

Haalbaarheidsonderzoek zwembad De Fakkel

1^e onderzoeksresultaten

Raadscommissie 16 januari 2024

Inhoudsopgave

- **Eerste onderzoeksresultaten**
 - A. Technische onderzoeken
 - B. Exploitatie en behoefte
 - 1. Bezoek, animo en herkomst bezoek
 - 2. Concurrentie analyse
 - 3. Behoeftte verenigingen en inwoners enquête
 - 4. Financiële exploitatie
 - 5. Baten en lasten in gemeentebegroting
 - C. Denkrichtingen scenario's



A. Technische onderzoeken

Bouwkundig- en constructief

Veiligheid voor korte en
middellange termijn

Stikstofpositie

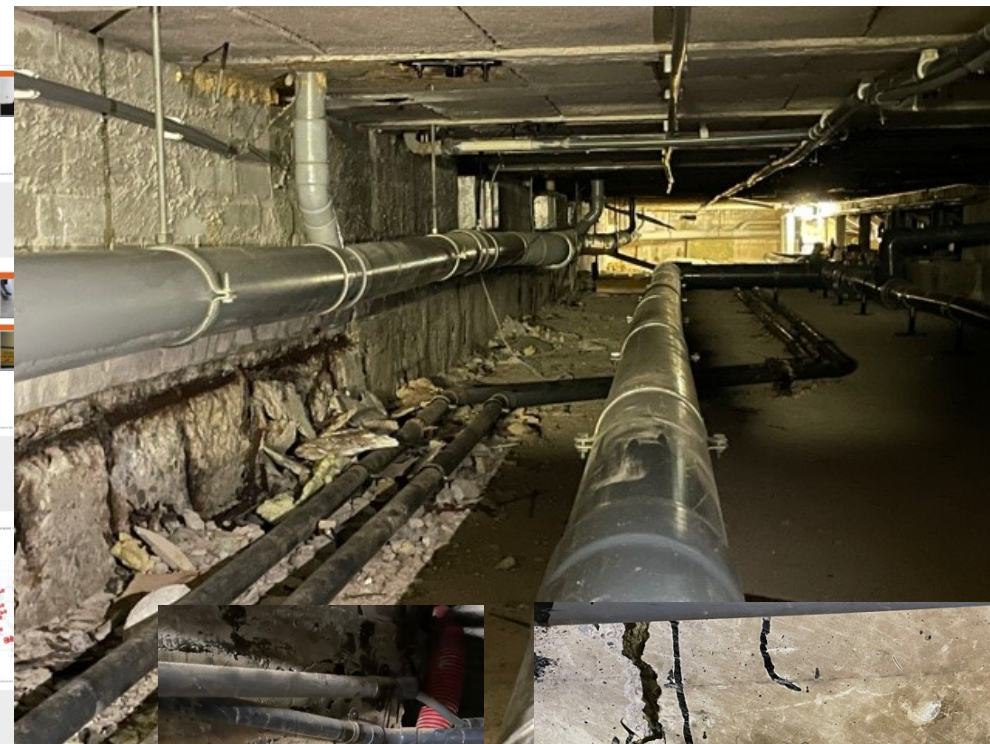
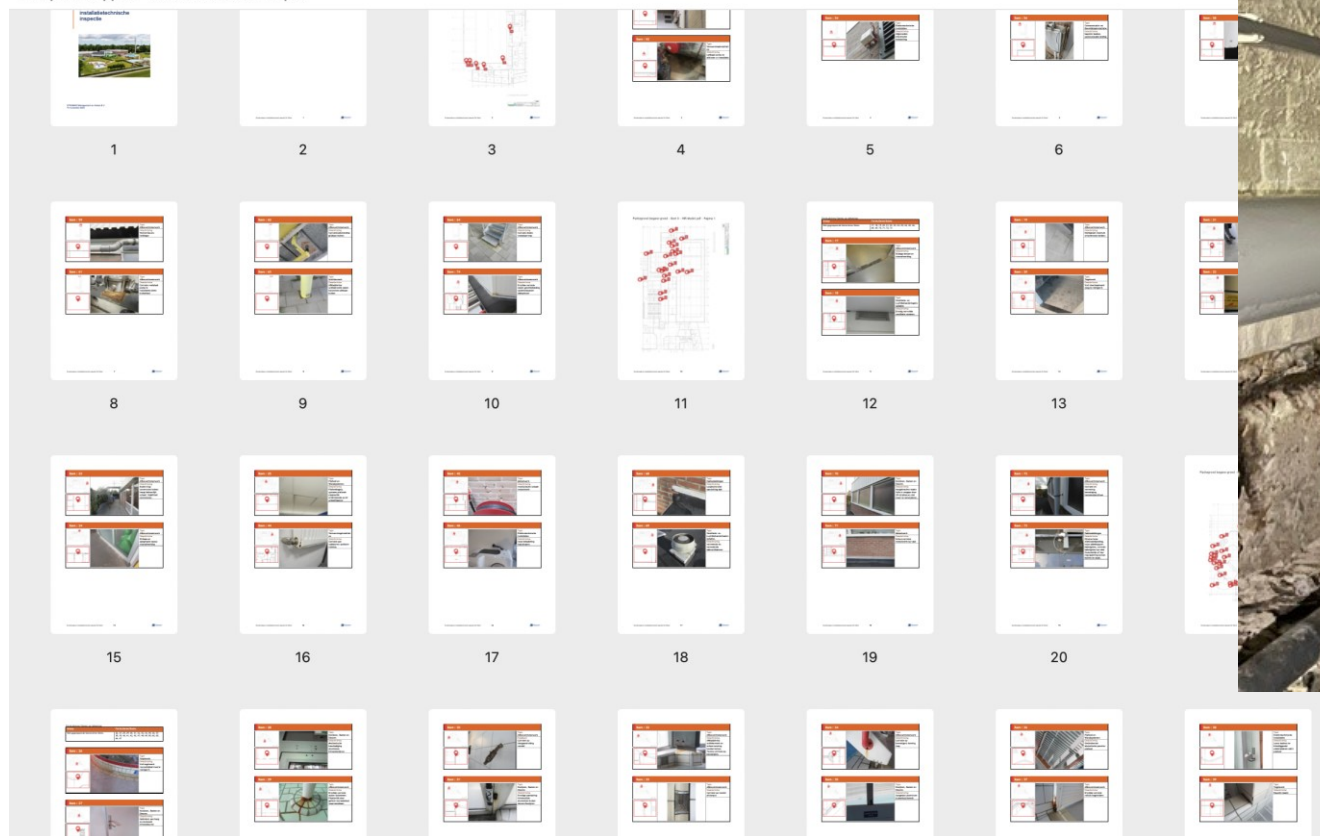
Waar moet rekening
meegehouden worden

Elektra aansluiting

Afname en
teruglevering

A. Technische onderzoeken

Inspectierapport - Zwembad De Fakkel.pdf



A. Technische onderzoeken

- Betonrot en scheuren

Item : 10		
		Type Betonwerk Omschrijving Ernstig betonrot in fundament van kelder waar de vloer opgelegd is. De schade is over een lengte van meer dan 5 meter zichtbaar. Het beton is uit elkaar gedrukt.

A. Technische onderzoeken

- Betonrot en scheuren

Item : 12		
		Type Betonwerk
		Omschrijving Scheurvorming in beton fundering door betonrot.

A. Technische onderzoeken

- Betonrot en scheuren

Item : 14		
		Type Betonwerk
		Omschrijving Wapening manco, corrosie, minimale dekking. Een dergelijke minimale dekking wijst op een bouwfout en kan de oorzaak zijn van betonrot.

A. Technische onderzoeken

➤ Bouwkundig – constructief

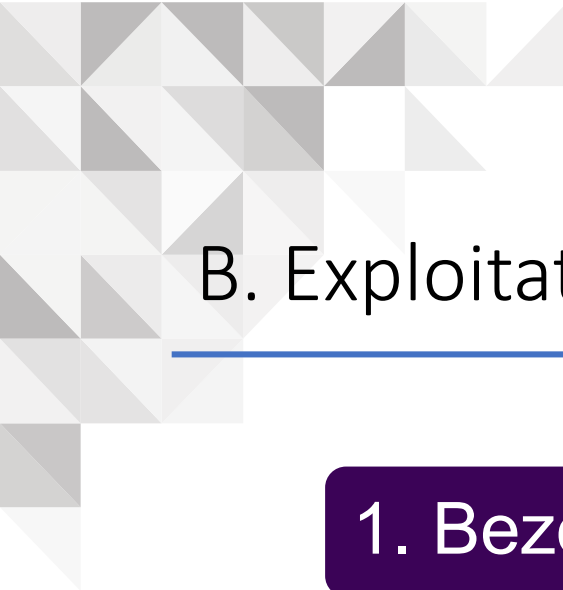
- Betonrot in fundering geconstateerd.
- Niet hele fundering is bereikbaar voor onderzoek.
- Advies om het zichtbare betonrot te laten repareren (overbruggingsperiode)

➤ Stikstofdepositie

- Brengt vooralsnog geen (bouw)beperkingen met zich mee
- Bij aanbesteding bouw nog nader te verkennen

➤ Electra-aansluiting

- Netcongestie nu nog beperkt maar in de toekomst niet uit te sluiten
- Verwachte aansluitwaarde bij nieuwbouw (gasloos) = 1000 KvA
- Verhoogde aansluitwaarde alvast aanvragen bij netbeheerder



B. Exploitatie, bezoek en bezetting

1. Bezoek, animo en herkomst bezoek
2. Concurrentieanalyse
3. Behoeftes verenigingen en inwoners enquête
4. Exploitatie
5. De Fakkel in de gemeentebegroting

1a. Huidige configuratie

Huidige situatie	
Bassin	Opp. m²
Binnen	
Wedstrijdbad 5 baans, 25x12,5	312,5
Doelgroepenbad (2x 8x12)*	192
Recreatiebad	240
Uitzwembad	74,5
Peuterbassin, whirlpools en skimout	31,3
Subtotaal recreatie binnen	345,8
Totaal binnen	850
Buiten**	
Dolfijnbad	375
Nijlpaardbad met familieglidbaan	154
Pinguinbad	53
Zeeleeuwenbad	103
Totaal buiten	685
Totaal cumulatief	1.535

- Doelgroepenbad bestaat uit 2 delen van 8x12 m2 met verschillende diepten.
- 1 deel is 40 – 80 cm diep en daarmee disfunctioneel.

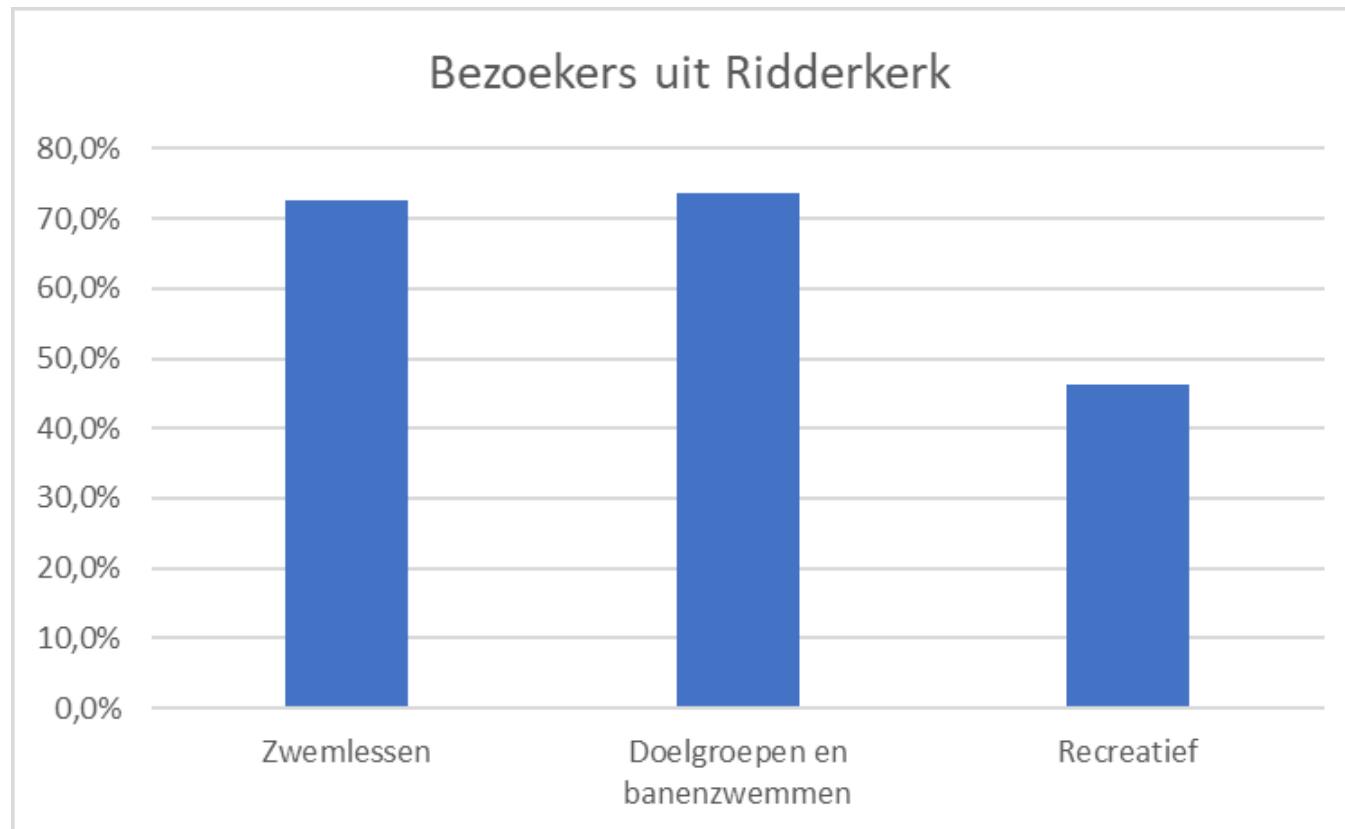
1b. Bezoek

Bezoek De Fakkel	2018	2019	2022	2023 prognose	2024 begroot
recreatief bezoek binnen/buiten	156.820	118.730	98.608	115.885	127.788
bezoek banenzwemmen	11.192	11.442	5.299	19.725	23.450
zomerabonnementen	4.520	3.763			
recreatief bezoek totaal	172.532	133.935	103.907	135.610	151.238
bezoek zwemlessen	32.755	31.297	38.778	44.869	42.000
bezoek doelgroepen	13.434	12.837	9.332	10.951	11.250
bezoek verenigingen en groepen	22.142	21.901	18.286	27.117	23.950
bezoek onderwijs/overig	582	504	514	1.058	500
Totaal bezoek	241.445	200.474	170.817	219.605	228.938

- Recreatief bezoek is gemiddeld 65% van totaal bezoek

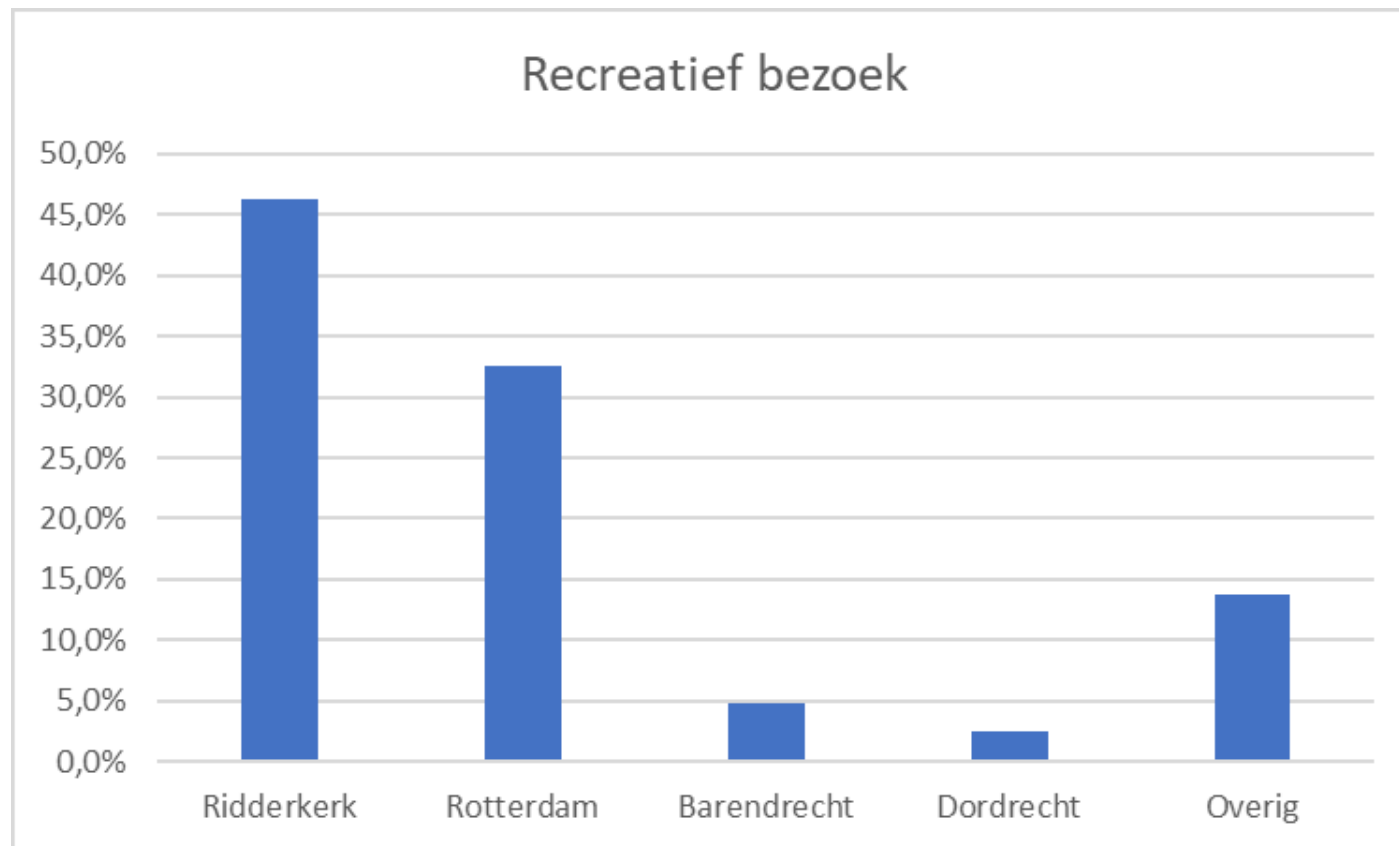
1c. Herkomst bezoek

- Uitkomsten postcode onderzoek naar categorie



1c. Herkomst bezoek

- Uitkomsten postcode onderzoek – recreatief bezoek



1d. Bezoek en animo

Animo	2018	2019		2022	2023	2024 begroot
Inwoners Ridderkerk	45.789	46.241		47.099	47.477	47.477
Totaal bezoek	241.445	200.474		170.817	219.605	228.938
Animo	5,27	4,34		3,63	4,63	4,82

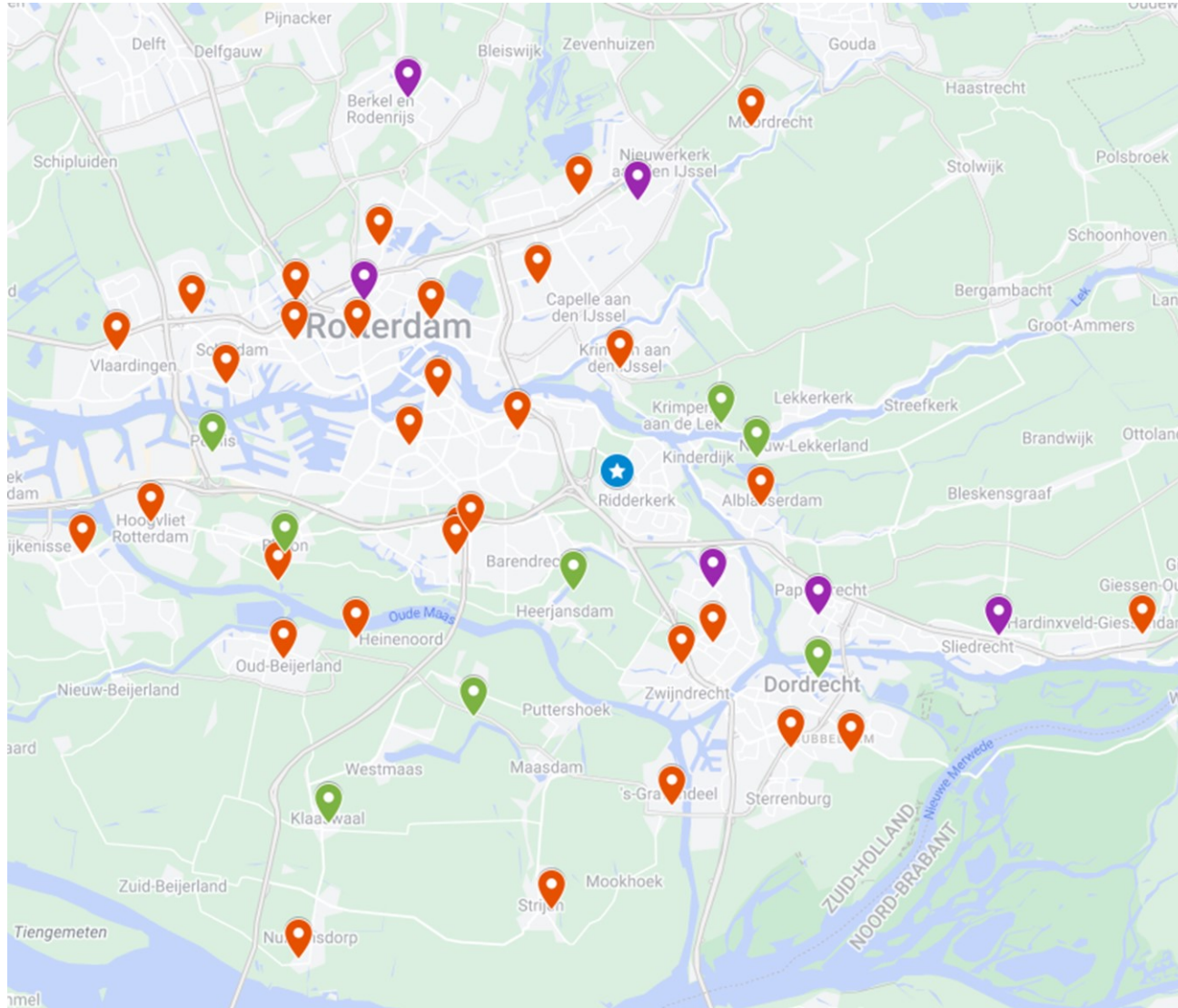
- Animo is het aantal bezoeken per inwoners
- Benchmark combibaden is 3,5 tot 4,5
- bij 4,0 spreken we van een prima animocijfer
- Let wel: verzorgingsgebied is nu uitsluitend Ridderkerk

1e. Bezoek en bezetting

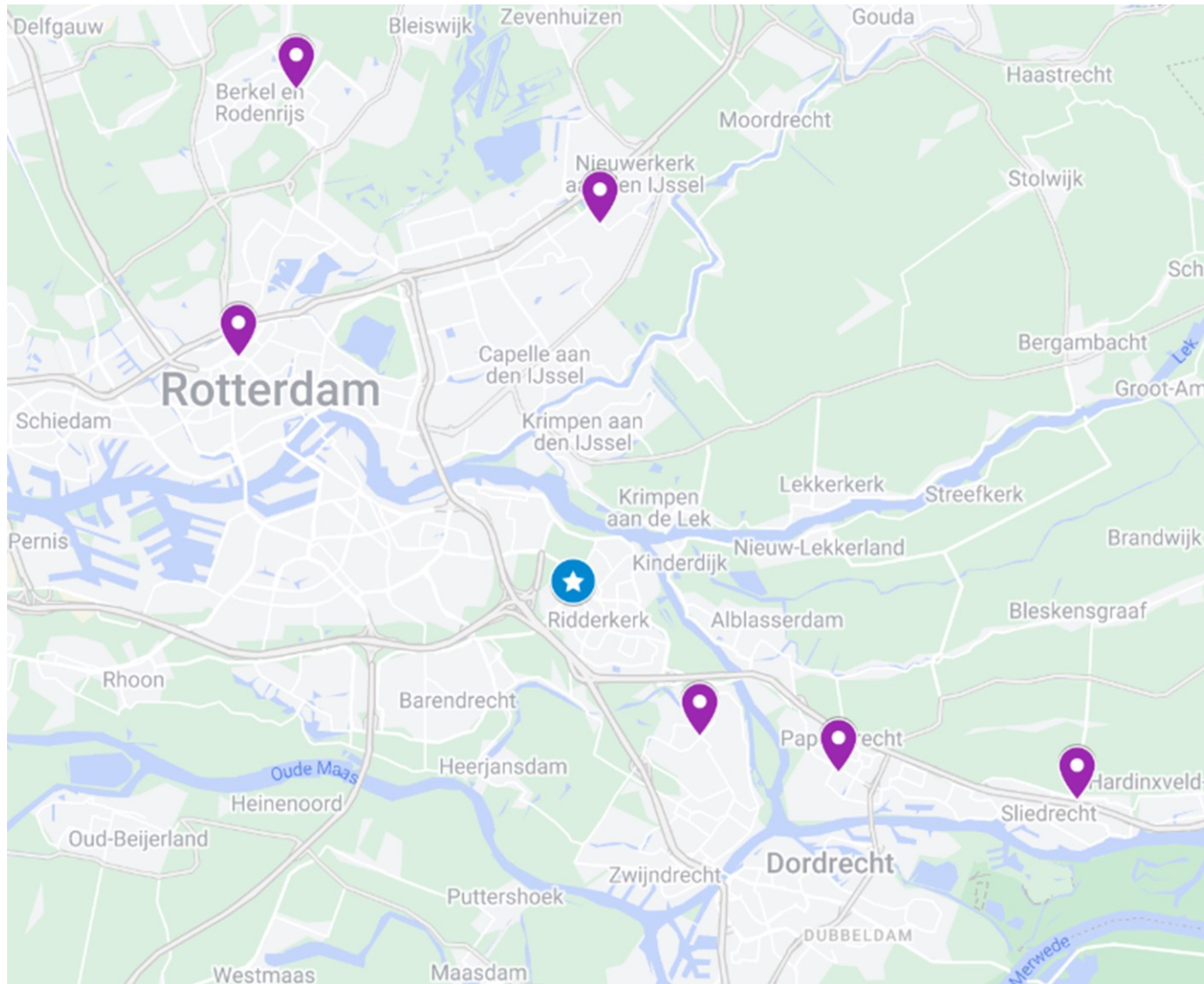
Bezoek per m2 zwemwater	2018	2019	2022	2023 prognose	2024 begroot
Totaal bezoek per m2	157	131	111	143	149
wedstrijd en doelgroepenbad	159	155	143	206	200
recreatief bezoek per m2 binnen	336	270	201	251	286
Totaal bezoek per m2 ex buitenwater en peuterbad	240	209	173	233	244

- Benchmark combibaden:
 - Bezoek per m2 binnen/buiten = 160
 - Bezoek per m2 binnen = 250
- Bij >300 bezoekers per m2 spreken we van een 'vol' zwembad

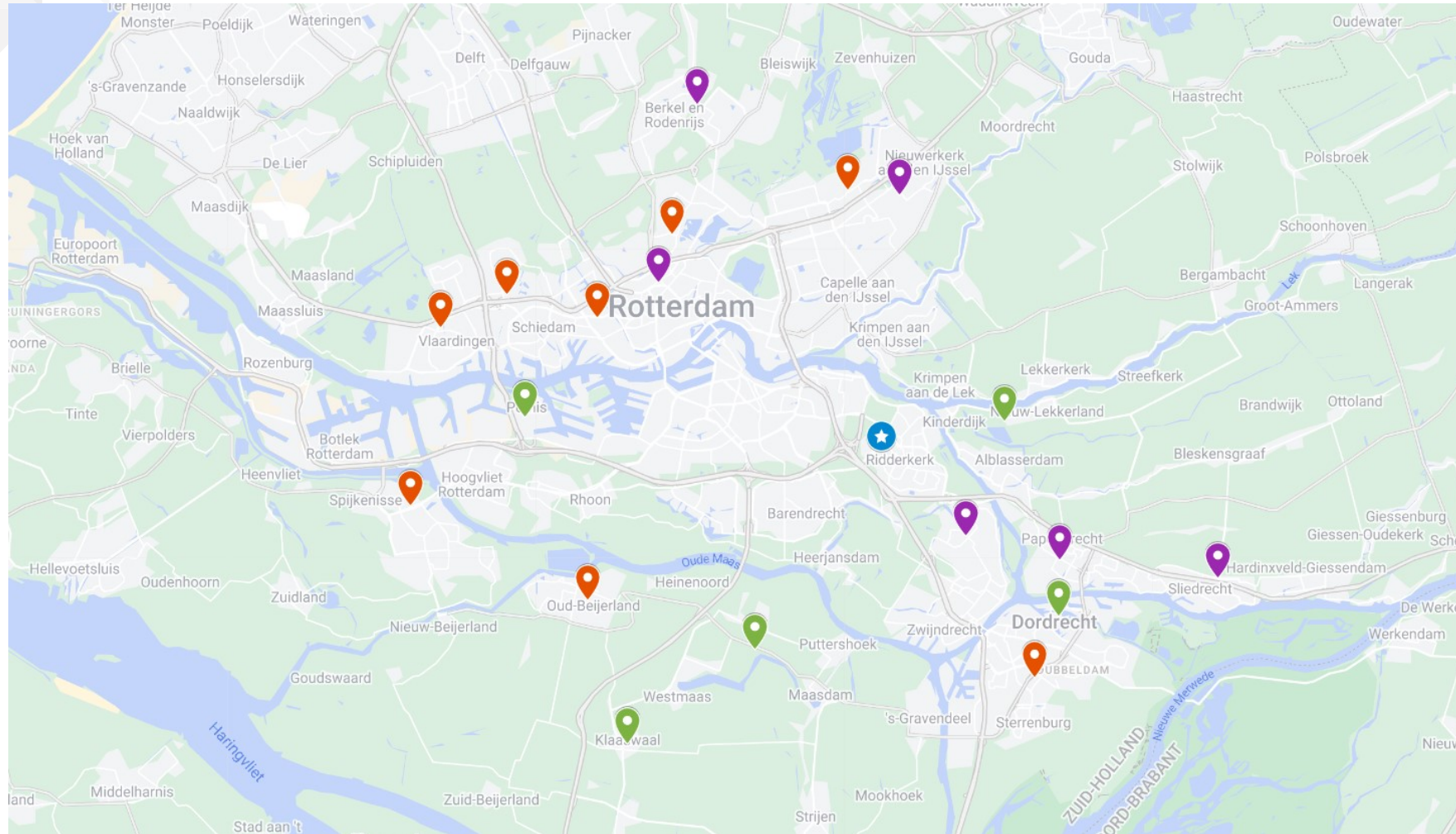
2a. Concurrentieanalyse alle baden



2b. Concurrentieanalyse combibaden



2c. Concurrentieanalyse recreatieve baden



Behoefte onderzoek

3a. Behoefte verenigingen

- Gesprek Poseidon (ca. 250 actieve leden)
 - Behoefte:
 - 6-baans wedstrijdbad (25x15m)
 - doelgroepenbad
 - waterpolo extra behoefte van 2 uur per week
 - weekeinden voor wedstrijden (daarvoor is een 6-baans wedstrijdbad noodzakelijk)
 - Clubhuis in eigendom van vereniging (grond in eigendom van gemeente)
 - Gaan hun leden nog raadplegen
- Enquête
 - Anyam: 65% buiten Ridderkerk
 - ISR: 50/50 uit Ridderkerk; willen graag een beweegbare bodem i.v.m. mindervalide doelgroep
 - Beide organisaties maken 1 uur per week gebruik van het zwembad



Behoefte onderzoek

3b. Inwoners enquête



Als gezin naar zwembad De Fakkel

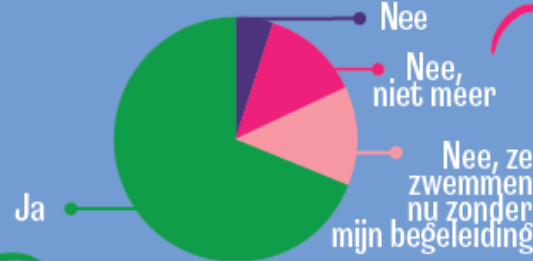


51%

49%

Heeft kinderen waarvoor het zwembad belangrijk kan zijn

Maak je wel eens gebruik van het zwembad met ze?



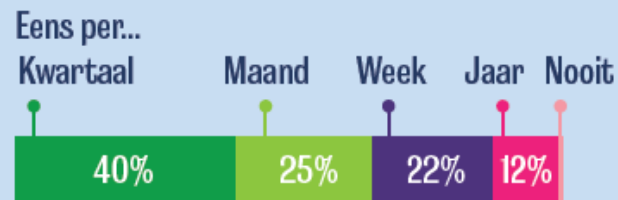
Is er iets dat jullie kan helpen om er [weer] gebruik van te maken?



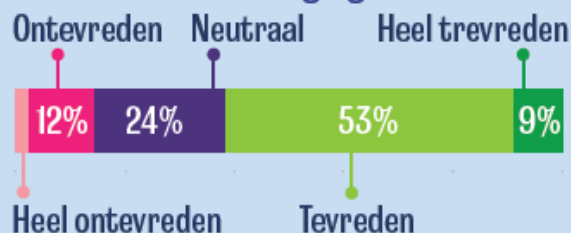
Wanneer gaan jullie?



Hoevaak gaan jullie?

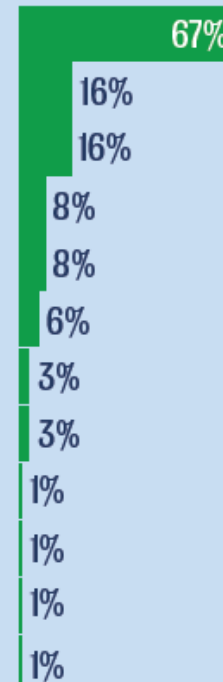


Hoe tevreden zijn jullie?

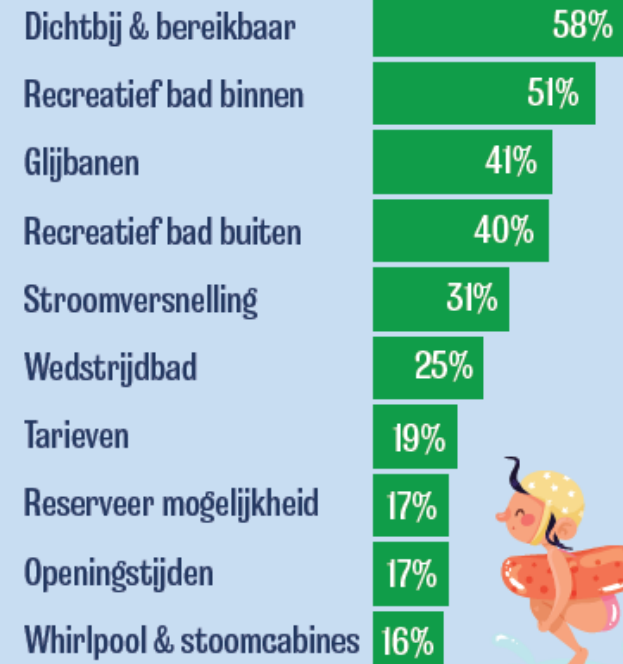


Waarvoor komen jullie?

Recreatief zwemmen
Zwemles
Banen zwemmen
Zwemmen bij een vereniging
Zwangerschaps-/babyzwemmen
Kids Night op vrijdag
Zwemevenementen
Dameszwemmen
Aquajoggen
Aquasport
Trimzwemmen
Fifty-fit

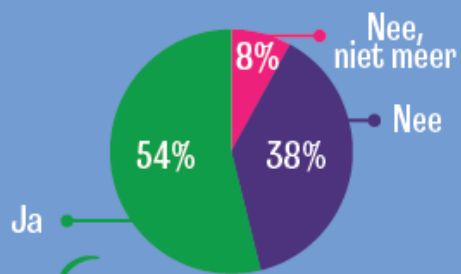


Wat vinden jullie prettig?

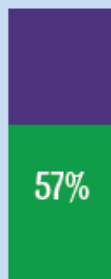


Individueel naar zwembad De Fakkel

Maakt zelf gebruik van zwembad De Fakkel



Is er iets dat je kan helpen om er (weer) gebruik van te maken?



Veiliger maken
[157x]



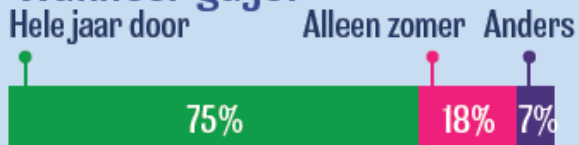
Meer ruimte voor banenzwemmen
[86x]



Vernieuwen
[54x]



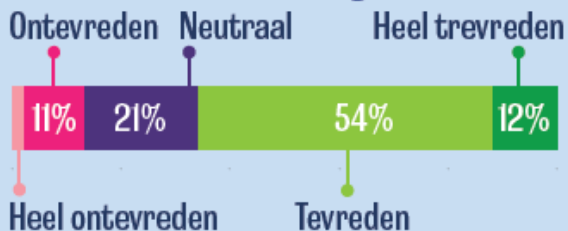
Wanneer ga je?



Hoe vaak ga je?

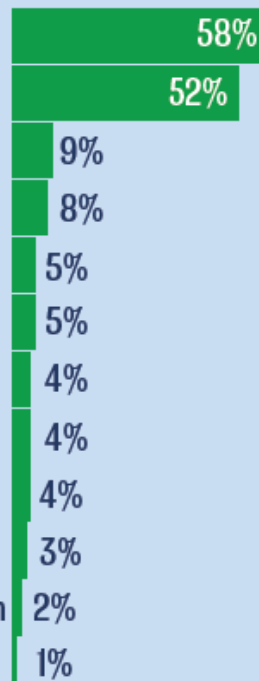


Hoe tevreden ben je?

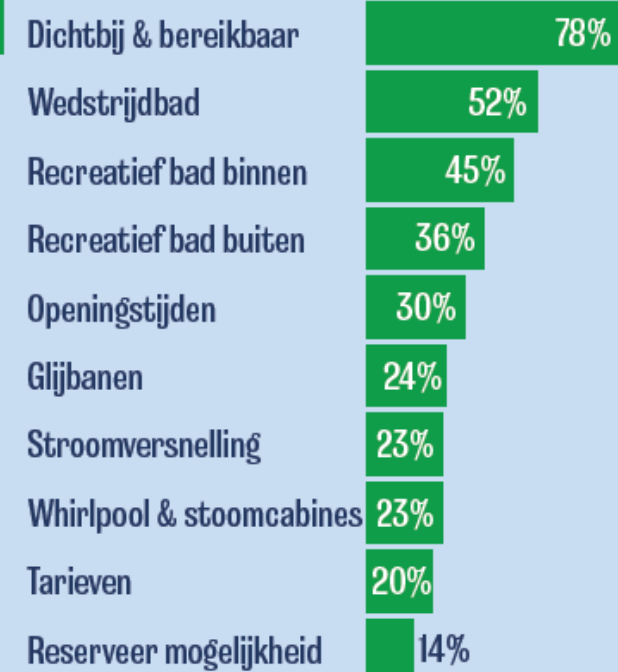


Waarvoor kom je?

Banen zwemmen
Recreatief zwemmen
Fifty-fit
Zwemmen bij een vereniging
Trimzwemmen
Aquajoggen
Dameszwemmen
Aquasport
Zwemles
Zwemevenementen
Zwangerschaps-/babyzwemmen
Kids Night op vrijdag

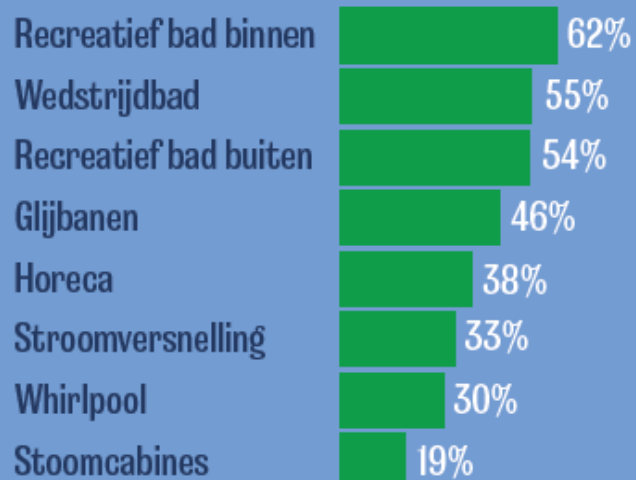


Wat vind je prettig?

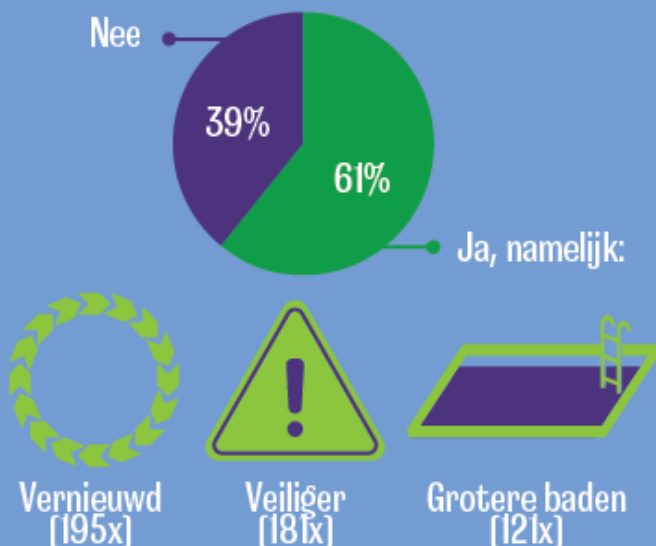


Renovatie van zwembad De Fakkel

Zijn er voorzieningen die je belangrijk vindt voor het te vernieuwen zwembad?



Is er iets dat anders moet aan het huidige zwembad?



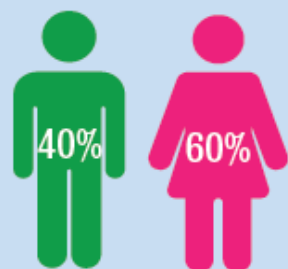
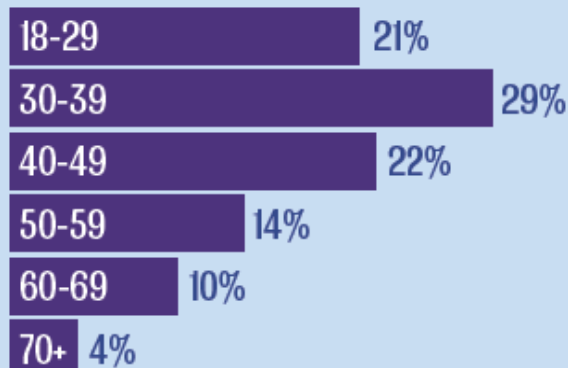
Als we alle voorzieningen ongeveer kunnen behouden zoals ze nu zijn, maar dan vernieuwd, mag het kaartje meer gaan kosten?



Maak je/maken jullie gebruik van andere zwembaden in de regio of het natuurwater in Ridderkerk?



Deelnemers: leeftijd, geslacht en postcode



3070 deelnemers hebben de vragenlijst ingevuld

4. Exploitatie - opbrengsten

Opbrengsten zwembad	2022	2023 prognose	2024 begroot
recreatief binnen/buiten	€ 570.858	€ 599.270	€ 728.959
banenzwemmen	€ 25.375	€ 82.643	€ 109.225
recreatief opbrengsten totaal	€ 596.233	€ 681.913	€ 838.184
zwemlessen	€ 408.009	€ 533.187	€ 502.263
doelgroepen	€ 48.767	€ 56.916	€ 67.857
verenigingen en groepen	€ 66.820	€ 89.449	€ 73.136
onderwijs en overig	€ 9.781	€ 17.077	€ 13.666
Totaal opbrengsten zwembad	€ 1.129.610	1.378.542	€ 1.495.106

- Opbrengsten recreatief = 55% van totaal opbrengsten

4. Exploitatie – Baten en Lasten

Exploitatie zwembad De Fakkel	2022	2023 prognose	2024 begroot
Opbrengsten			
opbrengsten zwembad	1.129.610	1.378.542	1.495.106
opbrengsten horeca (2024 = netto resultaat)	44.256	23.931	2.041
opbrengsten overig	67.169	42.647	65.037
Totaal Opbrengsten	1.241.035	1.445.120	1.562.184
Inkoopkosten	7.160	6.248	9.651
Brutoresultaat	1.233.875	1.438.872	1.552.533
Kosten			
personeel	1.203.980	1.244.502	1.266.917
energie, gas, water, chemicaliën	528.822	899.253	582.253
schoonmaak en onderhoud (exploitatie)	347.015	245.636	290.500
huur	396.926	405.601	430.401
overige bedrijfsvoeringskosten	493.514	502.490	495.326
Totaal Kosten	2.970.257	3.297.482	3.065.397
Saldo exc subsidies en SPUK	-1.736.382	-1.858.610	-1.512.864

- Effect energiekosten in 2023 drukt zwaar op de begroting
- Energiekosten 2024 nog lastig in te schatten

5. De Fakkel in de gemeentebegroting

1. Boekwaarden

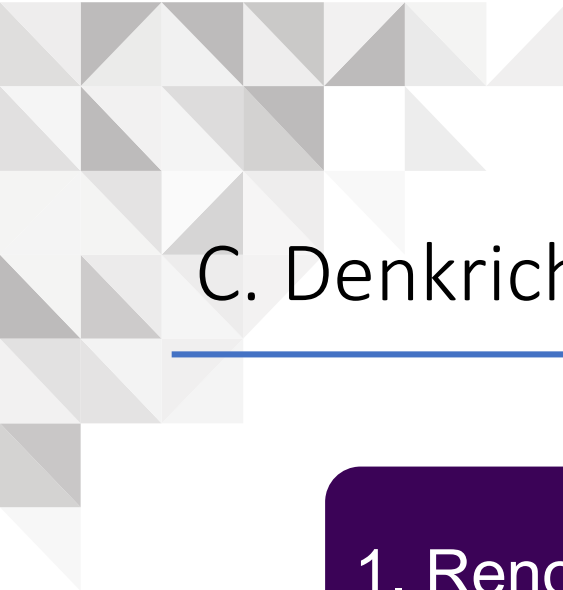
De Fakkel in gemeente begroting	Boekwaarde 31-12-2023	Afschrijving 2024	Boekwaarde 31-12-2024
Grond zwembad	€ 79.019	€ -	€ 79.019
Grond sporthal	€ 79.019	€ -	€ 79.019
Subtotaal grond	€ 158.038	€ -	€ 158.038
Binnenzwembad	€ 1.055.706	€ 39.019	€ 1.016.687
Buitenbad	€ 1.543.589	€ 127.791	€ 1.415.798
Kantoren	€ 836.160	€ 38.693	€ 797.466
Totaal opstallen	€ 3.435.454	€ 205.504	€ 3.229.951
Totaal opstallen en grond	€ 3.593.492		€ 3.387.989

5. De Fakkel in de gemeentebegroting

2. Raming baten en lasten

De Fakkel - baten en lasten gemeentebegroting	2023	2024
Huuropbrengsten	€ -405.656	€ -430.401
Kapitaallasten	€ 205.504	€ 205.504
Verhuurdersonderhoud (gem. 2022-2031)*	€ 100.000	€ 100.000
Subsidie	€ 1.466.533	€ 1.512.864
Totaal	€ 1.366.381	€ 1.387.967

* Conform huidige begroting. MJOP 2022-2031 = gemiddeld € 412.000,- per jaar



C. Denkrichting scenario's

1. Renovatie

2. Nieuwbouw (3 varianten)

3. Vervolgproces

C. Denkrichting scenario's

1. Renovatie
2. Nieuwbouwsenario's met behoud buitenwater

Huidige situatie (1. renovatiemodel)		Toekomstige situatie	2. Nieuwbouw volledig behoud recreatief	3. Nieuwbouw beperkt recreatief water	4. Nieuwbouw geen recreatief water
Bassin	Opp. m²		Opp. m²	Opp. m²	Opp. m²
Binnen		Binnen			
Wedstrijdbad 5 baans, 25x12,5	312,5	Wedstrijdbad 6 baans, 25x15	375	375	375
Doelgroepenbad (2x 8x12)*	192	Doelgroepenbad 20x10 met beweegbare bodem	200	200	200
Recreatiebad	240	Recreatiebad	240	120	0
Uitzwembad	74,5	Uitzwembad	0	0	0
Peuterbassin, whirlpools en skimout	31,3	Peuterbassin, whirlpools en skimout	31	16	0
Subtotaal recreatie binnen	345,8	Subtotaal recreatie binnen	271	136	0
Totaal binnen	850	Totaal binnen	846	695	575

Bezetting zwemwater De Fakkels schematisch

	Maandag		Dinsdag		Woensdag		Donderdag		Vrijdag		Zaterdag		Zondag				
	WB	RB	WB	RB	WB	RB	WB	RB	WB	RB	WB	RB	WB	RB			
7:00																	
7:30																	
8:00	Banen zwemmen		Banen zwemmen		Banen zwemmen		Banen zwemmen		Banen zwemmen		Poseidon						
8:30																	
9:00																	
9:30																	
10:00				Baby peuter zwemmen		Baby peuter zwemmen		Vrij zwemmen		Vrij zwemmen	Tot 12.45u zwemles	Instructie Sport MEE	Poseidon				
10:30	Trim	Fifty fit	Trim													Banen zwemmen	
11:00			Banen zwemmen	Zwanger schaaps													
11:30	Aqua sport	Fifty fit				Fifty fit											
12:00																	
12:30																	
13:00																	
13:30	Banen zwemmen		Banen zwemmen		tot 18.10u Zwemles	Vrij zwemmen	Banen zwemmen			Vrij zwemmen		Vrij zwemmen		Vrij zwemmen			
14:00																	
14:30																	
15:00																	
15:30	14.50u- 18.10u Zwemles		14.50u- 18.10u Zwemles				14.50u- 18.10u Zwemles		14.50u- 18.10u Zwemles								
16:00																	
16:30																	
17:00																	
17:30																	
18:00																	
18:30	ISR	ISR															
19:00	ISR				Poseidon												
19:30	Anyam	Vrij zwemmen	Poseidon	Vrij zwemmen	Poseidon	Vrij zwemmen	Poseidon	Dames zwemmen	Poseidon	Kids Night							
20:00																	
20:30	Aqua																
21:00	Banen zwemmen																
21:30																	
22:00																	
22:30																	

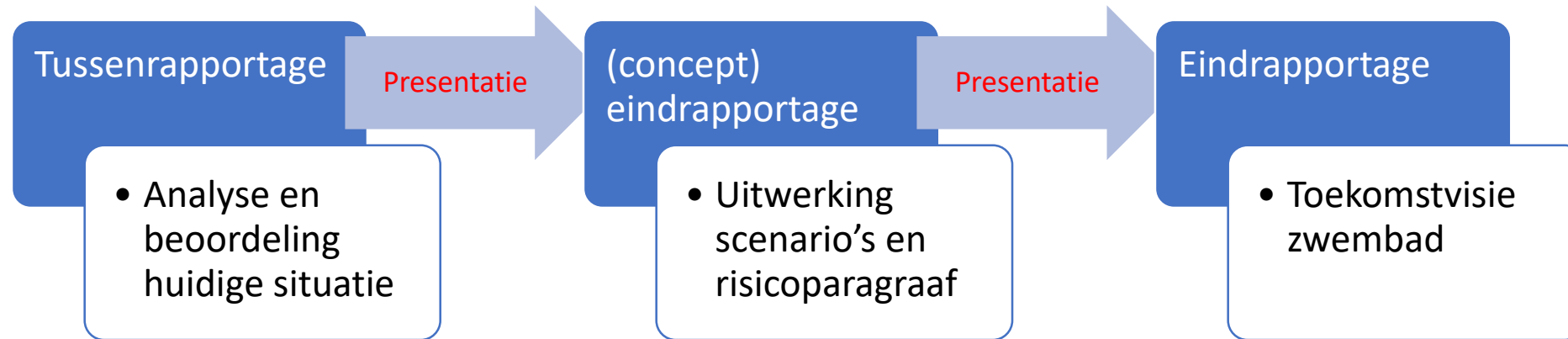
C. Denkrichting scenario's (2)

1. Renovatie
2. Nieuwbouw met behoud buitenwater. Combinatie doelgroepenbad met recreatiebad

Toekomstige situatie	2. Nieuwbouw volledig behoud	3. Nieuwbouw beperkt recreatief	4. Nieuwbouw geen recreatief	Toekomstige situatie 2	5. Nieuwbouw combi scenario 2-3
	Opp. m²	Opp. m²	Opp. m²		Opp. m²
Binnen				Binnen	
Wedstrijdbad 6 baans, 25x15	375	375	375	Wedstrijdbad 6 baans, 25x15	375
Doelgroepenbad 20x10 met beweegbare bodem	200	200	200	Doelgroepenbad als onderdeel recreatiebad	320
Recreatiebad	240	120	0	Recreatiebad	0
Uitzwembad	0	0	0	Uitzwembad	0
Peuterbassin, whirlpools en skimout	31	16	0	Peuterbassin, whirlpools en skimout	31
Subtotaal recreatie binnen	271	136	0	Subtotaal recreatie binnen	351
Totaal binnen	846	695	575	Totaal binnen	695

C. Vervolproces

➤ Rapportages:



➤ Planning:

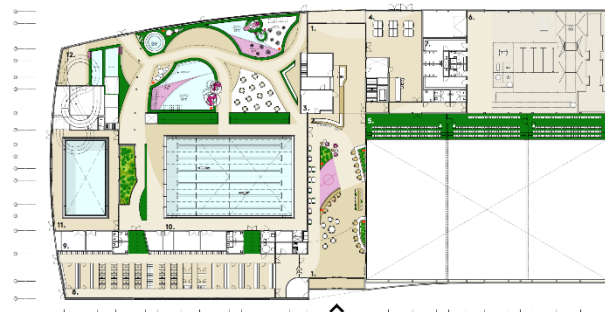
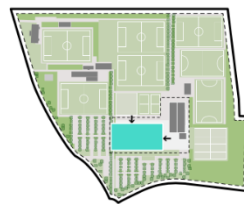
- **1^e kwartaal 2024:** onderzoek en opstellen rapportages
- **Raadscommissie 26 maart:** presentatie uitwerking scenario's en voorkeursvariant
- **2^e kwartaal 2024:** besluitvormingsproces
- **Juli 2024:** besluit gemeenteraad ?

C. Denkrichting scenario's (3)

VOORBEELDPROJECTEN TER INSPIRATIE

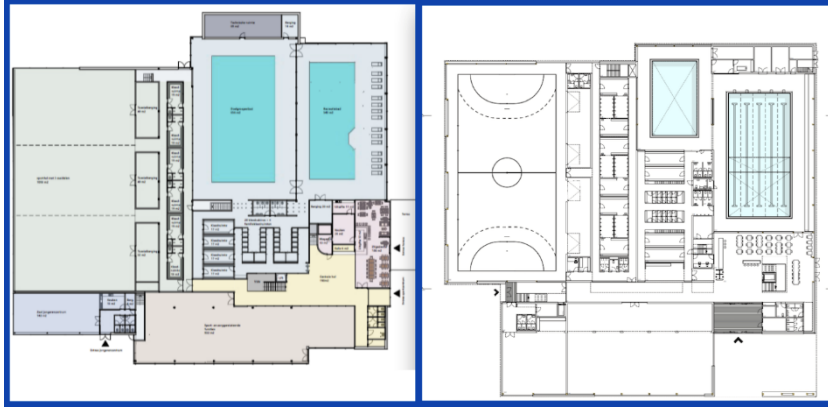


Voorbeeldproject De Wiltsang Nunspeet



**All-electric
Energie neutraal EPC=0,0**

Voorbeeldproject De Beeck - Bergen



**All-electric
Energienutraal EPC=0,0**



Vragen

