



Business case uitbreiding zwembad  
De Meerkamp met een  
8-banen wedstrijdabad

Amstelveen

Definitief

## Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Doelstelling van AmstelveenSport en de Gemeente Amstelveen .....	3
3. Uitbreiding zwembad De meerkamp .....	4
Het nieuwe 8-banen wedstrijdbad.....	4
Programmering nieuwe wedstrijdbad.....	4
Kantoorruimte AmstelveenSport .....	4
Duurzaamheid en toekomstvisie .....	5
4. Externe analyse .....	5
Demografie.....	5
Concurrentie analyse .....	5
Conclusie externe analyse.....	5
5. Interne analyse .....	6
Huidig productaanbod .....	6
Huidige bezoekers en gebruik Zwembad De Meerkamp.....	7
6. Human Resources beleid .....	7
Uitgangpunten Human Resources beleid .....	7
Bezetting in FTE's .....	8
7. Exploitatieresultaat .....	9
Financiële uitgangpunten .....	9
Financieel overzicht .....	10

## 1. Inleiding

De gemeenteraad van Amstelveen besloot in 2021 spoedig een extra bad te realiseren bij zwembad De Meerkamp om het huidige zwemwatertekort en lange wachtlijsten voor zwemlessen op te lossen en de bevolkingsgroei in Amstelveen de aankomende jaren te kunnen opvangen. Hiermee onderscheidt de gemeente Amstelveen zich door te investeren in de maatschappelijke functie en dit vereist een goede exploitatie.

Het huidige zwembad De Meerkamp dateert uit 1994 en heeft een grote sociale functie in Amstelveen. Iedereen is er wel een keer geweest, voor eigen zwemlessen, voor zwemlessen van kinderen, om banen te zwemmen of aquasporten te volgen, voor de vereniging of om gewoon te recreëren. Het is een ontmoetingsplek waar fit worden en sociale contacten onderhouden samenkomen, van zwangerschapszwemmen, babyzwemmen, zwemlessen, banenzwemmen, recreatief zwemmen en aquasporten, naar het Amstelveen Beweegt Gezond.

Aan de hand van het variantenonderzoek door adviesbureau OLCO heeft de gemeenteraad gekozen voor de variant met nieuw badwater naast de bestaande sporthal. De configuratie van het nieuwe bad (25x21 meter) is gebaseerd op de bevolkingsgroei en op het terugdringen van de wachtlijst voor zwemlessen. Daarbij komt dat de toenemende vraag naar sport en bewegen een belangrijke keuze is geweest voor dit bad. Het is een wedstrijdbad, waarin een scheiding kan worden aangebracht, waardoor verschillende baden met een watertemperatuurverschil ontstaan. Tevens zijn er kantoorruimten voor AmstelveenSport en de kleedruimten voor het bestaande buitenbad opgenomen in de uitbreiding van het complex.

In deze businesscase werkt AmstelveenSport de exploitatie van deze uitbreiding uit.

## 2. Doelstelling van AmstelveenSport en de Gemeente Amstelveen

AmstelveenSport is een organisatie die zich inzet om Amstelveners gezond te laten bewegen.

### Missie

Amstelveen gezond laten sporten en bewegen, sportaanbieders, talenten en (top) sport stimuleren en faciliteren.

### Visie

Sport en bewegen is het middel om gezonder, beter en samen te leven en draagt zo bij aan een betere samenleving.

Dat doen wij met ongeveer honderd mensen vanuit drie bedrijfsonderdelen:

- De Meerkamp; zwemmen en recreëren.
- Sportfacility: Verhuur / beheer / horeca van sportparken en -hallen.
- Sportservice: Advies & projecten over gezond bewegen, sportstimulering, verenigingsondersteuning, talentontwikkeling en (top)sportevenementen.

Het beoogde effect op de lange termijn is een duurzame, toekomstbestendige en betaalbare sportaccommodatie in Amstelveen, die mensen stimuleert te sporten, te bewegen en gezond te leven. Een plek waar mensen elkaar ontmoeten en de sociale cohesie versterkt. Een plek die tevens bijdraagt aan het welzijn van de (lokale) samenleving. De sportaccommodatie dient een positieve bijdrage te leveren aan het voorzieningenniveau van Amstelveen, zodat de gemeente aantrekkelijk blijft om er te wonen, te werken en te recreëren.

### 3. Uitbreiding zwembad De meerkamp

#### Het nieuwe 8-banen wedstrijdbad

Het nieuwe wedstrijdbad heeft de volgende voordelen:

- 8-banen capaciteit, waardoor toename in capaciteit voor banenzwemmen
- beweegbare bodem ten behoeve van instructiezwemmen
- klapwand, waardoor separatie in watertemperatuur mogelijk is
- B-status, zodat het geschikt is voor zwemwedstrijden nu en in de toekomst, zoals het organiseren van NKs op de korte baan.



#### Programmering nieuwe wedstrijdbad

Het nieuwe wedstrijdbad zal als volgt worden ingezet:

- zwemlessen en/of instructie, ook aan specifieke doelgroepen, zoals zwemles voor ouderen, zwemslagverbetering
- banenzwemmen gedurende de hele dag en avond

Dit nieuwe wedstrijdbad zal maximaal worden benut om meer zwemlessen aan te bieden. We zetten in op een toename van 1.000 kinderen/volwassenen die het ABC-zwemdiploma kunnen behalen. Daarmee willen wij de bestaande wachtlijst flink reduceren. Instructie wordt ook ingezet bij specifieke doelgroep activiteiten, zoals conditie- en slagverbetering voor zwemmers. Het nieuwe wedstrijdbad is hiervoor uitermate geschikt door de klapwand en de beweegbare bodem.

Tevens wordt dit nieuwe wedstrijdbad de hele dag (met uitzondering van de beschikbaarheid voor zwemlessen) opengesteld om banen te zwemmen. In de avond uren geldt dit als een uitbreiding op het huidige aanbod.

Tot slot zet AmstelveenSport zich in om ook dit nieuwe wedstrijdbad te verhuren aan (zwem) verenigingen, (internationale) scholen, andere maatschappelijke organisaties en overige (commerciële) verhuur. Met name bij de (middelbare) scholen willen wij het gebruik van het zwembad stimuleren. Door zogenaamde “natte gymlessen” aan te bieden in plaats van gymles in een gymzaal kunnen leerlingen de zwemvaardigheid trainen en verbeteren.

#### Kantoorruimte AmstelveenSport

Het kantoor van AmstelveenSport is momenteel gehuisvest in een apart staand gebouw, dat slechts gedeeltelijk geschikt is als kantoorruimte en gedeeltelijk als opslagloods. Dit onderschrijft de noodzaak voor kantoorruimten voor AmstelveenSport. Deze kosten zijn opgenomen in deze business case.

## Duurzaamheid en toekomstvisie

Het nieuwe zwembad zal zoveel mogelijk all-electric worden. Denk hierbij aan heatpipes, zonnepanelen en warmtepompen (all-electric) op het dak. Daarbij wordt gekeken hoe de huidige installaties ingericht kunnen worden om ook de bestaande bouw van het gas af te halen. Verder wordt er ook gekeken hoe de nieuwbouw nu al rekening kan houden met een toekomstige extra bouwlaag, waarmee grote investeringskosten in de toekomst vermeden kunnen worden. Hiermee is het plan in lijn met de hoge duurzaamheidsambities van de gemeente Amstelveen. Daarnaast heeft de gemeente de wens dat het project als voorbeeld gaat dienen voor de gemeente en haar inwoners. In deze uitbreiding is al rekening gehouden met een toekomstige verticale uitbreiding, waarbij ook het bestaande complex wordt gemoderniseerd.

## 4. Externe analyse

### Demografie

Zwembad De Meerkamp is in 1994 gebouwd voor een gemeente met ruim 75.000 inwoners. Inmiddels is het aantal inwoners gegroeid naar 94.000 en zal tot 2045 verder stijgen naar 109.000 inwoners. Dit geeft de noodzaak voor een extra zwemvoorziening aan. Uit de bevolkingsprognoses naar leeftijdscategorie blijkt dat de leeftijdscategorie voor zwemles (4-12 jaar) redelijk stabiel blijft de komende jaren. Alle andere leeftijdscategorieën laten een (lichte) groei zien. Dit maakt dat een gevarieerd aanbod voor alle leeftijdscategorieën een belangrijk speerpunt blijft voor zwembad De Meerkamp en dat het huidige aanbod hierop aansluit.

#### 1.10 Bevolkingsprognoses naar leeftijdscategorie

Leeftijd	2022	2025	2030	2035	2040	2045
0-4 jaar	3.642	3.642	3.831	3.844	3.881	3.841
4-12 jaar	9.272	8.999	8.922	8.947	9.102	9.240
12-18 jaar	6.279	6.942	7.319	7.002	6.949	7.049
18-25 jaar	8.232	8.872	11.905	12.067	11.779	11.637
25-45 jaar	23.670	24.448	27.060	27.176	27.318	26.992
45-65 jaar	23.231	23.494	24.634	25.158	25.612	26.120
65-75 jaar	9.015	9.219	9.794	10.030	10.150	10.110
75 jaar eo.	9.012	9.893	11.114	12.330	13.427	14.350
<b>Totaal</b>	<b>92.353</b>	<b>95.510</b>	<b>104.578</b>	<b>106.553</b>	<b>108.217</b>	<b>109.338</b>

Bron: Gemeente Amstelveen (2022b)

### Concurrentie analyse

Zwembad De Meerkamp richt zich primair op de inwoners van Amstelveen. Het is een groeiende gemeente en er wonen veel gezinnen met jonge kinderen. De vraag naar zwemlessen is groot, evenals in de omliggende gemeenten. In de omgeving is het één van de weinige zwembaden met een buitenbad, waardoor het een grote aantrekkingskracht heeft bij warme, zomerse dagen. In het weekend is het een relatief goedkope vrijetijdsbesteding en geschikt als een "slecht-weer" activiteit.

### Conclusie externe analyse

Het aantal inwoners binnen de gemeente Amstelveen stijgt de komende jaren. De gemiddelde leeftijd van de (Amstelveense) bevolking stijgt geleidelijk, doordat het aantal 65+ ers toe neemt. Het is een kans voor AmstelveenSport om voor deze doelgroep activiteiten te blijven aanbieden, omdat zwemmen een sport is, die tot op hoge leeftijd gedaan kan worden. De leeftijdscategorie 4-12 jaar blijft de komende jaren stabiel, hetgeen gunstig is voor het uitbreiden van de capaciteit voor zwemlesactiviteiten.

## 5. Interne analyse

Het bestaande zwembad De Meerkamp heeft de volgende faciliteiten:

Bad	Faciliteiten
<i>Binnen</i>	
Doelgroepenbad	15m x 10m; 28-32 graden; beweegbare bodem
Wedstrijdbad	25m x 15m; 27-28 graden; beweegbare bodem, tribune
Recreatiebad	470m <sup>2</sup> ; 32-34 graden; golfslag en stroomversnelling, speelelementen, glijbaan
Instructiebad	165m <sup>2</sup> ; 30-34 graden
Peuterbad	15m <sup>2</sup> ; 32-34 graden 2 whirlpools, stoomcabines, kruidenbaden
<i>Buiten</i>	
Wedstrijdbad	25m x 15m
Recreatiebad; peuters/kinderen	375m <sup>2</sup> + speelelementen

Het zwembad is een goede voorziening voor zowel de inwoners van gemeente Amstelveen, als uit omliggende gemeenten. Kerntaken voor het zwembad zijn beheer, exploitatie en instructie op basis van een vooraf vastgesteld aantal bedrijfsuren. De activiteiten zijn: recreatief zwemmen, leszwemmen, schoolzwemmen, doelgroepzwemmen, verhuur aan (externe) organisaties.

### Huidig productaanbod

#### Recreatief zwemmen

Binnen de vastgestelde veiligheids-, fatsoens- en orderegels zijn gebruikers vrij om te recreëren in het water in de aangegeven bloktijden. Recreatief zwemmen wordt onderverdeeld in drie groepen: vrij zwemmen, banen zwemmen en familiezwemmen.

#### Banenzwemmen

Banenzwemmen is een effectieve training om spierkracht in armen, core en benen te verbeteren. Daarnaast worden hart en longen getraind. Het 25-meterbad wordt verdeeld in een snelle borstcrawlbaan, een schoolslagbaan en een recreatieve/vrije baan.

#### Schoolzwemmen door internationale scholen

Het aanleren en behouden van zwemvaardigheid en het stimuleren van groepen, die van oudsher minder zwemmen.

#### Zwemles

Bij het zwem-ABC wordt in het begin veel aandacht besteed aan het watervrij maken van de kinderen. Hierin wordt de basis gelegd voor het leren zwemmen. Als een kind watervrij is, is het tijd voor de volgende fase: de zwemslagen. Onderdeel van het zwem-ABC zijn de vier zwemslagen: enkelvoudige rugslag, schoolslag, borstcrawl en enkelvoudige rugcrawl.

Ook wordt er aandacht besteed aan allerlei oefeningen in diep water, zoals verschillende manieren van in het water gaan, onder water zwemmen, klimmen en klauteren op een vlot en kant en naar de bodem gaan. Er is ook leszwemmen voor tieners en volwassenen.

#### Doelgroep zwemmen

Onder het doelgroepzwemmen vallen specifieke activiteiten die onder begeleiding van een speciaal voor de desbetreffende doelgroep opgeleide instructeur worden gegeven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in doelgroepen per leeftijd en interesse. Voorbeelden hiervan zijn het babypeuterzwemmen, aquafitness activiteiten zoals aquarobic en aquajoggen, het Meer Bewegen voor Ouderen (MBvO).

#### Zwangerschapswemmen / Fit Zwanger

Zwangerschapswemmen laat zwangeren genieten van het warme water en het uitvoeren van allerlei

oefeningen voor optimale ontspanning. Daarnaast komen mensen in contact met andere zwangeren waarmee ervaringen kunnen worden uitgewisseld.

#### Baby- en peuterzwemmen

Baby's en peuters vinden water over het algemeen geweldig. Plezier maken in warm water staat centraal. Op een speelse manier en onder deskundige begeleiding worden allerlei vaardigheden geleerd aan kind en ouder.

#### Amstelveen Beweegt Gezond (ABG)

Amstelveen Beweegt Gezond ofwel "de ABG" is een beweegprogramma waarin je kunt banenzwemmen én aan aquasporten kunt deelnemen voor één tarief. De aquasporten zijn afwisselend en er is voor iedere conditie een passende aquasport. Ook is het mogelijk om bij onze natte bar een kopje koffie te bestellen om gezellig na te praten over deze sociale ochtend.

#### Fifty-fit

Tweemaal per week kan deze doelgroep in het 25-meterbad en het instructiebad een uur rustig en bijna geheel ongestoord van de zwemsport genieten. Vrijblijvend kan meegedaan worden aan oefeningen die worden gegeven door speciaal opgeleide instructeurs.

#### Verhuur

Het zwembad wordt voor diverse activiteiten verhuurd aan verenigingen, (internationale) scholen, maatschappelijke organisatie, bedrijven en particulieren. Er vinden verhuringen plaats voor verschillende activiteiten.

## Huidige bezoekers en gebruik Zwembad De Meerkamp

Onderstaand overzicht geeft een beeld van de bezoekersaantallen tijdens de reguliere openingstijden in het zwembad per activiteit op jaarbasis. In dit overzicht zijn ook de gebruikers/bezoekers tijdens de verhuringen aan particulieren, scholen en zwemverenigingen meegenomen.

	2018	2019	2020*	2021*	2022*
Doelgroepen	19.143	13.840	4.765	3.150	22.202
Leszwemmen	73.789	79.209	37.090	56.249	78.603
Recreatief	201.558	175.600	43.692	62.397	92.516
Subtotaal De Meerkamp	294.490	268.649	85.547	121.796	193.321
Verhuringen	73.846	87.651	20.000	40.000	80.000
Totaal bezoekers	368.336	356.300	105.547	161.796	273.321

\* betreft de jaren 2020-2022 waar maatregelen ter bestrijding van het coronavirus invloed hadden op de openstelling en het aantal bezoekers

## 6. Human Resources beleid

### Uitgangpunten Human Resources beleid

#### Cao Zwembaden

AmstelveenSport is aangesloten bij de Cao Zwembaden en heeft aanvullende arbeidsvoorwaarden voor haar medewerkers. Anders dan bij andere zwembaden is de inschaling van functies binnen AmstelveenSport niet alleen gebaseerd op de zwaarte van de functie, naast de verantwoordelijkheden wordt ook de fysieke belasting meegewogen. Binnen het functieaanbod faciliteert AmstelveenSport haar medewerkers in het combineren van functies. Met de combi-functies biedt AmstelveenSport de mogelijkheid om banen te combineren op gelijk geschaald niveau waarmee er grotere contracten kunnen ontstaan.

#### Veilig klimaat en vertrouwenspersoon

AmstelveenSport streeft naar een sportief en veilig zwemklimaat waarin ieder respectvol met elkaar omgaat, zich houdt aan de regels, zich inzet om grensoverschrijdend gedrag te voorkomen en vooral plezier maakt. AmstelveenSport volgt hierin de Gedragscode Zwembranche, deze bevat omgangsregels in zwembaden waarop zowel ouders als medewerkers een beroep kunnen doen. In het kader van deze gedragscode zijn alle medewerkers binnen AmstelveenSport verplicht gesteld een Verklaring Omtrent Gedrag te kunnen overleggen.

AmstelveenSport heeft intern een vertrouwenspersoon aangesteld, daarnaast is er een centrale vertrouwenspersoon voor de bedrijfstak en fungeren onze preventie adviseur en bedrijfsarts van arbodienst ArboNed ook als aanspreekpunt. Zij kunnen indien nodig doorverwijzen naar een vertrouwenspersoon binnen ArboNed.

#### Preventief verzuimbeleid

Het verzuimbeleid van AmstelveenSport is gericht op preventief beleid en maatwerk bij re-integratie. De verzuimbegeleiding is ondergebracht bij arbodienst ArboNed, evenals de uitvoering van het periodieke PMO en advies op gebied van de uitvoering van de Arboret. Binnen AmstelveenSport zijn twee preventiemedewerkers aangesteld, zij zetten zich in om de arbeidsrisico's te verminderen en verzuim helpen te voorkomen.

#### Medewerkerstevredenheid

AmstelveenSport ziet de meerwaarde in de hoge betrokkenheid van medewerkers en een grote mate van medewerkerstevredenheid. Hiermee streeft AmstelveenSport een sterk werkgeversmerk na dat wordt uitgedragen door haar medewerkers.

## Bezetting in FTE's

De huidige bezetting in FTE's in zwembad De Meerkamp is als volgt belegd:

Stand: januari 2023 obv contract-afspraken	
<b>Functie</b>	<b>FTE's</b>
Coördinatoren	2,0
Instructeur	6,0
Medewerker Front Office	3,2
Senior Instructeur	7,5
Toezichthouder	3,0
<b>Eindtotaal</b>	<b>21,8</b>

De uitbreiding van de huidige bezetting in zwembad De Meerkamp is als volgt ingezet:

<b>Uitbreiding</b>	<b>FTE's</b>
Coördinatoren	0,5
Medew Front Office / zwemles administratie	1,0
Instructeur	2,6
Toezichthouder	1,4
Schoonmaak medewerker	0,6
<b>Totaal</b>	<b>6,1</b>



## 7. Exploitatieresultaat

### Financiële uitgangpunten

In het exploitatie overzicht zijn de volgende uitgangpunten verwerkt:

- Het prijspeil betreft 2023.
- De bedragen zijn exclusief BTW.
- De capaciteit van de zwemlessen neemt met 1.000 kinderen/volwassenen per week toe. Hierbij gaan wij uit van 40 weken les per jaar.
- De capaciteit voor banenzwemmen wordt in de avond-uren uitgebreid (met name op maandag t/m donderdag).
- De verhuuropbrengsten zijn gebaseerd op een inschatting en betreffen een uitbreiding op de reeds bestaande verhuringen.
- De personele uitbreiding gaat uit van 6,1 fte.
- De huur voor het nieuwe complex bedraagt € 1.276.760 euro en voor het nieuwe kantoor € 144.460.
- De energielasten (gas, elektriciteit en water) zijn voor het complex (inclusief kantoor) zijn door BBP berekend op € 163.000 per jaar

## Financieel overzicht

<b>Exploatiebegroting AmstelveenSport</b>	
Business case uitbreiding de Meerkamp + kantoren	(excl. BTW)
	€
<b>Opbrengsten</b>	
Zwembadopbrengsten banenzwemmen	38.000
Zwembadopbrengsten zwemlessen	535.000
<b>Totaal zwembadopbrengsten</b>	<b>573.000</b>
<b>Totale verhuuropbrengsten</b>	<b>114.000</b>
<b>Totale opbrengsten</b>	<b>687.000</b>
Totale personeelskosten	<b>309.600</b>
Huurkosten	1.421.220
Energiekosten (gas, electra en water)	163.000
Belastingen huisvesting	20.000
Onderhoudskosten installaties	75.000
<b>Totale huisvestingskosten</b>	<b>1.679.220</b>
Kosten wateronderzoek & chemicaliën	18.150
<b>Totaal exploitatiekosten</b>	<b>18.150</b>
Afschrijvingslasten nieuw inventaris	<b>30.000</b>
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>2.036.970</b>
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>-1.349.970</b>