

Zwemmen in Gulpen

Eindrapport

Gemeente Gulpen-Wittern

Datum

13 november 2023¹

In opdracht van

Gemeente Gulpen-Wittern

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Samenvatting 3

Hoofdstuk 2 Inleiding en vraagstelling 1

- 1. Inleiding en vraagstelling 1
- 2. Visie op de opdracht 1

Hoofdstuk 3 Huidige situatie 2

- 3.1 Aanbod 2
- 3.2 Tarieven 3
- 3.3 Bezetting en animocijfer zwembad 4
- 3.4 Bezetting sporthal 5
- 3.5 Trends en ontwikkelingen 5

Hoofdstuk 4 Toekomstige vraag 7

- 4.1 Toekomstige vraag 7
- 4.2 Overzicht bezoeken 8

Hoofdstuk 5 Configuratie en investering 10

- 5.1 De configuratie 10
- 5.2 Plusvariant 10
- 5.3 Duurzaamheid 11
- 5.4 Investeringsraming 12
- 5.5 Kapitaallasten 12

Hoofdstuk 6 Exploitatie 13

- 6.1 Inleiding 13
- 6.2 Tarievenoverzicht 13
- 6.3 Personeel en organisatie 13
- 6.4 Exploitatiebegroting 14

¹ Waarom wachten met informeren tot 7 en 8 maart 2024? NV stuurt op 20-12-2023 brief m.b.t. gebiedsvisie welke niet beantwoord wordt. In AVA op 19-2-2024 geeft wethouder Last aan dat gebiedsvisie niet klaar is, pas voor de zomer. Directeur Mosaqua overhandigt artikel over motie. +/- 10 dagen later krijgt NV bericht om naar gemeentehuis te komen i.v.m. presentatie gebiedsvisie.

Hoofdstuk 1

Samenvatting²

Het huidige bezoek aan Mosaqua ligt rond de 250.000 waarvan er 226.000 (>90%) recreatieve bezoekers zijn, voornamelijk vanuit de regio³. En stevig deel daarvan maakt gebruik van het buitenbad. Hierover zijn geen gegevens bekend. Wij schatten in dat op basis van onze ervaringscijfers dat er 2022 ca 60.000 recreatieve bezoekers van het buitenbad⁴ gebruik hebben gemaakt.

Het binnenbadbezoek is dan -afgerond- als volgt;

- Recreatief; 167.000 ⁵(87%)
- Leszwemmen; 11.000 (6%)
- Doelgroepen; 12.000 (7%)

De totale badbezetting is met 238⁶ bezoekers per m2 overdekt zwemwater weliswaar goed -veel water en veel recreanten-, maar als het zwemaanbod zou worden afgestemd op het in stand houden van een basisvoorziening voor de inwoners van de gemeente Gulpen-Witter, dan is 250 m2 overdekt zwemwater ruim voldoende. Een doelgroepenbad van 250 m2 kan alle maatschappelijke activiteiten herbergen.

Een bezoeking hiervoor ziet er dan als volgt uit;

activiteit	bezoek
vrijzwemmen	8.000
banen	12.000
doelgroepen	13.000
les zwemmen	12.000
verenigingen/ver huur	5.000
totaal	50.000 ⁷

Het huidige binnenbad heeft echter een 12,5 x 50⁸ meterbad en het totale overdekte wateroppervlak bedraagt ca. 800 m2⁹.

Voor het geraamde bezoek van 50.000 bezoekers is dat veel te veel. Ook de functionaliteit van het 50 meterbad is beperkt voor leszwemmen en doelgroepen, met name door het ontbreken van een beweegbare bodem. Het buitenwater heeft louter een recreatieve functie.

Een nieuw te bouwen zwembad bestaat op hoofdlijnen uit een doelgroepenbad van 25 x 10¹⁰ meter met een gedeeltelijk beweegbare bodem en een maximale diepte van 2,00 meter, met daarnaast kleed- en doucheruimten, toiletvoorzieningen en een hal met een receptie- en horecaruimte. Daarbij geldt voor de nieuwgebouwde zwembaden dat zij duurzaam zijn (Gasloos en met een EPC van 0,0).

² Dit is geen samenvatting. Dit is alleen een uitwerking van een nieuw zwembad.

³ Euregio.

⁴ Dit kan zo niet gesteld worden. Mosaqua is het zomerseizoen zowel binnen als bij goed weer buiten geopend. Bezoekers kunnen van zowel binnen als buitenaccommodatie gebruik maken. Er is geen splitsing binnen-/buitenbezoeker voorhanden en dit is ook niet te berekenen.

⁵ Recreatief 167.000 is onjuist. Moet zijn 226.000 (zie bovengenoemd aantal eindrapport).

⁶ Onjuist. Totale wateroppervlak is 501m2= 401 bezoekers per m2. Uitzonderlijk hoog.

⁷ Aantallen gebaseerd op? Bezoekeringstabel is gebaseerd op aannames die nauwelijks onderbouwd (kunnen) worden. Dus we gaan hierbij terug van 220.000 naar 20.000 recreatieve zwimmers (banenzwemmen en vrijzwemmen)? Op deze wijze kan een zwembad normaliter geen positief exploitatieresultaat laten zien (zie eigen schema).

⁸ Binnenbad is 25m ipv 50m zoals hier benoemd wordt (en mee gerekend wordt).

⁹ 501m2 binnenwateroppervlak.

¹⁰ Ongebruikelijke afmeting. 25x15 is gebruikelijk vooral met banenzwemmen.

De Investeringsraming voor de bouw van het 25 x 10 meter doelgroepenzwembad bedraagt afgerond € 6.600.000, - exclusief BTW.

Uitgaande van 4% rente en afschrijving over 40 jaar bedraagt de rentelast in jaar 2 € 264.000. Het totaal aan rente en afschrijving bedraagt € 165.000 + €264.000 = € 429.000, jaarlijks met € 6.600 afnemend, uitgaande van lineaire afschrijving. Op basis van 4% annuïteit over 40 jaar bedragen de jaarlasten € 323.000, - Indien de rente 1% hoger of lager uitvalt dan scheelt dat ca. € 38.000 per jaar.

De exploitatie sluit met een licht tekort van € 41.000¹¹ en heeft daarmee een dekkingspercentage van 91% (de mate waarin de inkomsten de uitgaven dekken exclusief kapitaallasten en groot onderhoud). Dat is een realistisch percentage dat met nieuwe, duurzame zwembaden wordt gehaald.¹²

¹¹ Kosten worden hoger bij een groter bad 25x15.

¹² Algemene conclusie: blijkbaar is het volgens de onderzoekers interessanter om een nieuw doelgroepenbad van 6,6 miljoen te bouwen, dan jaarlijks een bedrag voor onderhoud voor een bestaand bad te reserveren.

Hoofdstuk 2

Inleiding en vraagstelling

1. Inleiding en vraagstelling

Per 1 juli 2025 komt het eigendom van zwembad Mosaqua (en de naastgelegen sporthal) weer in volledig eigendom van gemeente Gulpen-Wittern. De in standhouding van het zwembad vergt de komende jaren echter forse investeringen, waardoor de gemiddelde jaarlijks gemeentelijke bijdrage uitkomt op;

- circa € 550.000, - aan onderhoudskosten (exclusief de kosten van verduurzamen)¹³
- € 250.000, - aan exploitatiebijdrage¹⁴
- De kapitaallasten van de huidige boekwaarde van € 3.2 miljoen.

Tegenover de bovenstaande kosten staan de huurinkomsten van € 100.000, -

Daarnaast blijkt uit onderzoek door Visit Limburg¹⁵ en de omliggende gemeenten dat er geen belang meer wordt gehecht aan het behoud van een zwembad in Gulpen-Wittern; Voor de toeristische trekkracht van de eigen gemeente en het Heuvelland wordt Mosaqua (subtropisch zwemwater/ buitenbad) niet als belangrijk geclassificeerd¹⁶.

Dat betekent dat diverse toekomstscenario's¹⁷ moeten worden onderzocht zodat College en Raad een gefundeerde keuze kunnen maken uit de diverse scenario's

In de gevoerde gesprekken binnen de gemeente komt ook de maatschappelijke component van Mosaqua regelmatig aan de orde. Het bad wordt immers ook gebruikt voor de eigen inwoners, bijvoorbeeld voor lezwemmen en beweegactiviteiten. Deze maatschappelijke functie is waardevol, Deze maatschappelijke zwembadfunctie zal verder onderzocht moeten worden en uitgewerkt in een zwembadscenario dat hierbij past.

De primaire onderzoeksvraag¹⁸ is derhalve:

“Welke configuratie voor een zwembad met een maatschappelijke functie voor de gemeente Gulpen-Wittern zou passend zijn en welke minimale gemeentelijke bijdrage is hiervoor jaarlijks benodigd, voor zowel de exploitatiekosten en de kapitaallasten”.

Dit voorstel werkt een alternatief scenario uit van een nieuw zwembad uit in twee varianten, een variant, uitsluitend voor de behoefte van de eigen inwoners en een plusvariant met enkele recreatieve voorzieningen. In de uitwerking wordt ook aandacht gegeven aan de positie van de sporthal, die onderdeel is van het Mosaqua-complex.

2. Visie op de opdracht

De uitwerking van dit scenario dient met name om het gemeentebestuur in staat te stellen een principekeuze te maken welk scenario het best past bij de keuze om een zwembad in de gemeente Gulpen-Wittern te handhaven; instandhouding/renovatie of nieuwbouw. Daarbij is een eerste verkenning naar nieuwbouw in onze optiek een probaat middel om inzicht te krijgen in de consequenties van de verschillende mogelijkheden, zonder daar nu direct diep (en duur) in te ‘duiken’. Van ons¹⁹ mag worden verwacht dat de uitkomsten van deze verkenning in voldoende mate richtinggevend zijn om uit de varianten verantwoorde en onderbouwde keuze(s) te kunnen maken.

¹³ Onduidelijke cijfers. Nu ineens inclusief sporthal?

¹⁴ Er is momenteel geen exploitatiebijdrage. Beëindigd per 1-1-2022.

¹⁵ Er is geen onderzoek van Visit Zuid-Limburg. Dit blijkt uit telefonisch én mailcontact met Visit Zuid-Limburg.

¹⁶ Er is een onderzoek van Grontmij/sweco: dagattracties (algemeen, dus ook Mosaqua) wordt voor 3% geclassificeerd motivatie waarom gasten naar Limburg komen

¹⁷ Scenario's onvoldoende onderzocht c.q. niet gedetailleerd genoeg.

¹⁸ Het gaat niet om de primaire onderzoeksvraag. De opdracht vanuit Raad was (zie raadsbesluit 30-9-2021): integrale gebiedsvisie Landsraderweg.

¹⁹ Beide onderzoekers zijn geen zwembaddeskundigen. Gezien fouten en onwaarheden is deze uitspraak opportuun.

Hoofdstuk 3

Huidige situatie

3.1 Aanbod

Zwemcomplex Mosaqua ligt in de kern Gulpen en bestaat uit de volgende voorzieningen:

3.1.1 Binnenbad²⁰

- 50-²¹ meter wedstrijdbad (met golfslag)
- Stroomversnelling
- “Jungle”bad
- Wildwaterbaan
- Whirlpools
- Glijbanen
- Stoomcabine/infradoor en neveldouche
- Horeca en terrassen

3.1.2 Buitenbad²²

- 50 meterbad
- Peuterbaden
- Ligweide
- Natte en droge Speeltoestellen en speelvelden
- Horeca en terrassen

3.2 Tarieven

Mosaqua hanteert de volgende tarieven;

- 1 uur zwemles; € 12,- (10 leskaart € 100,-)
- Trimzwemmen; € 8,50 (10-leskaart 78,-)
- Aquajoggen; € 10,- (10-leskaart € 93,-)
- Banen zwemmen € 7,25 (inwoners € 5,75)
- Vitaliteitszwemmen € 7,75 (10/20/40-lessen € 69,-/ € 130,-/ € 250,-)
- Babyzwemmen € 7,75 (10-lessen € 69,-)
- Hart- en vaat patiënten € 7,75 (10-lessen € 69,-)
- Recreatief zwemmen;
 - Los bad € 11,50 vanaf 3 jaar
 - Los bad € 3,95 tot 3 jaar
 - Los bad € 6,25 na 19.00 u
 - Los bad € 5,75 inwoners gemeente
 - 10-badenkaart € 100,-
 - Diverse abonnementen²³ gezin en individueel; zomer/winter/jaar met relatief hoge korting

De gehanteerde tarieven zijn marktconform. De verschillende kortingsregelingen compenseren het relatief dure los bad tarief met aantekening dat de abonnementenregeling - met name voor gezinnen - een erg hoge korting geeft; (een gezin met 2 kinderen met een jaarpas betalen ca € 4,- per persoon per keer als ze regelmatig zwemmen).

3.2.1 Bezoek zwembad

Mosaqua ontving in 2022 de volgende bezoekers;

- 226.092 recreatieve bezoekers
- 10.960 leswemmers 6 uur per week
- 12.657 deelnemers aan de volgende doelgroepen;
 - Aquajoggen 1 uur per week
 - Banenzwemmen 3 uur per week
 - Vitaliteitszwemmen 7 uur per week

²⁰ Instructiebad 12.5x5m vergeten.

²¹ 25 meter bad.

²² Glijbanen vergeten. 3 peuterbaden en 1 kleuterbad a 20x12m. Sportveld.

²³ Abonnement voor inwoners GW niet benoemd. Als onderdeel van speciale kortingsregelingen voor eigen inwoners.

- Babyzwemmen 2,5 uur per week
- Trimzwemmen 1 uur per week
- Hart- en vaat patiënten 1 uur per week

Totaal - afgerond- 250.000 bezoekers.

3.2.2 Verenigingen

De Maastrichtse Zwem- & Polo Club (MZ&PC) maakt 2 uur per week gebruik van de accommodatie en ook geven twee zwemscholen zwemles in Mosaqua; Zwemschool Mechelerhof 3 uur en 15 minuten in het weekend en Zwemschool Cauberg Plaza 1 uur op zondag.

De islamitische zwemvereniging Zuid-Limburg organiseert maandelijks zwemavonden voor moslims en moslima's.

3.3 Bezetting en animocijfer zwembad

3.3.1 Bezetting

Het gemiddelde aantal bezoeken per vierkante meter zwemwateroppervlak per jaar geeft weer hoe goed een bad wordt bezet. Met andere woorden: dit cijfer geeft aan hoe goed het beschikbare zwemwater wordt benut en of er sprake is van een goede verhouding tussen vraag en aanbod. Voor overdekte zwembaden geldt een landelijk gemiddelde van 225 -275²⁴ bezoeken per vierkante meter zwemwater.

Mosaqua heeft binnen en buiten in totaal 2.190 m2 zwemoppervlakte. Dat zou neerkomen op ca. 114 bezoekers per m2 wateroppervlak. Dit geeft echter een vertekend beeld omdat binnen- en buitenbadbezoek niet bij elkaar kan worden geteld. Voor zwembaden met onoverdekt zwemwater kan geen zinvol gemiddelde worden berekend, omdat het bezoek van buitenbaden door de invloed van de weersgesteldheid veel minder sterk van de omvang van het aanbod afhankelijk is dan dat van binnenbaden.

Op basis van het voorzieningenaanbod en benchmarkcijfers wordt het gemiddelde aandeel van het buitenbad op minimaal 25% van het recreatieve bezoek geraamd. Dit hangt uiteraard mede met de weersgesteldheid gedurende de zomerperiode. Het recreatieve bezoek is sterk afhankelijk van het buitenbad.

Gaan we ervan uit dat het buitenbad ca. 60.000²⁵ recreatieve bezoekers telde in 2022. dan resteren er in totaal 190.000²⁶ bezoekers aan het binnenbad. Het wateroppervlak van het binnenbad bedraagt ca. 800 m2. Dat geeft een bezetting van ca. 238 bezoekers per m2 wat overeenkomt met een goed bezet zwembad (bandbreedte 225-275 bezoekers per m2). Dit zijn voor 85% recreatieve bezoekers.

3.3.2 Animocijfer

Het animocijfer is het gemiddelde aantal bezoeken per inwoner van het verzorgingsgebied. Indien de inwoners van de gemeente Gulpen-Wittem - 14.210- als primair verzorgingsgebied worden genomen dan is de animo als volgt;

	animo	bandbreedte
Recreatief zwemmen	• 15,9	• 2 à 2,5
Doelgroepen	• 0,89	• 0,5-1,0
Leszwemmen	• 0,77	• 0,7-1,0
Totaal	• 17,56	• 3,7-4,5

Het hoge animocijfer voor recreatief zwemmen vindt zijn oorzaak met name - door het zeer ruime aanbod van binnen- en buitenvoorzieningen op recreatief gebied dat zorgt voor veel²⁷ bezoek uit de regio. (meer dan 90% van het totale bezoek is recreatief).

De deelname aan doelgroepen en leszwemmen is keurig binnen de bandbreedte die verwacht mag worden bij een gemeente als Gulpen- Wittem en de omliggende dorpen en kernen. Ook de aangeboden uren van leszwemmen en doelgroepen zijn in orde voor wat betreft de bezetting.

²⁴ Mosaqua heeft 401 bezoekers per m2 = ruim boven landelijk gemiddelde = uitzonderlijk.

²⁵ Buitenbad bezoekers niet te berekenen door combinatie binnen- en buitenzwembad gelijktijdig geopend.

²⁶ Conclusie is onjuist door foutieve aannames gezien geen er geen splitsing is tussen binnen- en buitenbezoek.

²⁷ Hoog animocijfer en veel bezoek? Onderzoekers bewaren eerder dat Mosaqua niet meer in trek is?

3.4 Bezetting sporthal

Bij het bepalen van de bezettingsgraad van de binnensportaccommodaties worden in den lande verschillende norm-openstellingen gehanteerd (NOC*NSF, VNG). Wij gaan uit van de volgende normering;

Sporthal: **2800 uur** per jaar als norm-openstelling (organisatorisch/praktijk realiteit: gemiddeld **40 weken per jaar**, namelijk: onderwijs: 40 weken, sportverenigingen: 35 weken en overig gebruik 44 weken²⁸).

Sporthal Gulpdal is onderdeel van het Mosaqua-complex en heeft een bezetting van 1.100 uur bewegingsonderwijs en 1.000 uur gebruik door verenigingen. Totaal: 2.100 uur.

Dat is een bezettingsgraad van 75% hetgeen redelijk is te noemen.

3.5 Trends en ontwikkelingen

3.5.1 Inleiding

Op verschillende niveaus doen zich trends voor die invloed op de vraag naar sport- en zwemactiviteiten uitoefenen. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen algemene landelijke trends en zeker ook lokale of regionale ontwikkelingen die kansen of bedreigingen vormen voor zwemmen in de gemeente Gulpen-Wittem. Daarnaast zijn er ook concrete ontwikkelingen op het gebied van de diverse sport- en zwemactiviteiten die van invloed kunnen zijn op de lokale situatie.

3.5.2 Zwemmen

- In de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw is door menig gemeente fors geïnvesteerd in recreatieve zwembaden en combibaden. In het afgelopen decennium heeft echter een verschuiving²⁹ van recreatief zwemmen naar begeleide doelgroepactiviteiten en banenzwemmen plaatsgevonden. Daarnaast hebben ook demografische ontwikkelingen, gewinning aan recreatieve zwemfaciliteiten en uitbreiding van andersoortige recreatieve voorzieningen hierin een rol gespeeld.

- Aquasporten, seniorenactiviteiten en therapeutische doelgroepactiviteiten zijn in de afgelopen jaren in Nederland populair geweest en zullen dat in de komende jaren ook blijven. Kritische succesfactoren voor een aantrekkelijk aanbod zijn in algemene zin: een hoge kwaliteit van de instructeurs, een goede hygiëne en activiteiten die zowel een sportieve als sociale functie hebben.

- Leszwemmen blijft een kerntaak van zwembaden, maar ook hieraan stellen bezoekers steeds hogere eisen. Dat betreft vooral de kwaliteit van de instructeurs en de communicatie. Het leszwemmen is van oudsher aanbodgericht. Er zijn echter steeds meer baden die vraaggericht opereren. Dat betekent dat ze op zaterdag én zondag ook lessen aanbieden en/of snelcursussen organiseren.

- Zwem- en waterpoloverenigingen hebben over het algemeen met afnemende ledenaantallen³⁰ te kampen. Dit heeft op diverse plaatsen in het land tot fusies en een afname van het verenigingsbezoek geleid. Daarbij moet worden opgemerkt dat er regionaal en lokaal, bij individuele verenigingen, grote verschillen bestaan.

- Door de trend naar ongebonden/ongeorganiseerd sporten en de invloed van de sportakkoorden is er een forse toename in populariteit van (individueel) banen zwemmen³¹.

- Mede onder invloed van de bezuinigingen is het schoolzwemmen in veel gemeenten in de afgelopen jaren beperkt of afgeschaft. Naast gemeentelijke bezuinigingen spelen de reistijd en vervoerskosten daarbij vaak een rol³².

²⁸ Wat wordt verstaan onder overig gebruik 44 weken? Behalve onderwijs en sportverenigingen wordt er niet/nauwelijks gebruik gemaakt van de hal.

²⁹ Bron? Voor Mosaqua geen verschuiving. Bezoekersaantallen doelgroepen en recreatief zijn constant.

³⁰ Ledenaantallen voor Mosaqua niet relevant.

³¹ Speelt Mosaqua op in door o.a. banenzwemmen. Vreemd dat onderzoekers dan een nieuw doelgroepenbad bereken met maar 4 banen. Dat zijn geen logische afmetingen voor een doelgroepenbad en kan groei banenzwemmen niet verwerken.

³² Motie Mohamed Mohandis Tweede Kamer aangenomen. Motie moet zorgen voor stimulans/invoeren schoolzwemmen. Zwembad gezien als maatschappelijke nutsvoorziening en oprichten waarborgfonds. Na herhaaldelijk contact met de heer Mohandis; laatste stand van zaken; na zomerreces.

- Onder invloed van verdrinkingsgevallen en ongelukken in zwembaden blijft de discussie over veiligheid actueel. Mede hierom is voor zwembaden het Keurmerk Veilig en Schoon³³ opgesteld. Het Keurmerk is een door de zwembadbranche ingestelde regeling met het wettelijk kader als ondergrens en daarbovenop een aantal extra kwaliteitseisen.

- De huidige Wet Hygiëne- en Veiligheid Badinrichtingen en Zwemgelegenheden (Whvbz - 1969) wordt aangepast aan de recente volksgezondheidsinzichten. De ruim 40 jaar oude parameters waarop het zwembadwater wordt beoordeeld zijn geactualiseerd en uitgebreid. De wet wordt gemoderniseerd en opgenomen in het BAL (Besluit Activiteiten Leefomgeving), onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. De moderniseringsslag leidt tot meerkosten³⁴ voor de exploitant van het zwembad vanwege hogere laboratoriumkosten en omdat er binnen-luchtmetingen moeten worden uitgevoerd. De zwembadbeheerder/exploitant krijgt daarentegen wel meer vrijheid en verantwoordelijkheid en stuurt en houdt toezicht op basis van een risico-inventarisatie en beheerplan.

-

Bij alle gemeenten is er veel aandacht en budget 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 zelf 'groener' maken, kan de negatieve invloed op het milieu worden beperkt. Voor nieuwe zwembaden wordt tegenwoordig standaard van 'gasloze' accommodaties uitgegaan.

3.5.3 Demografische ontwikkelingen

In gemeente Gulpen-Wittem is sprake van krimp, ontgroening en vergrijzing. Gulpen-Wittem vormt op deze thema's een afspiegeling van de regio. Concreet krimpt de bevolking op personenniveau in de gemeente Gulpen-Wittem conform de bevolkingsprognose tot 2035 met ongeveer 10% (van 14.494 in 2017 naar 13.039 in 2035). Demografie Gemeente Gulpen-Wittem Jaar 2017 2025 2035 totale bevolking 14.494 14.031 13.039 De komende twintig jaar zal de demografische structuur van de gemeente ook verder veranderen. Daarbij ontstaat een nieuwe verdeling jeugd-beroepsbevolking-65plussers. Deze wijzigt van een (afgerond) 20-55-25 verhouding naar een 20-40-40 verhouding. Daarbij daalt het aantal jeugdigen. Het aantal 65-plussers is de enige groep die in absolute aantallen toeneemt. Specifiek groeit het aantal 85plussers met een factor 2,28.

(Bron; *Transformatie-opgave wonen en zorg 2017*³⁵)

³³ Mosaqua heeft als een van de weinige zwembaden een onderwaterdetectiesysteem als extra veiligheidsmaatregel. Daarnaast voert Mosaqua al sinds de beginjaren het keurmerk veilig&schoon. Voldoet Mosaqua al sinds beginjaren aan. Dit is een belangrijke indicator voor de staat van het onderhoud van het zwembad.

³⁴ Meerkosten zijn gering.

³⁵ Bron uit 2017, getallen uit 2016 = 8 jaar oud, cijfers niet zoals voorspeld; Gulpen krimpt maar Maastricht groeit. Vergrijzing voordeel voor Mosaqua. Vergrijzing kan belangrijke impuls zijn doelgroepzwemmen.

Hoofdstuk 4

Toekomstige vraag³⁶

4.1 Toekomstige vraag

Dit uit te werken scenario is de nieuwbouw van een zwembad, primair als basisvoorziening voor de inwoners van de gemeente Gulpen-Wittert vormt. Dat betekent uiteraard niet dat inwoners van andere gemeenten niet welkom zijn. Het zwembad wordt in eerste instantie niet als recreatieve voorziening beschouwd, maar als een voorziening om te kunnen sporten en bewegen en een voorziening voor inwoners die er (bijna) wekelijks gebruik van maken. Daarbij moet ook worden gedacht aan zorg gerelateerde activiteiten voor senioren, waaraan in de komende jaren een toenemende behoefte zal ontstaan.

Het bad staat open voor doelgroepactiviteiten, zwemlesactiviteiten, vrij zwemmen, banen zwemmen en gebruik door scholen, verenigingen en andere huurders uit de gemeente Gulpen-Wittert en de omgeving. Deze activiteiten vormen samen het maatschappelijk pakket.

Het uitgangspunt voor de locatie is dat een nieuw zwembad gerealiseerd zal worden op het buitenterrein van Mosaqua.

Onderstaand beschrijven wij het maatschappelijke productaanbod en ramen wij de toekomstige vraag.

4.1.1 Het recreatief zwemmen

Deze categorie is een verzamelbegrip, bestaande uit drie vormen:

- **Banenzwemmen:** dit is van oudsher een activiteit die bij zwembaden hoort. De banenzwemmer is meestal een sporter of een klant, die voor ontspanning, gezondheid en/of sociale contacten zijn baantjes trekt. Jeugdigen en kinderen zijn over het algemeen niet aan te merken als banenzwemmers. Banenzwemmen vindt meestal plaats in de (vroeg) ochtenduren, tussen de middag en op de latere uren van de doordeweekse avonden. De verblijfsduur is maximaal één uur;

- **Vrijzwemmen**³⁷: de verblijfsduur is beperkt tot circa 1 à 2 uur. De aangeboden uren voor vrijzwemmen hebben meer en meer een specifiek karakter gekregen:

- de woensdagmiddag is voor de jeugd van 6 – 12 jaar;
- de vrijdagavond is voor de opgroeiende jeugd van 10 – 18 jaar;
- de doordeweekse avonden in de vooravond is voor de jeugd van 12 – 20 jaar en later op de avond volwassenen van 25 jaar en ouder;
- gezinszwemmen vooral op de zondagen;
- speciale uren voor bijv. dameszwemmen, seniorenzwemmen en minderheden. (worden vaak

aangemerkt als doelgroepen)

- **Recreatiezwemmen:** De doelgroep bestaat vooral uit jongeren, groepen en gezinnen met een verblijfsduur van minimaal enkele uren. De bezoekers van recreatiebaden of baden met recreatieve voorzieningen zijn voor een deel vaak van bovenlokale afkomst. Een goed uitgeruste horecagelegenheid (nat en droog) is essentieel.

Naast de landelijke tendens dat de belangstelling voor met name de laatstgenoemde activiteit afneemt, zorgen de demografische ontwikkelingen, en de wens van veel gemeenten om een zwembad niet als recreatieve voorziening te beschouwen maar als een maatschappelijke voorziening ervoor, dat de vraag naar recreatief zwemwater daalt³⁸.

Voor dit scenario ramen wij het bezoek voor vrijzwemmen en banenzwemmen op maximaal 20.000 bezoekers (het aantal inwoners x animocijfer 1,4)³⁹. Deze bezoekers zijn vooral de lokale inwoners met een beperkt deel uit de omgeving. Het recreatieve aanbod zoals beschreven in de derde bullit hierboven vervalt.

4.1.2 Doelgroep zwemmen

De behoefte aan zwemwater voor doelgroepactiviteiten zal nog wat verder stijgen. Dat geldt vooral ten aanzien van activiteiten voor senioren, sociaal maatschappelijke groeperingen en activiteiten in het kader van preventie en revalidatie/mobiliteit. Door de gesloten sport- en preventieakkoorden van de gemeenten mag een hogere vraag worden verwacht.

³⁶ Welke vraag wordt hier gesteld?

³⁷ Waarom onderscheid vrijzwemmen en recreatiezwemmen? Er is geen onderscheid.

³⁸ Recreatief zwemmen bij Mosaqua al jaren constant.

³⁹ Gedetailleerdere cijfers nodig. Segmentatie bevolking.

Voor het nieuwe bad ramen wij het bezoek voor doelgroepen vooralsnog op 13.000 bezoekers (het aantal inwoners x animocijfer 0,9). Dat is vergelijkbaar met huidige aantal deelnemers.

4.1.3 Leszwemmen

De behoefte aan water ten behoeve van les zwemmen zal gelijk blijven. Zwemlessen blijven een belangrijk en noodzakelijk onderdeel van het activiteitenaanbod en de vraag zal niet significant wijzigen.

Voor het nieuwe bad ramen wij de deelname aan zwemlessen op 12.000 bezoekers (het aantal inwoners x animocijfer 0,85). Dat is iets hoger dan het huidige aantal deelnemers, omdat dit zwembad optimaal is afgestemd op leszwemmen (onder meer door een beweegbare bodem).

4.1.4 Verenigingen en groepen

Er is geen aanleiding om verandering in de huidige vraag van vereniging en groepen te verwachten.

Wij ramen 6 uur per week gedurende 44 weken. Dit komt overeen met ca. 5.000 bezoekers.

4.2 Overzicht bezoekraming

Op basis van de bovenstaande overwegingen is de toekomstige vraag als volgt geraamd:

activiteit	bezoek
vrijzwemmen	8.000
banen	12.000
doelgroepen	13.000
les zwemmen	12.000
verenigingen/ver huur	5.000
totaal	50.000

⁴⁰

Op basis van het verwachte aantal bezoekers is in de volgende tabel het benodigde aantal openstellingsuren geraamd, indien van een efficiënte openstelling wordt uitgegaan. Ter voorkoming van eventuele misverstanden: er wordt niet aangenomen dat het bad bijvoorbeeld gedurende 44 weken per jaar voor doelgroepen geopend is, maar wel dat er in de overige 8 (vakantie)weken geen regulier rooster wordt gehanteerd. Het zou daarom niet reëel zijn om met bijvoorbeeld 50 weken jaar het rooster te bepalen, omdat dan het aantal uren per week lager zou zijn dan feitelijk nodig.

⁴⁰ Onderbouwing cijfers?

activiteit	bezoek	weken / jaar	bezetting / uur	uren / week
vrijzwemmen	8.000	51	20	8,0
banen	12.000	51	20	11,0
doelgroepen	13.000	44	15	20,0
les zwemmen	12.000	46	30	9,0
verenigingen/ver huur	5.000	44	20	6,0
totaal	50.000			54,0

⁴¹

⁴¹ Onderbouwing?

Hoofdstuk 5

Configuratie en investering

5.1 De configuratie

Het geraamde bezoek past in 250 m² zwemwater. In dat geval is er sprake van een goed bezet zwembad, maar is er nog wel ruimte om het bezoek verder te laten groeien.

Het beoogde zwembad bestaat op hoofdlijnen uit een doelgroepenbad van 25 x 10 meter met een gedeeltelijk beweegbare bodem en een maximale diepte van 2,00 meter, met daarnaast kleed- en doucheruimten, toiletvoorzieningen en een hal met een receptie- en horecaruimte.

5.2 Plusvariant

In een 'plusvariant' kan wat meer zwemwater worden gecreëerd, zodat er meer ruimte ontstaat en het aanbod wordt vergroot. Daarbij ligt het voor de hand om een waterspeeltuin voor kleuters en peuters toe te voegen. Dat versterkt de aantrekkingskracht van het bad voor bepaalde doelgroepactiviteiten en gezinnen.

Omdat ervan wordt uitgegaan dat als locatie de bestaande locatie wordt gekozen stellen wij voor om een gedeelte van de ligweide te handhaven en daar een waterspeeltuin te realiseren in plaats van een peuterbad. Het voordeel daarvan is enerzijds de hogere attractiewaarde en de lagere onderhouds- en energielasten. Ook is het houden van toezicht – anders dan bij peuterbaden – niet in die mate nodig.

Bijkomend voordeel is dat daarmee een deel van de openlucht recreatie -in bescheiden vorm- beschikbaar blijft. Naar verwachting zal deze plusvariant ca. 5.000 bezoekers extra op jaarbasis aantrekken. De inkomsten van c. € 40.000, - wegen grofweg op tegen de jaarlijkse afschrijvingslasten zodat de investering in basis budgetneutraal zal zijn.

5.3 Duurzaamheid

Vanwege het belang dat aan duurzaamheid wordt toegekend, zijn een aantal eisen c.q. wensen voor een nieuw zwembad te formuleren. De eisen zijn wel en de wensen niet in de investeringsraming opgenomen.

5.3.1 Eisen

- Toepassen van PV-panelen (zonnepanelen) op het dak van het zwembad;
- Zorgen voor een groene stroomaansluiting, waarbij zo veel mogelijk de door de PV-panelen geleverde energie wordt gebruikt;
- Zwaar isoleren van alle vloeren, wanden en de kelderconstructie en het in triple glas uitvoeren van glas;
- Toepassen van energiezuinige installaties, zoals: alle verlichting uitvoeren in LED, kiezen voor zo efficiënt mogelijke motoren voor de zwemwaterpompen en luchtbehandelingsinstallaties;
- Gebruiken van daglicht als basisverlichting, aangevuld met energiezuinige kunstverlichting.

5.3.2 Wensen

- Overige mogelijkheden voor warmte-opwekking en energiebesparing: de warmte voor het zwemwater en de verblijfsruimtes kan ook uit bronnen uit de grond of licht worden gehaald, in combinatie met warmtepompen, vloerverwarming, wandverwarming, klimaatplafonds en zonnecollectoren op het dak.
 - Daarnaast kan het bassin buiten de openingstijden door een zeil worden afgedekt, zodat het zwemwater zo weinig mogelijk warmte verliest. Verder is het toepassen van een houtkachel wellicht een optie.
- Kort samengevat hebben deze maatregelen betrekking op het beperken van de energievraag, het met duurzame energiebronnen invullen van de benodigde energievraag, alsmede het door middel van de modernste installaties zo veel mogelijk beperken van het gebruik van fossiele brandstoffen, indien dat gebruik onontkoombaar is.

5.4 Investeringsraming

5.4.1 Zwembad

Op basis van deze algemene beschrijving zijn een ruimtestaat en een investeringskostenraming (zie bijlage 1 en 2) opgesteld. Daaruit blijkt dat de omvang van de accommodatie op 1.470 m² bvo, de bouwkosten op circa € 5,4 miljoen en de stichtingskosten op circa € 6,6 miljoen exclusief BTW worden geraamd.

De investeringskostenraming is exclusief de kosten voor de losse inventaris van de exploitant, maar inclusief:

- De kosten voor de vaste inrichting, zoals de balie, de bewegwijzering, de garderobe, de kluisjes en de wisselcabines;
- De kosten voor de inrichting van de horeca, kantoren, toiletten en entree;
- De kosten van de hierboven genoemde eisen op het gebied van duurzaamheid.

5.4.2 De sporthal

De sporthal heeft een redelijk goede bezetting en een wettelijke taak in het kader van het bewegingsonderwijs. De sporthal is weliswaar al een flink aantal jaren in gebruik, maar is onderhoud technisch nog in goede staat. Het is aan te bevelen om de sporthal in stand te houden als de gemeente voor het nieuwbouwscenario mocht kiezen. Het “aanhelen” van de muur die openvalt als de rest van de accommodaties wordt geamoveerd behoeft geen grote investering te zijn. In het kader van deze verkenning is dit in dit stadium nog niet geraamd.

5.5 Kapitaallasten

De raming voor de bouw van het 25 x 10 meter doelgroepenzwembad bedraagt afgerond € 6.600.000, -
Uitgaande van 4% rente en afschrijving over 40 jaar bedraagt de rentelast in jaar 1 € 264.000. Het totaal aan rente en afschrijving bedraagt € 165.000 + € 264.000 = € 429.000, jaarlijks met € 6.600 afnemend, uitgaande van lineaire afschrijving.

2023	rente 4,00%							
				oplevering T	oplevering T	oplevering T	T +1	T+2
		zwembad		afschrijving	rente	kap.lasten	kap.lasten	kap.lasten
investering		6.600.000		165.000	264.000	429.000	422.400	415.800

Op basis van 4% annuïteit over 40 jaar bedragen de jaarlasten € 323.000, -

Indien de rente 1% hoger of lager uitvalt dan scheelt dat ca. € 38.000 per jaar.

Hoofdstuk 6

Exploitatie

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de exploitatie van het zwembad het geraamde bezoek en de openstelling. In de volgende paragrafen zijn alle posten verder toegelicht.

6.2 Tarievenoverzicht

De tarieven zijn mede op de bestaande tarieven van Mosaqua gebaseerd, waarbij uiteraard rekening is gehouden met de beperkte omvang van het nieuwe bad in dit scenario. Het recreatieve tarief van € 11,50 vervalt uiteraard.

De bij dit scenario gehanteerde gemiddelde tarieven zijn;

Vrijzwemmen en banenzwemmen;	€ 7,25
Doelgroepen;	€ 8,00
Leszwemmen;	€ 12,00
Commerciële verhuur per uur;	€ 135,-
Maatschappelijke verhuur;	€ 80,00

6.3 Personeel en organisatie

Mede op basis van het activiteitenrooster is voor de verschillende typen werkzaamheden de jaarlijkse personele inzet geraamd:

functie	netto uren	bruto uren	fte's
toezicht	1.035	1.218	0,62
instructie	2.068	2.433	1,23
receptie/horeca	2.245	2.641	1,34
administratie	504	593	0,30
schoonmaak en technische dienst	1.236	1.454	0,74
management en coördinatie	1.680	1.976	1,00
totaal	8.767	10.315	5,22

42

Bij de raming gelden de volgende uitgangspunten:

- De manager verricht niet alleen managementtaken, maar functioneert voor een deel ook als 'meewerkend voorman' en coördinator bij de zwemlessen, zoals dat bijvoorbeeld ook in zwemscholen gebruikelijk is;
- De taken op het gebied van receptie en horeca worden gecombineerd, hetgeen ook mogelijk is doordat beide onderdelen van de accommodatie zijn geïntegreerd;
- De receptie/horeca is niet altijd 'bemand' wanneer het bad is geopend. Op sommige momenten is dat immers niet nodig. Tijdens die momenten kunnen de betreffende medewerkers taken op het gebied van schoonmaak en administratie uitvoeren;
- Tijdens een groot deel van de uren van verenigingen/verhuur is geen toezicht.

De personele lasten zijn gebaseerd op de loonschaal van de cao-zwembaden die nu ook in Mosaqua wordt gehanteerd, vermeerderd met de werkgeverslasten en overige personeelskosten.

⁴² Onderbouwing? Lijkt op de volgende berekening: huidige bezoekersaantallen/5= toekomstige bezoekersaantallen dus ook huidige FTE's/5=5,22? Totaal niet realistisch.

6.4 Exploitatiebegroting

Onderstaand is de exploitatiebegroting weergegeven. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Prijspeil augustus 2023;
- Baten en lasten exclusief BTW;
- De omzet van de zwemactiviteiten is gebaseerd op de bezoekeraming uit paragraaf 4.2 en de tarieven uit paragraaf 6.2. De tarieven zijn op de bestaande situatie gebaseerd;
- De horecaomzet is begroot aan de hand van een gemiddelde omzet per bezoeker (exclusief scholen en verenigingen/verhuur), dat op de cijfers van vergelijkbare kleinschalige zwembaden met een beperkte horecafunctie is gebaseerd en opgenomen na aftrek van 35% inkoopkosten;
- De personeelslasten zijn gebaseerd op een efficiënte personele inzet zoals aangegeven in paragraaf 6.3
- De lasten van elektra zijn opgenomen zoals geraamd in bijlage 3 met de maximale variant in de bandbreedte van het huidige aanbod voor grootverbruikers
- De kosten van water en chemicaliën zijn geraamd op het gemiddelde verbruik in vergelijkbare accommodatie;
- De schoonmaakkosten zijn op de omvang van de accommodatie en de kosten van soortgelijke zwembaden gebaseerd;
- De kosten van dagelijks (huurders)onderhoud zijn op basis van 0,5% van de bouwkosten berekend;
- De kosten van groot (eigenaars) onderhoud zijn op basis van 2 % van de bouwkosten berekend;
- De kosten van kantoor, verkoop, beheer en administratie, accountant, verzekeringen, belastingen en overig zijn op de kosten van soortgelijke zwembaden gebaseerd;
- De inkoopkosten van de horeca zijn op basis van 35 % van de horecaomzet berekend.

Doelgroepenbad 25 x 10	
baten	
vrijzwemmen	58.000
banenzwemmen	96.000
doelgroepen	104.000
les zwemmen	144.000
horeca	10.000
overige baten	5.000
totaal	417.000
lasten	
personeel	260.000
overige personeelskosten	18.200
water en chemicalien	10.000
electra	40.000
onderhoud	40.500
verkoopkosten	7.500
schoonmaak	10.000
kantoorkosten	15.000
acc. kosten	7.500
algemeen	50.000
totaal	458.700
expl.resultaat	-41.700
kapitaallasten (ann)	323.000
Groot (eigenaars)onderhoud	108.000

43

De exploitatie sluit met een licht tekort van € 41.000⁴⁴ en heeft daarmee een dekkingspercentage van 91% (de mate waarin de inkomsten de uitgaven dekken exclusief kapitaallasten en groot onderhoud). Dat is een realistisch percentage dat met nieuwe, duurzame zwembaden wordt gehaald⁴⁵.

⁴³ Grote vraagtekens bij exploitatietabel. Met name de kosten zijn hoogstwaarschijnlijk te laag ingeschat. In de meerjarenbegroting van de NV wordt uitgegaan van € 3,1 miljoen aan kosten (in 2025, inclusief volledig onderhoud), dit nieuwe bad zou € 0,458 miljoen per jaar kosten.

Inkoopwaarde omzet horeca is nergens in de tabel te vinden (is gesaldeerd bij de baten). Accountantskosten: 7,5 K is laag ingeschat. Water en chemicaliën 10 K is laag ingeschat. Ervan uitgaande dat er geen gasverbruik nodig is (?) bedraagt het elektriciteitsverbruik (voor terug levering zonnepanelen): 174.250 kWh ten opzichte van 1.093.000 kWh in de huidige situatie: dit lijkt ook een groot verschil.

⁴⁴ De exploitatie sluit met een licht tekort van €41.000,-. Moet een exploitatie niet per definitie dekkend zijn? Daarnaast zijn er ook bij een nieuw zwembad kapitaallasten (323 K) en groot (eigenaars) onderhoud (108 K). Totale lasten voor de gemeente: 431 K. Dit ruim boven de 250 K uit die een zwembad volgens het raadsvoorstel van 30-9-2021 zou mogen kosten. De vraag is of de gemeente dan wel iets opschiet met een nieuw zwembad, terwijl de kosten niet significant lager worden?

⁴⁵ **Conclusie eindrapport: zeer oppervlakkig, suggestief met veel aannames, behoorlijk veel fouten in kengetallen, toegerekend op sluiting of klein doelgroepenbad. Bij zo'n majeur besluit moet de huidige exploitant de mogelijkheid krijgen om een alternatief scenario te bieden.**