTEN		
20.01	Leges (inclusief bestemmingsplan procedure)		350.000
20.02	Onderzoeken (sonderingen/archeologie/milieu, etc)	stelpost	40.000
20.05	Aansluitkosten	stelpost	75.000
	Totaal van 20.		465.000
30.	INRICHTINGSKOSTEN		
30.01	Inrichting; toegangssysteem	stelpost	100.000
30.02	Inrichting; beweegbare bodems	stelpost	530.000
30.03	Vaste inventaris	stelpost	620.000
30.04	Losse inventaris	stelpost	200.000
30.05	Recreatieve elementen	stelpost	140.000
30.06	Keuken	stelpost	100.000
30.07	Bar nat	stelpost	100.000
	Totaal van 30.		1.790.000
40.	VOORBER./BEGELEIDINGSKOSTEN		
40.01	Projectmanagement, directievoering/toezicht		550.000
40.02	Bouwtechniek/architect		990.000
40.03	Constructies		320.000
40.04	Installaties / bouwfysica		300.000
40.05	Civiele advisering		100.000
	Totaal van 40.		2.260.000
50.	ONVOORZIEN		
50.01	Prijspeilstijging	10%	2.000.000
50.02	Onvoorzien	10%	2.000.000
	Totaal van 50.		4.000.000
Totaal investeringskosten excl. BTW			26.815.000
Totaal investeringskosten incl. 21% BTW			**32.446.000**
Prijspeil:	1-1-2023		

4 Exploitatieraming nieuwbouw

4.1 Gebruik

Om een exploitatieraming op te zetten, is het aantal bezoekers van het nieuwe zwembad geraamd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar de volgende gebruikersgroepen:

- Recreatiezwemmen
- Doelgroepen
- Verenigingen
- Leszwemmen
- Schoolzwemmen

Het aantal te verwachten bezoekers is geraamd op basis van:

1. Het aantal bezoekers van De Dolfijn in het representatieve jaar 2019 per gebruikersgroep.
2. Het gekozen badenconcept in 2017 / 2018 om tot een optimaal programma te komen en hiermee het bezoekersaantal te vergroten.
3. De prognose van het aantal te verwachten bezoekers op week en dag niveau voor het zwembad door de KNZB, weergegeven in de notitie “Toekomstige zwemvoorziening Hoogeveen” d.d. 30-11-2018 versie 1.0 (kenmerk N2018.074.001) opgesteld door de KNZB.
4. Landelijke animocijfers in relatie tot het aantal inwoners in de gemeente Hoogeveen.

Recreatiezwemmen
Het recreatieve bezoek aan het zwembad de Dolfijn ligt in 2019 met 1,3 ver onder het landelijke animocijfer van 1,8 à 2,0.
De nieuwbouw levert een aantrekkelijker bad waardoor het recreatief bezoek naar verwachting zal toenemen. Uitgegaan is van een animocijfer van 1,8.
Indien de attractiewaarde van het zwembad wordt verhoogd, bijvoorbeeld met een glijbaan of een andere waterattractie, kan een hoger recreatief bezoek worden geprognotiseerd.

Doelgroepen
Ook het gebruik van het huidige zwembad door doelgroepen is vergeleken met het landelijke animocijfer laag. Door het voorzien in een doelgroepenbad met beweegbare bodem, worden de zwemmogelijkheden voor doelgroepen groter. In de raming is voor de doelgroepen uitgegaan van een animocijfer van 0,4. Hiermee komt het bezoekersaantal op 23.000 per jaar.

Verenigingen
Het verenigingsbezoek met een animocijfer van 0,6 in 2019 komt overeen met het Nederlandse animocijfer van 0,6 à 0,8.
Op basis van het rooster kan worden vastgesteld dat het zwembad in totaal voor 1.425 uur door verenigingen is gebruikt. Meestal gaat het hierbij om het geheel of gedeeltelijk gebruik van het wedstrijdbad, maar in een aantal gevallen wordt ook gebruik gemaakt van het instructiebad of het recreatiebad.
In het nieuwe zwembad ontstaat meer capaciteit. Verwacht wordt daarom dat het verenigingsgebruik van het zwembad zal toenemen.

Omdat het verenigingsgebruik erg afhankelijk is van de zwemvereniging ZPC, is in de raming voorzichtigheidshalve uitgegaan van het huidige animocijfer van 0,6.

Leszwemmen
Ten opzichte van de landelijke animocijfers (0,5 à 0,7) ligt het bezoek voor leszwemmen in Hoogeveen relatief laag (animocijfer 0,3).
Voor de raming wordt er van uitgegaan dat 80% van de kinderen in de leeftijdscategorie 5-9 jaar (507 kinderen) komt leszwemmen. Voor het behalen van de drie zwemdiploma's wordt uitgegaan van in totaal 72 klokuren (48 uur voor diploma A en elk 12 uur voor de diploma's B en C[1]. Niet alle kinderen gaan na het behalen van diploma A door met de
diploma's B en C. Voorzichtigheidshalve wordt daarom uitgegaan van gemiddeld 60 klokuren les per leerling. Bij zwemlessen van een uur betekent dit 30.342 leszwemmers per jaar.
Daarnaast vindt instructiezwemmen voor volwassenen plaats, waarmee het totaal aantal leszwemmers op circa 34.000 bezoekers per jaar komt. Dit komt neer op een animocijfer van 0,6.

Schoolzwemmen
Regulier schoolzwemmen vindt in de gemeente Hoogeveen niet meer plaats. Wel is er sprake van natte gymnastiek ter promotie van het zwembad en is er sprake van gebruik door het voortgezet onderwijs. In seizoen 2017-2018 is in totaal 63 keer gebruik gemaakt van het zwembad voor natte gymnastiek. Er is vraag naar meer deelname, maar de capaciteit is te beperkt. Uitgaande van een groepsgrootte van gemiddeld 30 leerlingen bedraagt het bezoek aan het zwembad 1.890. bezoekers. Voor het gebruik door het voortgezet onderwijs zijn in de periode half oktober half april in totaal 8 uur per week in het wedstrijdbad beschikbaar. Uitgaande van een groepsgrootte van gemiddeld 30 leerlingen per uur en 26 weken seizoen komt het aantal bezoekers van het voortgezet onderwijs hiermee op 6.240 per jaar.
Voor de raming is uitgegaan van dit aantal (50% van het lage landelijke animocijfer van 0,2).

Tabel 6: Verwachte bezoekersaantallen nieuw zwembad

	Animocijfer Landelijk	Animocijfer De Dolfijn 2019	Animocijfer nieuw bad	Bezoekers aantal
Recreatiezwemmen	1,8 - 2,0	1,3	1,8	102.000
Doelgroepen	0,3 - 0,5	0,2	0,4	23.000
Verenigingen	0,6 - 0,8	0,6	0,6	34.000
Leszwemmen	0,5 - 0,7	0,3	0,6	34.000
School/instructiezwemmen	0,2 - 0,4	0,2	0,2	11.000
Totaal	3,4 - 4,4	2,7	3,6	204.000

[1] Bron: Nationale Raad Zwemveiligheid

Toeschouwers
Het aantal niet-betalende, op de kassa geregistreerde bezoekers (niet zwemmers) bedroeg in 2019 circa 11.000 en in 2022 circa 29.000. Dit zijn bijvoorbeeld ouders van kinderen die leszwemmen of diploma zwemmen.
Ook bij wedstrijden komen mensen kijken die geen entreekaartje kopen. Daarnaast zijn er bezoekers aan het zwembad in het kader van evenementen, businessbijeenkomsten, halende en brengende ouders, etc.

Resumé raming bezoekersaantallen
Voor het nieuwe zwembad wordt het aantal bezoekers geprognotiseerd op circa 204.000 bezoekers per jaar (zie tabel 6). Ten opzichte van het huidige bezoekersaantal (circa 149.000 in 2019) betekent dit een aanzienlijke groei.

4.2 Opbrengsten

De inkomsten van het zwembad zijn volledig gebaseerd op het geraamde aantal bezoekers, waarbij een differentiatie naar tarieven heeft plaatsgevonden.

Tarieven
Om de opbrengsten te kunnen ramen zijn de tarieven van 2023 van De Dolfijn, Aquarena te Emmen en Bad Hesselingen te Meppel met elkaar vergeleken (zie tabel 7). Het zwembad Aquarena is een nieuw zwembad en de tarieven kunnen derhalve als representatief worden beschouwd voor een nieuw zwembad in Hoogeveen.

Tabel 7: Tarieven 2023 zwembaden Hoogeveen, Emmen en Meppel

Recreatief zwemmen	**De Dolfijn Hoogeveen**	**Aquarena Emmen**	**Bad Hesselingen Meppel**
volwassenen	€ 4,80	€ 5,90	€ 6,10
10/12 baden kaart	€ 4,08	€ 5,31	€ 4,85
25 baden kaart	€ 3,94	-	€ 4,30
50 baden kaart	€ 3,39	-	-
jeugd (3-12 jaar)	€ 3,25	€ 4,50	€ 6,10
10/12 baden kaart	€ 2,59	€ 4,05	€ 4,85
25 baden kaart	€ 2,49	-	€ 4,30
50 baden kaart	€ 2,17	-	-
abonnement volwassenen (100 keer)	-	€ 2,33	2,78
abonnement kinderen (100 keer)	-	€ 1,16	2,78
Doelgroep zwemmen			
Aquajoggen	€ 5,70	€ 5,90	€ 7,60
meerbadenkaart	€ 4,94	€ 5,31	€ 5,78
Leszwemmen			
ABC	€ 627,75	€ 686,60	-

Omzet

Op basis van aannames van het aantal bezoekers per leeftijdscategorie en verdeling over losse kaarten en meerbadenkaarten zijn de inkomsten geraamd per tariefgroep.
De inkomsten uit verenigingszwemmen en scholen bestaan uit verhuur van het bad.
In tabel 8 zijn de opbrengsten weergegeven. De totale opbrengsten zijn geraamd op circa € 1,1 miljoen per jaar.

Tabel 8: Raming opbrengsten nieuw zwembad

	Bezoekersaantal		**Tarieven**	**Opbrengsten**
Recreatiezwemmen		102.000		
Recreatief volwassenen (75%)	76.500			
losse kaarten (40%)	30.600		€ 6,00	€ 183.600
10-baden kaarten (30%)	22.950		€ 5,00	€ 114.750
50-baden kaarten (30%)	22.950		€ 4,50	€ 103.275
Recreatief jeugd (25%)	25.500			
losse kaarten (50%)	10.200		€ 4,50	€ 45.900
10-baden kaarten (40%)	10.200		€ 4,00	€ 40.800
50-baden kaarten (10%)	2.550		€ 3,50	€ 8.925
Doelgroepzwemmen		23.000		
losse kaarten (20%)	4.600		€ 6,00	€ 27.600
10-baden kaarten (80%)	18.400		€ 5,50	€ 101.200
Leszwemmen		34.000		
losse kaarten (20%)	6.800		€ 7,50	€ 51.000
10-baden kaarten (80%)	27.200		€ 6,30	€ 171.360
Scholen		11.000	€ 6,00	€ 66.000
Verenigingszwemmen (huur)		34.000	€ 2,00	€ 68.000
Horeca			€ 0,50	€ 120.000
Totaal		**204.000**		**€ 1.102.410**

Horeca

De exploitatie van de horeca wordt in eigen beheer gedaan. Hiermee heeft men de openstelling en service volledig in eigen hand. Ook kan er voor de bediening uitwisseling plaatsvinden van personeel van de receptie/balie.
De horeca inkomsten zijn berekend op basis van het aantal bezoekers. Er is uitgegaan van een gemiddelde omzet van € 0,50 per bezoeker vergelijkbaar met de huidige omzet per bezoeker. De totale omzet van de horeca komt daarmee op circa € 120.000 per jaar.

Er zijn geen overige opbrengsten geraamd uit onder andere zonnebanken, kruidenbaden, etc. Deze kunnen van toegevoegde warde zijn op de attractiviteit van het bad en de exploitatie verbeteren. Per soort voorzieningen dient hiervoor een kosten-batenanalyse te worden gedaan.

4.3 Lasten

De lasten voor het nieuwe zwembad zijn gebaseerd op kengetallen en op de huidige exploitatielasten van De Dolfijn. In tabel 9 zijn de lasten van het nieuwe zwembad weergegeven.

Tabel 9: Raming lasten en resultaat nieuw zwembad

Post			**Lasten**
Personeel			
zwembad			€ 1.200.000
horeca(35% van de omzet)	35%		€ 40.000
Onderhoud			
groot onderhoud (reservering 1,5% v/d bouwk.)	1,5%	€ 18.000.000	€ 270.000
klein dagelijks/contractonderhoud (0,5% van de bouwk.)	0,5%		€ 90.000
schoonmaak (materialen)			€ 20.000
Energie			
warmte / electra			€ 165.000
water			€ 20.000
exploitatie zonnepanelen			
Beheer			
ict communicatie			€ 20.000
marketing en promotie			€ 10.000
verzekering en beveiliging			€ 30.000
belastingen en heffingen			€ 30.000
adviesdiensten, keuringen			€ 20.000
overige kosten			€ 80.000
Inkoop			
horeca (35% van de omzet)	35%		€ 40.000
Totaal			**€ 2.035.000**
Investeringen (incl. btw)			**€ 32.500.000**
rente	1,5%		€ 490.000
afschrijving gebouw	40	€ 19.500.000	€ 487.500
afschrijving installaties	15	€ 9.750.000	€ 650.000
afschrijving inventaris	10	€ 3.250.000	€ 325.000
Totaal rente en afschrijvingen			**€ 1.952.500**

De personeelslasten voor het nieuwe bad zijn op hetzelfde niveau gehouden als van De Dolfijn. Voor de verdubbeling van het aantal leszwemmers is extra personeelsinzet nodig.
Mogelijk kan door een efficiënte routing en indeling van de bassins in relatie tot toezicht en de toepassing van een toegangscontrolesysteem een besparing plaatsvinden op de personeelsinzet en hiermee de uitgaven voor personeel op gelijk niveau als voor De Dolfijn worden gehouden. Daarbij is uitgegaan van een gemeentelijk zwembad. Mogelijk valt de exploitatie te optimaliseren indien er een andere exploitatievorm wordt gekozen.

De onderhoudslasten betreffen in hoofdzaak een reservering voor groot onderhoud ad € 270.000 per jaar (1,5% van de bouwkosten). De eerste jaren na de bouw zal het onderhoud beperkt zijn. Voor het huidige gebouw vindt alleen het noodzakelijke onderhoud plaats in verband met een verwachte toekomstige sluiting.

De kosten voor energie zijn sterk afhankelijk van het energieconcept, de opwekking en de energiemarkt. Het energieconcept dient nader te worden verkend in een volgende planfase.

De beheerkosten zoals ICT, verzekeringen, belastingen, keuringen marketing en promotie, zijn relatief beperkt van grootte en gebaseerd op de huidige lasten van De Dolfijn.

Voor de afschrijving van de inrichting is een periode van 10 jaar gehanteerd, van de installaties 15 jaar en van het gebouw 40 jaar. Dit conform het afschrijvingsbeleid van de gemeente Hoogeveen. Voor de rente is 1,5% gehanteerd (opgave gemeente Hoogeveen).

4.4 Resultaat

Op basis van de raming van de baten en de lasten is het resultaat berekend (zie tabel 10).

De baten zijn geraamd op circa € 1,1 miljoen. Dit is bijna het dubbele van de huidige baten. Doordat het bad veel beter gebruikt kan worden, een hogere attractiewaarde voor met name recreatief gebruik krijgt en tarieven kunnen worden verhoogd tot het prijsniveau van de zwembaden in Emmen en Meppel, moet deze omzet haalbaar zijn.

De totale lasten zijn berekend op circa € 2 miljoen per jaar.
De lasten voor het nieuwe zwembad zijn hoger geraamd dan voor De Dolfijn. Dit is in hoofdzaak het gevolg van de post onderhoud, wat in het huidige zwembad is geminimaliseerd tot het hoogst noodzakelijke.

Tabel 10: Huidige en nieuwe exploitatielasten

Opbrengsten	**De Dolfijn**		**Nieuw bad**	
Recreatief	199.598		497.250	
Zwemles/doelgroep/instructie	204.820		417.160	
Verhuur verenigingen / school	78.199		68.000	
Horeca	59.016		120.000	
Overig	38.201		0	
Totaal opbrengsten		579.833		1.102.410
Kosten				
Personeel	1.223.164		1.240.000	
Energie/water	165.049		185.000	
Onderhoud	171.518		380.000	
Belasting/verzekering	50.925		60.000	
Inkoop horeca	40.303		40.000	
Overig	78.793		130.000	
Totaal kosten		1.729.753		2.035.000
Resultaat		-1.149.919		-932.590
Rente en aflossing	185.572		1.952.500	
Resultaat incl rente en aflossing		-1.335.491		-2.885.090

Hiermee bedraagt het jaarlijks tekort op de exploitatie circa € 933.000 per jaar. Dat is lager exploitatietekort dan van De Dolfijn.

Daarbij komen echter de kapitaalasten van circa € 2,0 miljoen per jaar ten opzichte van de huidige kapitaallasten ad € 200.000. Hierbij dient te worden vermeld dat er in de huidige exploitatie van De Dolfijn geen rekening is gehouden met investeringen en kapitaallasten voor een toekomstige renovatie van De Dolfijn.

Bijlage 1 Ruimteprogramma nieuwbouw

Bijlage 1 Ruimteprogramma nieuwbouw

omschrijving	vertrek aantal	vertrek opp m2	vloer opp m2 totaal	water opp m2 totaal	buiten opp m2 totaal	opmerkingen
ALGEMEEN						
centrale hal	1	210	210	..	..	open receptie in centrale hal
kassaruimte	1	incl		..	..	
nawachtruimte	1	incl		..	..	
vergader-/verenigingsruimte	1	40	40	..	..	
toiletten D + H	8	3	24	..	..	..
toilet MIVA	1	7	7	..	..	..
werkkast	1	8	8	..	..	..
						289 **m2 totaal**
KANTOREN						
bedrijfsleider	1	20	20	..	..	..
teamleiders	1	15	15	..	..	..
administratie	1	30	30	..	..	..
archief/kopieer/print	1	15	15	..	..	..
serverruimte	1	6	6	..	..	..
						86 **m2 totaal**
PERSONEEL						
personeelsruimte	1	40	40	..	..	met keukenblokje
toiletten D + H	4	3	12	..	..	..
doucher. personeel	2	8	16	..	..	..
kleedr. personeel	2	20	40	..	..	..
wasruimte	1	6	6			
fietsenstalling	1	8	8	..		
						122 **m2 totaal**
HORECA						
horeca droog	1	250	250	..	..	..
buffet/bar	1	20	20	..	..	..
keuken/pantry	1	70	70	..	..	..
berging horeca	1	50	50	..	..	..
werkkast	1	8	8			
containerruimte	1	20	20	..	..	afgescheiden buiten overkapt
						418 **m2 totaal**
WEDSTRIJDZWEMZAAL						
zwemzaal wedstrijdbassin	1	964	964	..	..	439 m2 perronruimte
wateroppervlak				525	..	25x21 m1, waterdiepte 2m, beweegbare bodem
	..	..	..	..	..	zijkant 3 m
						5 m achter startblokken en overzijde 3 m
						zwemzaal 4,5 meter hoog
						incl. electronische tijdswaarneming
jury/toez./EHBO	1	20	20	..	..	..
tribune wedstrijdbassin	150	1	150	..	..	150 zitplaatsen tribune
toiletten D + H	18	3	54	..	..	..
toilet MIVA	2	7	14	..	..	voor alle bassins bereikbaar
doucheruimte	2	20	40	..	..	8 wanddouches / 12 plafonddouches
gem. kleedruimte	6	30	180	..	..	4 stuks 3,5 x 7,0m
kleed/douchetoilet MIVA	4	12	48			
wisselcabines normaal	40	3	120			wisselcabines 1,2 x 1,4m (hangend)
make-up/haardroogruimte	1	20	20			
EHBO ruimte	1	15	15			
opslagruimte rolstoelen	1	10	10			
kledinglockers	250	0,5	125	..	..	..
werkkast	2	8	16	..	..	..
berging zwemzaal	2	30	60	..	..	..
						1836 **m2 totaal**

omschrijving	vertrek aantal	vertrek opp m2	vloer opp m2 totaal	water opp m2 totaal	buiten opp m2 totaal	opmerkingen
TRAININGBAD						
zwemzaal	1	200	200	..	..	44 m2 perronruimte
wateroppervlak				156	..	waterdiepte 2m
	..	..	..	..	..	zijkant 3 m
		..	..			4 m achter startblokken en overzijde 3 m
						zwemzaal 4,5 meter hoog
berging zwemzaal	0	30	0	..	..	..
						200 m2 totaal
DOELGROEPENZWEMZAAL						
zwemzaal doelgroepen	1	343	343	..	..	193 m2 perronruimte (inclusief bassinrand)
wateropp doelgroepen				150	..	10 x 15 m1, diep 2,0m, beweegbare bodem
	..	..	..	..	..	kopse zijde 3 en 2m, langszijde 3 en 2m
						zwemzaal 4,0 meter hoog
badmeesterspost	1	10	10	..	..	
warmtebank	1	12	12	..	..	
berging zwemzaal	2	30	60	..	..	..
						425 m2 totaal
RECREATIEBAD						
zwemzaal recreatiebad	1	560	350	..	..	279 m2 perronruimte (inclusief bassinrand)
wateropp recreatiebad				201	..	201 m2 wateropp
						zwemzaal 4,0 meter hoog
wateropp kleuterbassin	..	..	..	74	..	
wateropp whirlpool	..	..	..	6	..	
badmeesterspost	1	10	10	..	..	
berging zwemzaal	1	30	30	..	..	..
						390 m2 totaal
ZONNEBANKSTUDIO						
zonnebankcabines	0	8	0	..	..	..
toiletten	0	3	0	..	..	..
douche	0	3	0	..	..	..
berging	0	6	0	..	..	..
						0 m2 totaal
VERENIGINGSRUIMTE						
verenigingsruimte (casco)	0	100	0	..	..	..
toiletten	0	3	0	..	..	..
berging	0	6	0	..	..	..
						0 m2 totaal
TECHNISCHE RUIMTEN						
warmtepomp	1	50	50	..	..	afhankelijk ontwerp installaties
filterruimte(kelder)	1	50	50	..	..	afhankelijk ontwerp installaties
werkplaats + kantoor	1	40	40	..	..	
luchtbehandelingsruimte	1	250	250	..	..	inpandig, afhankelijk ontwerp installaties
zoutelectrolyse	1	30	30	..	..	..
opslag zuur	1	6	6	..	..	..
vuilwaterkelder	1	40	40	..	..	in badomloop
bufferkelders	4	40	160	..	..	
schoonwaterkelder	1	40	40	..	..	in badomloop
elektrameterruimte	1	4	4	..	..	..
gasmeterruimte	1	4	4	..	..	..
						674 m2 totaal
TOTALEN		0	**4.441**	**1.112**	**0**	(netto m2 zonder constructies/loopw)
			5.210			(bruto m2 met constructies/loopw)

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontlenen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensoring en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Tolhuisweg 57
8443 DV HEERENVEEN
Postbus 24
8440 AA HEERENVEEN

E. rob.verkerk@anteagroup.nl

www.anteagroup.nl

Copyright © 2023
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.