

Zwembad Amstelveen

Haalbaarheidsonderzoek renovatie - nieuwbouw

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	4
1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Vraagstelling en randvoorwaarden	8
1.3 Onderzoeksaanpak	8
2 Analyse De Meerkamp	9
2.1 Eigendom en exploitatie	9
2.2 Functies en faciliteiten	9
2.3 Bezoek en bezetting	9
2.4 Financiën	10
3 Marktonderzoek	12
3.1 Demografische ontwikkeling	12
3.2 Trends en ontwikkelingen	13
3.3 Sportbeleid Amstelveen	15
3.4 Duurzaamheidsbeleid	17
4 Concurrentieanalyse De Meerkamp	20
5 Participatie	22
6 Analyse van knelpunten en formuleren van varianten	26
6.1 Analyse van knelpunten	26
6.2 Overzicht van wensen naar aanleiding van de gesprekken	27
6.3 Berekening wateroppervlakten op basis van inwoners en animo	27
6.4 Uit te werken varianten	28
7 Ruimtelijke uitwerking varianten	30
7.1 Projectdefinitie	30
7.2 Normering en gebruik	30
7.3 Zwembassins	31
7.4 Tijdelijke sluiting zwembad bij renovatie en niet bij nieuwbouw	32
7.5 Ruimteprogramma en faciliteiten zwembad	32
7.6 Terrein, parkeren en ligweide	34
8 Locatieonderzoek	35
8.1 Uitgangspunten	35
8.2 Beoordelingscriteria	36
8.3 Beoordeling onderzoekslocaties	37

9	Onderzoek renovatie De Meerkamp	38
9.1	Documentatie	38
9.2	Afbakening	38
9.3	Uitgangspunten beoordeling onderdelen	38
9.4	Conditie score	39
9.5	Stichtingskosten voor renovatie (variant 1)	39
9.6	Opties voor duurzame toekomstbestendige sportaccommodatie	39
10	Uitgangspunten uitwerkingen zwemvoorziening	41
10.1	Wet- en regelgeving	41
10.2	Total Cost of Ownership	41
10.3	Algemeen technische uitgangspunten	41
10.4	Duurzaamheid	42
10.5	Vaste inrichtingen	43
10.6	Uitgangspunt voor uitwerkingen: locatie De Meerkamp	44
10.7	Uitgangspunt organisatie model: bouwteam	44
10.8	BTW impact	44
11	Financiële uitwerkingen	45
11.1	Uitgangspunten bouwkosten	45
11.2	Uitgangspunten overige kosten	46
11.3	Financieel overzicht stichtingskosten	47
11.4	Exploitatie	47
11.5	Bezoekprognose	48
11.6	Opbrengsten	49
11.7	Lasten exploitatie	50
11.8	Lasten eigenaar	52
11.9	Financieel TCO-overzicht	53
11.10	Risicoparagraaf	54
11.11	Mogelijkheden voor optimalisatie	54
11.12	Inspiratiebeelden combinatie gebouwen zwembaden en woningen	55
12	Afwegingskader voor besluitvorming	58

Bijlagen:

1. Concurrentieanalyse De Meerkamp
2. Gespreksverslagen
3. Resultaten digitale enquête
4. Winst&Verliesrekening De Meerkamp 2015 t/m 2018
5. Locatie onderzoek
6. Renovatie De Meerkamp

Managementsamenvatting

Aanleiding

Zwembad De Meerkamp aan de Van der Hooplaan in Amstelveen is verouderd. De behoeften van de huidige zwimmers zijn niet meer hetzelfde als 25 jaar geleden. Daarnaast zijn grote investeringen in onderhoud nodig om het zwembad weer toekomstbestendig te maken. De gemeente Amstelveen ziet het zwembad als basisvoorziening. De gemeente wil de gemeenteraad een weloverwogen keuze voorleggen tussen renovatie van De Meerkamp of nieuwbouw.

Vraagstelling en randvoorwaarden

De gemeente Amstelveen heeft OLCO Advies & Management b.v. gevraagd de gemeente te ondersteunen en begeleiden bij de keuze voor een toekomstbestendige duurzame zwemvoorziening in Amstelveen. Dit kan door middel van renovatie van De Meerkamp of nieuwbouw op de locatie van De Meerkamp dan wel op goed bereikbare locatie elders in de gemeente.

De Meerkamp

De Meerkamp is in 1994 gebouwd. Amstelveen had toen afgerond 74.000 inwoners. Dit komt uit op afgerond 38 inwoners per 1 m² wateroppervlak. In 2019 is dit opgelopen tot 47 inwoners per 1 m². Het zwembad bestaat uit een binnenzwembad, een buitenbad en een sporthal. Het zwembad wordt goed bezocht, met name voor recreatief zwemmen. De boekwaarde van De Meerkamp is afgerond € 2,0 mln, deze loopt de komende jaren af tot € 0,- per 1 januari 2025. De huidige jaarlijkse gemeentelijke last aan het zwembad is € 1.411.000. Dit staat gelijk aan € 15,25 per inwoner of € 3,85 per bezoeker.

Sporthal niet meegenomen in haalbaarheidsonderzoek

Gezien het gemeentelijk beleid om de realisatie van een sporthal nabij een nieuw te bouwen school te laten prevaleren boven de realisatie naast het nieuwe zwembad, en de veronderstelling dat komende jaren als gevolg van de groeiambities van de gemeente één of meerdere nieuwe schoolgebouwen moeten worden gerealiseerd, resulteert dit in de tussentijdse conclusie dat renovatie dan wel nieuwbouw van een sporthal niet in de uit te werken varianten voor het zwembad hoeft te worden meegenomen.

Trends en ontwikkelingen en interpretatie hiervan naar Amstelveense situatie

- De bevolking van Amstelveen neemt de komende jaren (fors) toe. Voor dit haalbaarheidsonderzoek wordt uitgegaan van 106.300 inwoners (raming CBS) tot 126.000 inwoners (groei-scenario 2 van de gemeente) in 2040. Een forse bouwopgave ligt aan deze groei ten grondslag. Deze groei zal z'n weerslag hebben op de (extra) vraag naar zwemwater. Naar verwachting geldt dit voor alle leeftijdscategorieën van de bevolking.
- Sportbeleid: een gerenoveerde dan wel nieuwe zwemaccommodatie past vanwege de laagdrempeligheid van de sport en de beoefening door alle leeftijdscategorieën binnen de beleidsdoelstellingen van de gemeente om alle inwoners van Amstelveen in beweging te krijgen. Het zwembad draagt hiermee bij aan een 'Vitaal Amstelveen' en vanwege het sociale karakter als ontmoetingsplek voor vele mensen ook aan 'Meedoen in Amstelveen.' Het zwembad dient als kweekvijver om zwemtalenten te ontwikkelen (ambitie 'Talentvol in Amstelveen') om vervolgens bij veel progressie het talent verder te laten rijpen in de topsportomgeving van het Sloterparkbad in Amsterdam. Verder draagt een aantrekkelijk recreatiebad bij aan 'het op de kaart zetten van Amstelveen' als aantrekkelijke plaats om te wonen, werken en sporten.
- Landelijke trends zwembaden
 - o Constante vraag naar functioneel zwemmen
 - o Toenemende vraag naar warm-water zwemmen voor jong en oud
 - o Dalende vraag naar recreatief zwemmen door toenemende concurrentie vrije tijds economie.
- Huidig gebruik De Meerkamp: aanbodgericht in plaats van vraaggericht:
 - o Tekort aan functioneel zwemwater (instructie, verenigingen en doelgroepen). Verenigingen kunnen niet meer uren afnemen, lange wachtlijsten instructiezwemmen en beperkt aanbod doelgroepen.

- o Recreatiebad is met golfslagbad een unique selling point
- o Er is geen relatie tussen binnen en buiten zwemmen, de horeca is niet uitnodigend.
- Trends voor Amstelveen, uitgaande van vraaggericht aanbod.
 - o Groei voor functioneel zwemmen door van wegwerken wachtlijsten en capaciteitstekorten, aangevuld met een forse bevolkingsgroei
 - o Als gevolg van toename bevolking in absolute aantal een constante vraag naar recreatief zwemmen, relatief gezien wel een daling van het bezoek per inwoner.
 - o Toenemende vraag naar warm-waterzwemmen, zoals zwemmen voor ouderen, zorg/therapie, etc.

Concurrentieanalyse

In de omgeving van Amstelveen liggen zeven zwembaden binnen een afstand van 15 km en één groot zwembad op 24 km afstand. Kenmerkend is dat de nieuwgebouwde zwembaden over veel faciliteiten beschikken die concurrerend zijn aan die van de huidige Meerkamp.

Een digitale enquête wijst uit dat 55% van de respondenten naast Meerkamp ook in andere zwembaden zwemt.

- Dit zijn voornamelijk De Waterlelie (25%), De Mirandabad (17%) en De Otter (17%).
- Hoofdactiviteiten: recreatiezwemmen (50%), banenzwemmen (31%) en leszwemmen (7%)
- Hoofdredeën: Aanbod aan baden (17%), openingstijden (15%), kwaliteit/hygiëne (15%).
- Opvallend is dat 'aanbod aan activiteiten' en 'tarieven' (beide 13%) relatief laag scoren.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat De Meerkamp in een stevig concurrentieveld een stevige positie inneemt en met name op recreatief en functioneel gebied concurrentie ondervindt van andere zwembaden

Duurzaamheid

- Beleidsambities: De gemeente Amstelveen heeft stevige duurzaamheidsambities, verdeeld over drie pijlers:
 - Energietransitie: gemeentelijke gebouwen onafhankelijk van fossiele brandstoffen in 2030
 - Circulaire economie: 50% circulaire inkoop in 2025
 - Klimaatadaptatie: Amstelveen is klimaat-robust ingericht in 2050
- Renovatie: De Meerkamp heeft Energielabel A. Nader onderzoek moet uitwijzen in hoeverre het technisch mogelijk is dat De Meerkamp onafhankelijk van fossiele brandstoffen ('van het gas af') gemaakt kan worden.
- Nieuwbouw: bij nieuwbouw is de techniek inmiddels zover dat aardgasloos ontwikkeld kan worden.
- Buitenbad: een buitenbad zonder chloor is relatief nieuw. Een pilot loopt in Ede. Voorgesteld wordt de evaluatie van deze pilot af te wachten, alvorens dit voor de Amstelveense situatie verder te onderzoeken.
- Kans: De waterleiding van WRK loopt vlak langs De Meerkamp. Warmte uit het water dat door deze leiding stroomt kan mogelijk worden gebruikt voor verwarming van het zwembad en andere projecten. Momenteel loopt een studie naar de haalbaarheid hiervan. Voorgesteld wordt de resultaten hiervan af te wachten, maar in onderhavige haalbaarheidsstudie wel alvast de warmte van de WRK-leiding mee te nemen als optie voor verduurzaming en als criterium voor het locatieonderzoek voor een nieuw zwembad.

Locatie-onderzoek

De gemeente Amstelveen heeft vier locaties aangewezen welke door OLCO nader zijn onderzocht op de (on)mogelijkheid om hier een nieuw zwembad te realiseren. Dit zijn de volgende locaties:

1. Huidige locatie De Meerkamp (op huidige ligweide)
2. Noorderlegmeerpolder (zoekgebied)
3. Locatie Emergohal
4. Aan de Poel

Voor het locatieonderzoek is een globale scan uitgevoerd naar aspecten die in deze fase relevant worden geacht. Criteria waarop de locaties zijn getoetst: beschikbaar oppervlakte, verkeer, ruimtelijke kwaliteit en milieu, ruimtelijk beleid en financiële consequenties. De huidige locatie van De Meerkamp kan, op basis van deze criteria, als meest geschikte locatie worden aangemerkt.

Ruimtelijke en financiële uitwerking varianten

Voor dit haalbaarheidsonderzoek zijn vijf varianten uitgewerkt. Onderstaande tabel geeft hiervan een overzicht.

	Huidig	Renovatie			Nieuwbouw	
	De Meerkamp 92.500 inw	Variant 1 92.500 inw	Variant 2a 106.300 inw	Variant 2b 126.000 inw	Variant 3 106.300 inw	Variant 4 126.000 inw
Wedstrijdbad 1 27° - 28°C	25x15	25x15	25x15	25x15	35x25	35x25
Wedstrijdbad 2 27° - 28°C	-	-	25x21	35x25	-	-
Instructie/doelgroep 30°-34°C	165 m2	165 m2	165 m2	165 m2	25x15,4	25x15,4
Doelgroepenbad 32°-34°	15x10	15x10	15x10	15x10	-	-
Recreatiebad 32°-34°C	470 m2	470 m2	470 m2	470 m2	400 m2	500 m2
Peuterbad: 32°-34°C	15 m2	15 m2	15 m2	15 m2	100 m2	125 m2
Buitenbad wedstrijd	25x15	25x15	25x15	25x15	25x15,4	25x15,4
Buitenbad recreatie incl. p/k	375 m2	375 m2	375 m2	375 m2	375 m2	475 m2
Wateroppervlak binnenbad	1.200 m2	1.200 m2	1.725 m2	2.050 m2	1.750 m2	1.850 m2
Wateroppervlak buitenbad	750 m2	750 m2	750 m2	750 m2	750 m2	850 m2
Totaal wateroppervlak	1.950 m2	1.950 m2	2.475 m2	2.800 m2	2.500 m2	2.700 m2
Gebruik						
- Recreatie	●●	●●	●●	●●	●●	●●
- Doelgroepen	●●	●●	●●	●●	●●	●●
- Instructie	●●	●●	●●	●●	●●	●●
- Verenigingen	●●	●●	●●	●●	●●	●●
Horeca	●●	●●	●●	●●	●●	●●
Multifunctioneel gebruik	●●	●●	●●	●●	●●	●●
Mogelijkheden zorg/therapie	●●	●●	●●	●●	●●	●●
Circulariteit	nvt	●●	●●	●●	●●	●●
Duurzaamheid	●●	●●	●●	●●	●●	●●
Energieverbruik	●●	●●	●●	●●	●●	●●
Openstelling tijdens realisatie	nvt	●●	●●	●●	●●	●●
Bezoekersprognose	368.000	368.000	424.000	467.000	424.000	504.000
Investering	n.v.t.	€ 11.900.000	€ 21.600.000	€ 23.800.000	€ 37.700.000	€ 39.500.000
Exploitatieresultaat incl. huur	€ - 1.227.000	€ - 1.250.000	€ - 1.330.000	€ - 1.173.000	€ - 1.227.000	€ - 1.102.000
Kapitaallasten eigenaar	€ - 311.000	€ - 863.000	€ - 1.290.000	€ - 1.422.000	€ - 2.115.000	€ - 2.223.000
Overige eigenaarslasten	€ - 663.000	€ - 488.000	€ - 550.000	€ - 609.000	€ - 732.000	€ - 761.000
Huurinkomst gemeente	€ 791.000	€ 791.000	€ 791.000	€ 791.000	€ 791.000	€ 791.000
Huidig budget gemeente	€ 1.411.000	€ 1.411.000	€ 1.411.000	€ 1.411.000	€ 1.411.000	€ 1.411.000
Tekort t.o.v. huidig budget	€ 0	€ - 399.000	€ - 968.000	€ -1.002.000	€ -1.871.000	€ -1.884.000
Optimalisatie marktrente 1%	n.v.t.	€ 175.000	€ 335.000	€ 375.000	€ 600.000	€ 625.000
Tekort t.o.v. huidig budget	€ 0	€ -224.000	€ - 633.000	€ - 627.000	€ -1.271.000	€ -1.259.000

Tijdelijke sluiting zwembad bij renovatie en niet bij nieuwbouw

Voor de varianten 1, 2a en 2b geldt dat het zwembad tijdens de renovatie gefaseerd gedeeltelijk dicht moet, waarbij uitgangspunt is dat het instructiezwemmen met prioriteit altijd door kan gaan. De derving van inkomsten en doorlopende kosten van gedeeltelijke sluiting zijn nog niet in bovenstaande berekening meegenomen. Voor nieuwbouw wordt uitgegaan van realisatie op de ligweide van De Meerkamp, waardoor er geen sprake is van tijdelijk sluiten van De Meerkamp. De vraag is zelfs of de nieuwbouw zodanig rondom het buitenbad kan worden gesitueerd dat deze ook tijdens de bouw open kan blijven.

Mogelijkheden voor optimalisatie c.q. maatschappelijke rechtvaardiging van hogere kosten

Mogelijke optimalisaties binnen de gemeentelijke kosten voor het zwembad c.q. begroting:

- Markttrente (1%) in plaats van rekenrente (3,5%). Besparing op jaarlijkse kapitaallasten per variant:
 - € 175.000 Variant 1
 - € 335.000 Variant 2a
 - € 375.000 Variant 2b
 - € 600.000 Variant 3
 - € 625.000 Variant 4
- Realisatie van een woontoren eventueel in combinatie met de kantoorfunctie van AmstelveenSport en gebouwd parkeren onder het gebouw, op locatie De Meerkamp. De opbrengsten uit woningbouw kunnen worden ingezet voor de financiering van het zwembad. In Nederland en België zijn aansprekende voorbeelden van combinaties van wonen en zwembaden.
- Maatschappelijke rechtvaardiging van hogere kosten kan door middel van het 'vastklikken' van de huidige subsidie per inwoner en deze te vergelijken met de gemeentelijke kosten per variant:
 - 92.500 inwoners (huidig) x € 15,25 per inwoner = € 1.411.000 per jaar (huidig)
 - 106.300 inwoners (CBS) x € 15,25 per inwoner = € 1.621.000 per jaar (verschil tov huidig: € 210.000)
 - 126.000 inwoners (scenario 2) x € 15,25 per inwoner = € 1.922.000 per jaar (verschil tov huidig: € 511.000)
- Optimalisatie van maatschappelijk rendement door verhuur van ligweide en zwembad aan derden partijen.
- Optimalisatie samenwerking met private partijen, waaronder Health City en zorgverleners.
- Aanwending WMO gelden voor (een gedeelte van) de financiering van het warm-waterbad. Zie gemeente Rheden.
- Inpassing duurzaamheid bij renovatie (nader onderzoek noodzakelijk)
- Aansluiting op WRK leiding (nader onderzoek noodzakelijk)

Mogelijke optimalisaties binnen de exploitatie van AmstelveenSport B.V.:

- Horeca in eigen beheer in plaats van verpachten
- Schoonmaak in eigen beheer in plaats van uitbesteden
- Herijking tarieven, met name het tarief voor doelgroepen.
- Ruimten voor opleiding & training opnemen in PvE, uitgaande van kostendekkende businesscase (kostendekkendheid aan te tonen door Amstelveen Sport).

Afweging

De keuze tussen renovatie dan wel nieuwbouw van het zwembad in Amstelveen is afhankelijk van onder meer:

- De groei die de gemeente Amstelveen als gevolg van de forse bouwopgave de komende jaren tot 2040 gaat doormaken en de hiermee gemoeide maatschappelijke druk op sportvoorzieningen om deze mee te laten groeien.
- Het maatschappelijk belang dat wordt gehecht aan een toekomstbestendig, duurzame, toegankelijke en up-to-date zwemvoorziening met een levensduur van 30 tot 40 jaar ten opzichte van een gerenoveerde zwemvoorziening met functionele beperkingen en een levensduur van afgerond 20 jaar.
- Het belang dat wordt gehecht aan de extra benodigde financiële bijdrage voor zowel renovatie als nieuwbouw in relatie tot de huidige gemeentelijke bijdrage per inwoner en mogelijkheden voor verdere optimalisatie van het financieel rendement c.q. dekkingsmogelijkheden voor de investering.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Zwembad De Meerkamp aan de Van der Hooplaan in Amstelveen is verouderd. De behoeften van de huidige zwimmers zijn niet meer hetzelfde als 25 jaar geleden. Daarnaast zijn grote investeringen in onderhoud nodig om het zwembad weer toekomstbestendig te maken. De gemeente Amstelveen ziet het zwembad als basisvoorziening. De gemeente wil de gemeenteraad een weloverwogen keuze voorleggen tussen renovatie van De Meerkamp of nieuwbouw. Door middel van marktonderzoek en een variantenstudie -analyse wil de gemeente Amstelveen de haalbaarheid van een multifunctionele duurzame zwemvoorziening op een goed bereikbare locatie in Amstelveen laten onderzoeken.

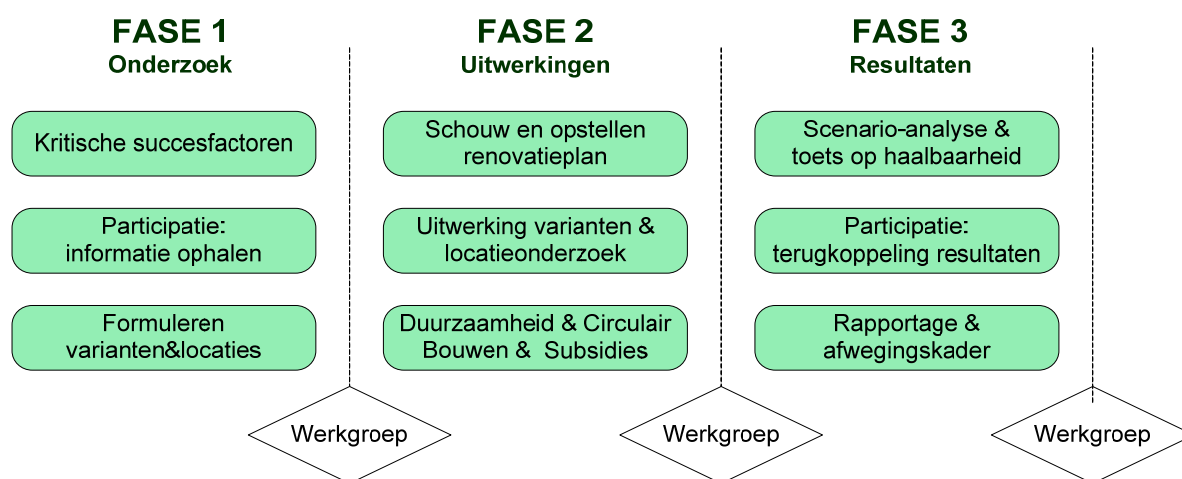
1.2 Vraagstelling en randvoorwaarden

De gemeente Amstelveen heeft OLCO Advies & Management b.v. gevraagd de gemeente te ondersteunen en begeleiden bij de keuze voor een toekomstbestendige duurzame zwemvoorziening in Amstelveen. Dit kan door middel van renovatie van De Meerkamp of nieuwbouw op de locatie van De Meerkamp dan wel op goed bereikbare locatie elders in de gemeente. Voor uitvoering van de opdracht heeft de gemeente Amstelveen de volgende randvoorwaarden en kaders meegegeven die relevant zijn voor een nieuwe zwemvoorziening:

- De toekomstige zwemvoorziening vervangt zwembad De Meerkamp;
- De zwemvoorziening biedt ruimte aan zwemlessen, vereniging en doelgroepen ofwel aan de publieke functie van een zwembad in Amstelveen;
- De voorziening biedt zoveel mogelijk ruimte voor multifunctioneel gebruik. Daarbij kunnen o.a. functies als recreatie, zorg, wellness en leisure in beeld komen. Zo mogelijk bestaat er ruimte voor commerciële ontwikkelingsmogelijkheden in en om de zwemvoorziening die de multifunctionele opzet versterken;
- De voorziening geeft ruimte aan of is institutioneel gebaseerd op publiek-private samenwerking als dat het concept ondersteunt en als dat waarde toevoegt voor de gemeente Amstelveen en haar inwoners;
- De voorziening moet zoals De Meerkamp nu goed bereikbaar zijn, in het bijzonder voor de Amstelvener.
- De (omgeving van de) huidige locatie moet als toekomstige locatie worden meegenomen in de scenario's;
- De zwemvoorziening moet duurzaam (planet, people, profit) zijn en toekomstbestendig;
- De (deel-)exploitant(en) van de nieuwe voorziening staat (staan) op voorhand niet vast;
- De nieuwe voorziening past bij een stad als Amstelveen en is betaalbaar (gekeken naar incidentele investering en structurele lasten en naar de baten ervan);

1.3 Onderzoeksaanpak

Het onderzoek hebben wij in drie fasen opgedeeld. Na iedere fase zijn de tussentijdse resultaten met de werkgroep en AmstelveenSport teruggekoppeld. Onderstaande figuur geeft op hoofdlijnen de gevolgde aanpak weer.



Figuur 1: Aanpak en fasering van het onderzoek

2 Analyse De Meerkamp

2.1 Eigendom en exploitatie

De gemeente Amstelveen is eigenaar van De Meerkamp. Het beheer en de exploitatie van De Meerkamp en de overige binnen- en buitensportaccommodaties is jarenlang door het Sportbedrijf verzorgd. Recentelijk is het Sportbedrijf verder verzelfstandigd en overgedragen aan AmstelveenSport B.V. De gemeente is 100% aandeelhouder van AmstelveenSport. De gemeente verhuurt de sportaccommodaties aan AmstelveenSport, die de sportaccommodaties voor haar rekening en risico beheert en exploiteert. De huidige huurovereenkomst loopt tot 31 december 2021. De horeca is door AmstelveenSport verpacht aan een commerciële pachter. De gemeente verstrekt aan AmstelveenSport een bijdrage in de exploitatie en het onderhoud. Deze bijdrage is gebaseerd op de door AmstelveenSport opgestelde exploitatiebegroting 2019 en zal jaarlijks worden geïndexeerd. De gemeente is als eigenaar verantwoordelijk voor grootschalige renovatie dan wel nieuwbouw, AmstelveenSport is verantwoordelijk voor vervangingsinvesteringen. Dit is vastgelegd in een exploitatieovereenkomst van 16 mei 2019 welke een looptijd heeft tot 31 december 2023.

2.2 Functies en faciliteiten

Sportaccommodatie De Meerkamp bestaat 25 jaar en bestaat uit de volgende hoofdfuncties:

- Binnenzwembad ca 1.200 m² wateroppervlak, bestaande uit:
 - 25x15 m wedstrijdbad met beweegbare bodem en tribune, 27° - 28°C;
 - 15x10 m doelgroepenbad met beweegbare bodem;
 - 165 m² ondiep instructiebad, 30° - 34°C;
 - 470 m² golfslag recreatiebad met verschillende speelelementen en 15 m² Peuterbad;
 - 60 m glijbaan, 2 whirlpools, stroomversnelling en stoomcabines en kruidenbaden;
- Buitenzwembad ca 750 m² totaal wateroppervlak, bestaande uit:
 - 25x15 m wedstrijdbad;
 - 375 m² recreatiebad;
 - Ligweide met speelattributen;
- Sporthal 44x24x7 m met vier groeps- en twee scheidsrechters kleedkamers, twee bergingen en tribune;
- Centrale horeca welke wordt verpacht;
- Personeelsruimten en verenigingsruimte.

Het binnenbad is vrijwel elke dag van het jaar de hele dag geopend, de buitenbaden van mei tot medio september. Ten tijde van de oplevering in 1994 had Amstelveen afgerond 74.000 inwoners. Dit zijn 38 inwoners per 1 m² wateropp. Momenteel heeft Amstelveen afgerond 92.500 inwoners. Dit zijn 47 inwoners per 1 m² wateroppervlak.

2.3 Bezoek en bezetting

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de bezoekcijfers van afgelopen jaren. Uit een audit in oktober 2017 uitgevoerd door een extern bureau blijkt dat ondanks een gestage daling van het aantal bezoekers geconcludeerd kan worden dat zwembad De Meerkamp goed wordt bezocht.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Recreatief	213.271	204.080	206.807	207.000	199.487	201.558
Doelgroepen	27.805	29.920	30.235	28.720	30.774	30.965
Instructie	47.601	46.750	47.375	44.875	45.622	43.744
Schoolzwemmen	7.335	-	-	-	-	-
Vereniging	87.769	83.243	84.356	79.904	81.912	82.966
Overig	10.552	10.007	10.142	9.606	8.622	9.133
TOTAAL	394.333	374.000	378.915	370.105	366.417	368.366

Tabel 1 Bezoekcijfers De Meerkamp zwembad

Uit bovenstaande tabel kan worden geconcludeerd dat met uitzondering van de jaren 2013 en 2016 het aantal bezoekers relatief stabiel ligt op afgerond 370.000 per jaar.

Indien bezoek en inwoneraantal door elkaar worden gedeeld, blijkt dat De Meerkamp op een animocijfer van 4,0 zit. Dit betekent dat iedere inwoner uit Amstelveen gemiddeld 4x per jaar in De Meerkamp zwemt. Landelijk gezien behoort De Meerkamp hiermee tot de subtop van combi-zwembaden in Nederland. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de animocijfers van De Meerkamp, onderverdeeld naar activiteit.

	Landelijk	De Meerkamp Amstelveen			
	Combi zwembaden	2015	2016	2017	2018
Recreatief	1,05 – 2,75	2,45	2,32	2,23	2,24
Doelgroepen	0,25 – 0,60	0,36	0,34	0,34	0,34
Instructie	0,35 – 0,65	0,56	0,53	0,51	0,49
Vereniging	0,35 – 1,00	0,99	0,95	0,92	0,92
Totaal	2,00 – 5,00	4,35	4,15	4,10	4,00
Bezoek / m² water	90 - 160	207	196	200	201

Tabel 2 Animocijfers De Meerkamp (bron: Audit rapportage Sportbedrijf Amstelveen, 2017 en 2019)

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de animocijfers zich in de middenmoot tot aan de subtop bevinden. Ook het bezoek per m² zwembadwater is fors hoger dan de subtop voor combi-zwembaden in Nederland. De sporthal kent met 85% bezetting een gemiddeld tot goede bezetting.

2.4 Financiën

De gemeente Amstelveen verstrekt jaarlijks een bijdrage in de exploitatie aan AmstelveenSport. Deze bijdrage is bestemd voor alle sportaccommodaties die AmstelveenSport onder haar hoede heeft. Het staat AmstelveenSport vrij om dit totaalbedrag naar eigen inzicht over de sportaccommodaties te verdelen.

Teneinde voor dit haalbaarheidsonderzoek een vertrekpunt als huidige exploitatiebijdrage aan De Meerkamp te markeren, is in afstemming met AmstelveenSport een uitsplitsing gemaakt. De gemiddelde exploitatiebijdrage tussen 2015 en 2018 aan De Meerkamp bedroeg afgerond € 1.230.000 per jaar.

	2015 Jaarrekening	2016 Jaarrekening	2017 Jaarrekening	2018 Jaarrekening	Gemiddeld
Inkomsten	€ 1.946.790	€ 1.941.832	€ 1.984.058	€ 1.990.856	€ 1.965.884
Inkomsten/bezoeker	€ 5,14	€ 5,41	€ 5,41	€ 5,40	€ 5,34
Uitgaven	€ 2.332.251	€ 2.571.462	€ 2.292.568	€ 2.352.326	€ 2.387.151
Uitgaven/bezoeker	€ 6,15	€ 7,16	€ 6,26	€ 6,39	€ 6,49
Resultaat excl. huur	€ - 385.461	€ - 629.630	€ - 308.510	€ - 361.470	€ - 421.268
Resultaat/bezoeker	€ - 1,02	€ - 1,75	€ - 0,84	€ - 0,98	€ - 1,15
Huur+afschrijvingen	€ 906.660	€ 905.444	€ 663.944	€ 748.045	€ 791.237
Gemeentelijke bijdrage	€ - 1.292.121	€ - 1.535.074	€ - 972.454	€ - 1.109.515	€ - 1.227.291
Bijdrage/bezoeker	€ - 3,41	€ - 4,28	€ - 2,65	€ - 3,01	€ - 3,34

Tabel 3 Jaarlijkse gemeentelijke exploitatiebijdrage aan De Meerkamp (bron: jaarrekeningen AmstelveenSport)

De jaarlijkse eigenaarslasten voor de gemeente aan De Meerkamp wisselen per jaar. Gemiddeld bedroeg deze de afgelopen jaren afgerond € 975.000 per jaar. Hier staat de ontvangst van de jaarlijkse huur tegenover. Gemiddeld resteert een saldo voor de gemeente. Als volgt uitgesplitst over de jaren 2015 t/m 2019:

	2015	2016	2017	2018	2019	Gemiddeld
Kapitaallasten	€ 314.999	€ 312.999	€ 312.999	€ 308.400	€ 306.778	€ 311.235
JOP excl. btw	€ 163.850	€ 147.465	€ 126.820	€ 129.356	€ 130.973	€ 139.693
Groot onderhoud gebouw	€ 441.512	€ 433.031	€ 422.277	€ 424.367	€ 220.993	€ 388.436
OZB eigenaar	€ 26.737	€ 27.984	€ 27.034	€ 26.464	€ 26.464	€ 26.937
Rioolrecht	€ 195	€ 198	€ 198	€ 204	€ 204	€ 200
Waternet	€ 1.805	€ 1.758	€ 1.779	€ 1.746	€ 1.746	€ 1.767
Opstal verzekering	€ 14.699	€ 10.849	€ 10.849	€ 12.609	€ 12.455	€ 12.292
JOP abonnement	€ 59.488	€ 59.488	€ 16.731	€ 23.052	€ 25.282	€ 36.808
Groenonderhoud	€ 39.767	€ 39.102	€ 39.102	€ 39.102	€ 39.102	€ 39.235
Beheerkosten 3%	€ 16.285	€ 16.282	€ 20.917	€ 21.142	€ 15.103	€ 17.946
Totaal	€ 1.079.337	€ 1.049.157	€ 978.706	€ 986.442	€ 779.101	€ 974.549

Tabel 4 Jaarlijkse gemeentelijke eigenaarslasten aan De Meerkamp (bron: gemeente Amstelveen)

De gemiddelde jaarlijkse gemeentelijke kosten voor eigendom en exploitatie voor het zwembad bedragen afgerond € 1.411.000, als volgt opgebouwd:

- € -1.227.000 gemiddelde exploitatiebijdrage
- € - 975.000 eigenaarslasten
- € 791.000 huur van Amstelveen Sport naar gemeente

Totaal: € -1.411.000 gemiddelde jaarlijkse gemeentelijke last voor het zwembad.

Per inwoner is dit afgerond € 15,25 en per bezoeker afgerond € 3,85.

Op De Meerkamp rust een boekwaarde van afgerond € 2,0 mln. Deze loopt de komende jaren af naar € 0,- per 1 januari 2025.

Resumé De Meerkamp:

- De Meerkamp is in 1994 gebouwd. Amstelveen had toen afgerond 74.000 inwoners. Dit komt uit op afgerond 38 inwoners per 1 m² wateroppervlak. In 2019 is dit opgelopen tot 47 inwoners per 1 m².
- Exploitatie door AmstelveenSport B.V. Gemeente Amstelveen is 100% aandeelhouder.
- Huurcontract tot 31 december 2021
- Exploitatieovereenkomst tot 31 december 2023
- Hoge bezoekerscijfers, met name voor recreatief zwemmen
- Hoge animocijfers (bezoekcijfer/ aantal inwoners), voor alle gebruikersgroepen
- Financiën:
 - Boekwaarde afgerond € 2,0 mln, aflopend naar € 0,- per 1 januari 2025
 - Afgerond € 1.227.000 jaarlijks exploitatietekort
 - Afgerond € 975.000 jaarlijkse eigenaarslasten
 - Afgerond € 791.000 jaarlijkse huur van Amstelveen Sport naar gemeente
 - Afgerond € 1.411.000 jaarlijkse gemeentelijke lasten. Dit staat gelijk aan:
 - o € 15,25 per inwoner
 - o € 3,85 per bezoeker

3 Marktonderzoek

Hieronder volgt voor de volgende onderdelen een toelichting, aangevuld met een korte analyse omtrent de toepassing hiervan voor het zwemmen in Amstelveen.

- Demografische ontwikkeling;
- Trends en ontwikkelingen;
- Sportbeleid Amstelveen;
- Duurzaamheidsbeleid Amstelveen.

3.1 Demografische ontwikkeling

Per 1 januari 2019 had de gemeente Amstelveen 92.500 inwoners (bron CBS, 2019). Op basis van de regionale prognose 2017-2040 raamt het CBS een toename van de bevolking van afgerond 13.800 personen (+15%).

Bevolkingsontwikkeling gemeente Amstelveen (CBS)						
	2019	2020	2025	2030	2035	2040
0 – 10 jaar	11.000	11.100	11.800	12.700	13.400	13.600
10 – 20 jaar	10.400	10.700	11.500	11.900	12.600	13.400
20 – 30 jaar	13.200	13.500	13.900	14.000	13.900	14.000
30 – 40 jaar	11.900	12.100	13.300	13.900	14.300	14.200
40 – 50 jaar	11.700	11.500	11.300	11.600	12.700	13.100
50 – 60 jaar	12.000	12.000	11.500	10.700	10.400	10.900
60 – 70 jaar	9.700	9.800	10.600	10.800	10.300	9.800
70 – 80 jaar	7.300	7.400	8.200	8.500	9.200	9.600
80 – 90 jaar	4.300	4.300	4.400	5.200	5.700	6.200
90+ jaar	1.000	1.100	1.100	1.100	1.300	1.600
Totaal	92.500	93.400	97.600	100.500	103.700	106.300

Tabel 5 Bevolkingsontwikkeling Amstelveen (bron: CBS, 19 juni 2019)

De gemeente Amstelveen heeft een grote woningbouwopgave. Hierdoor groeit de bevolking van Amstelveen de komende jaren fors. De gemeente hanteert hierbij twee groeiscenario's. Scenario 1 gaat uit van 10% groei en scenario 2 gaat uit van 39% groei. De groeiscenario's van de gemeente Amstelveen bewegen zich dus onder en (ruim) boven de ramingen van het CBS. Hoewel minder groot, is dit effect ook zichtbaar in de leerling prognoses van de onderwijsinstellingen in de gemeente Amstelveen. Opvallend is dat het CBS uitgaat van een grotere groei dan het groeiscenario 1 van de gemeente. Voor dit onderzoek wordt de raming van het CBS als ondergrens aangehouden.

	Groeiscenario 1	Groeiscenario 2
Aantal nieuwbouwwoningen	5.875	15.455
Bevolkingsontwikkeling absoluut	100.276	126.139
Bevolkingsgroei in % (2019 – 2040)	+10%	+39%
Leerling prognoses (2019 – 2039)		
Basis onderwijs	6.994 -> 7.563 (+8%)	6.994 -> 9.390 (+34%)
Voortgezet onderwijs	5.920 -> 6.916 (+17%)	5.920 -> 7.855 (+33%)

Tabel 6 Samenvatting ontwikkeling nieuwbouwwoningen en leerling prognoses (bron: gemeente Amstelveen, 2019)

In de regio van Amstelveen is een vergelijkbare grote woningopgave waarneembaar. Deze ontwikkeling wordt voor dit onderzoek buiten beschouwing gelaten, maar kan wel degelijk tot extra zwembadbezoek leiden.

Bovenstaande resulteert in de volgende conclusies:

- Het aantal inwoners van Amstelveen neemt komende jaren fors toe. Afhankelijk van het groeiscenario minimaal met 10% (100.000 inwoners) en maximaal met 39% (126.000 inwoners). CBS raamt een toename tot 106.300 inwoners in 2040. In 1994 bij oplevering van De Meerkamp had Amstelveen afgerond 74.000 inwoners.
- Mede als gevolg van nieuwbouw groei van het aantal jongeren en jongvolwassenen. Daarnaast loopt Amstelveen in de pas lopen met de landelijke trend van vergrijzing.
- Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat beide tendensen (vergrijzing en toename jeugd en jongvolwassenen) in Amstelveen de komende jaren gelijke tred zullen houden, met een evenredige toename van de bevolking. Voor het zwembad heeft dit tot gevolg dat naar verwachting op korte termijn de vraag naar recreatief zwemmen, instructiezwemmen, doelgroepen en warmwater/ therapeutisch zwemmen toeneemt. Op middellange termijn resulteert dit vanwege opgroeiende jeugd ook in een toenemende vraag vanuit verenigingen.
- De verwachte bevolkingstoename rechtvaardigt een verwachting in toename aan sportdeelname, zowel voor de georganiseerde als de ongeorganiseerde sporters.
- De verwachte toename aan sportdeelname rechtvaardigt een toename van sportoppervlakte voor binnensporten (sporthallen) en toename van aanbod aan zwembadwater.

Resumé demografische ontwikkeling

De bevolking in Amstelveen neemt de komende jaren (fors) toe. Voor dit haalbaarheidsonderzoek wordt uitgegaan van 106.300 inwoners (raming CBS) tot 126.000 inwoners (groeiscenario 2 van de gemeente) in 2040. Een forse bouwopgave ligt aan deze groei ten grondslag. Deze groei zal z'n weerslag hebben op de (extra) vraag naar zwembadwater. Naar verwachting geldt dit voor alle leeftijdscategorieën van de bevolking.

3.2 Trends en ontwikkelingen

Onderscheid in landelijke trends voor sporten en zwemmen in het bijzonder. Hieronder volgt een greep uit landelijke trends en ontwikkelingen. Bronnen: Mulier Instituut 2016 en 2019, CBS en Sport Toekomstverkenning (STV) van Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu.

Landelijke sporttrends

- 1 Sportparticipatie:
Sportdeelname blijft gelijk;
Meer sportende 55-plussers, afnemende interesse onder jongeren door concurrentie (digi-tijdperk);
Toenemende participatie aan ongeorganiseerde sporten, verenigingslidmaatschap onder druk.
- 2 Gezondheid bevorderen door te bewegen:
Meer Nederlanders gaan voldoen aan de beweegnorm;
Sport is geen doel op zich, maar middel om fysiek en mentaal gezond te blijven;
Mensen willen 'totaalbeleving', toenemende aandacht voor laagdrempelige evenementen;
Motorische vaardigheden van kinderen gaan achteruit, aantal uren bewegingsonderwijs blijft gelijk.
- 3 Talenten ontwikkelen, presteren en prijzen winnen:
Mondiale top 10-positie op OS houdt Nederland niet vast, positie op medaillespiegel junioren blijft gelijk;
Collectieve topsportuitgaven blijven ongeveer gelijk. Lokale overheden hebben faciliterende rol.
- 4 Meeleven met sporters en evenementen beleven:
Beleving zorgt voor meer bezoekers;
Sportfan volgt vaker sport via gepersonaliseerde media.
- 5 Sportaccommodaties
Monofunctionele accommodaties sterven uit. Multifunctionaliteit neemt toe.

Tabel 7 Landelijke sporttrends (bronnen: zie introductietekst paragraaf 3.1)

Indien er verder ingezoomd wordt op landelijke trends op het gebied van zwemmen en het gebruik van zwembaden zijn ook enkele ontwikkelingen waar te nemen. Deze zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Landelijke zwembadtrends	
1	Beleid – Het leren zwemmen blijft onverminderd belangrijk vanwege het vele open water in Nederland; – Toenemende discussie over sociale veiligheid in en rondom zwembaden, ook in relatie tot privacy en maken van opnamen (foto/video) door bezoekers met mobieltjes; – Voor bezoekers zijn aanbod + openstellingstijden belangrijk. Hier komt kwaliteit dienstverlening bij; – Toenemende aandacht voor effect van zwemmen op gezondheid en sociale contacten voor en na het zwemmen (met name door 55-plussers).
2	Instructie – Blijft kerntaak van de zwembaden. Veelal wachtlijsten (ook in Amstelveen); – Dalende trend a.g.v. afnemend aantal kinderen, echter steeds meer volwassenen nemen zwemles; – Tendens naar hogere kwalitatieve eisen aan productaanbod; – Tendens van aanbodgericht naar vraaggericht aanbieden van zwemlessen; – Steeds toenemende concurrentie in aanbod aan zwemlessen verhoogt de kwaliteit van het aanbod; – Enige rendabele activiteit in een zwembad (met uitzondering van kapitaallasten en groot onderhoud).
3	Recreatie en banen zwemmen binnen en buiten – Afgelopen 15 jaar: minder recreatief zwemmen, mede vanwege toenemende concurrentie in recreatieve tijdsbesteding; – Verschuiving van recreatief zwemmen naar begeleide zwemactiviteiten; – Toenemende aandacht voor banenzwemmen in ongeorganiseerd verband, met name 55-plussers. – Steeds meer buitenbaden worden gesloten. Het merendeel om financiële redenen.
4	Doelgroepen – Toenemende vraag naar zowel sportieve doelgroepactiviteiten als warm-water activiteiten; – Gebruiker is kritisch op kwaliteit van accommodatie en instructeur; – Doelgroepactiviteiten hebben ook een sociale (ontmoetings)functie.
5	Verenigingen – Over het algemeen afnemende ledenaantallen; – Tendens naar samenwerkingen/fusies tussen verenigingen, om verenigingen vitaler en meer toekomstbestendig te maken en de druk op vrijwilligers te verlichten; – Lokale zwemvereniging is veelal kweekvijver voor grotere regionaal gerichte zwemvereniging.
6	Schoolzwemmen – Onder invloed van bezuinigingen neemt dit af. Naast de kosten voor het zwemmen spelen hierin ook de reistijd en vervoerskosten een rol. Amstelveen heeft in 2014 de subsidiering van het schoolzwemmen afgeschaft. Hierdoor geen schoolzwemmen meer in De Meerkamp; – Onderwijsinstellingen ervaren druk op onderwijstijd. Focus op taal en rekenen, met toenemende vraag naar maatwerk. Schoolzwemmen vergt naast de lestijd veelal ook reistijd, waardoor de druk op onderwijstijd alleen nog maar toeneemt; – Schoolzwemmen is welkome aanvulling tijdens de daluren van het zwembad. Zowel vanuit personeelsbeleid (instructeurs kunnen tijdens werktijden instructie verzorgen) als financieel; – Kinderen vinden over het algemeen schoolzwemmen een welkome afwisseling op gymonderwijs; – Door schoolzwemmen aan te bieden weet de jeugd de weg naar het zwembad te vinden.
7	Gezondheid – Toenemende aandacht voor preventief en curatief therapeutisch zwemmen (warm-water).

Tabel 8 Landelijke zwembadtrends (bronnen: zie introductietekst paragraaf 3.1)

Uit recent onderzoek van de GGD onder de Amstelveense bevolking blijkt dat 27% (ongeveer 300 kinderen) van de 5-jarigen in Amstelveen en 7% (ongeveer 75 kinderen) van de 10-jarigen geen zwemdiploma heeft én niet op zwemles zit. Tegelijkertijd heeft zwembad De Meerkamp een wachtlijst van circa 1 jaar voor zweminstructie als gevolg van een tekort aan badwater. Deze mismatch aan vraag en aanbod speelt met name op 'primetime' uren, terwijl overdag ruim voldoende capaciteit is. Bijvoorbeeld voor schoolzwemmen, niet alleen om kinderen te leren zwemmen maar ook aan het zwemmen te houden. Het schoolzwemmen is in Amstelveen in 2014 afgeschaft.

Resumé trends en ontwikkelingen en interpretatie naar zwembehoefte in Amstelveen.

Vraag naar en aanbod van zwemaccommodaties neemt landelijk gezien af, met name recreatief zwemmen.

Als gevolg van de grote woningopgave en de hieruit volgende verwachte bevolkingstoename zijn de landelijke trends niet geheel toepasbaar op Amstelveen. Een eerste interpretatie leidt tot de volgende conclusies geldend voor het zwemmen in Amstelveen:

- Functioneel zwemmen (instructie, verenigingen en doelgroepen) blijft landelijk gezien constant, wel verschuiving van aanbodgericht naar vraaggericht aanbieden van zwemactiviteiten. Gecombineerd met de demografische ontwikkeling vertaalt zich dat voor het zwemmen in Amstelveen in een groei voor instructie, banenzwemmen en doelgroepen als op termijn ook voor zwemverenigingen. Op korte termijn is er reeds grote vraag vanuit instructiezwemmen (wachtlijsten bij alle aanbieders van instructiezwemmen).
- Warm-water zwemmen is landelijk een groeiende markt. Gezien de toename van het aantal 55-plussers in Amstelveen zal de vraag naar warm-water en therapeutisch zwemmen komende jaren ook toenemen.
- Recreatief zwemmen: landelijk een dalende trend. In Amstelveen wordt, als gevolg van de forse nieuwbouw opgave en hiermee gepaard gaande toename van de bevolking, verwacht dat, tegen de landelijke trend in, ook de vraag naar recreatief zwemmen in aantallen stabiel zal blijven / licht zal toenemen.

3.3 Sportbeleid Amstelveen

Doel van de gemeente is alle inwoners van Amstelveen in beweging te krijgen. Het gaat niet langer alleen om de sport zelf. Sport is steeds meer een middel om doelstellingen op andere beleidsterreinen te verwezenlijken. Denk aan de betekenis van sport voor het onderwijs, jeugdbeleid, gezondheid, participatie en de aantrekkelijkheid van de stad. In deze brede benadering van sport worden alle Amstelveense organisaties en maatschappelijke instellingen opgeroepen in beweging te komen. Vooral de sportverenigingen spelen hier een belangrijke rol in.

Het aanbod aan binnensportaccommodaties is de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd door onder andere de renovatie van de Emergohal, de vervanging van de Bankrashal, de sporthal bij het Amstelveen College en de turnhal en beweegbox bij De Meerkamp. De samenwerkingsverbanden met Amsterdam en de regiogemeenten zijn een belangrijke meerwaarde voor het sportbeleid in het algemeen en accommodaties, projecten en evenementen in het bijzonder.

In de sportnota is opgenomen dat de gemeente een regisserende en stimulerende rol heeft waarbij tevens wordt ingezet op een efficiënter beheer van de sportcomplexen. De gemeentelijke missie is: 'Amstelveen beweegt gezond!'.

Vitaal Amstelveen	Meedoen in Amstelveen	Talentvol in Amstelveen	Kaart van Amstelveen
De Amstelveense samenleving is fit en vitaal. Inwoners uit alle lagen van de bevolking omarmen een actieve en gezonde leefstijl die ook vanuit maatschappelijke verbanden wordt gestimuleerd.	Inwoners van Amstelveen vinden sport een leuke en belangrijke tijdsbesteding. Het is een manier om mee te doen aan de samenleving en zich te ontplooiën en ontwikkelen.	Amstelveen kent een sportklimaat waarin sporters gewaardeerd worden en optimaal kunnen presteren. De gemeente koestert talentvolle sporters en ondersteunt wanneer mogelijk de begeleiding naar nationale trainingscentra of topclubs.	Amstelveen is een aantrekkelijke plaats om te wonen, werken en sporten; de gemeente houdt bij de ruimtelijke inrichting van de stad rekening met de grote populariteit van sport.

Tabel 9 Sportambities 'Amstelveen beweegt gezond!'

Conclusies vanuit het sportbeleid van Amstelveen voor een zwem- en sportaccommodatie en de huidige bijdrage hieraan door De Meerkamp:

- Zwemmen is een sport die van jong tot oud beoefend wordt. Het huidige ruime aanbod van De Meerkamp aan recreatief zwemwater (binnenbad en buitenbad) is met name interessant voor de ongebonden zwemmer. Daarnaast kent De Meerkamp meerdere bassins waarin functioneel en doelgroep zwemmen kan worden aangeboden voor de zwemmer in georganiseerd verband. Hierdoor draagt de zwemsport bij aan de ambities 'Vitaal Amstelveen', 'Meedoen in Amstelveen' en 'Kaart van Amstelveen'.
- De Meerkamp is geen nationaal trainingscentrum en huisvest ook geen topclub in de zwemsport. Het wedstrijdbad heeft niet de juiste maten voor topsport op hoog niveau. Bovendien maken veel sportclubs gebruik van De Meerkamp, zonder hierbij op regionaal topniveau te spelen. Wel dient De Meerkamp als kweekvijver voor talentvolle sporters die bij gebleken talent doorstromen naar topclubs in de regio, met name naar het Regionaal Training Centrum in het Sloterparkbad in Amsterdam. De ambitie 'Talentvol in Amstelveen' is en wordt hiermee voor het zwemmen ingevuld.
- Het zwembad in De Meerkamp kent een groot aanbod, zowel voor de georganiseerde als de ongeorganiseerde zwemmer. De locatie is goed bereikbaar per auto en met het openbaar vervoer. Daarnaast is er voldoende parkeergelegenheid. Hiermee draagt De Meerkamp bij aan de aantrekkelijkheid van Amstelveen als plaats om te wonen, werken en sporten.
- De sporthal in de Meerkamp kent met een afmeting van 24x44x7m een faciliteit die voldoende inspeelt op de vraag naar zaalsporten, maar heeft een beperkte (multi)functionaliteit. Hierdoor kunnen enkele sporten (o.a. zaalhockey) niet terecht en ook zijn de mogelijkheden van gelijktijdig gebruik beperkt. Een vergroting van het sportvloeroppervlak bij een eventuele nieuwbouw brengt hier een aanmerkelijke verbetering in.

Gemeentelijke beleid binnensportaccommodaties: bij nieuwbouw onderwijsaccommodaties

Gemeentelijk beleid is dat de sporthallen en –zalen zowel onderwijs als sport kunnen huisvesten. Hierdoor dienen deze accommodaties voornamelijk nabij onderwijsinstellingen te worden gerealiseerd. Gelet op de toekomstige bouw van scholen kan het zo zijn dat sporthal De Meerkamp op den duur verdwijnt, omdat er een nieuwe sporthal bij een bestaande of nieuw te bouwen school wordt gerealiseerd.

Geen sporthal in renovatie/ nieuwbouwvarianten meenemen

In overleg met de werkgroep is bepaald dat de sporthal in zowel de variant voor renovatie als in de nieuwbouwvarianten niet hoeft te worden meegenomen. In beide gevallen wordt verondersteld dat, als gevolg van de forse bevolkingstoename, elders in de stad een nieuwe sporthal nabij een nieuw te bouwen school wordt gepland die gerealiseerd is op het moment dat de renovatie dan wel nieuwbouw van De Meerkamp gereed is. Mocht dit niet het geval zijn en enkele frictiejaren ontstaan, dan kan de huidige sporthal bij De Meerkamp dienst blijven doen tot het moment dat de nieuwbouw wel gereed is. De huidige staat van de sporthal is dusdanig dat geen grote onderhoudsinvesteringen benodigd zijn om dit ook te realiseren.

Resume sportbeleid en positie van zwembad en sporthal

Een gerenoveerde dan wel nieuwe zwemaccommodatie past vanwege de laagdrempeligheid van de sport en de beoefening door alle leeftijdscategorieën binnen de beleidsdoelstellingen van de gemeente om alle inwoners van Amstelveen in beweging te krijgen. Het zwembad draagt hiermee bij aan een 'Vitaal Amstelveen' en vanwege het sociale karakter als ontmoetingsplek voor vele mensen ook aan 'Meedoen in Amstelveen.' Het zwembad dient als kweekvijver om zwemtalenten te ontwikkelen (ambitie 'Talentvol in Amstelveen') om vervolgens bij veel progressie het talent verder te laten rijpen in de topsportomgeving van het Sloterparkbad in Amsterdam. Verder draagt een aantrekkelijk recreatiebad bij aan 'het op de kaart zetten van Amstelveen' als aantrekkelijke plaats om te wonen, werken en sporten.

Gezien het gemeentelijk beleid om de realisatie van een sporthal nabij een nieuw te bouwen school te laten prevaleren boven de realisatie naast het nieuwe zwembad, en de veronderstelling dat komende jaren als gevolg van de groeiambities van de gemeente één of meerdere nieuwe schoolgebouwen moeten worden gerealiseerd, resulteert dit in de tussentijdse conclusie dat renovatie dan wel nieuwbouw van een sporthal niet in de uit te werken varianten voor het zwembad hoeft te worden meegenomen.

3.4 Duurzaamheidsbeleid

Gemeenten krijgen nieuwe taken als gevolg van het landelijk Klimaatakkoord, het rijksprogramma Nederland Circulair 2050 en het landelijk Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) uit 2017. Gemeente werken gezamenlijk aan het opstellen van een Regionale Energie Strategie (RES) om de nationale afspraken in praktijk te brengen. In een 'transitievisie warmte' moeten gemeenten uiterlijk eind 2021 aangeven welke wijken wanneer van het aardgas afgaan en welke alternatieven er voor elke wijk zijn. Binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) zetten gemeenten, provincies en vervoerregio Amsterdam zich in om gezamenlijk de MRA toekomstbestendig en duurzaam te maken. Amstelveen sluit zich hierbij aan waar wenselijk. In het Amstelveens coalitieakkoord 2018-2022 is duurzaamheid een heel belangrijk thema.

PLECK: samenwerken aan een energieke stad voor onze kinderen

De gemeenteraad van Amstelveen heeft op 10 juli 2019 het Plan voor de energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie (PLECK Amstelveen) unaniem aangenomen. PLECK is de uitwerking van de duurzaamheidsambities van de gemeente Amstelveen. In het plan zijn veranderingen opgenomen die nodig zijn voor een betere leefomgeving. De duurzame ambities van de gemeente Amstelveen zijn verwoord in drie pijlers:

- Energietransitie: de gemeentelijke organisatie werkt in 2030 fossielonafhankelijk en CO₂-uitstootvrij. In 2040 functioneert de stad onafhankelijk van fossiele brandstoffen, dat wil zeggen dat alle energie die Amstelveen gebruikt afkomstig is van hernieuwbare energiebronnen.
- Circulaire economie: de gemeentelijke organisatie koopt in 2022 10% circulair in. 2025 ligt dat percentage op 50%.
- Klimaatadaptatie: vanaf 2020 is klimaatbestendig inrichten structureel onderdeel van beleid, inrichting en openbare ruimte. In 2050 is Amstelveen klimaat-robust ingericht.

Voor elk van de drie pijlers is een werkagenda opgesteld, die jaarlijks geactualiseerd wordt. Voor de taken die de gemeente regisseert of mede-financiert is een werkagenda 2019-2022 Meerjarenplanning en mijlpalen bestuurlijke besluitvorming 2019 – 2022 opgesteld. De activiteiten die de gemeente zelf uitvoert zijn:

1. Energietransitie: verduurzaming gemeentelijk vastgoed, ledverlichting standaard inzetten bij openbare verlichting, elektrificeren van het gemeentelijk wagenpark, mobiliteitsmanagement gemeentelijke organisatie, opstellen mobiliteitsvisie Amstelveen, stimuleren verduurzaming van de bestaande woningvoorraad door middel van collectieve inkoopacties en isolatie.
2. Circulaire economie: uitvoering Grondstoffenplan 2017 – 2021, uitvoering motie zondag openstelling Gemeentewerf, diverse onderzoeken.
3. Klimaatadaptatie: klimaat adaptieve maatregelen in regulier werk, pilots Frans Halslaan en Cleopatralaan, ontwikkelen beleid klimaatadaptatie.

Renovatie: nader onderzoek moet uitwijzen of aan gemeentelijke ambities voor 2030 kan worden voldaan.

Hoewel De Meerkamp reeds 25 jaar oud is, beschikt De Meerkamp wel over energielabel A.

Verdere optimalisatie valt te behalen in (bron: Energielabel De Meerkamp):

- Het aanbrengen van zonwering;
- Toepassing van veegschakeling en/of daglichtschakeling en/of aanwezigheidsdetectie;
- Toepassing van een zonnecollector en zonneboiler voor warm water;
- Toepassing van warmte/koudeopslag in de bodem;
- Toepassing van kierdichting;
- Toepassing van zonnepanelen voor elektriciteit.

Indien gekozen wordt voor de renovatievariant dient nader onderzoek uit te wijzen of het technisch mogelijk is van het gas af te gaan en welke (financiële) consequenties dit heeft. Dan ook kan worden beoordeeld in hoeverre bij renovatie kan worden voldaan aan de gemeentelijke ambities voor 2030.

Nieuwbouw: zwembad kan voldoen aan de gemeentelijke ambities voor 2030.

Bij een keuze voor een nieuw zwembad is de techniek inmiddels zover gevorderd dat een CO₂-neutraal 'all-electric' gebouw waarvan de maatregelen binnen de technische levensduur terug te verdienen mogelijk is. Een nieuw zwembad voldoet hiermee aan de doelstelling van de gemeente Amstelveen voor 2030 (CO₂-uitstootvrij). De ambitie kan echter verder reiken. De integratie van een sporthal in het totale complex maakt het mogelijk een

heel eind naar energieneutraal (geen energieverbruik) toe te werken. Nadat voor een nieuwbouw variant is gekozen, dient nader onderzoek uit te wijzen hoever de polsstok reikt om deze (bijna) energie neutrale ambitie ook daadwerkelijk te realiseren.

Buitenbad zonder chloor?

Eind april is in Ede een buitenbad geopend waarvan het badwater niet schoon wordt gehouden door chloor, maar door planten en biofilters wordt gezuiverd. Het badwater bevat geen chloor. Met het oog op de planten moet zonwarmte het water op temperatuur houden, zoals dit ook in de natuur gebeurt. De badwatertemperatuur kan hierdoor niet al te hoog worden, aangezien de planten dit niet overleven. Gevolg is dat de badwatertemperatuur een groot gedeelte van het buitenseizoen 15 tot 18 graden is. Dit zijn temperaturen die niet aantrekkelijk zijn voor recreatief en functioneel zwemmen. In vergelijking tot reguliere openbare buitenbaden van 21 tot 23 graden is dit dan ook (te) koud.

Daarnaast is het een uitdaging om aan de kwaliteitseisen die de overheid stelt aan zwembadwater te voldoen. In Ede is dit op basis van maatwerk opgelost in samenwerking met de rijksoverheid, provincie en gemeente. Afgesproken is dat de badwaterkwaliteit tijdens het zwemseizoen intensief wordt gemeten. Na afloop van het zwemseizoen worden de ervaringen geïnventariseerd waarna de pilot wordt geëvalueerd. Dan ook is meer bekend over de voor- en nadelen van een dergelijk 'natuurlijk' buitenbad. De resultaten uit Ede zijn tot op heden niet bekend.

Evenzo is het mogelijk om een buitenbad van zoutwater te maken. In dat geval bevat het buitenbad ongebonden chloor, wat geen nare bijwerkingen heeft. In het buitenbad van Ruurlo wordt zout gebruikt voor desinfectie. Door middel van elektriciteit wordt keukenzout chemisch gescheiden. Zout heet in chemische termen NaCl. "NA" staat voor Natrium en Cl voor Chloor. Door de elektroden worden deze stoffen van elkaar gescheiden. Weliswaar zit er toch nog chloor in het water maar alleen in pure vorm, geen bleekloog, dus chloor zonder nare bijwerkingen.

Voorgesteld wordt om de keuze voor een alternatieve waterbehandeling voor het buitenbad nog even 'on hold' te zetten. Enerzijds kan hierdoor de onderzoeksresultaten uit Ede worden afgewacht, anderzijds kan op basis van de gemaakte keuze voor renovatie dan wel nieuwbouw voor het binnenbad gericht en specifiek nader onderzoek worden uitgevoerd naar de mogelijkheden en beperkingen van alternatieve waterbehandeling in het buitenbad van Amstelveen. Voor dit haalbaarheidsonderzoek is vooralsnog uitgegaan van een buitenbad met een regulier waterbehandeling systeem met een watertemperatuur van 21 tot 23 graden.

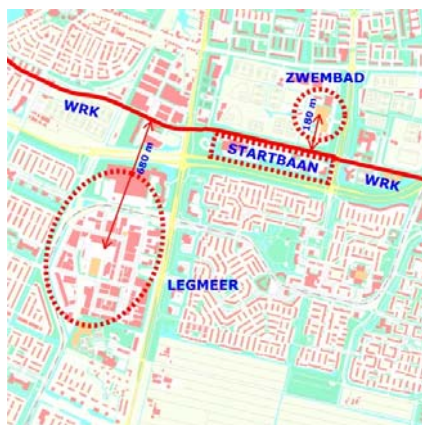
Kans: warmte uit WRK-leiding

Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland (WRK) heeft een waterleiding die onder andere vlak langs de locatie van De Meerkamp loopt. Uit onderzoek blijkt dat er een groot potentieel aan warmte uit het water dat door deze WRK-leiding stroomt gehaald kan worden. Daarbij blijkt dat er goede kansen zijn om een aantrekkelijke businesscase rond de WRK-leiding te ontwikkelen. Amstelveen heeft in de omgeving van de WRK-leiding een aantal ruimtelijke projecten in ontwikkeling, een zwembad (de Meerkamp) met een aanzienlijke warmtevraag en een verduurzaamheidsopgave en er is een aantal bestaande WKO's en WKO's in ontwikkeling (WKO = WarmteKoudeOpslag). Een overzicht is te zien op de afbeelding op de volgende pagina.

De volgende projecten zijn voor Amstelveen potentieel interessant om op de WRK-leiding aan te sluiten:

- Zwembad heeft een warmtevraag van ca 2MW, nu verwarmt door een WKK (WarmteKrachtKoppeling)
- Gebied startbaan ongeveer 800 tot 1000 woningen
- Gebied Legmeer 3500 tot 5000 woningen (binnen 1 km)

Waternet staat hierbij op het standpunt dat hier geen 'watergeld' in gepompt mag worden, met minimaal een kostendekkende vergoeding voor beheer, bediening en onderhoud van het overdrachtssysteem. Meer gemeenten zijn of worden aangesloten op deze WRK-leiding. Hierom heeft de gemeente Amsterdam inmiddels een apart budget beschikbaar gesteld voor de warmte-activiteiten van Waternet.



Bron: gemeente Amstelveen, juni 2019

Figuur 2: Tracé WRK-leiding

In januari 2020 start de ontwikkeling van de transitievisie warmte, vaststelling door de gemeenteraad eind 2020. Waternet en Amstelveen hebben inmiddels een verdiepende haalbaarheidsstudie gestart naar de technische, financiële en juridische mogelijkheden om een warmtenet te realiseren tussen de WRK-leiding en genoemde ruimtelijke projecten. De warmtevraag vanuit De Meerkamp wordt hierbij betrokken. Het zwembad vormt zelfs een belangrijke startmotor om dit project van de grond te kunnen krijgen. De kosten voor dit haalbaarheidsonderzoek worden gedekt uit het voorbereidingsprogramma aardgasvrij. De resultaten van dit haalbaarheidsonderzoek worden eind 2019 verwacht. Voor onderhavig onderzoek is de aansluiting op de WRK-leiding meegenomen als (nader uit te werken) optie voor verduurzaming en als criterium voor het locatieonderzoek voor een nieuw zwembad.

Mogelijke dubbele paradox businesscase WRK-leiding en businesscase zwembad

De businesscase van de WRK-leiding is gebaat bij een zo groot mogelijke afname van warmte door het zwembad. Het zwembad is echter, alleen al vanuit de filosofie van Trias Energetica, gebaat bij het beperken van de warmtevraag. Beperking van warmte-afname kan weer leiden tot een hogere eenheidsprijs van warmte van de WRK-leiding. Dit brengt de haalbaarheid van zelfstandige warmtebronnen (warmtepompen, etc) voor het zwembad weer dichterbij. Een dubbele paradox die door het gemeentebestuur in breder perspectief beschouwd dient te worden.

Meer mogelijkheden voor gedeelde warmte-opwerking dan wel benutting is afhankelijk van locatie

Naast bovengenoemde mogelijkheden zijn er wellicht nog meer mogelijkheden voor gezamenlijke warmte-opwerking dan wel gebruik van restwarmte. Dit is echter locatie-afhankelijk. Hiervoor is nader onderzoek nodig welke buiten de scope van dit haalbaarheidsonderzoek viel.

Resume duurzaamheidsbeleid Amstelveen

- Beleidsambities: De gemeente Amstelveen heeft stevige duurzaamheidsambities, verdeeld over drie pijlers:
 - Energietransitie: gemeentelijke gebouwen onafhankelijk van fossiele brandstoffen in 2030
 - Circulaire economie: 50% circulaire inkoop in 2025
 - Klimaatadaptatie: Amstelveen is klimaat-robust ingericht in 2050
- Renovatie: De Meerkamp heeft Energielabel A. Nader onderzoek moet uitwijzen in hoeverre het technisch mogelijk is dat De Meerkamp onafhankelijk van fossiele brandstoffen ('van het gas af') gemaakt kan worden.
- Nieuwbouw: bij nieuwbouw is de techniek inmiddels zover dat aardgasloos ontwikkeld kan worden.
- Buitenbad: een buitenbad zonder chloor is relatief nieuw. Een pilot loopt in Ede. Voorgesteld wordt de evaluatie van deze pilot af te wachten, alvorens dit voor de Amstelveense situatie verder te onderzoeken.
- Kans: De waterleiding van WRK loopt vlak langs De Meerkamp. Warmte uit het water dat door deze leiding stroomt kan mogelijk worden gebruikt voor verwarming van het zwembad en andere projecten. Momenteel loopt een studie naar de haalbaarheid hiervan. Voorgesteld wordt de resultaten hiervan af te wachten, maar in onderhavige haalbaarheidsstudie wel alvast de warmte van de WRK-leiding mee te nemen als optie voor verduurzaming en als criterium voor het locatieonderzoek voor een nieuw zwembad.
- Kans: andere mogelijkheden voor gezamenlijke warmte-opwekking dan wel gebruik van restwarmte. Dit viel buiten de scope van dit haalbaarheidsonderzoek, doch is zeker het onderzoeken waard.

4 Concurrentieanalyse De Meerkamp

In de omgeving van Amstelveen liggen acht zwembaden binnen een afstand van 15 km en één groot zwembad op 24 km afstand. De zwembaden kennen een wisselend aanbod aan faciliteiten. Kenmerkend is dat de nieuwgebouwde zwembaden (Hoofddorp, Mijdrecht, Amsterdam) over veel faciliteiten beschikken die concurrerend zijn aan die van de huidige Meerkamp. Van de 'oudere' zwembaden zijn met name de Waterlelie in Aalsmeer en De Mirandabad in Amsterdam geduchte concurrenten op korte afstand van De Meerkamp. De Mirandabad ondergaat binnenkort een renovatie inclusief grootschalige verduurzaming van gebouw en installaties. Onderstaande figuur geeft de zwembaden in de omgeving van De Meerkamp weer.



Figuur 3 Geografische spreiding concurrerende zwembaden/sportcomplexen

	De Meerkamp, Amstelveen	Amstelbad Ouderkerk	Otter Uithoorn	Mirandabad Amsterdam	Waterlelie Aalsmeer	SportPlaza de Sporthoeve Badhoevedorp	Veenweide bad Mijdrecht	Sloterpark Bad Amsterdam	KWA Hoofddorp
Binnenbad (m²)	1.200	-	400	1.400	700	412.5	825	1.800	1.950
Wedstrijdbad	25x15	-	25x12,5	25x17,5	25x15	25 x 12,5	25x17	50x20	21x25
Instructiebad	165	-	-	-	10x8	12,5 x 8	-	20x15	25x15
Doelgroepbad	15x10	-	-	-	-	-	10x16	20x10	20x10
Recreatiebad	470	-	-	970	250	-	200	300	650
Peuter/kleuter	15	-	80	-	-	-	40	-	200
Buitenbad (m²)	750	350	-	2.000	1.000	-	-	400	-
Wedstrijdbad	25x15	250	-	50x20	25x20	-	-	25x15	-
Recreatiebad	375	100	-	1.000	500	-	-	25	-
M² ligweide	14.700m²	9.000m²	-	17.000m²	8.000m²	-	-	30.000m²	-

Tabel 10 Concurrentieanalyse De Meerkamp

In onderstaande tabel is van de concurrerende zwembaden een indicatieve beoordeling van de aanwezige faciliteiten ten opzichte van De Meerkamp weergegeven. De beoordeling van De Meerkamp staat nader toegelicht in het volgende hoofdstuk.

	De Meerkamp, Amstelveen	Amstelbad Ouderkerk	Otter Uithoorn	Mirandabad Amsterdam	Waterlelie Aalsmeer	SportPlaza de Sporthoeve Badhoevedorp	Veenweide bad Mijdrecht	Sloterpark Bad Amsterdam	KWA Hoofddorp
Afstand	n.v.t.	7 km	7 km	9 km	10 km	13 km	14 km	15 km	24 km
Recreatief									
Binnen	😊	😞	😞	😊	😟	😟	😊	😊	😊
Buiten	😊	😊	😞	😊	😊	😞	😞	😊	😞
Functioneel									
Doelgroepen	😊	😞	😞	😟	😊	😟	😊	😊	😊
Instructie	😟	😞	😞	😟	😊	😊	😊	😊	😊
Verenigingen	😟	😞	😟	😊	😟	😊	😊	😊	😊
Horeca	😟	😟	😟	😊	😊	😟	😊	😊	😊

Tabel 11 Concurrentieanalyse De Meerkamp

Specifiek voor dit haalbaarheidsonderzoek is een digitale enquête uitgezet. Onderdeel hiervan was de vraag in hoeverre men in andere zwembaden dan De Meerkamp zwemt en waarom. Hierop kwamen de volgende antwoorden:

Waar zwemt men?	Als men in ander baden zwemt: in welke baden zwemt men dan?	Waarom zwemt men in andere zwembaden?	Welke activiteiten in andere zwembaden?
45% alleen in Meerkamp 55% in Meerkamp én in andere zwembaden	25% De Waterlelie (Aalsmeer) 17% De Mirandabad (Amsterdam) 17% Amstelbad (Ouderk. a/d Amstel) 7% De Otter (Uithoorn) 5% Sloterparkbad (Amsterdam) 5% KWA-bad (Hoofddorp) 2% Veenweidebad (Mijdrecht) 22% elders (w.o. Badhoevedorp)	17% aanbod aan baden 15% openingstijden 15% kwaliteit/hygiëne 13% aanbod activiteiten 13% Tarieven 10% watertemperatuur 8% horeca 5% personeel 4% bereikbaarheid	50% Recreatie 31% Banenzwemmen 7% Instructie 7% Verenigingen 4% Doelgroepen

Tabel 12 Resultaten digitale enquête onder inwoners van Amstelveen

Resume concurrentieanalyse

- In de omgeving van Amstelveen liggen zeven zwembaden binnen een afstand van 15 km en één groot zwembad op 24 km afstand.
- Kenmerkend is dat de nieuwgebouwde zwembaden over veel faciliteiten beschikken die concurrerend zijn aan die van de huidige Meerkamp.
- Een digitale enquête wijst uit dat 55% van de respondenten naast Meerkamp ook in andere zwembaden zwemt.
 - Dit zijn voornamelijk De Waterlelie (25%), De Mirandabad (17%) en De Otter (17%).
 - Hoofdactiviteiten: recreatiezwemmen (50%), banenzwemmen (31%) en leszwemmen (7%)
 - Hoofdredeën: Aanbod aan baden (17%), openingstijden (15%), kwaliteit/hygiëne (15%).
 - Opvallend is dat ‘aanbod aan activiteiten’ en ‘tarieven’ (beide 13%) relatief laag scoren.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat De Meerkamp in een stevig concurrentieveld een stevige positie inneemt en met name op recreatief en functioneel gebied concurrentie ondervindt van andere zwembaden.

5 Participatie

Voor dit haalbaarheidsonderzoek zijn gesprekken gevoerd met AmstelveenSport, verenigingen, buurgemeenten en een enkele stakeholder. Om de niet-georganiseerde zwemmer ook te bereiken is een digitale enquête uitgezet waarop alle inwoners van Amstelveen hebben kunnen reageren. Hieronder is een opsomming gegeven van de belangrijkste resultaten uit de gesprekken en enquête.

In overleg met de ambtelijk projectleider is besloten geen gebruikers en vereniging(en) die gebruik maken van de sporthal te spreken, aangezien AmstelveenSport in een eerder stadium een inventarisatie heeft uitgevoerd naar het gebruik van binnensportaccommodatie. In hoofdstuk 3 staat beschreven dat de gemeente Amstelveen het beleid hanteert dat voor de realisatie van een nieuwe sporthal een locatie nabij een nieuw te bouwen school prevaleert boven een locatie naast het zwembad. Aangezien verwacht wordt dat de gemeente Amstelveen gezien de beoogde bevolkingsgroei de komende jaren één of meerdere nieuwe schoolgebouwen realiseert, is voor dit onderzoek de sporthal (renovatie dan wel nieuwbouw) niet meegenomen.

AmstelveenSport

De exploitant van De Meerkamp is AmstelveenSport. Deze organisatie heeft in Amstelveen alle gemeentelijke sportaccommodaties in beheer. De organisatie bestaat uit drie bedrijfsonderdelen: De Meerkamp, Sportfacility (verhuur/beheer/horeca) en Sportservice (advies&projecten over gezond bewegen, sportstimulering, verenigingsondersteuning, talentontwikkeling en (top)sportevenementen). De organisatie houdt kantoor op de Sportlaan 25, naast zwembad De Meerkamp. AmstelveenSport geeft de suggestie mee de kantoorfunctie van het sportbedrijf mee te nemen in de planontwikkeling van het zwembad.

Uit de externe audit uit 2018 blijkt dat De Meerkamp qua bezoek, inkomsten en uitgaven goed scoort ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Extra bezoek lijkt zonder toename van de bevolking niet mogelijk. De tarieven zijn gemiddeld, alleen voor doelgroepen lijkt een kleine verhoging mogelijk. In relatie tot de omvang van het zwembad gelden de kosten als hoog waarbij vooral de personeelskosten en de schoonmaakkosten opvallen. Hierbij moet de kanttekening worden gemaakt dat hier ook incidentele kosten in zitten. In relatie tot het aantal bezoekers zijn de uitgaven gemiddeld tot laag.

AmstelveenSport heeft de ambitie om opleidingen en trainingen voor zweminstructie aan te bieden. Dit draagt bij aan een bredere basis van het eigen zwempersoneel. Bovendien draagt het bij aan de goede naam van De Meerkamp en biedt het een vijver voor potentieel nieuw personeel. Om dit te kunnen aanbieden zijn extra instructieruimten nodig. Gebruik en verhuur hiervan kan kostendekkend en zelfs met een klein plusje. Directie en management van AmstelveenSport noemen een attractief multifunctioneel duurzaam zwembad met een uitnodigende horeca als toekomstbeeld voor het nieuwe zwembad. Met een nieuwe zwemvoorziening kan eenvoudiger worden ingespeeld op het leggen van een verbinding met andere maatschappelijke thema's en functies. De bestaande zwembadaccommodatie lijkt hiervoor minder geschikt. Zowel bij renovatie als bij nieuwbouw hecht AmstelveenSport er waarde aan dat dit zodanig wordt georganiseerd, dat het instructiezwemmen altijd door kan gaan. Als Unique Selling Points noemt AmstelveenSport het golfslagbad en het buitenbad met de ligweide en attracties. AmstelveenSport heeft de wens dat in een vernieuwd zwembad het aanbod aan recreatieve faciliteiten wordt uitgebreid (bijvoorbeeld met een interactieve glijbaan), om weer een actueel en concurrerend pallet aan recreatieve faciliteiten te kunnen aanbieden. De horeca is nu verpacht, deze wil AmstelveenSport graag weer in eigen beheer nemen.

AmstelveenSport vraagt aandacht om voor een toekomstbestendige zwemvoorziening ook buiten de gemeentegrenzen te kijken, bijvoorbeeld naar Aalsmeer. Directies van AmstelveenSport en ESA zijn met elkaar in contact voor oriëntatie en inventarisatie naar afstemming van productaanbod en samenwerking.

Vereniging OZ&PC De Snippen

Thuisbasis in Ouderkerk, naast het Amstelbad. Totaal ca 200 leden, waarvan 50% waterpolo en 50% instructiezwemmen. Gebruiken vanwege capaciteitsgebrek naast De Meerkamp ook het Friendship Sports Centre in Amsterdam. Zodra het zwembad Sporthuis in Abcoude gereed is, gaan De Snippen daar trainen en niet meer in Amsterdam. De Snippen werkt samen met De Futen op het gebied van waterpolo en gebruik van badwater.

Competitieniveau waterpolo:

1. Dames: 2^{de} klasse B
2. Heren: bond 3^{de} klasse

Zwemvereniging Amstelland (voorheen KLM Zwemvereniging)

Deze vereniging wijkt af van andere verenigingen doordat zij 100% zweminstructie aanbieden. Alle NRZ-diploma's bieden zij aan. De vereniging heeft circa 300 leden, waarvan 45 vrijwilligers en 35 overige leden. De vereniging biedt geen zwemles voor volwassenen aan. Momenteel heeft de vereniging een wachtlijst van circa 1,5 jaar. Door een tekort aan badwater en trainers heeft de vereniging vooralsnog geen ambitie om verder te groeien. De financiële positie van de vereniging is gezond. De vereniging maakt gedurende 10 maanden per jaar gebruik van De Meerkamp, totaal bijna 7 bassinuren per week. De vereniging stuurt kinderen door naar andere verenigingen voor waterpolo en wedstrijdzwemmen.

Vereniging De Futen

De vereniging heeft De Meerkamp als thuisbasis. Daarnaast maken zij gebruik van het Amstelbad in Ouderkerk. De kernactiviteiten van De Futen bestaan uit waterpolo (90 leden), wedstrijdzwemmen (115 leden) en instructiezwemmen (120 leden). De vereniging streeft ernaar de leswemmers te laten doorstromen naar waterpolo/wedstrijdzwemmen. Voor instructie is een wachtlijst van 9 maanden. Groei van waterpolo en wedstrijdzwemmen wordt tegengehouden door te weinig badwatercapaciteit. De Futen werken samen met De Snippen op het gebied van waterpolo en gebruik van badwater en met Oceanus uit Aalsmeer. De Futen heeft de ambitie om te kunnen conditieswemmen. Daarnaast zouden zij tijdens waterpolowedstrijden gebruik willen maken van de horeca, op dit moment is dat niet mogelijk omdat de horeca om 18:00 sluit. Competitieniveau:

1. Wedstrijdzwemmen: 1ste klasse regio Mid-West
2. Waterpolo: Dames: n.v.t. en heren: 3^{de} klasse bond, incidenteel 2^{de} klasse

Gemeente Uithoorn

Zwembad De Otter ontvangt momenteel geen gemeentelijke bijdrage. De gemeente Uithoorn gaat dit jaar de sportnota actualiseren. De zwemsport is en blijft hierbij ingedeeld in categorie B, zijnde sporten die de gemeente niet als haar taak en verantwoordelijkheid ziet. Er is op dit moment geen intentie om eventueel met Amstelveen gezamenlijk een zwemvisie op te stellen dan wel verdere vormen van samenwerking te verkennen in relatie tot de huidige dan wel toekomstige zwemvoorziening(en) in beide gemeenten.

Gemeente Aalsmeer

Zwembad De Waterlelie bestaat 45 jaar en wordt gerund door sportbedrijf ESA B.V. Recent zijn aan het zwembad een sporthal en kantoren voor het sportbedrijf gerealiseerd. Hoewel verouderd, functioneert het zwembad nog goed. Aalsmeer heeft rond 2012 de subsidie voor het schoolzwemmen beëindigd. Ook De Waterlelie heeft een (forse) wachtlijst voor instructiezwemmen. Er bestaan geen concrete toekomstplannen voor het zwembad, men borduurt voort op de huidige situatie. Een samenwerking tussen AmstelveenSport en ESA ligt voor de hand, zeker gezien de ambtelijke fusie tussen beide gemeenten. Bij de keuze voor een zuidelijk(er) gelegen locatie voor een nieuw zwembad zou het een kans kunnen zijn om een verdere samenwerking/intergemeentelijke zwembad nader te onderzoeken. Aangezien het draagvlak hiervoor niet is gepeild en dit een (lang) politiek proces vergt, is voor dit onderzoek ervan uitgegaan dat het moment voor een dergelijk onderzoek nog niet is aangebroken. Hierover zou eerst een politiek-bestuurlijke opdracht moeten worden opgesteld. Noot: het interview met de gemeente Aalsmeer vond plaats voordat de ambtelijke samenwerking tussen beide gemeente was opgezegd.

HealthCity

De samenwerking tussen HealthCity en De Meerkamp is drie jaar geleden beëindigd. Reden was de (onduidelijkheid over) registratie en verrekening van leden van HealthCity aan het zwembad. Uit de gesprekken blijkt dat beide partijen weer open staan om opnieuw het gesprek met elkaar aan te gaan om hernieuwde samenwerkingen te verkennen. Uitgangspunt hierbij is wel vooraf duidelijke afspraken maken over gebruik, registratie en verrekening hiervan. Momenteel kunnen de leden van HealthCity de zwemaccommodatie gebruiken voor banenzwemmen (wedstrijdbad), groepslessen en voor medische/fysio doeleinden (doelgroepenbad) en outdoor activiteiten (ligweide).

Enquête bevolking Amstelveen

Om de niet-georganiseerde zwemmer en sporter uit Amstelveen ook te bereiken, is een digitale enquête uitgezet. De enquête is gericht op de vraag of men wel of niet zwemt of sport in De Meerkamp en waarom. Tevens wordt gevraagd wat men waardeert aan De Meerkamp en welke faciliteiten men graag terugziet in het toekomstige zwembad. De vragenlijst is weergegeven in de bijlage.

Uit het feit dat maar liefst 815 respondenten de enquête hebben ingevuld blijkt dat Amstelveners erg betrokken zijn bij zwembad De Meerkamp. Bij deze respons moet de kanttekening worden geplaatst dat het merendeel van de respondenten lid zijn van een zwemvereniging en een andere meerderheid in de leeftijdsgroep van 40 tot 60 jaar zitten. Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste bevindingen.

1. Hoofdredeën om te gaan zwemmen: sportief bewegen, sociale contacten, conditie/training en leswemmen.
2. Banenzwemmen en recreatief zwemmen zijn ingevuld als activiteiten die het meest beoefend worden.
3. Voor ca 75% voldoet het aanbod. Als ontbrekende aspecten zijn genoemd: ruimer aanbod (met name voor banenzwemmen), andere openstellingstijden, glijbanen, wildwaterbaan en betere uitstraling. Ruimere openstellingsuren voor banen zwemmen in de avond zijn erg gewenst.
4. In het huidige binnenzwembad waardeert men vooral het golfslagbad, bubbelbad en de glijbaan. De stoomcabines/ turkse tuin, paddenstoel en peuterbad waardeert men het minst. Het peuterbad met name vanwege de beperktheid.
5. Het buitenbad voldoet en wordt met name gebruikt voor banen zwemmen en recreatie. Hier waardeert men naast de twee bassins met name de (beschutting van de) ligweide. Het basketbalveld en het lucht-springkussen worden bij het buitenbad als minst gewaardeerd. Bij het buitenbad wordt een glijbaan gemist.
6. Opvallend is dat relatief veel respondenten slechts enkele keren per jaar tot vrijwel nooit gebruik maken van de horeca. De horecavoorziening wordt dan ook als matig beoordeeld.
7. Het merendeel gaat per fiets of auto naar De Meerkamp. Slechts een beperkt percentage gaat te voet en slechts een zeer klein percentage met het openbaar vervoer. Ruimt 80% ervaart dan ook geen probleem met de bereikbaarheid van De Meerkamp. Het overgrote deel ervaart geen parkeerprobleem.
8. Algeheel beoordeelt met de prijs/kwaliteit verhouding van De Meerkamp als acceptabel en krijgt de accommodatie een dikke 7 als rapportcijfer.

Opvallend was dat veel opmerkingen betrekking hadden op het behoud van de huidige accommodatie, mede vanwege de goede ligging, bereikbaarheid en kwaliteit van de huidige voorziening.

Resumé uit gesprekken en digitale enquête: overzicht van sterkten, zwakten, kansen en bedreigen

Uit de gevoerde gesprekken is een overzicht van sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen gedestilleerd.

Sterkten	Zwakten
– Recreatiebad met golfslag (USP) – Buitenbad met ligweide (USP) – Breed aanbod aan faciliteiten. – Huidige locatie De Meerkamp.	– Te kort aan functioneel badwater voor met name verenigingen, instructie en banen zwemmen – Veel verenigingen, waardoor wedstrijdniveau laag is t.o.v. verzorgingsgebied – Te kort aan bergingen – Te kort aan kantoorruimten (aantal m2 en kwaliteit van ruimten) voor AmstelveenSport. – Geen synergie tussen horeca en sportfuncties
Kansen	Bedreigingen
– Forse bevolkingsgroei als gevolg van bouwopgave – Wachtlijsten voor instructiezwemmen – Banenzwemmen en warm-water activiteiten – Verkenning samenwerking met derden – Samenwerking/fusie verenigingen waardoor wedstrijdniveau wordt verhoogd – Vraaggericht aanbieden van aanvullende functies als zorg en therapie (moet wel minimaal kostendekkend zijn) – Horeca weer in eigen hand nemen – Meer duurzaam/circulair exploiteren – Afdekking buitenbad voor beperking warmteverlies – Kantoorfunctie van AmstelveenSport integreren in de ontwikkelingsplannen van het zwembad	– Aanbod van instructiezwemmen is verdeeld over 8 partijen

Tabel 13 SWOT-analyse De Meerkamp op basis van gespreksresultaten en digitale enquête

6 Analyse van knelpunten en formuleren van varianten

6.1 Analyse van knelpunten

De analyses uit de vorige hoofdstukken resulteert in het volgende overzicht van pluspunten en knelpunten.

Activiteit	Oordeel	Toelichting
Algemeen		- Verouderd gebouw: renovatie c.q. nieuwbouw is nodig. - Rooster is beperkt horizontaal geprogrammeerd. Hierdoor beperkte eenduidigheid voor bezoekers van verschillende activiteiten.
Recreatie, binnen		- Golfslagbad als Unique Selling Point met veel aanvullende recreatieve faciliteiten -> met ca 200.000 bezoekers (binnen en buiten) hoog aandeel recreatief bezoek (55%) t.o.v. totaalbezoek. - Veel m² badwater ten opzichte van het aantal speelpunten.
Recreatie, buiten		- Grote buitenbassins voor verschillende doelgroepen. - Grote ligweide met veel speelelementen. - Groene inbedding in stedelijk gebied, rustpunt in de stad.
Doelgroepen		- Wedstrijdbad is geschikt voor actieve doelgroepen. - Doelgroepenbad is geschikt voor warm-water doelgroepen. - Verenigingen zitten op primetime uren, waardoor weinig ruimte voor extra doelgroepactiviteiten. - Grote vraag naar zwemmen voor ouderen.
Instructie		- Met AmstelveenSport en 7 verenigingen veel aanbieders van instructiezwemmen -> versnippering en geen overzicht voor de klant. - Met twee beweegbare bodems en verschillende watertemperaturen goede faciliteiten aanwezig in De Meerkamp, echter te weinig bassincapaciteit beschikbaar (lange wachtlijsten) -> grote vraag voor extra aanbod, echter beschikbare uren ontbreken.
Verenigingen		- Veel verenigingen, hierdoor versnippering en laag competitieniveau ten opzichte van potentieel verzorgingsgebied. - Wedstrijdbad is geschikt voor huidig wedstrijd niveau waterpolo. - Te weinig capaciteit aan badwater voor training en wedstrijden.
Horeca		- Horeca is niet uitnodigend en klantvriendelijk. - Horeca sluit als verenigingen nog instructie geven of trainingen/wedstrijden hebben -> weinig synergie horeca en verenigingen.

Tabel 14 Analyse De Meerkamp Amstelveen

Hoofdpijnen:

- Functioneel zwemmen: De Meerkamp werkt (noodgedwongen) aanbod gericht. Indien omslag naar vraaggericht werken wordt gemaakt, resulteert dit in een behoefte aan meer m² badwater voor functioneel zwemmen (instructie, verenigingen en doelgroepen).
- Recreatief zwemmen maakt, in tegenstelling tot het landelijk beeld, met circa 55% van het totaalbezoek een fors deel uit van het totaalbezoek aan De Meerkamp.
- Relatie tussen binnenbad en buitenbad ontbreekt. Hierdoor twee volledige faciliteiten met beperkte synergie.

6.2 Overzicht van wensen naar aanleiding van de gesprekken

- Meer ruimte voor functioneel zwemwater:
 - Waterpolo, hoogste niveau als ambitie
 - Wedstrijdzwemmen:
 - Korte baan zwemmen: 25 meterbad, minimaal 8 banen, bij voorkeur 10 banen
 - Langebaan zwemmen: 50 meterbad is wenselijk, echter niet noodzakelijk gezien beperkt beoogd gebruik en aanwezigheid van 50 meterbad in Sloterparkbad Amsterdam.
 - Meer instructiewater en meer ruimte voor banenzwemmen
 - Ruimte voor doelgroepactiviteiten
- Nieuwe activiteiten:
 - Ruimte voor warm-water gerelateerde activiteiten, zoals zorg/therapiezwemmen, doelgroepzwemmen en zwemmen voor ouderen
- Behouden van recreatiewater binnen en buiten
 - Binnen: behouden golfslagbad en up-to-date glijbanen
 - Buitenbad: recreatief water (gericht op gezinnen) en wedstrijdwater (niet voor wedstrijden)
- Flexibel en multifunctioneel gebruik van binnenbassins door middel van meerdere beweegbare bodem.

6.3 Berekening wateroppervlakten op basis van inwoners en animo

De Meerkamp ontving de afgelopen jaren gemiddeld 370.000 bezoekers voor het binnen- en buitenbad. Eind 2019 ligt het inwoneraantal van de gemeente Amstelveen op afgerond 92.000 inwoners. Zoals eerder aangegeven heeft de gemeente Amstelveen een grote woningbouwopgave. De omvang van de bevolking neemt toe, afhankelijk van het groeiscenario naar 100.000 tot 126.000 inwoners in 2040. Het CBS raamt voor 2040 afgerond 106.300 inwoners. Voor dit onderzoek wordt uitgegaan van minimaal 106.300 inwoners en maximaal 126.000 inwoners in 2040. Zoals eerder aangegeven kent de regio ook een forse nieuwbouwopgave waardoor verwacht mag worden dat de bevolking in de regio ook toeneemt. In de berekeningen is echter alleen de bevolkingstoename van Amstelveen zelf meegenomen en niet de bevolkingstoename vanuit de regio.

Het animocijfer van De Meerkamp ligt de afgelopen jaren op afgerond 4,0. Dit betekent dat iedere inwoner gemiddeld 4x per jaar gaat zwemmen in De Meerkamp. Dit ligt aan de bovenkant van het landelijk maximum voor combibaden. De attractiviteit van het recreatiebad en buitenbad ligt hier grotendeels aan ten grondslag. Voor instructiezwemmen, doelgroepzwemmen en verenigingen wordt het potentieel op basis van landelijke animocijfers nog niet volledig benut. Dit komt ook tot uiting in de knelpuntenanalyse. Gezien de groeiscenario's van de gemeente Amstelveen neemt het potentieel de komende jaren toe. Met een juist afgestemd aanbod aan (functioneel) zwemwater, mag verwacht worden dat de huidige maar ook toekomstige vraag vanuit instructiezwemmen, doelgroepzwemmen en verenigingen hiermee bediend kan worden. In absolute bezoekersaantallen zit in deze groepen, gezien de huidige capaciteitsproblemen en verwachte bevolkingstoename, duidelijk een potentie tot groei.

Het recreatief zwemmen kent momenteel in Amstelveen een hoog bezoek. Gesteld kan worden dat de bevolking het grote en diverse aanbod aan recreatief water en voorzieningen waardeert en hierdoor ook frequent de weg naar het zwembad weet te vinden. De landelijke trend laat een daling in animocijfer voor recreatief bezoek zien. In het nieuwe zwembad zal het aanbod ook duidelijk onderscheidend ten opzichte van de concurrentie moeten zijn om weer de grote aantallen bezoekers te behalen. Hoewel een nieuw zwembad ook weer nieuw bezoek aantrekt, lijkt het niet aannemelijk dat Amstelveen tegen de landelijke trend in het animocijfer voor recreatief bezoek gelijk kan houden. Verwacht wordt dat dit zal afnemen. Hiertegenover staat de geplande bevolkingsgroei van 92.500 in 2019 naar 106.300 (CBS) tot 126.000 (groeiscenario 2) inwoners in de jaren tot 2040. Verondersteld wordt dat de daling in animocijfer voor recreatief bezoek wordt gecompenseerd door de geraamde bevolkingstoename. Per saldo blijft dan het aantal recreatieve bezoeken op jaarbasis gelijk.

Conclusie: een toename in animocijfer voor het instructiezwemmen, doelgroepzwemmen en verenigingen en een daling in animocijfer voor recreatief bezoek. Verwacht wordt dat dit tegen elkaar wegvalt, waardoor voor het nieuwe zwembad wordt uitgegaan van hetzelfde totale animocijfer als het huidige zwembad realiseert, zijnde 4,0. Hier staat een forse bevolkingsgroei tegenover, waardoor per saldo het totale bezoeker aan het zwembad stijgt.

	De Meerkamp 2017 2018 92.500 inwoners		Landelijk Combi zwembaden	Bezoekprognose CBS raming 106.300 inwoners	Bezoekprognose Groeiscenario 2 126.000 inwoners
Recreatief	199.487	201.558	1,05 – 2,75	112.000 tot 291.000	135.000 tot 345.000
Doelgroepen	30.774	30.965	0,20 – 0,60	21.000 tot 63.000	25.000 tot 75.000
Instructie	45.622	43.744	0,15 – 0,60	16.000 tot 63.000	20.000 tot 75.000
Vereniging	81.912	82.966	0,30 – 1,05	31.000 tot 112.000	40.000 tot 130.000
Overig	8.622	9.073	0,0 – 0,2	0 tot 21.000	0 tot 25.000
Totaal bezoek	366.417	368.366	1,70 – 5,20	180.000 tot 550.000	220.000 tot 650.000
Bezoekprognose o.b.v. animocijfer	4,0	4,0		Afgerond 425.000 bezoekers per jaar o.b.v. animo van 4,0	Afgerond 500.000 bezoekers per jaar o.b.v. animo van 4,0

Tabel 15 Berekening bezoekcijfers o.b.v. animocijfers (bron: Audit rapportage AmstelveenSport en 2019)

Landelijk ligt de gemiddelde badbezetting voor overdekte zwembaden op gemiddeld 226 en voor combibad is dit 114. In De Meerkamp schommelt de badbezetting de afgelopen jaren rond de 200 bezoeken per m² wateroppervlak. Voor de nieuwe situatie wordt vanuit conservatief oogpunt 185 bezoeken per m² wateroppervlak aangehouden. Indien wordt uitgegaan van een animocijfer van 4,0 en gemiddeld 185 bezoeken per m² wateroppervlak, betekent dit de volgende behoeften aan wateroppervlak voor het binnenbad en buitenbad tezamen:

- 106.300 inw (CBS) : 425.000 zwembadbezoeken/ 185 bezoek per m² = minimaal 2.300 m² wateroppervlak.
- 126.000 inw (Scenario 2): 500.000 zwembadbezoeken/ 185 bezoek per m² = minimaal 2.700 m² wateropp.

6.4 Uit te werken varianten

Bovenstaande is in samenspraak met de werkgroep en AmstelveenSport vertaald naar drie varianten voor renovatie en twee varianten voor nieuwbouw, passend voor 106.300 inwoners (2a en 3) en 126.000 inwoners (2b en 4).

	Renovatie			Nieuwbouw	
	Variant 1 (huidig) 92.500 inw	Variant 2a 106.300 inw	Variant 2b 126.000 inw	Variant 3 106.300 inw	Variant 4 126.000 inw
Wedstrijdbad 1 27° - 28°C	25x15	25x15	25x15	35x25	35x25
Wedstrijdbad 2 27° - 28°C	-	25x21	35x25	-	-
Instructie/doelgroepen 30° - 34°C	165 m ²	165 m ²	165 m ²	25x15,4	25x15,4
Doelgroepenbad 32°-34°	15x10	15x10	15x10	-	-
Recreatiebad 32°-34°C	470 m ²	470 m ²	470 m ²	400 m ²	500 m ²
Peuterbad: 32°-34°C	15 m ²	15 m ²	15 m ²	100 m ²	125 m ²
Buitenbad wedstrijd	25x15	25x15	25x15	25x15,4	25x15,4
Buitenbad recreatie incl. p/k	375 m ²	375 m ²	375 m ²	375 m ²	475 m ²
Wateroppervlak binnenbad	1.200 m²	1.725 m²	2.050 m²	1.750 m²	1.850 m²
Wateroppervlak buitenbad	750 m²	750 m²	750 m²	750 m²	850 m²
Totaal wateroppervlak	1.950 m²	2.475 m²	2.800 m²	2.500 m²	2.700 m²

Tabel 16 Varianten De Meerkamp

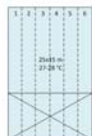
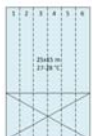
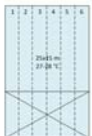
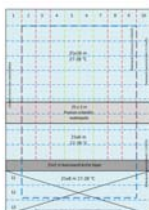
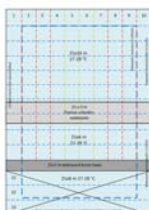
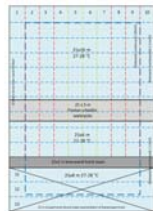
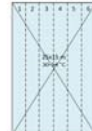
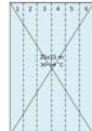
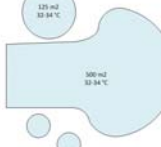
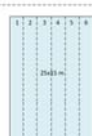
Renovatievarianten:

1. Huidige configuratie De Meerkamp, ca 1.950 m² wateroppervlak
2. Huidige configuratie De Meerkamp + nieuw wedstrijdbad op plek van sporthal
 - a. Huidige configuratie De Meerkamp + 25x21 wedstrijdbad = ca 2.475 m² wateroppervlak
-> voldoende capaciteit voor 106.300 inwoners met ruimte voor groei in functioneel zwemmen
 - b. Huidige configuratie De Meerkamp + 35x25 wedstrijdbad = ca 2.800 m² wateroppervlak
-> voldoende capaciteit voor 126.000 inwoners met ruimte voor groei in functioneel zwemmen.

Nieuwbouwvarianten:

3. Nieuwbouw basis: uitbreiding functioneel zwemwater en behoud recreatief zwemwater, 2.500 m² wateropp.
4. Nieuwbouw plus: uitbreiding functioneel zwemwater en uitbreiding recreatief zwemwater, 2.700 m² wateropp.
-> voldoende capaciteit voor 126.000 inwoners en passend voor alle gebruikersgroepen

In onderstaande figuur zijn de varianten visueel in een overzichtelijke tabel weergegeven.

	RENOVATIE			NIEUWBOUW	
	Variant 1	Variant 2a	Variant 2b	Variant 3	Variant 4
BINNEN					
Wedstrijdbad					
Wedstrijdbad Ter plaatse van sporthal					
Instructiebad					
Doelgroepenbad					
Recreatie / golfslagbad + peuterbad					
BUITEN					
Recreatiebad + peuter/kleuterbad					
Wedstrijdbad					
Totaal wateroppervlak	1.950 m²	2.475 m²	2.800 m²	2.500 m²	2.700 m²
Inwoners / m² water					
- 92.500 inwoners (huidig)	47 inwoners / m²	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
- 106.300 inwoners (CBS raming)	55 inwoners / m²	43 inwoners / m²	n.v.t.	43 inwoners / m²	n.v.t.
- 126.000 inwoners (groei scenario 2)	n.v.t.	n.v.t.	45 inwoners / m²	n.v.t.	47 inwoners / m²

Figuur 4 Visueel overzicht van bassins per variant

7 Ruimtelijke uitwerking varianten

De uitwerking van het programma is toegelicht in dit hoofdstuk op de onderdelen:

1. Projectdefinitie
2. Normering en gebruik
3. Zwembassins
4. Tijdelijke sluiting bij renovatie en niet bij nieuwbouw
5. Ruimteprogramma en faciliteiten zwembad
6. Terrein, parkeren en ligweide

7.1 Projectdefinitie

De zwemvoorziening dient invulling te geven aan beleidsdoelen van de gemeente Amstelveen. Dit betekent dat de gemeente wil investeren in een voorziening t.b.v.

- Les- en instructiezwemmen om jong en oud te leren zwemmen
- Zwemverenigingen voor het uitoefenen van de zwemsport
- De recreatieve zwemmer uit Amstelveen
- Doelgroepen voor reguliere en warm-water activiteiten
- Specifieke gebruikers in het kader van therapeutisch zwemmen en medische ondersteuning.

De zwemvoorziening maakt een belangrijk onderdeel uit van de recreatievisie van de gemeente Amstelveen. Dit is dan ook een doel waarin de gemeente wil investeren. Zowel binnen als buiten recreatief zwemmen moet in de toekomstige zwemvoorziening mogelijk zijn.

7.2 Normering en gebruik

In het zwembad is het van belang dat er voldoende ruimte is voor instructie, recreanten, de verschillende sporten (verenigingen), doelgroepen en activiteiten. De activiteiten worden gefaciliteerd conform de projectdefinitie. Er wordt onderscheid gemaakt in onderstaande activiteiten:

- Les- en instructiezwemmen
- Verenigingszwemmen (trainingen & wedstrijden)
 - Wedstrijdzwemmen (korte baan)
 - Waterpolo, hoogste niveau als ambitie
- Doelgroep zwemmen
 - Sportief (bijv. aquagym, aquarobics, enz.)
 - Warm-water (bijv. ouderenzwemmen, zwangerschapswemmen, gehandicaptenzwemmen, etc.)
 - Therapeutisch (bijv. revalidatiezwemmen, zorg/therapie zwemmen, etc.)
- Recreatief zwemmen
 - Baanzwemmen
 - 'Vrij' zwemmen, zowel binnen als buiten.

Om bovengenoemde activiteiten aan te kunnen bieden, dienen de bassins eigenschappen te hebben. De eigenschappen zijn beschreven in normeringen, zoals het Handboek Zwembaden dat door de KNZB is opgesteld, of worden vanuit het gebruik gedefinieerd. Bij de ontwikkeling van een nieuwe zwemaccommodatie is het van belang om te bepalen voor welk type gebruik de accommodatie geschikt moet zijn. Bovenmatig hoge eisen leiden tot hogere investerings- en exploitatiekosten, terwijl ondermaatse eisen leiden tot een slecht bruikbare accommodatie. De KNZB maakt, ten aanzien van de zwemsport, onderscheid tussen 4 typen accommodaties.

- D-accommodatie: Geschikt voor lokale wedstrijden, georganiseerd voor en door de lokale verenigingen;
- C-accommodatie: Geschikt voor regionale wedstrijden, georganiseerd vanuit de Regio in samenwerking met de lokale verenigingen (bijvoorbeeld competitiezwemmen);
- B-accommodatie: Geschikt voor regionale en incidenteel nationale wedstrijden onder auspiciën van de KNZB;
- A-accommodatie: Internationale wedstrijden en evenementen, georganiseerd door LEN/FINA/IPC.

Met het oog op (de beoogde groei in) het inwoneraantal, de omvang van het verzorgingsgebied en het zwemaanbod van vergelijkbare gemeenten wordt voor Amstelveen een B-accommodatie aangehouden.

7.3 Zwembassins

De varianten voor renovatie borduren voort op de huidige configuratie van De Meerkamp. In variant 2 is op de plek van de huidige sporthal van De Meerkamp nieuwbouw van een wedstrijdbad voorzien. Dit kan gefaseerd plaatsvinden, zodra elders binnen de gemeente een nieuwe sporthal nabij een onderwijsinstelling is gerealiseerd waar het huidige gebruik van de sporthal van De Meerkamp naar toe kan verhuizen.

Het zwemconcept voor nieuwbouw zal beter invulling moeten geven aan verschillen in gebruik en flexibiliteit daarvan. Het zwemwater dat wordt gerealiseerd dient effectiever te kunnen worden ingezet en per saldo meer gebruik per m² zwemwater te kunnen faciliteren. Het concept zoals na bespreking met het management en de analyse van de criteria voor een goed gebruik is daarom een 3-baden concept met buitenvoorziening. Het concept is een wedstrijdbad, doelgroepenbad en recreatiebad met buitenbad. De baden kunnen flexibel worden ingezet, zodat onderling gewisseld kan worden indien gebruik dat vraagt. Het is als volgt uitgewerkt:

1. Wedstrijdbad 35 x 25: Waar verenigingen gebruik van maken voor waterpolo en kortebaanzwedstrijden, maar waar o.a. ook banenzwemmen, aquasporten en zwemlessen met afzwemmen gegeven worden. Het bad is geschikt voor verhuur aan de vereniging of voor wedstrijden en heeft een temperatuur van ca. 27 tot 28 graden. Het bad heeft twee neerlaatbare verticale keerwanden en een beweegbare bodem van 0 tot 2,0 m waterdiepte. Het overige deel van het bad heeft een vaste waterdiepte van 2,5 tot 3,5 m, zodat het bad ook goed gebruikt kan worden voor synchroonzwemmen, 1-meter springplank, duiken en de reddingsbrigade;
2. Een multifunctioneel bad 25 x 15,4: dit bad kan worden ingezet voor activiteiten van verschillende aard. Veelal zijn het korte activiteiten met geluid, instructie of een specifieke groep waarvoor een temperatuur van ca. 30 tot 34 graden het beste past en een beweegbare bodem van 0 tot 2 m waterdiepte over het gehele oppervlak, in delen in te stellen. Ook kan het overlopend worden ingezet voor baanzwemmen of vrij zwemmen. Het bassin is gelegen in een meer besloten omgeving met een rustige setting.
3. Een uitgebreid recreatief bad met separaat peuterbad: dit bad is ingericht in een temperatuur met warmer water ca. 30 tot 34 graden. De waterdiepte varieert al naar gelang de functie. Het gebruik richt zich op recreatief zwemmen voor jong en oud, baby- en ouderzwemmen, zwemles voor de jongste kinderen. Faciliteiten:
 - Peuterbad
 - Golfslagbad met digitaal interactief scherm
 - 2 glijbanen: familie en interactief
 - 2 whirlpools en 1 stroomversnelling
 - Diverse spuit- en speelelementen

Het buitengedeelte in de nieuwbouwvarianten borduurt voort op het huidige buitenbad, bestaande uit 2 bassins:

4. Wedstrijdbad 25x15,4, waar verenigingen gebruik van kunnen maken voor waterpolo en kortebaanzwemmen, maar waar ook banenzwemmen, aquasporten en zwemlessen gegeven kunnen worden. Daarnaast is het bad geschikt voor recreatief zwemmen. Het bad heeft een watertemperatuur van ca 21 tot 23 graden en een waterdiepte van 1,39 tot 2,0 meter.
5. Recreatiebad van 325 m² en een peuterbad van 50 m². Naast recreatie kan dit bad ook voor instructie en specifieke doelgroepen worden ingezet. De watertemperatuur is 22 tot 24 graden. Het bad bevat meerdere spuit- en speelelementen, als ook (nog nader te bepalen) recreatieve faciliteiten.

In variant 4 wordt het oppervlakte aan recreatief water vergroot met 100 m² binnen en 100 m² buiten.

De toekomstige programmering zal gemaakt moeten worden in de uitwerking van het zwemconcept samen met het management van het zwembad. Een doel daarbij is de programmering zo te organiseren dat overdag er meer gebruik kan worden georganiseerd. Trends en ontwikkelingen richten zich vooral op flexibiliteit en de mogelijkheid dat de bassins multifunctioneel kunnen worden ingezet. Het zwemconcept van 3-baden kan er beter voor zorgen dat gedurende de hele dag in compartimenten divers gebruik mogelijk is, maar zonder de hele accommodatie te moeten openstellen. Tevens zijn wisselingen beter gedurende de dag te organiseren.

7.4 Tijdelijke sluiting zwembad bij renovatie en niet bij nieuwbouw

In geval van renovatie (de varianten 1, 2a en 2b) geldt dat het zwembad tijdens de werkzaamheden gefaseerd gedeeltelijk dicht moet. Uitgangspunt hierbij is dat het instructiezwemmen met prioriteit altijd door kan gaan. Voor nieuwbouw wordt uitgegaan van realisatie op de ligweide van De Meerkamp, waardoor er geen sprake is van tijdelijk sluiten van De Meerkamp. De vraag is zelfs of de nieuwbouw zodanig rondom het buitenbad kan worden gesitueerd dat deze ook tijdens de bouw open kan blijven.

7.5 Ruimteprogramma en faciliteiten zwembad

Voor zowel renovatie als nieuwbouw zijn ruimteprogramma's opgesteld. Onderstaande tabel geeft een samenvatting.

	Renovatie			Nieuwbouw	
	Variant 1 Huidig 92.500 inw	Variant 2a + 25x21 106.300 inw	Variant 2b + 35x25 126.000 inw	Variant 3 106.300 inw	Variant 4 126.000 inw
Entree+toiletten	414	475	487	281	329
Horeca	493	493	493	643	694
Verenigingen	179	179	179	incl.	incl.
Sauna+solarium	338	338	338	-	-
Kleedruimten	972	1.379	1.379	1.189	1.268
Zwemzalen	2.763	4.154	4.638	4.247	4.460
Personeel	309	357	370	368	391
Technische ruimten	522	1.194	1.343	1.749	1.934
Buiten kleedruimten + toiletten	215	215	215	163	163
Totaal m2 bvo ex sporthal	6.204	8.784	9.441	8.639	9.239
Totaal m2 bvo bebouwd ex sporthal	5.631	7.774	8.283	6.735	7.128

Tabel 17 Ruimteprogramma varianten

Het ruimteprogramma is op basis van de NEN 2580 uitgewerkt, waarbij voor de nieuwbouw het NO (nuttig oppervlak) is bepaald en het BVO (bruto vloeroppervlak) op basis van een factor. Deze technische benadering resulteert in een realistische inschatting van het concept t.a.v. de te realiseren gebouwmeters en volumes.

- Bij de renovatievarianten wordt uitgegaan van de huidige maatvoering, zowel in BVO als hoogtematen.
- De berekening van het bruto vloeroppervlak (BVO) wordt bepaald door de vormfactor. De vormfactor bestaat uit een reservering constructie, verkeers- en techniekruimte (tarra) en ontwerp vrijheid. Deze efficiency is belangrijk aangezien dit in grote mate de stichtingskosten en de exploitatiekosten bepaald. Nieuwbouw zorgt voor de meeste efficiency in het gebruik van de m². Dat betekent dat om de nuttige meters te kunnen realiseren (NO meters) er minder bruto meters (BVO) te bouwen zijn.
- De hoogte van de te realiseren gebouwdelen is gekoppeld aan de normering van nieuwbouw en gebruikerswensen. Dat resulteert in een volume o.b.v. de BVO m² per ruimte. Hierbij geldt dat alle ruimten minimaal dienen te voldoen aan de in wet- en regelgeving gestelde afmetingen (Bouwbesluit).

Faciliteiten	Renovatie			Nieuwbouw	
	Variant 1 (huidig) 92.500 inw	Variant 2a + 25x21 106.300 inw	Variant 2b +35 x 25 126.000 inw	Variant 3 106.300 inw	Variant 4 126.000 inw
Wedstrijdbad 1					
Diepte bassin	1,8 - 3,5 m	1,8 - 3,5 m	1,8 - 3,5 m	0,0 tot 3,5 m	0,0 tot 3,5 m
Beweegbare bodem	8 x 15 m	8 x 15 m	8 x 15 m	25 x 8 m	25 x 8 m
Springplank	1 m	1 m	1 m	1 m	1 m
Startblokken	6 stuks	6 stuks	6 stuks	10	10
Tribune	Ca 120 zitpl.	Ca 120 zitpl.	Ca 120 zitpl.	250 zitpl.	250 zitpl.
Wedstrijdbad 2					
Diepte bassin	-	0,0 tot 2,0	0,0 tot 2,0	-	-
Beweegbare bodem	-	25 x 8	25 x 8	-	-
Startblokken	-	8	10	-	-
Tribune	-	250 zitpl.	250 zitpl.	-	-
Instructie/doelgroepen					
Diepte bassin	0,52 – 1,36 m	0,52 – 1,36 m	0,52 – 1,36 m	0,0 tot 2,0 m	0,0 tot 2,0 m
Beweegbare bodem	nee	nee	nee	25x15,4 m	25x15,4 m
Vaste recreatieve elementen	Glijbaantje	Glijbaantje	Glijbaantje	-	-
Doelgroepenbad					
Diepte bassin	0,9 – 1,4 m	0,9 – 1,4 m	0,9 – 1,4 m	-	-
Beweegbare bodem	15x10 m	15x10 m	15x10 m	-	-
Recreatiebad					
Diepte bassin	0,39 – 1,39 m	0,39 – 1,39 m	0,39 – 1,39 m	0,1 tot 1,39 m	0,1 tot 1,39 m
Glijbaan 1	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Glijbaan 2	nee	nee	nee	Ja	Ja
Whirlpools	2 stuks	2 stuks	2 stuks	2 stuks	2 stuks
Kruidenbaden	6 stuks	6 stuks	6 stuks	-	-
Sauna + stoomcabines	ja	ja	ja	-	-
Vaste recreatieve elementen	Rups en water	Rups en water	Rups en water	Ja, divers	Ja, divers
Stroomversnelling	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Borrelbank	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Golfslag systeem	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Peuterbad					
Diepte bassin	0,12 m	0,12 m	0,12 m	0,0 tot 0,2 m	0,0 tot 0,2 m
Vaste recreatieve elementen	Ja, divers	Ja, divers	Ja, divers	Ja, divers	Ja, divers
Overig					
Cabines zonnebanken	6 stuks	vervalt	vervalt	-	-
Verenigingsruimte separaat	ja	ja	ja	nee	nee
Buitenbad wedstrijd					
Diepte bassin	1,1 – 1,8 m	1,1 – 1,8 m	1,1 – 1,8 m	1,4 tot 2,0 m	1,4 tot 2,0 m
Startblokken 6 stuks	6 stuks	6 stuks	6 stuks	6 stuks	6 stuks
Buitenbad recr. incl. p/k					
Diepte bassin	0,1 – 0,5 m	0,1 – 0,5 m	0,1 – 0,5 m	0,1 tot 0,8 m	0,1 tot 0,8 m
Recreatieve elementen	paddenstoel en glijheuvel	paddenstoel en glijheuvel	paddenstoel en glijheuvel	Ja, divers	Ja, divers

Tabel 18 Faciliteiten per variant

7.6 Terrein, parkeren en ligweide

Ten aanzien van het terrein is ter indicatie onderstaand overzicht gemaakt van de onderdelen waar rekening mee gehouden moet worden. Locatie specifieke zaken zoals bodemgesteldheid, grondwater, archeologie, bomen, hoogteverschillen etc. zijn hier niet in opgenomen. Deze dienen separaat inzichtelijk te worden gemaakt voor beide locaties. Bij de bepaling van de onderdelen is uitgegaan van de minimale bepalingen zoals deze zijn opgenomen in:

- Nota Parkeernormen 2016 van de gemeente Amstelveen;
- CROW-publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.
- ITS-criteria parkeren MIVA;

In de Nota Parkeernormen 2016 wordt voor auto's uitgegaan van 13 parkeerplaatsen per 100 m² wateroppervlak en voor fietsers van 20 (binnenbad) en 28 (buitenbad) fietsparkeerplaatsen per 100 m² wateroppervlak.

Voor de verschillende varianten resulteert dit in de volgende aantallen auto- en fietsparkeerplaatsen:

Variant	M2 water	Auto	Fiets
1 Renovatie	1.950	254	450
2a Renovatie + 25x21 bad	2.475	322	555
2b Renovatie + 35x25 bad	2.825	365	610
3 Nieuwbouw basis	2.500	325	560
4 Nieuwbouw plus	2.700	350	608

Tabel 19 Berekening aantal auto- en fietsparkeerplaatsen

Ter vergelijking: locatie De Meerkamp heeft momenteel 471 parkeerplaatsen, te delen met overige functies in gebied.

Mindervaliden dient tenminste 2% van het aantal parkeerplaatsen te zijn. Voor de overige verharding is een reële inschatting gemaakt o.b.v. ervaringscijfers.

Onderdeel	Aantal	Oppervlak
Parkeerplaatsen auto	325 – 365 stuks	9.100 - 10.200 m ²
Fietsparkeerplaatsen	550 tot 610	550 tot 600 m ²
Mindervaliden plaatsen	8 stuks	250 m ²
Entreezone	1	200 m ²
Overige verharding, trottoir, groen, water (excl. watercompensatie)	1	600 m ²
Watercompensatie	10% van extra verhard opp.	Ca 500 m ²
Totaal terrein excl. ligweide		11.200 tot 12.350 m²

Tabel 20 Terreinoppervlak exclusief eventuele optimalisatie uit parkeerbalans

In bovenstaande tabel is een realistisch beeld weergegeven van de minimale ruimtebehoefte behorend bij het nieuwe zwembad. Deze minimale ruimtebehoefte is voor elke locatie uitgangspunt en wordt in de basis van de kostenraming opgenomen. Het opstellen van een parkeerbalans per locatie is wenselijk om tot een daadwerkelijk benodigd aantal parkeerplaatsen te komen.

Hier komt het ruimtebeslag van een ligweide bij. Voor de afmetingen van de een ligweide zijn geen kengetallen beschikbaar. Veelal is het beschikbare perceeloppervlak bepalend voor de afmeting van de ligweide. In de huidige situatie heeft De Meerkamp afgerond 14.000 m² ligweide en ruim 3.000 m² perronruimte. Voor de nieuwe situatie wordt dit – met aftrek van extra bebouwd oppervlak - als uitgangspunt aangehouden.

8 Locatieonderzoek

De gemeente Amstelveen heeft vier locaties aangewezen welke door OLCO nader zijn onderzocht op de (on)mogelijkheid om hier een nieuw zwembad te realiseren. Dit zijn de volgende locaties:

5. Huidige locatie De Meerkamp (ligweide)
6. Noorderlegmeerpolder (zoekgebied)
7. Locatie Emergohal
8. Aan de Poel

Voor het locatieonderzoek is een globale scan uitgevoerd naar aspecten die in deze fase relevant worden geacht. Het betreft in dit geval de ontsluitingssituatie, milieuzonering, externe veiligheid en de planologische situatie.



Figuur 5 Onderzoeklocaties

8.1 Uitgangspunten

In dit stadium is er rekening gehouden met locatie specifieke kenmerken die voorhanden zijn, zoals het bepalen van logistiek en ontsluiting, bomen op locatie en de benodigde werkzaamheden die hiermee gemoeid zijn. Locatie specifieke zaken als bodemgesteldheid, grondwater, archeologie, en dergelijke zijn in dit stadium niet onderzocht.

De totaaloppervlakte is onder te verdelen in de volgende oppervlakten:

- Gebouw maximaal 9.500 m² (badwateroppervlak: 2.700 m²);
- Autoparkeren: 9.100 – 10.200 m² en fietsparkeren en miva: 700 tot 850 m²
- Buitenruimte/entree 800 m²
- Buitenbad inclusief perronruimte, ligweide en buitenactiviteiten: 18.000 m²;
- Watercompensatie voor extra gebouw- en buitenverharding: 500 m².

8.2 Beoordelingscriteria

Elk onderdeel wordt aan het einde van het onderzoek beoordeeld zodat er een beoordelingskader ontstaat. De aanzet voor het beoordelingskader is in onderstaande tabel weergegeven. Deze wordt ingedeeld met het toekennen van plussen en minnen per variant (7-puntschaal). Resultaat is een samenvattende beoordelingsmatrix per aspect.

Thema	Criterium	Indicator
Algemeen	Oppervlakte perceel	
	Eigendomssituatie	
	Beschikbaarheid locatie	
Verkeer	Ontsluiting	Bereikbaarheid (verschillende doelgroepen en modaliteiten)
	Verkeersveiligheid	Aanwezigheid potentiële veiligheidsknelpunten
	Parkeren	Inpassing benodigde parkeercapaciteit
Ruimtelijke kwaliteit	Stedenbouw/architectuur	Stedenbouwkundig en architectonische inpassing
	Inpassing	Ruimtelijke en functionele inpassing
	Zichtlocatie	Zichtbaarheid vanuit openbare weg/ gebied
	Tijdelijke faciliteiten	Noodzakelijkheid tijdelijke voorzieningen
	Synergie	Koppelkansen met omliggende functies
	Sociale aspecten	Sociale veiligheid
	Milieu (zonering)	Noodzaak bomenkap en watercompensatie
Ruimtelijk beleid	Vigerend beleid/regels	Passend binnen beleid/bestemmingsplan
	Procedure	Kansrijkheid en doorlooptijd procedures
	Planschade	Kans op planschade
Financieel	Investering	Inschatting eenmalige locatie gebonden kosten
	Grondexploitatie	Herontwikkeling achtergebleven locatie

Tabel 21 Beoordelingskader

Score	Beoordeling van het effect
++	Zeer positief effect
+	Positief effect
+/0	Beperkt positief effect
0	Geen of nauwelijks effect
0/-	Beperkt negatief effect
-	Negatief effect
--	Zeer negatief effect

Tabel 22 Score

Locatie gebonden kosten:

Kosten die gemaakt moeten worden om de inpassing van een nieuwe zwemvoorziening op de betreffende locatie mogelijk te maken. Te denken valt hierbij aan:

- Aanpassingen aan infrastructuur
- Toegangswegen en bestratingen
- Watercompensatie en water
- Bomen (kap en compensatie)

8.3 Beoordeling onderzoekslocaties

De locaties zijn op genoemde thema's, criteria en indicatoren beoordeeld. Onderstaande tabel geeft een overzicht.

		Locatie 1 Huidige locatie	Locatie 2 Noorder Leg meerpolder	Locatie 3 Emergohal	Locatie 4 Aan De Poel
Algemeen					
Oppervlakte perceel		22.500 m ²	540.000 m ²	8200 m ²	4500 m ²
Eigendomssituatie		Gemeente	Particulier	Gemeente	Gemeente
Beschikbaarheid locatie		++	0	++	++
Verkeer					
Ontsluiting (positie in netwerk)	Bereikbaarheid (auto)	+	+	+	+
	Bereikbaarheid (OV)	+	-	0/-	0
	Bereikbaarheid (langzaam verkeer)	+	-	0/-	+
Verkeersveiligheid	Aanwezigheid potentiële veiligheidsknelpunten	+	0/-	+	+/0
Parkeren	Inpassing benodigde parkeercapaciteit	+	++	+	0/-
Ruimtelijke kwaliteit en milieu					
Stedenbouw/ architectuur	Stedenbouwkundig en architectonische inpassing	+	-	0	++
Inpassing	Ruimtelijke en functionele inpassing	+	+	+/0	-
Zichtlocatie	Zichtbaarheid vanuit openbare weg/ gebied	+/0	-	-	+/0
Tijdelijke faciliteiten	Noodzakelijkheid tijdelijke voorzieningen	-	+	+	+
Synergie	Koppelkansen met omliggende functies	+	-	0	+
Sociale aspecten	Sociale veiligheid	+	-	0/-	+
Milieu (zonering)	Noodzaak bomenkap en watercompensatie	++	0	-	-
Ruimtelijk beleid					
Vigerend beleid/regels	Passend binnen beleid/ bestemmingsplan	++	-	-	-
Procedure	Kansrijkheid en doorlooptijd procedures	++	-	-	-
Planschade	Kans op planschade	++	0	+	-
Financieel					
Investing	Inschatting eenmalige locatie gebonden kosten	€ 0 + PM	€ 1.036.400 + PM	€ 1.112.400 + PM	€ 1.036.400 + PM
Grondexploitatie	Herontwikkeling achtergebleven locatie	n.v.t.	++	++	++

Tabel 23 Beoordelingstabel onderzoekslocaties

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de huidige locatie De Meerkamp beduidend beter scoort dan de overige locaties.

9 Onderzoek renovatie De Meerkamp

In opdracht van De Gemeente Amstelveen is zwembad De Meerkamp te Amstelveen door OLCO geïnspecteerd. Concreet doel van deze rapportage is het vaststellen van de conditie van de diverse gebouwonderdelen. Hiermee is objectief de feitelijke conditie van de onderdelen bepaald, op basis van de visuele inspectie. De kwaliteit van het onderdeel is beoordeeld in relatie tot het bouwjaar, de bouwwijze, de standaard levensduur, toegepaste materialen en eventuele gebreken inclusief noodzakelijke maatregelen met bijbehorende herstelkosten. Op basis van deze gegevens is een kostenraming gemaakt. Daarnaast is er een analyse naar toekomstbestendigheid gedaan. Dit bestaat uit relevante installatietechnische maatregelen welke in de (nabije) toekomst toegepast kunnen worden in zwembad De Meerkamp. De volledige onderhoudsrapportage is als bijlage bijgevoegd.

9.1 Documentatie

De navolgende gegevens zijn ter beschikking gesteld en hebben ten grondslag gelegen aan de inspectie:

- Gebruiksvergunning tekening;
- Meerjarenonderhoudsplan;
- Overzicht recente investeringen.

Voorafgaand zijn er geen hoeveelhedenstaten, inventarisaties, technische omschrijvingen verstrekt. Derhalve is alles in het werk beoordeeld.

9.2 Afbakening

Deze rapportage is uiteindelijk bedoeld om een afweging te kunnen maken of renovatie mogelijk is om het zwembad weer geschikt te maken voor 20 jaar en te bepalen welk onderhoud er daarvoor uitgevoerd moet worden. Deze rapportage is alleen gericht op de conditiemeting en de directe onderhoudsbehoefte. Ten tijde van de inspectie was er geen hoeveelhedenlijst of overzicht beschikbaar. Ten behoeve van de conditiemeting is een ruimtelijst opgesteld met bijbehorende losse- en vaste inrichtingen. Aansluitend is het gebouw visueel geïnspecteerd en zijn alle bevindingen vastgelegd. Elke ruimte is beoordeeld ten aanzien van de wand, plafond en vloerafwerking waarna de conditiescore is vastgesteld. Het onderzoek is gebaseerd op visuele constatering. Alvorens een definitieve keuze voor renovatie te maken adviseren wij de volgende nadere onderzoeken uit te voeren om nodige maatregelen beter te kunnen bepalen:

- Rvs-inspectie, asbest onderzoek en brandveiligheidsinspectie c.q. brandscheiding;
- Prestatiemetingen van installaties voor waterbehandeling en luchtkwaliteit, akoestisch onderzoek.
- Integrale toegankelijkheid (mindervaliden en visueel beperkten);

9.3 Uitgangspunten beoordeling onderdelen

Middels onderstaande systematiek worden alle onderdelen beoordeeld en de conditiescore vastgesteld.

Conditie	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekende conditie	Incidenteel geringe gebreken (nieuwbouw kwaliteit)
2	Goede conditie	Incidenteel beginnende veroudering
3	Redelijke conditie	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functieervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar
4	Matige conditie	Functieervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar
5	Slechte conditie	De veroudering is onomkeerbaar
6	Zeer slechte conditie	Niet meer te classificeren onder conditie 5

Tabel 24 Referentiekader conditiescores

Het uitgangspunt is dat alle onderdelen die een conditiescore van 3 of hoger hebben, direct onderhoud/vervangen behoeven om het gebouw weer op een juist niveau te krijgen. Losse inrichtingen en terrein zijn niet beschouwd.

9.4 Conditiescore

In onderstaande tabel worden de conditiescores per onderdeel weergegeven met op hoofdlijnen de aandachtspunten.

Onderdeel	Score	Onderdelen
Bouwkundig	2	Fundering, vloeren, trappen, balustrades
	3	Hoofddraagconstructie, binnenwanden, wandopeningen buiten, afwerkingen
	4	Buitenwanden, daken, binnenwandafwerkingen, plafondafwerkingen
	5	Wandopeningen binnen, vloerafwerkingen
Installaties	2	Warmteopwekking, gasinstallatie, warmtedistributie
	3	Riolering, regelinstallatie, centrale elektrotechnische installatie
	4	Waterinstallatie, luchtbehandeling waterbehandelingsinstallatie, verlichting, communicatie, beveiliging, bijzondere voorzieningen.
Vaste inrichtingen	3	Overige vaste inrichtingen
	4	Vaste inrichtingen, vaste keukenvoorzieningen, vaste sanitaire voorzieningen

Tabel 25 Conditiescore zwembad De Meerkamp per hoofdonderdeel, september 2019

9.5 Stichtingskosten voor renovatie (variant 1)

Alle onderdelen zijn beoordeeld op basis van de algemene conditie, waarna de conditiescore is bepaald. In navolgende tabel zijn de kosten voor renovatie op hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt. Uitgangspunt van het vaststellen van de maatregelen is gedaan op basis van een ondergrens van conditiescore 3. Bij het benoemen van de directe kosten tot herstel is gelijke kwaliteit en functionaliteit uitgangspunt. De benoemde prijzen zijn raamprijzen op basis van kengetallen. Dit betekent dat de werkelijke kosten bij uitvoering af kunnen wijken.

Onderdeel	Totaal
Bouwkosten	€ 7.600.000
Overige kosten	€ 4.300.000
Totaal (excl. BTW):	€ 11.900.000

Tabel 26 Stichtingskosten renovatie De Meerkamp, prijspeil 1 september 2019

9.6 Opties voor duurzame toekomstbestendige sportaccommodatie

Veel duurzaamheidsmaatregelen voor De Meerkamp zijn inmiddels uitgevoerd. Uit de dit jaar ingevulde (verplichte) EED Energie-audit blijkt dit ook. EED staat voor Europese Energie-Efficiency Richtlijn. Het doel ervan is om bedrijven en instellingen bewust te maken van hun energieverbruik én van de mogelijkheden om energie te besparen en te verduurzamen. De energie-audit geeft een gedetailleerd overzicht van alle energiestromen binnen het zwembad. Ook geeft de audit inzicht in de mogelijke besparingsmaatregelen en de te verwachten effecten daarvan. Het gaat hier onder andere om het energieverbruik van gebouwen, industriële processen en installaties, inclusief het vervoer en de warmte. Deze maatregelen zijn niet vrijblijvend en moeten uitgevoerd worden. De omgevingsdienst houdt daar toezicht op, altijd wel in overleg met en in relatie tot de toekomst van het zwembad, bijvoorbeeld in geval van keuze voor nieuwbouw waardoor het bestaande zwembad wordt gesloopt.

Veel maatregelen om warmte- en energieverlies te voorkomen en optimalisatie van het gebruik van de installaties zijn inmiddels voor De Meerkamp uitgevoerd. Resterende maatregelen zijn niet van toepassing of een binnensportaccommodatie of daar is een passende gelegenheid (in tijd en geld) nog niet voor gevonden. Voor dit laatste moet worden gedacht aan gevelisolatie, de vervanging van kozijnen door geïsoleerde kozijnen en gelijktijdig de vervanging van de beglazing door HR++ of triple glas, toepassen van aanwezigheidsdetectie, vervangen van de verlichting door LED, het debiet van het afzuigstelsel in de keuken beperken, warmteverlies van de glijbaan beperken, etc.

In navolgende volgt een overzicht met relevante maatregelen welke in de (nabije) toekomst toegepast kunnen worden indien gekozen wordt voor renovatie van zwembad De Meerkamp met indicatie van terugverdiertijden.

nr.	Maatregel	Terugverdiertijd
	Bouwkundig	
1	Gevelisolatie	15 – 20 jaar
2	HR++ of Triple beglazing	12 jaar
	Installaties	
3	Waterbesparende kranen	15 – 20 jaar
4	Douche WTW	20 jaar
5	Zonneboiler systeem (heatpipe)	12 – 15 jaar
6	PV panelen	10 – 15 jaar
7	Warmtepompen	9 – 14 jaar

Tabel 27 Duurzaamheidsmaatregelen

10 Uitgangspunten uitwerkingen zwemvoorziening

10.1 Wet- en regelgeving

Uitgangspunt is dat het volledige gebouw inclusief installaties, terrein en functionaliteiten dienen te voldoen aan de wettelijke voorschriften en richtlijnen op het moment van indien bouwvergunning. Het bouwbesluit is hierbij leidend. Met ingang van 1 januari 2019 (voor overheidsgebouwen) respectievelijk 1 januari 2020 (voor overige gebouwen) moeten nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) zijn. Dit is sinds 12 november 2015 opgenomen in het Bouwbesluit. Dat betekent eisen aan de energiebehoefte, energiegebruik en hernieuwbare energie.

Daarnaast zijn specifieke criteria voor het openstellen van het zwembad voor publiek van toepassing. Daarbij gelden de navolgende belangrijkste criteria:

- WHVBZ (tot 1 januari 2021);
- De nieuwe Zwemwaterwet BHVBZ (indicatie vanaf 1 januari 2021);
- ITS-publiek t.a.v. toegankelijkheid voor mindervaliden;
- De KNZB-richtlijn: handboek zwembaden.

10.2 Total Cost of Ownership

Voor het haalbaarheidsonderzoek is het van belang om de keuze voor het gebouw te baseren op de aspecten functionaliteit, duurzaamheid en TCO. Het aspect duurzaamheid wordt in een concept van maatregelen uitgewerkt om de TCO optimaal te laten uitkomen t.a.v. de vastgoedaspecten. TCO betekent de 'Total Cost of Ownership', zijnde alle kosten en baten gedurende de levensduur van het sportcentrum. In deze paragraaf worden de technische basiscriteria die zijn gebruikt voor de kostenramingen uiteengezet. Daarbij zijn de elementen toegelicht die aansluiten bij het dienstverleningsconcept en de ambitie op duurzaamheid.

Een goede invulling van duurzame maatregelen is onderdeel van de haalbaarheidsanalyse. Het inzetten op duurzaamheid creëert extra waarde voor het gebouw, een prettige verblijfsomgeving voor de gebruikers en bezoekers en lagere exploitatiekosten. De visie op duurzaamheid is daarom naast techniek en geld ook gericht op de gebruiker en het milieu en is altijd onderdeel van de financiële uitgangspunten.

Op basis van deze aanpak hebben wij concrete maatregelen benoemd die geïmplementeerd kunnen worden in het project. Met deze maatregelen wordt het mogelijk om het energieverbruik alsook andere kosten met slimme techniek te reduceren en het comfort op het gewenste niveau te krijgen. Per toe te passen duurzame maatregel wordt een korte omschrijving gegeven. In een eventuele opvolgende fase wordt dit uitgewerkt in een Programma van Eisen, waarin dit nader gespecificeerd wordt en de beste balans tussen maatregelen wordt gezocht binnen het budgettaire kader.

10.3 Algemeen technische uitgangspunten

Een kostenraming kan pas worden uitgewerkt als op hoofdlijn een uitgangspunt wordt gedefinieerd voor het technisch kader. Daarvoor is voor de haalbaarheidsstudie voor de zwemvoorziening onderstaande richtinggevend opgenomen:

- **Architectonisch doelmatige uitstraling:** het zwembad zal gericht zijn op een prettige beleving, waarbij een architectonische uitstraling belangrijk is, zowel intern als exterieur. Het is te zien als een gebouw met een lokale uitstraling in de gemeente Amstelveen. Dit betekent dat er beperkt aanvullende budgetten worden toegekend aan de afwerkingen van de gevel en de interne ruimten.
- **Optimaal comfort voor de zwemmer:** een extra investering in kwaliteit voor de gebruikers in de vorm van hoogwaardige isolatie, goede regelbaarheid van technieken op basis van ruimte condities en het voorkomen van tocht en grote temperatuurverschillen. Daarnaast een garantie op de juiste water- en luchtkwaliteit.
- **Verbetering exploitatie:** een GebouwBeheerSysteem (GBS) zal worden voorzien, gebaseerd op flexibel gebruik. Tevens zullen de onderhoudskosten worden gereduceerd door slimme technieken om de warmteverliezen en warmtevraag te reduceren.

10.4 Duurzaamheid

Met ingang van 1 januari 2019 (voor overheidsgebouwen) respectievelijk 1 januari 2020 (voor overige gebouwen) moeten nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) zijn. Daarnaast staat de ambitie van de Gemeente Amstelveen op het gebied van duurzaamheid vermeld in het Amstelveens coalitieakkoord 2018-2022.

De gemeente Amstelveen heeft stevige duurzaamheidsambities, verdeeld over drie pijlers:

1. **Energietransitie:** gemeentelijke gebouwen onafhankelijk van fossiele brandstoffen in 2030
2. **Circulaire economie:** 50% circulaire inkoop in 2025
3. **Klimaatadaptatie:** Amstelveen is klimaat-robuust ingericht in 2050

Een energiezuinig zwembad is gewenst, zowel uit overwegingen van duurzaamheid als exploitatie, waarbij het streven is naar een energieneutraal (geen energieverbruik) zwembad. Op basis van de actuele ontwikkelingen en het programma voor De Meerkamp zijn uitgangspunten voor duurzaamheidsmaatregelen uitgewerkt. Deze staan hieronder benoemd. De effecten zijn als totaalpakket meegenomen in de investering-, energie- en onderhoudskosten.

All-electric

Uitgangspunt voor nieuwbouw is 'van het gas af' / all-electric op basis van warmtepompen. In een opvolgende fase zal de creativiteit van specialisten kunnen leiden tot andere oplossingen, echter binnen het realistisch kader van de financiële en technische mogelijkheden. Bijvoorbeeld: aansluiting op de nieuw te realiseren WRK leiding langs De Meerkamp dient nader te worden onderzocht. Beoordeling van technische en financiële haalbaarheid kan tegenover de basisvariant met warmtepompen worden gezet. Een keuze tussen warmtepompen of aansluiting op WRK leiding hoeft nu niet te worden gemaakt, dit kan op een later moment.

Kans voor zelfvoorzienendheid: aansluiting op WRK-leiding

Een zelfvoorzienend zwembad is helaas niet mogelijk. Hiervoor is het dakoppervlak te gering om de benodigde elektriciteit met PV panelen zelf op te wekken. Mogelijk dat met aansluiting op de WRK leiding zelfvoorzienendheid wel mogelijk is, al kan de vraag worden gesteld in hoeverre in dat geval sprake is van zelfvoorzienendheid als gebruik wordt gemaakt van restwarmte van elders. Bovendien een vervelende dubbele paradox optreden m.b.t. tot de duurzaamheidsniveau van het zwembad en de businesscases van zowel zwembad als WRK-leiding

Maatregelenpakket voor een all-electric zwembad

Hieronder volgt een overzicht van het maatregelenpakket dat meegenomen is in de basisvarianten, resulterend in een all-electric zwembad.

1. Reductie energieverlies en behoefte

Beperking van energieverlies en de energiebehoefte van het gebouw vindt plaats aan de hand van de volgende maatregelen:

- a. Hoge luchtdichtheid $QV = 0,4$. Dit betreft de mate waarin door kieren van bouwdelen warmte uit het gebouw of koude naar binnen stroomt;
- b. Hoge U waarde van de kozijnen (samengesteld met glas) naar $U < 1,2$;
- c. Hoge isolatiewaardew van de verschillende klimaatscheidingen in het gebouw. Vooral tussen de zwembaden en de overige ruimten naar $RC = 2,0$;
- d. Het toepassen van een DIN filter met lage filtersnelheid die het pompvermogen verlaagd. Tevens is door een juiste samenstelling van het pakket (met actief kool) ook de toepassing van een aparte ureumreductor en UV-installatie niet meer noodzakelijk.
- e. Het toepassen van een warmte terugwinning installatie op het spoelwater;
- f. Optie: Het toepassen van trommelfilters als voorfiltratie van het badwater. Daarmee kunnen de filters worden verkleind en het pompvermogen gereduceerd. Deze optie is niet in de kosten en opbrengsten doorgerekend aangezien het rendement financieel zich nog niet voldoende heeft bewezen. Het is echter een nieuwe interessante ontwikkeling in waterbehandeling.

2. Ventilatie

Om een hoog energieverbruik door ventilatie te voorkomen, zijn er verschillende maatregelen mogelijk. Uitgangspunt is een goede zonering met per zone een afzonderlijke luchtbehandelingskast. De volgende maatregelen zijn meegenomen:

- Baopt in plaats van het traditioneel systeem van kanalen voor de luchttoevoer en afvoer. Dit verbetert de luchtverdeling en temperatuurgradiënt in de zwembazen en verlaagt de hoeveelheid ventilatie en daarmee het energieverbruik;
- CO₂ meting in de overige ruimten, niet zijnde zwemzaal. Hierdoor is minimale ventilatie noodzakelijk indien ruimten niet of minder worden gebruikt. Het toepassen van een CO₂ meting is niet relevant in de zwemzaal aangezien de ventilatie is gebaseerd op temperatuur en luchtvochtigheid;
- Plaatsing van een gecombineerde luchtbehandelingskast met een rendement van 90%. De warmte van de retourlucht wordt overgedragen op warmtepompen, dit door deze dicht bij elkaar te plaatsen.

3. Warmte- en energie opwekking

Om een all-electric concept toe te passen waarbij er geen gasaansluiting aanwezig is, zijn de volgende maatregelen meegenomen:

- Toepassen van warmtepompen waarbij een lucht-water warmtepomp wordt toegepast met een hoge COP;
- Zonneboiler systeem voor een hoog vermogen voor douchebeurten;
- Installeren elektrische boiler voor het opwarmen van de restant behoefte van het warm tapwater;
- PV-installatie: ingericht voor het behalen van energieneutraliteit.

4. Overige techniek

De navolgende maatregelen zijn toegepast m.b.t. de techniek van het gebouw:

- 100% Led verlichting, eenvoudig regelbaar per zone en geschakeld op aanwezigheid en bezetting;
- Isolatie van RC = 6,0 voor gevels, RC = 8,0 voor daken en RC = 5,0 voor de vloeren;
- Zoutelektrolyse systeem: een techniek voor de ontsmetting van zwembadwater door elektrolyse. Het actieve bestanddeel van de behandeling is chloor. Wanneer het water door de elektrolytische installatie gaat, dan verandert het zout dat opgelost werd in het zwembadwater in chloor. In de basis is traditioneel dosering chloor en zuur voorzien.

10.5 Vaste inrichtingen

Onderstaand zijn de vaste inrichtingen beschreven die worden toegepast:

Onderdeel	
Algemeen	Naam aanduiding, informatieschermen LED, bewegwijzering
Entree + receptie	Receptiebalie, toegangscontrolesysteem, baliewerkplekken, garderobe
Kleedruimten	Groepskleedruimten, wisselcabines, gezinscabines, miva kleedruimten, Kleedhokjes, lockers met elektronische sluiting, sanitaire voorzieningen voor toilet- en doucheruimten.
Zwembazen	Beweegbare bodems, wedstrijdelementen voor waterpolo en korte baan zwemmen, multifunctionele scoreborden LED, 250 tribune zitplaatsen, glijbanen, spuit- en speelelementen, etc.
Horeca	Bar/uitgiftebalie, keukeninrichting incl. apparatuur, koel/vriescel,
Personeel	Pantry incl. apparatuur, inrichting kleedruimten.
Techniek	Kleine werkplaats

Tabel 28 Vaste inrichtingen nieuwbouw

10.6 Uitgangspunt voor uitwerkingen: locatie De Meerkamp

Naast (logischerwijs) renovatie gaan we ook voor de uitwerkingen van de nieuwbouwvarianten uit van locatie De Meerkamp. Enerzijds aangezien deze locatie goed uit het locatieonderzoek komt, anderzijds om de vergelijkbaarheid tussen renovatie en nieuwbouw zo zuiver mogelijk te houden. In geval van een keuze voor nieuwbouw, kan altijd nog – al dan niet na participatie - worden besloten in hoeverre het nieuwe zwembad daadwerkelijk op De Meerkamp moet worden gerealiseerd dan wel op een andere locatie in Amstelveen.

10.7 Uitgangspunt organisatiemodel: bouwteam

Voor de berekening van bouwkosten en stichtingskosten wordt uitgegaan van bouwteam als organisatiemodel. Ervaringen elders in Nederland wijzen uit dat een relatief traditionele aanpak van een ontwerpteam gevolgd door een bouwteam op dit moment het meest optimaal aansluit op de huidige (overspannen) situatie op de bouwmarkt.

10.8 BTW impact

Vanaf 1 januari 2019 is de btw-sportvrijstelling verruimd. Door deze wetswijziging vervalt het recht op aftrek van btw voor gemeenten en niet-winstbeogende exploitanten van sportaccommodaties. Dit leidt tot een structurele extra belastingopbrengst. Omdat de wetswijziging direct voortvloeit uit Europese regelgeving en het (dus) geen bezuinigingsmaatregel is, heeft het kabinet eerder al aangegeven de opbrengst van deze extra belastingmaatregel terug te laten vloeien naar de gedupeerden, te weten de gemeenten en de sportverenigingen. Op 20 juli 2018 zijn twee regelingen gepubliceerd: Regels voor subsidiering van gemeentelijke uitgaven aan sport en regels voor de subsidiering van de bouw en het onderhoud van sportaccommodaties en de aanschaf van sportmaterialen. De effecten van deze wijziging zullen zich kenbaar maken t.a.v. de investering, de exploitatie maar ook op de wijze waarop de juridische en fiscale structuur zal worden ingericht (geoptimaliseerd) tussen de gemeente en AmstelveenSport.

Er is een compensatieregeling voor zowel gemeenten als sportverenigingen. De inhoud en de reikwijdte van deze compensatieregeling is inmiddels grotendeels bekend, echter kent ook een aantal financiële risico's die nog boven de markt hangen op investering en exploitatie. Daarvoor zal jurisprudentie nadere invulling moeten geven.

BTW en investering

Voor het BTW-nadeel met betrekking tot de investering in het zwembad kan de gemeente een beroep doen op de SPUK-regeling (Specifieke Uitkering Sport). De SPUK-regeling compenseert maximaal 17,5% van het totale investering inclusief btw. Hiermee zou het BTW-nadeel dan volledig gecompenseerd worden. In de basis levert de wijziging van de BTW-vrijstelling met betrekking tot de investering in het zwembad dus geen nadeel op.

Het risico m.b.t. tot de investering ligt in het feit dat de SPUK-regeling aan een plafondbedrag gekoppeld is van € 152 miljoen per jaar voor de compensatie van alle gemeenten in Nederland. Op het moment dat dat plafond overschreden wordt (voor 2019 is het plafondbedrag met circa 20% overschreden), wordt de compensatie per gemeente naar rato naar beneden bijgesteld. Dit betreft een significant risico. Daarom zijn diverse belangenorganisaties momenteel aan het lobbyen om het plafond van de regeling eraf te krijgen. Aangezien op dit moment niet met zekerheid te zeggen valt of en in hoeverre het risico daadwerkelijk op zal treden, is dit op voorhand niet meegenomen in de berekeningen.

BTW en exploitatie

Voor het BTW-nadeel m.b.t. de exploitatie van het zwembad kan door de exploitant een beroep gedaan worden op de 'Subsidieregeling stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties'. Deze regeling compenseert maximaal 20% van investeringen in bouw- of onderhoud van sportaccommodaties.

Het risico m.b.t. de exploitatie zit hem in het feit dat de 'Subsidieregeling stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties' eveneens een plafond kent van € 87 miljoen voor 2019, waarbij de subsidie wordt verdeeld op volgorde van de binnenkomst van de aanvragen. Het is zodoende van belang om aanvragen zo spoedig mogelijk in te dienen. Anders kan de compensatie volledig misgelopen worden. Aangezien we ervan uitgaan dat er door de exploitant tijdig een beroep zal worden gedaan op de regeling, hebben we dit risico niet in de berekeningen meegenomen.

11 Financiële uitwerkingen

De varianten zijn uitgewerkt op de aspecten investeringskosten en beheer- en exploitatie. De eerder weergegeven ruimtestaten liggen hieraan ten grondslag. Hieronder volgt een overzicht van uitgangspunten en resultaten van de financiële uitwerkingen.

11.1 Uitgangspunten bouwkosten

Het stichtingskostenoverzicht is gemaakt aan de hand van het ruimteprogramma en de (bouw)technische uitgangspunten. Het stichtingskostenoverzicht is opgedeeld in drie posten: grondkosten, bouwkosten en overige kosten. Alle kosten in dit overzicht zijn exclusief BTW.

De grondkosten bestaan hoofdzakelijk uit verwervingskosten. Aangezien de huidige locatie het uitgangspunt is en in gemeentelijk eigendom is, is deze post op € 0,- gesteld. Een keuze voor een andere locatie betekent hoogstwaarschijnlijk ook verwervingskosten. Voor een goed vergelijk zijn deze in dat geval bij de locatiegebonden kosten opgenomen.

De bouwkosten zijn onderverdeeld in de onderdelen: sloopkosten, bouwkundige werken, werktuigkundige installaties, waterbehandeling, elektrotechnische installaties, vaste inrichtingen en terreinwerkzaamheden. De bouwkosten worden geraamd op prijspeil 1 september 2019. De grondkosten maken geen onderdeel uit van het projectbudget.

Sloopkosten

Uitgangspunt is locatie De Meerkamp. In geval van renovatie aangevuld met nieuwbouw op de positie van de huidige sporthal, betekent dit dat de huidige sporthal moet worden gesloopt. In geval van nieuwbouw van het gehele zwembad, zal de gehele accommodatie gesloopt moeten worden.

Renovatie De Meerkamp

Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 9.

Nieuw binnenbad en buitenbad

De kosten zijn opgesplitst in bouwkundige kosten en installaties:

– Bouwkundige kosten

De bouwkundige kosten zijn gebaseerd op de eigenschappen die per ruimte zijn bepaald in het ruimteprogramma en zoals benoemd in de uitgangspunten in hoofdstuk 10. De kosten zijn geraamd inclusief Algemene Bouwplaatskosten (ABK), Algemene Kosten (AK), winst en risico en de kosten voor de Construction Allrisk-verzekering (CAR). In deze raming is uitgegaan van een 12% ABK, wat een marktconform percentage betreft gezien de huidige marktonwikkeling. De Algemene Kosten bedragen 7,0% van de directe bouwkundige kosten. Winst en Risico bedraagt 3% van de directe bouwkundige kosten. Beide percentages zijn, gezien de huidige ontwikkelingen, realistisch. De kosten voor de CAR-verzekering zijn vastgesteld op een standaard percentage van 0,4% van de directe bouwkundige kosten.

– Installaties

De installatietechnische kosten, zijnde de werktuigbouwkundige installaties, waterbehandeling en elektrotechnische installaties zijn opgebouwd uit verschillende elementen, waarbij een kostprijs per m² BVO wordt gehanteerd. In deze kostprijs zijn de Algemene Bouwplaatskosten voor de installaties opgenomen. Over de directe installatietechnische kosten wordt wel een marktconforme toeslag van 6% Algemene Kosten berekend. Daarnaast wordt over de directe kosten 3% Winst en Risico en 0,4% kosten voor de verzekeringen berekend.

Vaste inrichtingen

De Vaste Inrichtingen zijn bepaald aan de hand van prijzen die leveranciers in de huidige marktsituatie rekenen, waarbij de vaste toeslagen en de indexatie reeds zijn meegenomen.

Fasering

Voor zowel renovatie als voor nieuwbouw geldt dat de werkzaamheden gefaseerd uitgevoerd moeten worden. Bij renovatie zullen de zwembaden separaat van elkaar worden aangepakt, zodat het zwemmen altijd door kan gaan. In geval van nieuwbouw zal het nieuwe zwembad op de ligweide en mogelijk ook het buitenbad gerealiseerd worden. Worst case betekent dit één seizoen geen of een beperkte openstelling van het buitenbad. De kosten die hiermee gemoeid zijn, zijn ondergebracht onder de faseringskosten.

Terrein

In het huidige stichtingskostenoverzicht zijn de terreinwerkzaamheden als een vaste post opgenomen. Bij de totstandkoming van het bedrag is het uitgangspunt de realisatie van de parkeerplaats en de investeringen in de terreinwerkzaamheden gericht zijn op het realiseren van aansluitingen op de bestaande infrastructuur met groenvoorzieningen. Hierbij kan gedacht worden aan looppaden naar de hoofdentree, looppaden rondom het gebouw ten behoeve van onderhoud en vluchtroutes. Dit zal nader beschouwd moeten worden op basis van de ruimtelijke studie en de locatie. Aangezien uitgegaan wordt van locatie De Meerkamp is geen rekening gehouden met aanvullende locatie specifieke kosten als verwerving ed.

11.2 Uitgangspunten overige kosten

De Stichtingskosten zijn opgebouwd uit de bouwkosten, aangevuld met de overige kosten. De overige kosten zijn opgebouwd uit zeven posten: inventariskosten, bijkomende kosten, directiekosten, financieringsrente, onvoorzien, loon- en prijsstijgingen en startkosten.

Inventariskosten, los

De losse inventaris zou het beste eerst geïnventariseerd moeten worden om een goede inschatting te maken of er een aanvullende investering benodigd is t.o.v. de lopende exploitatie en de ruimte daarin. Vooral een investering in voorziening van de horeca kan aanvullend nodig zijn. Vooralsnog wordt uitgegaan van stelposten.

Bijkomende kosten

De bijkomende kosten betreffen de kosten voor de verschillende procedures, leges en te realiseren nuts aansluitingen. In de raming is het uitgangspunt dat naast de reguliere nuts- & riool-aansluitingen een losse gebouwtrafo moet worden gerealiseerd. De legeskosten zijn afhankelijk van de bouwsom. Voor deze berekening wordt uitgegaan van een gemiddeld percentage van 2,9% over de bouwkosten dat aan leges moet worden betaald. De Vaste Inrichtingen en Terreinwerkzaamheden worden niet onder bouwkosten voor de leges gerekend. Omdat de exacte stedenbouwkundige inpassing nog open staat, wordt er percentage over de bouwkosten gereserveerd om een eventuele bestemmingsplanprocedure te financieren. Op het moment dat er uit de exacte stedenbouwkundige inpassing blijkt dat er geen wijziging in het bestemmingsplan nodig is, kan deze post komen te vervallen. Voor overige procedures is tevens een percentage over de bouwkosten gerekend. Een lange en complexe bezwaarprocedure is niet opgenomen.

Directiekosten

De directiekosten zijn bepaald aan de hand van percentages over de totale directe bouwkosten en het uitgangspunt met klasse A Nederlandse architecten te kunnen werken. Voor installatieadvies wordt een marktconform percentage gerekend over de directe installatietechnische kosten. Het bouwmanagement is bepaald o.b.v. een gemiddelde, waarbij is uitgegaan van een traditioneel proces om op basis van bestek en tekeningen de uitvoerende partijen te selecteren. Directievoering en toezicht op de uitvoering is bepaald aan de hand van de te verwachten uitvoeringsperiode, die is geraamd op 70 werkweken. De ambtelijke inzet en inzet vanuit AmstelveenSport is vooralsnog op PM gezet.

Financieringskosten tijdens ontwerp- en bouwfase (dus niet de berekening van kapitaallasten)

De financieringsrente is bepaald op 3,5%. Dit percentage wordt berekend over de uitvoeringstermijn, waarbij ervan uit wordt gegaan dat de betaling aan de aannemers evenredig zijn over de uitvoeringsperiode. Dit houdt in dat ca. 50% van de totale kosten voor de uitvoering over de termijn met dit percentage worden opgenomen om de dekking te verzorgen.

Loon- en prijsstijgingen

De lonen en de prijzen van materiaal zullen de komende jaren stijgen. Om het percentage loon- en prijsstijgingen te bepalen, is uitgegaan van de BDB-indexatie. Op basis van de geprognoseerde indexatie van de komende maanden, zullen de prijzen tussen september 2019 en start uitvoering met 4,12% kunnen stijgen. Daarbij is het uitgangspunt gehanteerd dat vanaf september het project wordt opgestart. Het zal echter afhankelijk zijn van de besluitvorming welke overall planning gaat gelden. Op het moment dat de besluitvorming is doorlopen zal alsdan de kostenraming op het actueel prijspeil moeten worden geplaatst met de doorlooptijd die bij het project past. Dat wordt mogelijk sterk bepaald door een eventuele bestemmingsplanprocedure of de methodiek van aanbesteden.

Frictie- en startkosten

Tot slot zijn er frictie- en startkosten begroot. Deze kosten hebben betrekking op de 3D uitwerking, communicatie, schoonmaak en energiekosten tot ingebruikname en de verhuizing.

Onvoorzien

Er wordt voor nieuwbouw een post van 6% gereserveerd voor onvoorziene kosten. Voor renovatie 10% aangezien de kans op verborgen gebreken hierbij groot is. Vanuit deze post kunnen extra wensen of kosten die het gevolg zijn van voortschrijdend inzicht gefinancierd worden. Deze post is relatief laag, echter gezien het feit dat in dit stadium nog veel sturing te bieden is en de loon- en prijsstijgingen als aparte risico post zijn opgenomen wordt dit reëel gevonden. Er zal bij de uitwerking van het Programma van Eisen in samenhang met de kostenrekening een reëel prestatieniveau gedefinieerd moeten worden.

BTW en impact op financiën zwembad Amstelveen

Uitgangspunt is dat alle btw verrekend kan worden. In verband met de huidige wijzigingen in fiscale wetgeving is het aan te bevelen de ontwikkelingen hieromtrent nauwlettend te volgen. Door overschrijding van het bij de fiscus beschikbare budget kan het namelijk zo uitpakken dat niet alle btw als subsidie kan worden ontvangen.

11.3 Financieel overzicht stichtingskosten

Het stichtingskosten overzicht van het nieuwe zwembad is onderstaand in resumé weergegeven.

	Variant 1 92.500 inw	Renovatie		Nieuwbouw	
		Variant 2a + 25x21 bad 106.300 inw	Variant 2b + 35x25 bad 126.000 inw	Variant 3 106.300 inw	Variant 4 126.000 inw
Bouwkosten	€ 7.600.000	€ 15.500.000	€ 17.100.000	€ 29.000.000	€ 30.400.000
Overig kosten incl. onvoorzien	€ 4.300.000	€ 6.100.000	€ 6.700.000	€ 8.600.000	€ 9.000.000
Totaal stichtingskosten	€ 11.900.000	€ 21.600.000	€ 23.800.000	€ 37.600.000	€ 39.400.000

Tabel 29 Overzicht stichtingskosten, prijspeil 1 september 2019

De stichtingskosten betreffen alle kosten die verband houden met de investering in het project behoudens de kosten voor de aanpassingen en inrichting van het terrein die locatie specifiek zijn. Deze kosten zijn sterk afhankelijk van de locatie en in bovenstaand overzicht afzonderlijk inzichtelijk gemaakt.

11.4 Exploitatie

In de uitwerking van de exploitatie is de huidige exploitatie van het zwembad beschouwd en het zwemconcept voor de nieuwbouw. Daarvoor zijn door het zwembad diverse documenten aangeleverd. Vervolgens zijn op basis van de stichtingskosten de doorrekeningen gemaakt van de exploitatie van de nieuwe voorziening. Dit hoofdstuk betreft een toelichting op deze cijfers in relatie met de referentie, de zogenaamde 0-stand, van het zwembad. De referentie betreft de exploitatie van het huidige zwembad van alle opbrengsten en lasten voor 2018 en zoveel als mogelijk gezuiverd van incidentele kosten.

Op basis van de kostenramingen is de exploitatieraming in detail uitgewerkt volgens de TCO-methodiek. Dat houdt in dat alle (gemiddelde) inkomsten en (gemiddelde) uitgaven van de exploitatie zijn uitgewerkt. Het resultaat is het exploitatiesaldo op basis van alle onderdelen van de exploitatie, incl. de kapitaalslasten. De TCO dient beoordeeld te worden als het gemiddelde van de exploitatie over een minimale looptijd van 10 jaar.

11.5 Bezoekprognose

Het huidige bezoek aan zwembad De Meerkamp ligt op afgerond 370.000 bezoekers. Met circa 92.500 inwoners resulteert dit in een animocijfer van afgerond 4,0. Dit betekent dat iedere inwoner van Amstelveen gemiddeld 4x per jaar gaat zwemmen. De bevolking in Amstelveen neemt de komende jaren als gevolg van een grote woningbouwopgave (fors) toe tot 106.300 (raming CBS) tot 126.000 (groeiscenario 2) in 2040. De weerslag die deze groei heeft op de (extra) vraag naar zwemwater is vertaald in de ruimtelijke uitwerking van de varianten.

Uitgaande van een gelijkblijvende animocijfer zal het bezoek aan De Meerkamp afhankelijk van het groeiscenario tussen 425.000 (106.300 inwoners) en 500.000 (126.000 inwoners) bezoeken liggen. Zoals eerder geconstateerd geldt de groei van de bevolking voor alle leeftijdscategorieën. Hierdoor kan worden aangenomen dat de extra bezoekers voor het zwembad ook over alle gebruikerscategorieën verdeeld worden. Per categorie en variant zullen er naar verwachting geringe verschillen optreden:

- Recreatief zwemmen. Verwacht wordt dat de landelijk dalende trend wordt gecompenseerd door de bevolkingstoename in Amstelveen. Per saldo daalt het animocijfer (conform landelijke trend), maar blijft het absolute bezoekersaantal op peil. Dit wordt aangehouden voor alle varianten, met de nuancering dat voor de varianten 2b en 4 gezien de uitbreiding van het wateroppervlak rekening gehouden met een bezoekstijging voor recreatief zwemmen, maar per saldo nog wel een dalend animocijfer ten opzichte van de huidige situatie.
- Functioneel zwemmen: doelgroepen, instructie en verenigingen
Het huidige functionele bezoek aan De Meerkamp zit tegen de grenzen van de maximale capaciteit van De Meerkamp aan. De wachtlijsten bij instructiezwemmen en de lagere animocijfers voor doelgroepen en verenigingen (ondanks de grote druk op de verenigingsuren) bevestigen dit.
 - Variant 1 (renovatie): Zonder uitbreiding van het aanbod blijft het absolute bezoek naar verwachting gelijk.
 - Varianten 2 t/m 4: Uitbreiding van het aanbod heft het capaciteitsprobleem op, waardoor de druk op de verenigingsuren en de wachtlijsten bij instructie ingelost kunnen worden. Het potentieel aan doelgroepen kan worden benut. Dit resulteert in hogere animocijfers ten opzichte van de huidige situatie. Afhankelijk van het aanbod verschillen deze animocijfers per variant.
- Scholen: Amstelveen heeft in 2014 de subsidiering van het schoolzwemmen afgeschaft. Voor de doorrekening van de varianten is ervan uitgegaan dat deze situatie gehandhaafd blijft.
- Overig bezoek. Voor variant 1 (renovatie) wordt uitgegaan van handhaving van bestaand bezoek. Voor de varianten met uitbreiding van het aanbod (varianten 2 t/m 4) wordt uitgegaan van een lichte groei in absolute aantallen bij gelijkblijvend animocijfer.

Animo	Landelijk	Huidig	Renovatie			Nieuwbouw	
		2017 – 2018	Variant 1	Variant 2a + 25x21	Variant 2b +35 x 25	Variant 3	Variant 4
		92.5000 inwoners	106.300 inwoners	106.300 inwoners	126.000 inwoners	106.300 inwoners	126.000 inwoners
Recreatie	1,05 – 2,75	2,17	1,88	1,89	1,60	1,89	1,89
Doelgroepen	0,20 – 0,60	0,34	0,29	0,45	0,45	0,45	0,45
Instructie	0,15 – 0,60	0,49	0,42	0,55	0,55	0,55	0,55
Verenigingen	0,30 – 1,05	0,90	0,78	1,00	1,00	1,00	1,00
Scholen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Overig	0,0 – 0,20	0,10	0,08	0,11	0,11	0,11	0,11
Totaal	1,70 – 5,20	4,00	3,27	4,00	3,71	4,00	4,00

Tabel 30 Prognose animocijfers per variant in volggroeide situatie

Bovenstaande resulteert in de volgende bezoekprognose per variant.

Bezoek	Landelijk	Huidig	Renovatie			Nieuwbouw	
		2017 – 2018	Variant 1	Variant 2a + 25x21	Variant 2b +35 x 25	Variant 3	Variant 4
		92.500 inwoners	106.300 inwoners	106.300 inwoners	126.000 inwoners	106.300 inwoners	126.000 inwoners
Recreatie	119.000 – 310.000	200.000	200.000	201.000	201.000	201.000	238.000
Doelgroepen	23.000 – 68.000	31.000	31.000	48.000	57.000	48.000	57.000
Instructie	17.000 – 68.000	45.000	45.000	58.000	69.000	58.000	69.000
Verenigingen	34.000 – 119.000	83.000	83.000	106.000	126.000	106.000	126.000
Scholen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Overig	0 – 23.000	9.000	9.000	11.000	14.000	11.000	14.000
Totaal	193.000 – 588.000	368.000	368.000	424.000	467.000	424.000	504.000

Tabel 31 Bezoekprognose per variant per jaar

11.6 Opbrengsten

Hieronder volgt per inkomstenpost een korte toelichting op de uitgangspunten.

Inkomsten bezoekers

Het huidige gemiddeld gewogen tarief van De Meerkamp bedraagt afgerond € 5,- per bezoeker. Per bezoekcategorie zijn er grote verschillen. Een gerenoveerde dan wel nieuwgebouwde accommodatie rechtvaardigt een beperkte tariefstijging. Aangezien in de huidige situatie het gemiddeld gewogen tarief reeds aan de bovenkant van de landelijke gemiddelden liggen, is voor dit haalbaarheidsonderzoek de stijging beperkt gehouden tot 5%.

	Huidig	Verhoging	Nieuw
Recreatie	€ 3,97	+5%	€ 4,17
Doelgroepen	€ 4,41	+5%	€ 4,63
Instructie	€ 12,63	+5%	€ 13,26
Verenigingen	€ 2,51	+5%	€ 2,64
Scholen	0	-	0
Overig	€ 12,41	+5%	€ 13,03
Totaal	€ 5,02		€ 5,41

Tabel 32 Gemiddeld gewogen tarieven per bezoekcategorie, prijspeil 1 september 2019.

Horeca

In de huidige situatie wordt de horeca verpacht. AmstelveenSport wenst de horeca in de toekomst weer in eigen beheer te nemen. In dat geval zal het rendement (functioneel en financieel) hoger moeten zijn dan de huidige pachtsom. Momenteel ontvangt AmstelveenSport afgerond € 68.000 pachtsom per jaar. Uitgaande van een gemiddelde horecabesteding per bezoeker van € 1,10, is dit een rendement van 17%. Een professioneel gerunde horeca kan een hogere gemiddelde besteding per bezoeker realiseren, waardoor per saldo het rendement ook toeneemt. Voor dit haalbaarheidsonderzoek is vooralsnog voor alle varianten uitgegaan van een € 1,25 als gemiddelde besteding per bezoeker en 20% rendementsmarge.

Overige inkomsten

Overige inkomsten kunnen worden gerealiseerd uit sponsoring en verkoop van artikelen. Ook is er de mogelijkheid om een aantal evenementen (klein en groot) jaarlijks te laten plaatsvinden. Te denken valt hierbij aan kinderfeestjes, verhuur voor groepen of andere activiteiten. Zeker zal ook de verkoop van drankjes en snacks

dan kunnen bijdragen aan de inkomsten. Wat niet in de basis is meegenomen zijn mogelijkheden van verhuur aan andere organisaties. Dat zou mogelijk nog een potentieel aan inkomsten kunnen betekenen. Als totaal voor overige inkomsten wordt een gelijk bedrag aangehouden als het gemiddelde van de jaren 2017 en 2018. Voor de varianten met een extra wedstrijdbad zijn extra reclame- en sponsorinkomsten geraamd.

11.7 Lasten exploitatie

Hieronder volgt voor de uitgaven van AmstelveenSport per post een korte toelichting op de uitgangspunten:

Niet inbegrepen

In geval van renovatie zal het zwembad tijdens de werkzaamheden gefaseerd gedeeltelijk dicht zijn. In deze periode zal er een derving van inkomsten zijn en lopen verschillende kosten (waaronder personeel, belastingen, etc) gewoon door. Dit leidt tot een extra éénmalige kostenpost. In samenspraak met AmstelveenSport zal moeten worden bepaald hoe hoog deze kostenpost daadwerkelijk is. Dit viel buiten de kaders van dit onderzoek.

In geval van nieuwbouw kan De Meerkamp tijdens de werkzaamheden gewoon open blijven. Dit resulteert niet in een inkomstderving. Aangezien de nieuwbouw op de ligweide van het buitenbad is geprojecteerd, dient nader onderzoek uit te wijzen of tijdens de werkzaamheden de buitenbassins volledig in gebruik kunnen blijven.

Personele lasten

In de personele kosten zijn de werkzaamheden voor ontvangst, toezicht, instructie en front office opgenomen. Daarnaast zijn er overheadkosten, zoals directie, financiën, HR, beheer en techniek. Inzet horecapersoneel o.b.v. een pachtconstructie (inkomsten verkoop bekostigen de inzet van personeel) waarbij geen personeelskosten worden toegerekend aan de exploitatie. Coördinatie, afstemming en samenwerking met de horeca-pachter is opgenomen in de overheadkosten. De openingstijden van het zwembad zijn per bassin bepaald o.b.v. de huidige openingstijden en de te verwachten gebruikers per bassin. In het concept kan flexibel worden ingespeeld in het gebruik door sluiting in daluren van 1 of meer bassins. Dat zou de inzet verder kunnen optimaliseren en dient in een volgende fase o.b.v. een businessplan te worden bepaald. Dit resulteert in de volgende personeelsbezetting en –kosten per variant.

	Huidig 2018	Variant 1 Huidig	Renovatie Variant 2a + 25x21	Variant 2b +35 x 25	Nieuwbouw Variant 3	Variant 4
Manager	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Front office	3,2	3,2	3,7	3,7	3,2	3,2
Teamleiders	3,7	3,7	3,9	3,9	3,7	3,7
Senior instructeurs	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Instructeurs	7,6	7,6	10,4	11,3	10,4	13,8
Toezi chthouders	2,3	2,3	3,5	3,5	2,8	3,8
Totaal FTE	25,8	25,8	30,5	31,4	29,1	33,5
Bezoekers / FTE	14.300	14.300	13.900	14.900	14.600	15.000
Kosten / FTE	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000
Subtotaal	€ 1.548.000	€ 1.548.000	€ 1.830.000	€ 1.884.000	€ 1.746.000	€ 2.010.000
Overheadkosten	€ 322.000	€ 322.000	€ 322.000	€ 322.000	€ 322.000	€ 322.000
Totaal personeelskosten	€ 1.870.000	€ 1.870.000	€ 2.152.000	€ 2.206.000	€ 2.068.000	€ 2.332.000

Tabel 33 Uitgangspunten raming personeelskosten per variant.

Onderhoudskosten

Voor het onderhoud is het uitgangspunt de NEN 2767 te hanteren t.a.v. de na te streven onderhoudsklasse. Dit betekent voor bouwkundige zaken een onderhoudsklasse van minimaal 3 en voor installaties minimaal 2. Dat verschil is te verklaren doordat een hogere eis t.a.v. de installaties ook de gebouwprestaties op het vlak van energie en

klimaat (het comfort) beter kunnen blijven garanderen. Ook is vervangend onderhoud onderdeel van deze post. Daarnaast zijn de onderhoudskosten geraamd op de levensduur van de componenten en de afschrijvingsperiode. Klein onderhoud is opgenomen bij de exploitant, groot onderhoud bij de gemeente als eigenaar van het gebouw.

Energiekosten

Voor de nieuwbouw is het energieverbruik gebaseerd op een gebouw waarbij de prestatie voldoet aan de BENG-normering. Het uitgangspunt is een PV-installatie voor een EPG 0 ('energieneutraal'), echter een Nul-Op-Meter concept is niet haalbaar. De investeringen voor een EPG=0 zijn opgenomen. De hoeveelheid energie is o.b.v. referent verbruik geraamd echter kan in de praktijk nog verder worden beheerst. Voor de renovatie is het energieverbruik gebaseerd op het huidige verbruik. Extra duurzaamheidsmaatregelen zijn wel benoemd, echter nog niet meegenomen in de investerings- en exploitatieraming.

Water & chemicaliën & laboratorium

Het gebruik van water en chemicaliën is separaat van de energiekosten opgenomen. De kosten voor het laboratorium zijn noodzakelijk om de verplichte metingen te kunnen doen. Die metingen en controles dienen te worden uitgevoerd voor de kwaliteit van het zwembadwater.

Schoonmaak

Schoonmaak is op basis van uitbesteding opgenomen. Die kosten zijn nu opgenomen, waarbij een reëel bedrag is gehanteerd voor de dagelijkse schoonmaak en de reiniging van de glasdelen. De samenhang met eigen personeel en uitbesteding is nog nader te optimaliseren o.b.v. een op te stellen beheersplan.

Kantoorkosten & diensten

De kantoorkosten zijn diensten en kosten die worden gemaakt voor de bedrijfsvoering, niet zijnde door het eigen personeel. Dat houdt veelal externe advisering en zaken als beveiliging, facilitaire zaken en ICT-dienstverlening. Ook wordt voor marketing een budget voorzien. De kosten zijn voldoende en houden goed rekening met de ontwikkeling in ICT, ondersteuning daarvoor en extra marketing.

Inventaris, materialen en hulpmiddelen

Inventaris horeca en kantoorruimten en sport- en spelmateriaal wordt in deze post meegenomen. In de TCO zou de opgenomen jaarlast voldoende dekking moeten bieden voor de voorzieningen. De extra voorzieningen zijn niet opgenomen in de investering of de jaarlast van inventaris.

Belastingen en verzekeringen exploitant

De belastingen moeten nog worden gebaseerd op de informatie van de gemeente van de locatie o.b.v. de OZB voor gebruiker en de rioolheffing. De ervaring leert overigens dat de WOZ-waardebepaling van een sportgebouw niet eenduidig is. Daarvoor hanteert de VNG een methode die steeds vaker wordt toegepast bij taxaties, te vinden via VNG-taxatiewijzer. Dat kan leiden tot een voordeel op langere termijn in de exploitatie aangezien de WOZ-waarde van het gebouw zal dalen. De verzekeringspremie die jaarlijks dient te worden betaald voor opstal, inboedel en zaken. Dit is een regeling die forse kosten veroorzaakt. Het afval bestaat vooral uit afval van de bezoekers, de dagelijkse schoonmaak en het afval tijdens en na evenementen. Het is belangrijk om vast te stellen dat het afval gescheiden wordt ingezameld en afgevoerd.

Huur

Dit is voor alle varianten op hetzelfde (huidige) huurbedrag aangehouden, aangezien dit als vestzak-broekzak gezien kan worden tussen het exploitatieresultaat van AmstelveenSport en de gemeentelijke exploitatiebijdrage.

11.8 Lasten eigenaar

De gemeente is eigenaar van de accommodatie. De lasten die hieraan verbonden zijn, zijn hieronder toegelicht.

Kapitaallasten

De kapitaalslasten zijn berekend op basis van de beleidsafspraken van de gemeente en de praktijk voor sportgebouwen in Nederland. Er is rekening gehouden met de rekenrente van 3,5% en dat verschillende afschrijvingstermijnen voor de afzonderlijke investeringen worden gehanteerd. De navolgende termijnen zijn aangehouden, waarbij een annuïtaire afschrijving is opgenomen:

- a. Bouwkundig nieuwbouw 40 jaar
- b. Bouwkundig renovatie 20 jaar
- c. Installaties 20 jaar
- d. Inrichtingen + inventaris 15 jaar
- e. Terrein 20 jaar
- f. Indirecte kosten 40 jaar

De kapitaalslasten zijn onderstaand weergegeven. Het eventueel risico op schade ten gevolge van het niet kunnen verreken van de BTW wordt apart weergegeven.

	Variant 1 92.500 inw	Renovatie		Nieuwbouw	
		Variant 2a + 25x21 bad 106.300 inw	Variant 2b + 35x25 bad 126.000 inw	Variant 3 106.300 inw	Variant 4 126.000 inw
Looptijd 40 jaar	€ -	€ 229.000	€ 254.000	€ 740.000	€ 760.000
Looptijd 20 jaar	€ 730.000	€ 949.000	€ 1.049.000	€ 1.105.000	€ 1.183.000
Looptijd 15 jaar	€ 133.000	€ 113.000	€ 119.000	€ 269.000	€ 280.000
Totaal kapitaallasten ex btw	€ 863.000	€ 1.291.000	€ 1.422.000	€ 2.114.000	€ 2.223.000

Tabel 34 Overzicht opbouw jaarlijkse kapitaallasten, rekenrente 3,5%

Een mogelijkheid is ook uit te gaan van projectfinanciering tegen de geldende marktrente. Op dit moment (november 2019) staat de marktrente voor een annuïtaire lening op afgerond 1% voor 30 jaar vast. Dit betekent beduidend lagere kapitaallasten, zie onderstaande tabel.

	Variant 1 92.500 inw	Renovatie		Nieuwbouw	
		Variant 2a + 25x21 bad 106.300 inw	Variant 2b + 35x25 bad 126.000 inw	Variant 3 106.300 inw	Variant 4 126.000 inw
Looptijd 40 jaar	€ -	€ 149.000	€ 165.000	€ 482.000	€ 494.000
Looptijd 20 jaar	€ 575.000	€ 711.000	€ 787.000	€ 812.000	€ 870.000
Looptijd 15 jaar	€ 110.000	€ 94.000	€ 99.000	€ 223.000	€ 232.000
Totaal kapitaallasten ex btw	€ 685.000	€ 954.000	€ 1.051.000	€ 1.517.000	€ 1.596.000

Tabel 35 Overzicht opbouw kapitaallasten, marktrente 1,0%

Belastingen en verzekeringen eigenaar

Hier toe behoort de OZB-eigenaar en de opstalverzekering.

Groot onderhoud gebouw

Als eigenaar is de gemeente ook financieel verantwoordelijk voor het groot onderhoud van het gebouw. Hiervoor is een kengetal aangehouden. Uitvoering van het groot onderhoud kan doorgelegd worden naar AmstelveenSport.

Groen onderhoud

Net als in de huidige situatie zal ook in de toekomstige situatie het nodige groenonderhoud moeten plaatsvinden. Het bedrag dat hiervoor is aangehouden, is gelijk aan de huidige situatie.

JOP-abonnement

De gemeente draagt in de huidige situatie als eigenaar de kosten voor het JOP-abonnement. Verondersteld is dat dit in de nieuwe situatie wordt gecontinueerd. Hiervoor is een gelijk bedrag aangehouden als het gemiddelde van de afgelopen vier jaar.

Overheadkosten gemeente

Hiervoor is een gelijk bedrag als in de huidige situatie aangehouden.

11.9 Financieel TCO-overzicht

De TCO-berekening voor de varianten t.o.v. het gemiddelde over de jaren 2015 t/m 2018 zijn onderstaand opgenomen.

	De Meerkamp Gemiddeld 2015 - 2018 92.500 inwoners	Renovatie			Nieuwbouw	
		Variant 1 106.300 inwoners	Variant 2a 106.300 inwoners	Variant 2b 126.000 inwoners	Variant 3 106.300 inwoners	Variant 4 126.000 inwoners
OPBRENGSTEN EXPLOITATIE						
3 Inkomsten bezoekers						
4 Recreatief zwemmen	€ -	€ 834.706	€ 838.879	€ 838.879	€ 838.879	€ 993.300
5 Doelgroepen	€ -	€ 143.600	€ 222.349	€ 264.039	€ 222.349	€ 264.039
6 Instructie	€ -	€ 596.586	€ 768.933	€ 914.765	€ 768.933	€ 914.765
7 Verenigingen	€ -	€ 221.621	€ 283.035	€ 336.437	€ 283.035	€ 336.437
8 Onderwijs	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
9 Verhuur / overig	€ -	€ 117.238	€ 143.291	€ 182.370	€ 143.291	€ 182.370
10 Horeca (marge verkoop)	€ -	€ 92.000	€ 106.000	€ 117.000	€ 106.000	€ 126.000
11 Overige inkomsten	€ -	€ 60.000	€ 65.000	€ 65.000	€ 65.000	€ 65.000
10 SUBTOTAAL EXPLOITATIE INKOMSTEN	€ 1.965.884	€ 2.066.000	€ 2.427.000	€ 2.718.000	€ 2.427.000	€ 2.882.000
LASTEN EXPLOITATIE						
11 Personele lasten	€ -	€ 1.870.000	€ 2.152.000	€ 2.206.000	€ 2.068.000	€ 2.332.000
12 Klein onderhoud gebouw	€ -	€ 81.048	€ 80.279	€ 88.459	€ 74.153	€ 77.728
13 Energie incl. verrekening PV panelen	€ -	€ 194.007	€ 243.813	€ 280.687	€ 201.055	€ 221.113
14 Water & chemicaliën & laboratorium	€ -	€ 71.870	€ 84.841	€ 91.564	€ 79.655	€ 89.863
15 Schoonmaakkosten (personeel en materiaal)	€ -	€ 125.219	€ 177.994	€ 191.154	€ 158.396	€ 169.196
16 Belastingen en verzekeringen exploitant	€ -	€ 38.535	€ 70.712	€ 77.892	€ 116.216	€ 121.575
17 Kantoor kosten & diensten	€ -	€ 121.125	€ 133.211	€ 141.158	€ 141.958	€ 157.554
18 Inventaris, materialen en hulpmiddelen	€ -	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500	€ 8.500
20 SUBTOTAAL EXPLOITATIELASTEN	€ 2.387.151	€ 2.510.000	€ 2.951.000	€ 3.085.000	€ 2.848.000	€ 3.178.000
21 EXPLOITATIERESULTAAT EXCL HUUR	€ 421.267-	€ 444.000-	€ 524.000-	€ 367.000-	€ 421.000-	€ 296.000-
22 Huur aan gemeente	€ 791.237-	€ 791.000-	€ 791.000-	€ 791.000-	€ 791.000-	€ 791.000-
23 Afschrijvingen	€ 14.786-	€ 15.000-	€ 15.000-	€ 15.000-	€ 15.000-	€ 15.000-
24 EXPLOITATIERESULTAAT INCL HUUR	€ 1.227.290-	€ 1.250.000-	€ 1.330.000-	€ 1.173.000-	€ 1.227.000-	€ 1.102.000-
EIGENAARSLASTEN						
25 Kapitaallasten o.b.v. annuïteiten	€ 311.235	€ 862.513	€ 1.290.324	€ 1.422.424	€ 2.114.702	€ 2.222.831
26 Belastingen en verzekeringen eigenaar	€ 41.196	€ 38.208	€ 73.369	€ 81.210	€ 122.959	€ 128.804
27 Groot onderhoud gebouw	€ 388.436	€ 215.022	€ 241.195	€ 292.548	€ 373.637	€ 397.372
28 Groen onderhoud	€ 39.235	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000
29 JOP abonnement	€ 176.501	€ 175.000	€ 175.000	€ 175.000	€ 175.000	€ 175.000
30 Overheadkosten gemeente	€ 17.946	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
31 SUBTOTAAL EIGENAARSLASTEN	€ 975.000-	€ 1.351.000-	€ 1.840.000-	€ 2.031.000-	€ 2.846.000-	€ 2.984.000-
32 Huur van AmstelveenSport	€ 791.000	€ 791.000	€ 791.000	€ 791.000	€ 791.000	€ 791.000
33 TOTAAL EIGENAARSLASTEN	€ 184.000-	€ 560.000-	€ 1.049.000-	€ 1.240.000-	€ 2.055.000-	€ 2.193.000-
34 RESULTAAT EXCL. GEM. BIJDRAGE	€ 1.411.000-	€ 1.810.000-	€ 2.379.000-	€ 2.413.000-	€ 3.282.000-	€ 3.295.000-
35 Beschikbare gemeentelijke bijdrage	€ 1.411.000	€ 1.411.000	€ 1.411.000	€ 1.411.000	€ 1.411.000	€ 1.411.000
36 RESULTAAT INCL. GEM. BIJDRAGE	€ -	€ 399.000-	€ 968.000-	€ 1.002.000-	€ 1.871.000-	€ 1.884.000-

Tabel 36 Overzicht beheer- en exploitatieprognose incl. kapitaallasten excl. btw, prijspeil 1 september 2019

Toelichting tabel 36

De tabel laat zien dat ten opzichte van het gemiddelde over de jaren 2015 t/m 2018 de uitgewerkte varianten grote verschillen laten zien. Dit wordt veroorzaakt door:

- Hogere inkomsten als gevolg van extra geraamd bezoek vanuit de functionele gebruikersgroepen

- Hogere exploitatie uitgaven als gevolg van ruimer gebouw, extra openstelling, extra bezoekers en extra personeelsinzet.

Indien wordt gekeken naar het exploitatieresultaat exclusief kapitaallasten, dan valt op deze bij nieuwbouw gunstiger uitvalt dan bij renovatie, als ook ten opzichte van de huidige situatie.

De grootste kostenpost bestaat uit de kapitaallasten. Zeker in vergelijking met de huidige situatie waarin er geen tot nauwelijks kapitaallasten zijn. Uitgangspunt voor de kapitaallasten is een rekenrente van 3,5%. Indien wordt uitgegaan van een marktrente (1%), nemen de kapitaallasten aanzienlijk af en worden de verschillen tussen renovatie en nieuwbouw beduidend minder. Dit is weergegeven in hoofdstuk 12.

11.10 Risicoparagraaf

Risico's die momenteel worden onderscheiden:

- Definitieve uitwerking fiscale wetswijziging BTW-regelgeving;
- Nieuw zwemwaterwet (verwachting 2020): bij renovatie lastiger aan te voldoen dan bij nieuwbouw. Gezien de onduidelijkheid over de precieze inhoud van deze wet zijn de consequenties hiervan niet meegenomen in de berekeningen.
- Bij keuze voor renovatie: In 2040 is nieuwe keuze nodig tussen renovatie en nieuwbouw. Nu is niet te berekenen wat beide varianten in dat jaar kosten, aangezien te veel verschillende parameters hierop invloed hebben. Denk aan stijging van bouwkosten, stijging van rente en staat van onderhoud van De Meerkamp op dat moment. De vrijval van kapitaallasten in 2040 kan in 2040 als budgetruimte voor zowel renovatie als nieuwbouw worden ingezet. Onbekend is of dit voldoende zal zijn. Nu kiezen voor renovatie kan dus betekenen dat in 2040 wederom extra geld nodig kan zijn voor een keuze tussen renovatie en nieuwbouw. Bij een keuze voor nieuwbouw op dit moment is dat niet het geval.
- Rentestijgingen met consequenties voor de rekenrente van de gemeente;
- Eventuele extra onderhoudsuitgaven voor De Meerkamp tot renovatie/nieuwbouw;
- Tegenvallende uitwerkingen dan wel aanbestedingsresultaten;
- Hoger uitvallende kosten a.g.v. noodzakelijke aanvullingen dan wel resultaten van aanvullende onderzoeken;
- Stikstof problematiek en de uitwerkingen hiervan voor de verschillende varianten renovatie en nieuwbouw.
- Te doorlopen planologische procedures en vertragingen als gevolg van bezwaren en planschade;
- Vertragingen die nu niet te voorzien zijn;
- Uitstel van politieke besluitvorming en effecten hiervan op planning en indexatie.

11.11 Mogelijkheden voor optimalisatie

Buiten de kaders van dit onderzoek maar binnen de kaders van het besluitvormingsmandaat van gemeenteraad dan wel AmstelveenSport kan het eindresultaten als volgt worden geoptimaliseerd.

Mogelijke optimalisaties binnen de gemeentelijke kosten voor het zwembad c.q. begroting:

- Marktrente (1%) in plaats van rekenrente (3,5%). Besparing op jaarlijkse kapitaallasten per variant:
 - € 175.000 Variant 1
 - € 335.000 Variant 2a
 - € 375.000 Variant 2b
 - € 600.000 Variant 3
 - € 625.000 Variant 4
- Realisatie van een woontoren eventueel in combinatie met de kantoorfunctie van AmstelveenSport en gebouwd parkeren onder het gebouw, op locatie De Meerkamp. De opbrengsten uit woningbouw kunnen worden ingezet voor de financiering van het zwembad. In Nederland en België zijn aansprekende voorbeelden van combinaties van wonen en zwembaden.
- Maatschappelijke rechtvaardiging van hogere kosten kan door middel van het 'vastklikken' van de huidige subsidie per inwoner en deze te vergelijken met de gemeentelijke kosten per variant:
 - 92.500 inwoners (huidig) x € 15,25 per inwoner = € 1.411.000 per jaar (huidig)
 - 106.300 inwoners (CBS) x € 15,25 per inwoner = € 1.621.000 per jaar (verschil tov huidig: € 210.000)
 - 126.000 inwoners (scenario 2) x € 15,25 per inwoner = € 1.922.000 per jaar (verschil tov huidig: € 511.000)

- Optimalisatie van maatschappelijk rendement door verhuur van ligweide en zwembad aan derden partijen.
- Optimalisatie samenwerking met private partijen, waaronder Health City en zorgverleners.
- Aanwending WMO gelden voor (een gedeelte van) de financiering van het warm-waterbad. Zie gemeente Rheden.
- Inpassing duurzaamheid bij renovatie (nader onderzoek noodzakelijk)
- Aansluiting op WRK leiding (nader onderzoek noodzakelijk)

Mogelijke optimalisaties binnen de exploitatie van AmstelveenSport B.V.:

- Horeca in eigen beheer in plaats van verpachten
- Schoonmaak in eigen beheer in plaats van uitbesteden
- Herijking tarieven, met name het tarief voor doelgroepen.
- Ruimten voor opleiding & training opnemen in PvE, uitgaande van kostendekkende businesscase (kostendekkendheid aan te tonen door Amstelveen Sport).

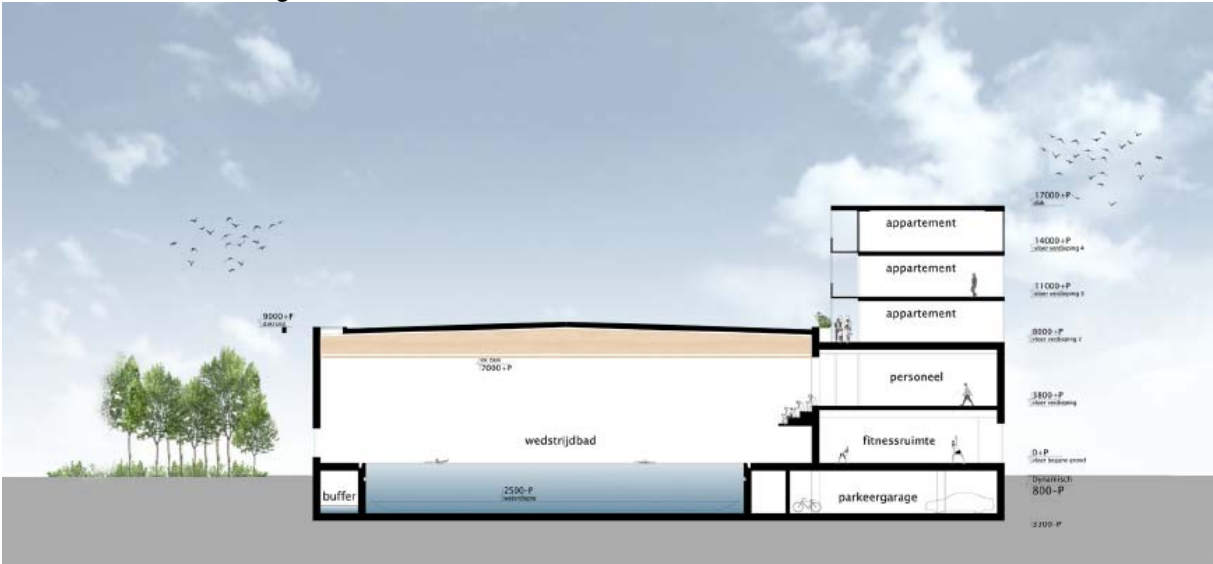
11.12 Inspiratiebeelden combinatiegebouwen zwembaden en woningen

De combinatie van een zwembad met de nieuwbouw van woningen komt steeds meer voor. Hieronder enkele voorbeelden ter inspiratie.

Buitenzwembad De Vliet in Leiden met woontoren naast ligweide



Zwembad Oostende België – in aanbouw





12 Afwegingskader voor besluitvorming

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de uitwerkingen, aangevuld met enkele criteria die van belang kunnen zijn bij de keuze voor een variant.

	Huidig	Variant 1	Renovatie		Nieuwbouw	
	De Meerkamp		Variant 2a	Variant 2b	Variant 3	Variant 4
	92.500 inwoners		+ 25x21 106.300 inwoners	+35 x 25 126.000 inwoners	106.300 inwoners	126.000 inwoners
Functies, binnen						
- Wedstrijdbad 1	25x15	25x15	25x15	25x15	35x25	35x25
- Wedstrijdbad 2	-	-	25x21	35x21	-	-
- Instructiebad	165 m2	165 m2	165 m2	165 m2	25x15,4	25x15,4
- Doelgroepenbad	15x10	15x10	15x10	15x10	-	-
- Recreatiebad	485 m2	485 m2	485 m2	485 m2	500 m2	500 m2
Functies, buiten						
- wedstrijdbad	25x15	25x15	25x15	25x15	25x15,4	25x15,4
- recreatiebad	375 m2	375 m2	375 m2	375 m2	375 m2	375 m2
- ligweide (m2)	14.000	14.000	14.000	14.000	13.000	13.000
Gebouwooppervlakte (m2 bvo)	6.204	6.204	8.784	9.441	8.639	9.239
Wateroppervlakte (m2)	1.950	1.950	2.475	2.825	2.500	2.700
Inwoners / m2 water						
- 74.000 inw. (1994)	38	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
- 92.500 inw. (huidig)	47	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
- 106.300 inw. (CBS raming)	n.v.t.	55	43	n.v.t.	43	n.v.t.
- 126.000 inw. (scenario 2)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	45	n.v.t.	47

Tabel 37 Feitentabel varianten zwembad Amstelveen2019

Toelichting afweging

De keuze tussen renovatie dan wel nieuwbouw van het zwembad in Amstelveen is afhankelijk van onder meer:

- De groei die de gemeente Amstelveen als gevolg van de forse bouwopgave de komende jaren tot 2040 gaat doormaken en de hiermee gemoeide maatschappelijke druk op sportvoorzieningen om deze mee te laten groeien.
- Het maatschappelijk belang dat wordt gehecht aan een toekomstbestendig, duurzame, toegankelijke en up-to-date zwemvoorziening met een levensduur van 30 tot 40 jaar ten opzichte van een gerenoveerde zwemvoorziening met functionele beperkingen en een levensduur van afgerond 20 jaar.
- Het belang dat wordt gehecht aan de extra benodigde financiële bijdrage voor zowel renovatie als nieuwbouw in relatie tot de huidige gemeentelijke bijdrage per inwoner en mogelijkheden voor verdere optimalisatie van het financieel rendement c.q. dekkingsmogelijkheden voor de investering.

De afwegingstabel op de volgende pagina kan worden gebruikt bij het maken van de politiek-bestuurlijke keuze.

Afweging zwembad Amstelveen

Afweging 1 Maatschappelijk belang

Afweging 2 Groeiscenario

Raming CBS 106.300 inw
Raming gemeente 126.000 inw.

	Huidig De Meerkamp	Renovatie			Nieuwbouw	
	92.500 inwoners	Variant 1 106.300 inwoners	Variant 2a + 25x21 106.300 inwoners	Variant 2b +35 x 25 126.000 inwoners	Variant 3 106.300 inwoners	Variant 4 126.000 inwoners
Gebruik						
- Recreatie	●●	●●	●●	●●	●●	●●
- Doelgroepen	●●	●●	●●	●●	●●	●●
- Instructie	●●	●●	●●	●●	●●	●●
- Verenigingen	●●	●●	●●	●●	●●	●●
Horeca	●●	●●	●●	●●	●●	●●
Multifunctioneel gebruik	●●	●●	●●	●●	●●	●●
Mogelijkheden zorg/therapie	●●	●●	●●	●●	●●	●●
Circulariteit	nvt	●●	●●	●●	●●	●●
Duurzaamheid	●●	●●	●●	●●	●●	●●
Energieverbruik	●●	●●	●●	●●	●●	●●
Openstelling tijdens realisatie	nvt	●●	●●	●●	●●	●●
Bezoekersprognose	368.000	368.000	424.000	467.000	424.000	504.000
Investering	n.v.t.	€ 11.900.000	€ 21.600.000	€ 23.800.000	€ 37.700.000	€ 39.500.000
Exploitatieresultaat incl. huur	€ - 1.227.000	€ - 1.250.000	€ - 1.330.000	€ - 1.173.000	€ - 1.227.000	€ - 1.102.000
Kapitaallasten eigenaar	€ - 311.000	€ - 863.000	€ - 1.290.000	€ - 1.422.000	€ - 2.115.000	€ - 2.223.000
Overige eigenaarslasten	€ - 663.000	€ - 488.000	€ - 550.000	€ - 609.000	€ - 732.000	€ - 761.000
Huurinkomst gemeente	€ 791.000	€ 791.000	€ 791.000	€ 791.000	€ 791.000	€ 791.000
Huidig budget gemeente	€ 1.411.000	€ 1.411.000	€ 1.411.000	€ 1.411.000	€ 1.411.000	€ 1.411.000
Tekort t.o.v. huidig budget	€ 0	€ - 399.000	€ - 968.000	€ -1.002.000	€ -1.871.000	€ -1.884.000
Optimalisatie marktrente 1%	n.v.t.	€ 175.000	€ 335.000	€ 375.000	€ 600.000	€ 625.000
Tekort t.o.v. huidig budget	€ 0	€ -224.000	€ - 633.000	€ - 627.000	€ -1.271.000	€ -1.259.000

Tabel 38 Afwegingstabel zwembad Amstelveen excl. btw, prijspeil 1 september 2019

Ter inspiratie voor het maken van een weloverwogen keuze hebben we hieronder de samenvatting weergegeven van het oorspronkelijke raadsvoorstel voor nieuwbouw van De Meerkamp uit 1993.

Oorspronkelijke tekst uit het raadsbesluit voor nieuwbouw van De Meerkamp

Gemeente Amstelveen

9 april 1993

Nummer 58

Betreft: Raadsbesluit Bouw en financiering van het Multifunctioneel Sportcentrum

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting:

In 1990 heeft uw raad een principe-besluit genomen ten aanzien van de bouw van een Multifunctioneel Sportcentrum ter vervangen van de bestaande zwembaden 'Het Keerpunt' en 'De Poeloever' en sporthal 'De Kemphaan', op basis van de overweging dat dermate hoge investeringen in met name de bestaande zwembaden zouden moeten worden gedaan om deze aan te passen aan de eisen van de nieuwe wet Hygiëne en Veiligheid Zwemgelegenheden, dat het meer loont een compleet nieuwe voorziening te bouwen die een veel grotere recreatieve waarde zou hebben. Sinds dat principe-besluit is toegewerkt naar een bouwplan op basis van een in het begin van 1990 vastgesteld programma van eisen, dat onder andere voorziet in een recreatie bad met golfslag, binnen- en buitenglijbaan, kinderbadje en diverse andere attracties, een 25 meter buitenbad en een (buiten-) poedelbad, zonneweide een sporthal voor de 'kleine zaalsporten', verenigingsruimten, spel-o-theek en café-restaurant. Het complex is gelegen aan de Van der Hooplaan (westzijde) tussen Sportlaan en Startbaan en wordt van de Van der Hooplaan ontsloten. Het ligt in de bedoeling dat naast het sportcentrum sportschool All Sports gevestigd wordt. De totale kosten van het sportcentrum bedragen f 29 miljoen. Een belangrijk deel van de dekking wordt gevonden in de opbrengst van de verkoop van de Keerpuntlocatie. Het complex wordt gebouwd en gefinancierd door Toernooiveld II B.V., een dochter van de N.V. Bank voor Nederlandse Gemeenten. Deze B.V. wordt ook eigenaar van het complex, dat door de gemeente voor een bedrag van ongeveer f 2,9 miljoen per jaar wordt gehuurd. De gemeente heeft daarbij de mogelijkheid na 10 of 20 jaar het gebouw in eigendom over te nemen. De start van de bouw is gepland op 23 april 1993, de ingebruikname op 1 september 1994.