

# Expertmeeting zwembaden

Gemeente Oude IJsselstreek

24 mei 2012



# Inhoud

1. Introductie
2. Uw vraagstelling
3. Onze visie



# 1. Introductie

- Ramon Ockhuizen, Operationeel Manager bij Optisport, o.a. verantwoordelijk voor zwembad 't Walfort in Aalten
- Optisport is een landelijk opererende exploitant van sportaccommodaties (zwembaden, sporthallen, fitnesscentra, ijsbanen e.d.)
- Marktleider in risicodragende exploitaties
- 60 gemeenten, 150 accommodaties, 70 mln omzet en 1.600 medewerkers



# 2. Uw vraagstelling

- In huidige situatie 3 zwembaden:
  - De Blenk in Ulft: overdekt zwembad
  - Van Pallandtbad in Varsseveld: overdekt zwembad
  - De Paasberg in Terborg: openluchtbad
- Voor een gemeente met 40.000 inwoners een ruim aanbod
- Huidig exploitatietekort € 1,2 miljoen



# 2. Uw vraagstelling

U wilt het exploitatietekort terugbrengen naar **€ 600.000** per jaar en vraagt aan ons als exploitant hoe wij dit zouden aanpakken, met oog voor:

- binnen- en buitenzwemmen
- zwemlessen, recreatief zwemmen, breedte- en topsport
- reistijd
- entreeprijzen
- (energie)duurzaamheid
- alternatieve inkomstenbronnen



# 3. Onze visie

- Uw vraagstelling bevindt zich in een 'lastig' speelveld van lokale belangen, belangen van gebruikers, ontwikkelingen in de zwembranche, demografische ontwikkelingen, financiële taakstellingen, enzovoort
- Voor onze visie hebben wij geen uitputtend onderzoek verricht en ons niet laten leiden door de input van belanghebbenden
- Uitgangspunt voor onze visie is hoe wij als exploitant kijken naar een optimale 'oplossing' voor de vraagstelling, uitgaande van wat volgens ons benodigd is in de gemeente Oude IJsselstreek en hoe dit het beste binnen kaders kan worden ingevuld!



# 3. Onze visie

Wat heeft u als gemeente (minimaal) nodig aan zwembadwater?

- Een gemeente met 40.000 inwoners heeft potentie voor ca. 180.000 zwembadbezoekers binnen en 40.000 buiten
- Dit vraagt om circa 550 tot 600 m<sup>2</sup> wateroppervlak binnen en 800 m<sup>2</sup> wateroppervlak buiten
- In principe volstaat daarmee een overdekt zwembad met:
  - een bassin van 25 x 15 meter (375 m<sup>2</sup>)
  - een bassin van 20 x 10 meter (200 m<sup>2</sup>)
- In het buitenbad is behoefte aan een evenwichtige verdeling van diep en ondiep water



# 3. Onze visie

Hoe kunt u deze behoefte aan watercapaciteit het beste invullen?

Enkele overwegingen ten aanzien van een **buitenbad**:

- Zwembad De Paasberg beschikt in totaal over 840 m<sup>2</sup> wateroppervlak, verdeeld over diep en ondiep water
- De Paasberg wordt bezocht door 30.000 tot 50.000 bezoekers
- Het zwembad is centraal gesitueerd binnen de gemeente
- Het huidig exploitatietekort bedraagt € 215.000
- Instandhouding vraagt om een eenmalige investering van € 400.000





# 3. Onze visie

Conclusies ten aanzien van een buitenbad:

- Openluchtbad De Paasberg voorziet prima in de behoefte
- De Paasberg is in principe goed bereikbaar
- Instandhouding is goedkoper dan nieuwbouw
- Terugdringen van het exploitatietekort is mogelijk, o.a. door
  - toepassen exploitatieverbeterende maatregelen (omzet verhogen en kostenreductie)
  - clustering met andere zwembaden/sportaccommodaties (synergie)



# 3. Onze visie

Enkele overwegingen ten aanzien van een binnenbad:

- Voor banenzwemmen, doelgroepactiviteiten, zwemlessen en verenigingen is behoefte aan een functioneel sportbad met een beweegbare bodem
- Recreatief zwemmen kan in een recreatiebassin (hoge investering), maar ook in een functioneel bassin (losse speelmaterialen)
- Een zwembad met zowel een wedstrijdbassin als een instructiebassin biedt mogelijkheden voor een optimaal rooster en een goede afstemming van de watertemperatuur
- Noch De Blenk noch het Van Pallandtbad voldoen aan behoefte aan watercapaciteit en functionaliteit



# 3. Onze visie

- Met nieuwbouw kan optimaal worden ingespeeld op duurzaamheid
- Clustering van voorzieningen op één locatie bespaart kosten
- Locatie De Paasberg is centraal gesitueerd in een gebied met meerdere sportfuncties
- In de concentratie van Terborg, Silvolde, Uft en Gendringen wonen de meeste inwoners (25.000)
- Exploitatietekort De Blenk € 460.000 en Van Pallandtbad € 427.000
- Instandhouding De Blenk vergt investering van € 750.000
- Instandhouding Van Pallandtbad vergt investering van € 1.250.000
- Bij Van Pallandtbad vindt reeds uitbreiding met turnhal plaats



# 3. Onze visie

Conclusies ten aanzien van een binnenbad:

- Instandhouding beide overdekte baden niet reëel vanwege investering en exploitatietekorten
- Instandhouding van één bad niet reëel, omdat geen van beide baden voldoet aan behoefte aan capaciteit én functionaliteit; daarnaast nog hoge renovatiekosten en hoog exploitatietekort
- Investerings in renovatie/modernisering hebben doorgaans een beperkte houdbaarheid (15 tot 20 jaar) dan nieuwbouw (40 jaar)
- Uitbreiding van één bad niet reëel vanwege investering en combinatie oud/nieuw



# 3. Onze visie

- Onze voorkeur gaat uit naar nieuwbouw bij De Paasberg, omdat:
  - locatie centraal ligt, goed bereikbaar is en op sportterrein ligt
  - nieuwbouw kansen biedt op het gebied van duurzaamheid
  - nieuwbouw kansen biedt tot optimaal ontwerp (vanuit exploitatie)
  - combinatie binnen- en buitenbad meer synergie oplevert dan combinatie binnenbad en sporthal/turnhal
  - inwoners voor 40 jaar kunnen beschikken over eigentijds zwembad



# 3. Onze visie

Tot slot:

- Mogelijkheden voor herontwikkeling bestaande locaties (grondopbrengst inbrengen in investering nieuwbouw)
- Entreprijzen dienen zoveel als mogelijk marktconform te zijn
- Toevoeging commerciële voorzieningen (kinderopvang, zorg, fitness, wellness e.d.) alleen interessant, wanneer synergie in exploitatie mogelijk is (investeerder wil namelijk rendement op commerciële voorziening waardoor dus geen sprake is van 'kostendrager')
- College heeft bij privatisering 'maatschappelijk pakket' als PM-post opgegeven: dit heeft echter grote invloed op wel/niet behalen bezuinigingstaakstelling



Bedankt voor  
uw aandacht!

