



Rapport

Toekomstvisie Bad Hesselingen

Stichting Zwembad Meppel

19 mei 2023

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1	Context en onderzoeksopdracht	1
1.2	Opbouw rapportage	1
2.	Marktanalyse	2
2.1	Aanbod en bezoek Bad Hesselingen	2
2.2	Zwembaden in de omgeving	3
2.3	Trends en ontwikkelingen	4
2.3.1	Demografie	4
2.3.2	Vraag en aanbod zwembaden	4
3.	Uitwerking scenario's	6
3.1	Configuratie (ver)nieuwbouw en bezoekersprognose	6
3.2	Investeringskosten en kapitaallasten	7
3.3	Jaarlasten	7
3.4	Slotbeschouwing	8
Bijlage 1	Ruimtestaat scenario 'Nieuw'	9
Bijlage 2	Investeringskostenramingen	10
Bijlage 3	Exploitatiebegrotingen	12

1. Inleiding

1.1 Context en onderzoeksopdracht

De gemeente Meppel beschikt met Bad Hesselingen (foto) over een zwembad met een regionale uitstraling. Het zwembad is in 1968 gerealiseerd en is in 1993 voor de laatste maal ingrijpend gerenoveerd. In dat jaar is de exploitatie van het zwembad in handen gekomen van de Stichting Zwembad Meppel.



Bad Hesselingen trekt jaarlijks ongeveer 260.000 bezoekers uit Meppel en wijde omgeving. De combinatie met het in 2017 gerealiseerde klimpark maakt dat Bad Hesselingen het grootste recreatiebedrijf is van Zuid-West Drenthe.

De accommodatie verkeert op het oog ondanks haar leeftijd in een redelijke staat, mede omdat tot op heden het geplande onderhoud ook daadwerkelijk is uitgevoerd. Dit neemt niet weg dat vanwege de leeftijd van het gebouw sprake is van een verhoogd risicoprofiel. Zo zijn de afgelopen tijd forse kosten gemaakt vanwege de gevolgen van grondverzakkingen. De komende jaren staan ingrijpende renovaties en vervangingen op stapel, waaronder de aanpak van betonrot, vervanging van leidingwerk en de vervanging van diverse installatieonderdelen. Zeker zo belangrijk is dat de configuratie van de baden (met name het wedstrijdbassin) niet meer voldoet aan de behoefte van de gebruikers.

De Stichting is samen met betrokken verenigingen in overleg met de gemeente over het toekomstperspectief van Bad Hesselingen. Er zijn onderzoeksvragen geformuleerd en er is een stappenplan ontwikkeld dat overlegd is met de gemeente. Gezamenlijk is uitgesproken dat behoefte is aan het uitwerken van de volgende drie scenario's:

1. In stand houden van het bestaande zwembad.
2. Renoveren en aanpassen van de configuratie (vernieuwbouw).
3. Nieuwbouw van het zwembad.

1.2 Opbouw rapportage

In het volgende hoofdstuk worden de uitkomsten van de uitgevoerde marktanalyse gepresenteerd op basis waarvan kan worden vastgesteld wat de behoefte is aan een zwembad in Meppel. In hoofdstuk drie zijn de verschillende scenario's uitgewerkt en beoordeeld op maatschappelijke en financiële consequenties. De rapportage sluit af met een slotbeschouwing op de toekomst van Bad Hesselingen met de belangrijkste conclusies.

2. Marktanalyse

2.1 Aanbod en bezoek Bad Hesselingen

Bad Hesselingen beschikt over een 6-baans wedstrijd- (25 x 15 meter), een recreatie-/instructiebad van 265 m² (vrije vorm) met een uitzwembad van 212 m² (foto) en een opvangbassin voor de glijbaan van 7 m². Tezamen met het kleuterbad van 18 m² is sprake van een totale watercapaciteit van 877 m².



Op het buitenterrein ligt bij een zonneweide, een grote speeltuin, een voetbalarena, een mega-trampoline, een kabelbaan en een klimpark met diverse parcoursen en uitdagingen. Op dit terrein ligt ook een 18 holes minigolfbaan (bron: www.badhesselingen.nl).

Het recreatiebad trekt bezoekers uit de hele regio. In het volgende overzicht zijn de bezoekersaantallen weergegeven in de periode 2018-2022 met een prognose voor 2023.

bezoekers Bad Hesselingen	2018	2019	2020	2021	2022	2023
- recreatief	135.967	136.628	28.784	61.274	107.485	145.000
- zwemlessen	45.727	41.701	9.861	18.867	31.580	27.000
- aquasporten	11.662	10.452	2.307	3.694	7.263	12.000
- schoolzwemmen	16.977	16.880	4.420	1.748	6.330	15.000
- verenigingen	23.745	23.742	6.395	7.376	17.695	14.000
totaal zwembad:	234.078	229.403	51.767	92.959	170.353	213.000
- overig						
- wellness	7.595	8.061	1.889	3.414	4.879	9.000
- outdoor	4.167	5.108	3.406	3.738	3.911	6.500
- verhuur zwemscholen bso	4.311	4.630	1.359	1.491	4.949	5.000
totaal:	250.151	247.202	58.421	101.602	184.092	233.500

Toelichting:

- In de bezoekersaantallen 2020 en 2021 zijn de gevolgen van Corona af te lezen. In 2022 heeft op het gebied van recreatief zwemmen enig herstel plaats gevonden. Op basis van landelijke trends is de verwachting gerechtvaardigd dat dit herstel in 2023 door zal zetten. Deze verwachting wordt bevestigd door de bezoekersaantallen in het eerste kwartaal van 2023.

- In de prognose voor 2023 zijn de begeleiders bij zwemlessen en toeschouwers bij verenigingsactiviteiten niet meegenomen. Het is niet gebruikelijk dat zij worden beschouwd als zwembadbezoekers. Volgens opgave van de directie gaat het om respectievelijk 15.000 begeleiders en 10.000 toeschouwers.
- De volgende lokale verenigingen en organisaties maken gebruik van Bad Hesselingen: zwem- en waterpolovereniging MZPC De Reest, reddingsbrigade De Dukers Meppel/Nijeveen, duikvereniging Archimedes en stichting Trebokama (sport- en spelactiviteiten voor mensen met een beperking). Triathlonvereniging TZT '86 wil al jaren trainingen verzorgen in Bad Hesselingen, maar daarvoor zijn geen uren beschikbaar.
- In de huidige situatie worden onder meer de volgende knelpunten ondervonden in de afstemming van vraag en aanbod:
 - Door onvoldoende watercapaciteit staan er structureel zo'n 70 kinderen op de wachtlijst voor zwemles (op een totaal van ongeveer 500 leskinderen is dit bijna 15%).
 - Verenigingen en organisaties moeten vaak op minder courante uren worden ingeroosterd, waardoor ze hun leden/klanten niet goed kunnen bedienen of uitwijken naar zwembaden in de omgeving.
 - Door onvoldoende watercapaciteit is het niet mogelijk nieuwe (doelgroep)activiteiten te ontwikkelen waarmee ingespeeld kan worden op nieuwe behoeften.
 - In kwalitatieve zin heeft het huidige zwembad beperkingen op het gebied van het kunnen afstemmen van de watertemperatuur op de behoeften van klanten, de beschikbaarheid van vergader-, berg- en kantoorruimten, de toegankelijkheid, de bereikbaarheid en de parkeergelegenheid.

Om de bezoekersaantallen in perspectief te plaatsen zijn in het volgende overzicht de animocijfers weergegeven (gemiddeld aantal bezoeken per inwoner van de gemeente Meppel) en afgezet tegen referentiecijfers van in Nederland vergelijkbare zwembaden.

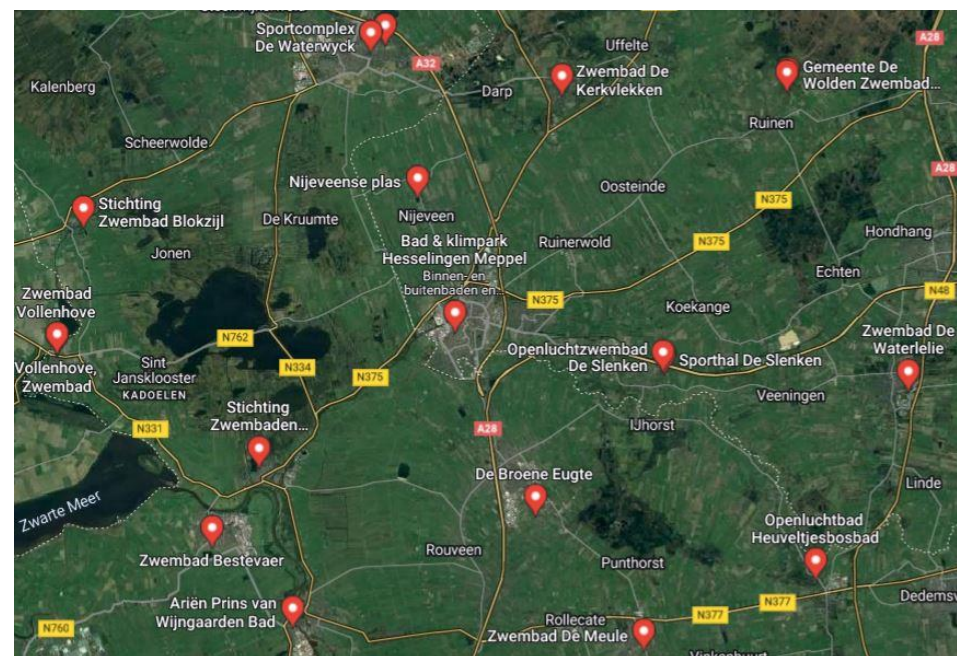
animocijfers	2023	benchmark
- recreatief	4,1	1,6 - 2,0
- zwemlessen	0,8	0,5 - 0,7
- aquasporten	0,3	0,3 - 0,5
- schoolzwemmen	0,4	
- verenigingen	0,4	0,6 - 0,8
subtotaal:	6,0	3,0 - 4,0
inwoners	35.500	

Toelichting:

- Uit de tabel is op te maken dat het totaal animocijfer in 2023 6,0 bedraagt. Dit is fors hoger dan gemiddeld in min of meer vergelijkbare zwembaden. Dit wordt volledig veroorzaakt door de hoge aantallen recreatieve zwemmers vanuit Meppel en omringende gemeenten en toeristen in het zomerseizoen.
- Het aantal deelnemers aan de zwemlessen 'scoort' aan de bovenkant van het gemiddelde en zou nog hoger zijn als de wachtlijst kan worden weggewerkt.
- De deelname aan verenigingsactiviteiten is in verhouding laag, wat niet los gezien kan worden van de beperkte mogelijkheden om verenigingen en organisaties courante uren aan te bieden.

2.2 Zwembaden in de omgeving

Op de volgende overzicht kaart is het regionale zwembadaanbod weergegeven binnen een straal van circa 20 kilometer ten opzicht van Bad Hesselingen.



Toelichting:

- Zoals ook in het gesprek met de directie besproken staat vast dat het recreatiebad niet alleen bezoekers trekt uit Meppel maar uit de hele regio (Zuidwest Drenthe en de Kop van Overijssel). In het zomerseizoen weten toeristen uit het hele land Bad Hesselingen te vinden. Toeristen die veelal verblijven in de ruim 100 verblijfaccommodaties die te vinden zijn in een straal van 50 kilometer rondom Meppel (campings, B&B's en hotels).
- Enige concurrentie ondervindt Bad Hesselingen vooral van de volgende zwembaden:
 - De Waterwyck in Steenwijk (25.000 inwoners): qua opzet enigszins vergelijkbaar met Bad Hesselingen, maar kleiner en vooral gericht op de eigen inwoners.
 - De Vrolijkheid in Zwolle (130.000 inwoners): beschikt over twee 25-meter baden, een doelgroepenbad, een recreatiebad en een peuterbad en onderscheidt zich vooral op het gebied van sport en onderwijs. De Vrolijkheid is recreatief minder aantrekkelijk voor jonge gezinnen (tarieven 25% hoger dan in Bad Hesselingen).

- Aquarena in Emmen: beschikt over twee 25-meter baden, een gecombineerd recreatief-/doelgroepen-/instructiebad en een peuterbad. Beperkt concurrerend, omdat Emmen ongeveer 50 kilometer van Meppel ligt.
- Swim Fun in Joure: vooral gericht op recreatief zwemmen, maar ligt net als Aquarena op ongeveer 50 kilometer van Meppel.

2.3 Trends en ontwikkelingen

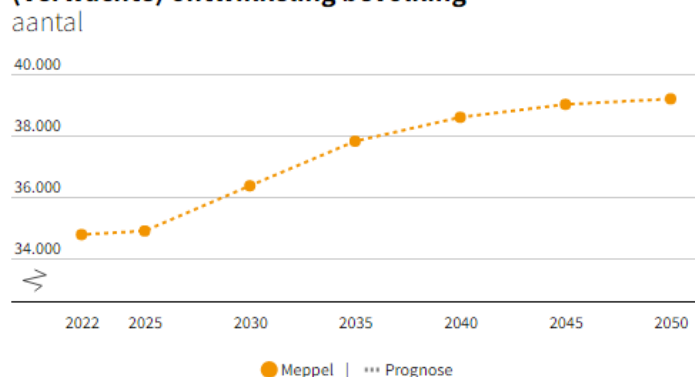
2.3.1 Demografie

Het aantal inwoners van de gemeente Meppel groeit. In 2019 telde de gemeente 33.500 inwoners. Dit aantal is in 2023 gegroeid tot 35.500, waarvan ruim 31.000 in de stad Meppel.

Met de ambitie om tot 2030 de woningvoorraad met gemiddeld 300 woningen per jaar te verruimen is groei ook de komende jaren de verwachting. Tot 2030 gaat het dan om een verwachte bevolkingsgroei van 3.000 tot 4.000 inwoners. Op basis van de lange termijn prognose, zoals in de volgende figuur afgebeeld, groeit Meppel tot circa 39.000 inwoners.

Een dergelijk groei van 10% ten opzichte van het huidige aantal inwoners biedt uiteraard kansen om in alle categorieën meer bezoekers in Bad Hesselingen te verwelkomen.

(Verwachte) ontwikkeling bevolking



ABF - Primos | 2022 - 2050

2.3.2 Vraag en aanbod zwembaden

Voor de vraag naar en het aanbod van zwembaden kunnen onder meer de volgende (landelijke) ontwikkelingen worden onderscheiden:

- Het animo voor zwemmen in Nederland is de afgelopen decennia gedaald. Waar ongeveer 25 jaar geleden nog rekening gehouden werd met een animocijfer van 5,0, is tegenwoordig sprake van een aanmerkelijk lager animocijfer van 3,0 tot 4,0 (zie ook paragraaf 2.1). Vooral door het hoge aantal recreatieve bezoekers is Bad Hesselingen hierop een positieve uitzondering.
- In de jaren '90 van de vorige eeuw is door veel gemeenten geïnvesteerd in recreatieve voorzieningen bij zwembaden. Bad Hesselingen (foto) is hier een voorbeeld van. De afgelopen decennia is landelijk een verschuiving zichtbaar van recreatief bezoek naar begeleide activiteiten, zoals doelgroepactiviteiten (bijvoorbeeld voor ouderen of mensen met een beperking) en aquasporten. De toenemende concurrentie van andere (recreatieve) vrijetijdsbestedingsmogelijkheden en de beperkte attractiewaarde van veel recreatieve zwembaden, als niet periodiek wordt geïnvesteerd in beleving en nieuwe faciliteiten, zijn oorzaken van dalende recreatieve bezoekers. Instructiezwemmen blijft een kerntaak van zwembaden en stabiel qua bezoek. Nieuwe baden zijn vaker functioneel van aard en minder gericht op recreatie.
- Toch wordt door menig gemeente nog steeds geïnvesteerd in de recreatieve functie van zwembaden. Niet alleen levert recreatief zwemmen een bijdrage aan een gezond lokaal sport- en beweegklimaat. Ook zorgt recreatief zwemmen ervoor dat kinderen na het behalen van hun zwemdiploma gestimuleerd worden te blijven zwemmen (bijdrage aan zwemveiligheid). Verder kan een recreatief zwembad in het zomerseizoen ook als laagdrempelige slechtweervoorziening voor de eigen inwoners (waaronder de 'thuisblijvers') en soms ook voor toeristen.
- Zwembaden vervullen een belangrijke sociale functie, vooral zwembaden met recreatieve voorzieningen. Zwembaden zijn een laagdrempelige ontmoetingsplaats voor jong en oud, maar zeker ook voor mensen die kampen met gevoelens van eenzaamheid en



voor mensen met een beperking. Zwembaden dragen bij aan een inclusieve samenleving.

- ❖ In de vergrijzende samenleving zijn zwembaden bij uitstek geschikte accommodaties om een gevarieerd aanbod voor senioren te ontplooien. Zwemmen is vrij van schokbelasting en zwemmen wordt steeds vaker ingezet voor preventieve zorg en revalidatie.

3. Uitwerking scenario's

In dit hoofdstuk worden de drie in de inleiding genoemde scenario's uitgewerkt:

1. In stand houden van het bestaande zwembad ('Behoud').
2. Renoveren en aanpassen van de configuratie ('Uitbreiding').
3. Nieuwbouw van het zwembad ('Nieuw').

Allereerst wordt de beoogde configuratie van de scenario's 2 en 3 getoetst aan een door ons opgestelde bezoekersprognose (is sprake van een efficiënte afstemming van vraag en aanbod?). Vervolgens worden de investeringskosten in beeld gebracht met een vertaling in kapitaallasten. Daarna worden de jaarlasten van de verschillende scenario's weergegeven (jaarlasten = kapitaallasten + reservering voor onderhoud en vervanging + saldo van exploitatie baten en lasten). Dit hoofdstuk wordt afgesloten met de belangrijkste conclusies.

3.1 Configuratie (ver)nieuwbouw en bezoekersprognose

In het volgende overzicht zijn de verschillen in configuratie weergegeven met de bijbehorende bezoekersprognose.

configuratie scenario 1 'Behoud'		configuratie scenario 2 'Uitbreiding'		configuratie scenario 3 'Nieuw'	
- 6-baans wedstrijdbad (25 x 15)	375	- 8-baans wedstrijdbad (25 x 21)	525	- 8-baans wedstrijdbad (25 x 21)	525
- recreatie-/instructiebad vrije vorm	265	- 6-baans doelgroepenbad (25 x 15)	375	- 6-baans doelgroepenbad (25 x 15)	375
- uitzwembad	212	- recreatie-/instructiebad vrije vorm	265	- recreatiebad (vrije vorm)	250
- opvang glijbaan	7	- uitzwembad	212	- kinder/peuter/kleuter (vrije vorm)	100
- kleuterbad	18	- opvang glijbaan	7		
		- kleuterbad	18		
totaal:	877	totaal:	1.377	totaal:	1.250
bezoekers		bezoekers		bezoekers	
- recreatief	145.000	- recreatief	181.000	- recreatief	181.000
- zwemlessen	27.000	- zwemlessen	34.000	- zwemlessen	34.000
- aquasporten	12.000	- aquasporten	15.000	- aquasporten	15.000
- schoolzwemmen	15.000	- schoolzwemmen	19.000	- schoolzwemmen	19.000
- verenigingen	14.000	- verenigingen	18.000	- verenigingen	18.000
totaal zwembad:	213.000	totaal zwembad:	267.000	totaal zwembad:	267.000
bezoekers per m2 zwemwater:	243	bezoekers per m2 zwemwater:	194	bezoekers per m2 zwemwater:	214
- overig		- overig		- overig	
- wellness	9.000	- wellness	9.000	- wellness	0
- outdoor	6.500	- outdoor	6.500	- outdoor	0
- verhuur zwemscholen bso	5.000	- verhuur zwemscholen bso	5.000	- verhuur zwemscholen bso	5.000
totaal:	20.500	totaal:	20.500	totaal:	5.000

Toelichting:

- ❖ In scenario 'Behoud' verandert er niets aan de configuratie en de bezoekersaantallen ten opzichte van de huidige situatie. Met 243 bezoekers per m² zwemwater is er niet of nauwelijks ruimte om meer bezoekers te verwelkomen. Ook niet bij een groeiend aantal inwoners. De in paragraaf 2.1 genoemde knelpunten zullen verder toenemen. Ter indicatie: landelijk wordt een richtlijn gehanteerd van 200 tot 250 bezoekers per m² zwemwater als indicatie voor een efficiënte afstemming van vraag en aanbod.
- ❖ In scenario 'Uitbreiding' krijgt Bad Hesselingen een nieuw 8-baans wedstrijdbad van 25 x 21 meter. Een voor de hand liggende locatie van deze uitbreiding is rechts naast de entree (blauw kader op foto). De watercapaciteit neemt toe van 877 m² tot 1.377 m² (plus 57%). Op basis van de marktanalyse is de verwachting gerechtvaardigd dat het aantal bezoekers kan stijgen van 213.000 tot 267.000 (plus 25%). Deze stijging is enerzijds het gevolg van demografische ontwikkeling in Meppel en de regio (bandbreedte van 10 tot 15%) en anderzijds het gevolg van een kwaliteitsimpuls aan Bad Hesselingen (bandbreedte van 10 tot 15%). Met een verhouding van 194 bezoekers per m² zwemwater is er weer ruimte aanwezig om de bezoekers en de gebruikers van het Bad op comfortabele wijze te ontvangen.
- ❖ In scenario 'Nieuw' is sprake van een vergelijkbare configuratie als in de scenario 2 'Uitbreiding', maar is geen rekening meer gehouden met een uitzwembad. De toegevoegde waarde van een dergelijke voorziening is beperkt en leidt derhalve tot dezelfde bezoekersprognose als in scenario 2. Een verhouding van 214 bezoekers per m² zwemwater valt binnen de bandbreedte van 200-250 bezoekers. Het totaal bruto vloeroppervlak van dit scenario bedraagt ruim 5.700 m². Een ruimtestaat is opgenomen in bijlage 2.
- ❖ Anders dan in de scenario's 1 en 2 wordt in scenario 3 geen rekening meer gehouden met wellness- en outdoorvoorzieningen. Welke financiële consequenties dit heeft wordt in de volgende paragrafen duidelijk.



3.2 Investerings en kapitaallasten

Bij scenario 'Behoud' is geen sprake van een eenmalige investering, maar is door ons een meerjaren onderhoudsplanning opgesteld voor de komende 20 jaar. De totale onderhouds- en instandhoudingskosten voor deze periode ramen wij op € 12,7 miljoen. Daarbij is rekening gehouden met een warmtepomp ter vervanging van de bestaande cv installatie. De gemiddelde onderhoudskosten in dit scenario bedragen dan per jaar € 635.000. Ter illustratie: het huidige onderhoudsbudget bedraagt € 266.000 en zal in dit scenario dus met een factor 2,4 verhoogd moeten worden.

Voor de scenario's 'Uitbreiding' en 'Nieuw' is wel sprake van investeringen. Bij scenario 'Uitbreiding' lopen de totale onderhouds- en instandhoudingskosten voor de komende 20 jaar met de uitbreiding van het 8-baans wedstrijdbad op tot in totaal € 15 miljoen (gemiddeld € 749.000 per jaar).

In het volgende overzicht zijn de investeringsbedragen van de scenario's 'Uitbreiding' en 'Nieuw' weergegeven met de bijbehorende kapitaallasten.

scenario 'Uitbreiding'	investeringskosten	afschrijvings-termijn	rente percentage	kapitaallasten annuitair	kapitaallasten lineair jaar 1
Bouwkundig en overig	€ 8.975.663	20	1,50%	€ 522.794	€ 583.418
Installaties	€ 1.882.900	20	1,50%	€ 109.671	€ 122.389
Inrichting	€ 877.500	10	1,50%	€ 95.151	€ 100.913
Totaal exclusief BTW	€ 11.736.063			€ 727.616	€ 806.719

scenario 'Nieuw'	investeringskosten	afschrijvings-termijn	rente percentage	kapitaallasten annuitair	kapitaallasten lineair jaar 1
Bouwkundig en overig	€ 26.472.992	40	1,50%	€ 884.915	€ 1.058.920
Installaties	€ 5.661.583	20	1,50%	€ 329.763	€ 368.003
Inrichting	€ 2.035.425	10	1,50%	€ 220.710	€ 234.074
Totaal exclusief BTW	€ 34.170.000			€ 1.435.388	€ 1.660.996

Toelichting:

- ❖ In scenario 'Uitbreiding' wordt een 8-baans wedstrijdbad van 25 x 21 meter toegevoegd. Met inbegrip van de kosten om deze voorziening aan te sluiten op de bestaande accommodatie, infrastructurele kosten en inrichtingskosten van het zwembad en de ligweide ramen wij de investeringskosten op ruim € 11,7 miljoen. Wij hebben er voor gekozen deze investering bouwkundig af te schrijven in 20 jaar, gegeven de levensduur

van de rest van de accommodatie. Op basis van een actuele rente van 1,5% waarmee de gemeente rekent zijn de kapitaallasten annuitair en lineair jaar 1 berekend.

- ❖ Conform de beoogde configuratie bedraagt de investering in scenario 'Nieuw' bijna € 34,2 miljoen. De afschrijvingstermijnen zijn bepaald conform het activabeleid van de gemeente Meppel. De kapitaallasten zijn ongeveer een keer zo hoog als bij scenario 'Uitbreiding'.

Een onderbouwing van de investeringskosten is opgenomen in bijlage 2.

In overleg met de projectgroep is er voor gekozen om de investeringskosten exclusief BTW op te voeren. De BTW op de investering en op de exploitatie kan worden verrekend als sprake is van een winstbeogende exploitatie. De huidige Stichting Zwembad Meppel voldoet nu niet aan deze voorwaarde, maar zou zich om kunnen vormen tot een organisatie die wel winstbeogend is. Overigens is tot 2024 een SPUK-regeling van kracht die gemeenten de mogelijkheid biedt om fiscale nadelen te compenseren. Niet duidelijk is hoe deze regeling vanaf 2024 vorm krijgt.

3.3 Jaarlasten

In het volgende overzicht zijn de jaarlasten van de drie scenario's weergegeven.

	scenario's		
jaarlasten	'Behoud'	'Uitbreiding'	'Nieuw'
- kapitaallasten	€ -	€ 728.000	€ 1.435.000
- onderhoud	€ 635.000	€ 749.000	€ 318.000
- saldo exploitatie	€ 220.000	€ 204.000	€ 131.000
totaal:	€ 855.000	€ 1.681.000	€ 1.884.000

Toelichting:

- ❖ In paragraaf 3.2 zijn de kapitaallasten en gemiddelde onderhoudskosten beschreven. De onderhoudskosten bij scenario 'Nieuw' zijn berekend op gemiddeld 1,5% van de bouwkosten à € 21.208.000 (kengetal). De kapitaallasten zijn in de berekening meegenomen op basis van annuïteiten. Dit geeft een stabiel beeld van de jaarlasten.

- Het saldo van exploitatiebaten en -lasten varieert tussen € 220.000 (scenario 'Behoud') en € 131.000 (scenario 'Nieuw'). De onderbouwing van de exploitatiebegrotingen is opgenomen in bijlage 3.

jaarlast, maar ten opzichte van het behouden van Bad Hesselingen is sprake van een extra jaarlast van circa € 1 miljoen.

3.4 Slotbeschouwing

In deze rapportage is vastgesteld dat de huidige bijdrage van de gemeente van € 510.000 (€ 266.000 subsidie voor onderhoud en vervanging MJOP en € 244.000 budgetsubsidie) substantieel omhoog moet om een volwaardig zwembad voor Meppel te behouden.

Om het huidige Bad Hesselingen voor de komende 20 jaar te behouden moet de bijdrage worden verhoogd naar minimaal € 855.000. Dit met de kanttekening dat de onderhoudskosten hoger uit kunnen vallen, omdat bij de instandhouding van een verouderd gebouw (Bad Hesselingen dateert oorspronkelijk van 1968) altijd met onvoorziene omstandigheden rekening gehouden moet worden. Denk bijvoorbeeld aan de risico's van betonrot en verzakkingen. Verder worden de functionele knelpunten in dit scenario niet opgelost en kunnen de bezoekersaantallen niet stijgen.

Knelpunten worden wel opgelost en er komt ruimte om meer bezoekers te verwelkomen als gekozen wordt voor uitbreiding van Bad Hesselingen met een 8-baans wedstrijdbad. Een dergelijke uitbreiding vergt een investering van ruim € 11,7 miljoen en leidt tot een jaarlast van in totaal bijna € 1,7 miljoen. Ook aan dit scenario kleeft het nadeel van een in de basis verouderde accommodatie met de risico's die daarbij horen. Een ander nadeel is dat de grondige verbouwing leidt tot een tijdelijke buitengebruikstelling van Bad Hesselingen. Gedurende deze periode zullen de bezoekers van het zwembad hun heil buiten Meppel moeten zoeken. Dit zal voor een groot deel van de bezoekers betekenen dat ze afhaken, waarbij het de vraag is of ze terugkeren als de uitbreiding van Bad Hesselingen is voltooid.

Aan een keuze voor nieuwbouw kleven functioneel geen nadelen. Met een nieuwe, duurzame accommodatie biedt de gemeente Meppel haar inwoners een aantrekkelijke zwemvoorzieningen voor de komende 40-50 jaar. Aan een dergelijke ambitie hangt een prijskaartje. De investering is door ons geraamd op ruim € 34 miljoen en een jaarlast van in totaal bijna € 1,9 miljoen. Ten opzichte van het scenario 'Uitbreiding' is dit beperkt hogere

Bijlage 1 Ruimtestaat scenario 'Nieuw'

In deze bijlage is een ruimtestaat voor een nieuw Bad Hesselingen opgenomen. De ruimtestaat is gebaseerd op de normen en richtlijnen die gelden voor zwembaden en voldoet aan het Handboek zwembaden van de KNZB.

RUIMTESTAAT						
Ruimte omschrijving			benodigde m2	aantal ruimten	totaal m2 nvo	
Entrée/Centrale Hal						
tochtportaal			10	1	10	
centrale hal, incl kassa / receptie / opstelplaats scoormobielen			150	1	150	
back office			10	1	10	
toiletten droog			3	4	12	
toilet minder validen			6	1	6	
werkkast			12	1	12	
scholentree			20	1	20	
Subtotaal Entrée/Centrale Hal						220
Bassins binnenbad						
	lengte	breedte				
wedstrijdbad 25meter 8 baans	25,0	21,0	525	1	525	
perron lange zijde tribune	25,0	4,5	113	1	113	
perron lange zijde overkant	25,0	3,0	75	1	75	
perron korte zijde start	28,5	4,5	128	1	128	
perron korte zijde overkant	28,5	3,5	100	1	100	
toeschouwersruimte			0,6	150	90	
	lengte	breedte				1.031
doelgroepenbad 25 6 baans	25,0	16,0	400	1	400	
perron lange zijde tribune	25,0	2,5	63	1	63	
perron lange zijde overkant	25,0	2,5	63	1	63	
perron korte zijde start	21,0	4,0	84	1	84	
perron korte zijde overkant	21,0	3,0	63	1	63	
toeschouwersruimte				0	0	
						672
recreatiebassin			250	1	250	
perrons recreatiebassin			250	1	250	
peuterbassin	10,0	10,0	100	1	100	
perrons peuterbassin			125	1	125	
wirlpool			10	1	10	
						735
Badmeesterspost/wedstrijdleiding			12	1	12	
EHBO			8	1	8	
Werkkast			12	3	36	
Bergingen baden			20	3	60	
Bergingen verenigingen			5	6	30	
						146

Kleedruimten						
kleedkamers groepsruimte			25	6	150	
doucheruimte zwembaden			16	3	48	
toiletten			3	10	30	
wisselcabines			1,7	42	71	
gezinscabines			4,0	4	16	
mindervaliden kleedkamer / toilet			12	2	24	
make up ruimte			8	1	8	
werkkast			12	1	12	
afsluitbare garderobekasten			0,20	200	40	
Subtotaal Kleedruimten						399
Personeelsruimten						
werkruimten			20	2	40	
repro			4	1	4	
server			8	1	8	
wasruimte			6	1	6	
personeelsruimte (incl. pantry)			30	1	30	
kleedruimte personeel, inclusief douche/toilet			24	2	48	
Subtotaal Personeelsruimten						136
Horeca						
Kantine incl. bar			120	1	120	
Natte ruimte h incl. bar			100	1	100	
multifunctionele ruimte / overleg ruimte			40	1	40	
keuken			20	1	20	
voorraadruimte			20	1	20	
berging containers			20	1	20	
berging terras			20	1	20	
Subtotaal Horeca						340
Overige ruimten						
fietsenstalling			20	1	20	
werkplaats			30	1	30	
Traforuimte			12	1	12	
Omloop kelder + installatie ruimte WZ			818	1	818	
Technische ruimten			367	1	367	
						1.247
Subtotaal netto vloeroppervlakte (NVO) zwembad						4.925
Oppervlakte verkeersruimte						345
Ontwerpverlies						98
Oppervlakte constructie						345
Bruto vloeroppervlakte (BVO)						5.713

Bijlage 2 Investeringskostenramingen

In de volgende overzichten zijn de investeringskostenramingen opgenomen van de scenario's 'Uitbreiding' en 'Nieuw'.

Investeringskosten scenario 'Uitbreiding'					excl. BTW
Kosten gemeente					
100	Grondkosten				0
200	Projectbegeleiding				288.871
300	Renten				110.221
400	Bijkomende kosten				76.997
500	Interieur (losse en specifieke inrichting)				450.000
Totaal	Kosten gemeente				926.089
Kosten ontwerp en realisatie					
1100	Bouw kosten				7.221.781
1200	Honoraria				699.404
1300	Infra				72.000
1400	Bijkomende kosten				180.545
1500	Prijsstijgingen				1.295.000
1600	Marktwerving				274.245
Totaal	Kosten ontwerp en realisatie				9.742.974
ONVOORZIEN					
2000	onvoorzien		10,00%	van 100 t/m 1900	1.067.000
Totaal	Investeringskosten scenario 'Uitbreiding'				11.736.063

Investeringskosten scenario 'Nieuw'					excl. BTW
Kosten gemeente					
100	Grondkosten				0
200	Projectbegeleiding				848.329
300	Renten				327.605
400	Bijkomende kosten				191.385
500	Interieur (losse en specifieke inrichting)				750.000
Totaal	Kosten gemeente				2.117.319
Kosten ontwerp en realisatie					
1100	Bouw kosten				21.208.233
1200	Honoraria				2.021.157
1300	Infra				617.160
1400	Bijkomende kosten				530.206
1500	Prijsstijgingen				3.758.000
1600	Marktwerving				812.635
Totaal	Kosten ontwerp en realisatie				28.947.391
ONVOORZIEN					
2000	onvoorzien		10,00%	van 100 t/m 1900	3.106.000
Totaal	Investeringskosten scenario 'Nieuw'				34.170.710

Grondkosten

Er zijn in de ramingen geen kosten opgenomen voor de aankoop en het bouwrijp maken van de grond. Bij scenario 3 'Nieuw' is het afhankelijk van de locatie of grond eigendom is van de gemeente en 'om niet' kan worden ingebracht.

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.

Renten

Deze post heeft betrekking op de rentekosten tijdens de voorbereiding en de uitvoering van het project.

Bijkomende kosten opdrachtgever

De bijkomende kosten voor de opdrachtgever betreffen met name de aansluiting van de nutsvoorzieningen en eventuele promotiekosten.

Interieur

Deze post heeft betrekking op de inrichting van het zwembad en de buitenruimte.

Bouwkosten

Onder de bouwkosten worden verstaan alle bouwkundige- en installatietechnische kosten om het project te realiseren. Ook de vaste inrichting maakt hier onderdeel van uit, alsook de bouwkundige aansluiting op het bestaande gebouw bij scenario 2 'Uitbreiding'.

Bij scenario 3 'Nieuw' gelden op het gebied van duurzaamheid de volgende uitgangspunten:

- Een All-electric gebouw (aardgasloos).
- GPR=8 (gemiddeld).

Honoraria

Onder honoraria vallen de kosten voor de architect, constructeur, adviseur installaties, adviseur akoestiek en bouwfysica, et cetera.

Infra

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

Bijkomende kosten opdrachtnemer

Onder de bijkomende kosten voor de opdrachtnemer worden de legeskosten en welstand begrepen.

Prijsstijgingen

Voor de investeringsramingen geldt prijspeil april 2023. Met als aannames oplevering van de uitbreiding of de nieuwe accommodaties medio 2027 zijn de (vermoedelijke) prijsstijgingen doorgerekend tot de oplevering. Voor de indexering wordt een prijskostenstijging van 4% per jaar gehanteerd. Dit is gelijk aan het langjarige gemiddelde over de laatste 10 jaar.

Marktwerking

De huidige markt is sterk in ontwikkeling met een stijging van grondstoffen (hout, staal, kunststoffen, brandstof) die hoger zijn dan de reguliere prijsstijgingen. Met deze post wordt daar op ingespeeld.

Onvoorzien

In deze fase is het gebruikelijk een post onvoorzien op te nemen à 10% van de bouwkosten.

Bijlage 3 Exploitatiebegrotingen

In het volgende overzicht zijn de exploitatiebegrotingen weergegeven van de drie scenario's met ter vergelijking de huidige situatie (2023).

bezoekers Bad Hesselingen	2023	'Behoud'	'Uitbreiding'	'Nieuw'
- recreatief	145.000	145.000	181.000	181.000
- zwemlessen (excl begeleiders)	27.000	27.000	34.000	34.000
- aquasporten	12.000	12.000	15.000	15.000
- schoolzwemmen	15.000	15.000	19.000	19.000
- verenigingen (excl. toeschouwers)	14.000	14.000	18.000	18.000
totaal zwembad:	213.000	213.000	267.000	267.000
bezoekers per m2 zwembad:	243	243	194	214
- overig				
- wellness	9.000	9.000	9.000	0
- outdoor	6.500	6.500	6.500	0
- verhuur zwemscholen bso	5.000	5.000	5.000	5.000
totaal:	20.500	20.500	20.500	5.000
exploitatie Bad Hesselingen	2023	'Behoud'	'Uitbreiding'	'Nieuw'
baten				
- entreegelden (recreatief)	€ 630.000	€ 630.000	€ 786.000	€ 786.000
- zwemlessen en diploma	€ 234.000	€ 234.000	€ 295.000	€ 295.000
- doelgroepen	€ 52.500	€ 52.500	€ 66.000	€ 66.000
- verenigingen	€ 126.500	€ 126.500	€ 152.000	€ 152.000
- wellness (solarium en sanua)	€ 55.000	€ 55.000	€ 55.000	€ -
- outdoor (klimpark en midgetgolf)	€ 55.000	€ 55.000	€ 55.000	€ -
- bso	€ 11.766	€ 11.766	€ 12.000	€ 12.000
- horeca (pacht = 15% van de omzet)	€ 46.308	€ 46.308	€ 56.000	€ 55.000
- overig	€ 8.250	€ 8.250	€ 10.000	€ 10.000
totaal exploitatiebaten:	€ 1.219.324	€ 1.219.324	€ 1.487.000	€ 1.376.000
subsidie		€ -		
- onderhoud en vervanging MJOP	€ 266.333	€ 635.000	€ 749.000	€ 318.000
- budget (incl. € 62.000 schoolzwemmen)	€ 244.368	€ 220.398	€ 204.000	€ 131.000
totaal subsidiebaten:	€ 510.701	€ 855.398	€ 953.000	€ 449.000
		€ -		
totaal baten	€ 1.730.025	€ 2.074.722	€ 2.440.000	€ 1.825.000
lasten				
- personeelskosten	€ 880.880	€ 880.880	€ 1.071.000	€ 991.000
- afschrijvingen	€ 81.000	€ 81.000	€ 81.000	€ 81.000
- huur	€ 210.665	€ 210.665	€ 210.000	€ 210.000
- gas, elektra en water	€ 189.750	€ 189.750	€ 244.000	€ 140.000
- onderhoud en vervanging (MJOP)	€ 292.500	€ 635.000	€ 749.000	€ 318.000
- marketing	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000
- administratie en advies	€ 18.000	€ 18.000	€ 20.000	€ 20.000
- verzekering en belasting	€ 18.500	€ 18.500	€ 20.000	€ 20.000
- overige kosten	€ 25.927	€ 25.927	€ 30.000	€ 30.000
totaal lasten:	€ 1.732.222	€ 2.074.722	€ 2.440.000	€ 1.825.000
resultaat voor belasting	€ -2.197	€ -	€ -	€ -

Toelichting:

- De bezoekersaantallen van de drie scenario's (zie ook paragraaf 3.1) vormen de basis voor de baten. Uitgangspunt voor de berekende baten is dat de gemiddelde opbrengsten per bezoeker gelijk blijven als in huidige situatie (2023). Deze gemiddelde opbrengsten zijn door ons als marktconform beoordeeld. Overigens betalen de verenigingen een kostprijs dekkende huur voor het gebruik van Bad Hesselingen, waarvoor zij huursubsidie van 57% ontvangen van de gemeente.
- De horecapacht wordt in de huidige situatie bepaald op 15% van de omzet (ongeveer € 310.000 in 2023). Deze constructie is gehandhaafd in de scenario's 'Uitbreiding' en 'Nieuw', waarbij de omzet oploopt tot respectievelijk € 375.000 en € 365.000.
- De gemeente verstrekt subsidie voor onderhoud en vervanging conform MJOP en een budgetsubsidie ten behoeve van een sluitende exploitatiebegroting. In de budgetsubsidie is een bedrag van € 62.000 inbegrepen voor het schoolzwemmen.
- De personeelslasten zijn berekend op 72% van de totale baten. Dit is gelijk aan de huidige situatie en beschouwen wij als efficiënt/marktconform. De posten afschrijvingen en huur zijn eveneens gelijk aan de huidige situatie.
- De post gas, elektra en water voor de scenario's 'Uitbreiding' en 'Nieuw' zijn berekend op basis van het door ons verwachte verbruik (referentiegegevens) en de tarieven die in Bad Hesselingen gelden.
- De overige posten zijn eveneens afgeleid van de huidige situatie die wij als marktconform beschouwen.



**beleidsontwikkeling &
marketing**



**beheer &
exploitatie**



**huisvesting &
programmamanagement**



**aanbesteden &
projectmanagement**