

Centrumbad en toekomst Otterveurdt

Gemeente Heerlen

Datum

30 april 2019

Referentie

1861RF

In opdracht van

Gemeente Heerlen

Drijver en Partners

Kelvinring 54

2952 BG Alblisserdam

T: 010 211 21 21

W: www.drijver-en-partners.nl



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Situatieschets en opdracht	3
Hoofdstuk 2	Huidige situatie Otterveurdt	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Aanbod	4
2.3	Bezoek	5
2.4	Gemeentelijke lasten	7
2.5	Kosten renovatie	7
2.6	Omgevingsfactoren	8
Hoofdstuk 3	Centrumbad	11
3.1	Uitgangspunten en randvoorwaarden	11
3.2	Ontwikkeling vraag en aanbod	11
3.3	Configuratie Centrumbad	12
3.4	Scenario 1	13
3.5	Scenario 2	15
3.6	Vergelijking	16
3.7	Duurzaamheid	17
3.8	Consequenties voor Otterveurdt	19
Hoofdstuk 4	Conclusies, aanbevelingen en vervolgstappen	20
4.1	Conclusies	20
4.2	Aanbevelingen	21
4.3	Vervolgstappen	22
Bijlage 1	Zwemvoorzieningen in de omgeving	i
Bijlage 2	Demografische prognose gemeente Heerlen	ii
Bijlage 3	Exploitatieraming scenario 1	iii
Bijlage 4	Exploitatieraming scenario 2	iv

De gemeente Heerlen is sinds enkele jaren bezig met een algehele transitie en profilering van het Centrumgebied. Ter versterking van deze ontwikkeling is in het coalitieakkoord opgenomen, dat er in het centrum van Heerlen een zwembad wordt gerealiseerd. De gemeente beschouwt dat niet alleen als een belangrijke voorziening voor sport en bewegen, maar ook als een essentieel onderdeel bij het versterken van de beleving in het Centrumgebied. De oplevering van het bad is voorzien in 2021 of 2022.

Daarnaast staat in het coalitieakkoord, dat het bestaande gemeentelijke zwembad Otterveurdt wordt gerenoveerd. De huidige overeenkomst met de exploitant van het bad loopt begin 2021 af. Mede in dat licht wil de gemeente in 2019 een besluit over de toekomst van het bad nemen, zodat tijdig op het aflopen van de overeenkomst en de voorbereiding van de renovatie kan worden geanticipeerd. Datzelfde geldt voor de eventuele uitbreiding van het bad, waarnaar in de afgelopen jaren diverse onderzoeken zijn uitgevoerd. De gemeente streeft naar een zo optimaal mogelijke samenhang c.q. complementariteit tussen Otterveurdt en het Centrumbad. Beide baden moeten elkaar zo weinig mogelijk 'bijten'.

Om de wens tot realisatie van een Centrumbad te concretiseren, heeft de gemeente behoefte aan een haalbaarheidsonderzoek. Dat onderzoek bestaat uit drie elementen, te weten:

1. een onderzoek naar de configuratie van het Centrumbad en in het verlengde daarvan Otterveurdt;
2. een onderzoek naar de beste locatie voor het Centrumbad;
3. een marktverkenning, waarin wordt onderzocht welke kansen en bedreigingen er zijn bij realisatie van het Centrumbad.

Deze rapportage heeft betrekking op het eerste element.

2.1 Inleiding

Om te kunnen bepalen wat een passende configuratie voor het Centrumbad is, dient eerst op de bestaande situatie van Otterveurdt te worden ingegaan. Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven, streeft de gemeente naar een zo optimaal mogelijke samenhang en complementariteit tussen Otterveurdt en het beoogde Centrumbad. Dat betekent dat het voorzieningenaanbod van beide baden op elkaar moet worden afgestemd. Het is immers niet de bedoeling dat het Centrumbad dermate veel bezoek uit Otterveurdt 'wegtrekt', dat het bad in Hoensbroek daarmee voor een belangrijk deel leeg komt te staan.

2.2 Aanbod

2.2.1 Voorzieningen

Zwemparadijs Otterveurdt is in 1996 geopend. De accommodatie is eigendom van de gemeente Heerlen en wordt door Otterveurdt BV geëxploiteerd.

Het zwembad bestaat uit de volgende voorzieningen:

- een wedstrijdbad (25 x 15 meter) met een gedeeltelijk beweegbare bodem van 0,00 tot 2,00 meter en een watertemperatuur van 29,5 graden;
- een instructiebad (149 m²) met miniglijbanen, een diepte van 0,45 tot 1,10 meter en een watertemperatuur van 31 graden (tijdens het vrij zwemmen voor kinderen van acht weken tot vier jaar en het babyzwemmen wordt de temperatuur naar 34,5 graden verhoogd);
- een recreatiebad (260 m²) met turbodouche, stroomversnelling, lichteffecten, een diepte van 0,60 tot 1,35 meter en een watertemperatuur van 31 graden;
- een peuterbad (33 m²) met miniglijbaan en een watertemperatuur van 31 graden;
- een buiten-/uitzwembad (215 m²) met een watertemperatuur van 31 graden;
- een ligweide met speeltoestellen en een peuterbad (11 m²);
- een glijbaan met licht- en geluidseffecten (70 meter) met plonsbad (20 m²);
- een bubbelbad met een watertemperatuur van 37,5 graden;
- een whirlpool;
- een speelhoek;
- een bubbelbank;
- een massagewand;
- 'droge' en 'natte' horeca (bistro en zwembadbar, in eigen beheer);
- een ruimte voor kinderfeestjes;
- een winkel voor zwemattributen;
- twee vergaderruimten voor elk circa 50 personen.

In 2019 wordt de bestaande glijbaan vervangen. Ook wordt er een tweede glijbaan toegevoegd. Beide glijbanen hebben een zogeheten 'skim-out', waardoor het huidige plonsbad van de glijbaan vervalst. Daarnaast krijgt de ligweide 20 grote parasols en nieuwe (droge) speelattracties. Tenslotte wordt het aantal douches en toiletten bij het wedstrijdbad uitgebreid en komen er twee ruimten met een zonnebank en medische functie.

2.2.2 Activiteiten

Het zwembad heeft een breed activiteitenaanbod:

- recreatief zwemmen:
 - vrij zwemmen;
 - banen zwemmen (ontbijtzwemmen/lunchzwemmen/avondzwemmen);
 - vrouwenzwemmen;
 - vrij zwemmen voor kinderen van acht weken tot vier jaar;
 - Kids Fun Games;
 - Aqua Disco Time;
- doelgroepactiviteiten:
 - meer bewegen voor ouderen / doelgroepzwemmen voor senioren (aangeboden door Alcander en door Otterveurdt);
 - doelgroepzwemmen voor hartpatiënten;
 - doelgroepzwemmen voor carapatiënten;
 - doelgroepzwemmen voor reumapatiënten;
 - doelgroepzwemmen voor fybromyalgiepatiënten;
 - aquarobic;
 - aquajogging;
 - baby-/peuter-/kleuterzwemmen;
- les zwemmen:
 - ABC-zwemmen (twee keer 45 minuten per week);
 - ABC-zwemmen privés;
 - minilesgroep A-diploma (maximaal zes kinderen per groepje, één keer 60 minuten per week);
 - ABC-zwemmen gevorderden (Oscar groep, één keer 60 minuten per week);
 - zelfredzaamheid en overlevingstechnieken (dolfijn);
 - zwemvaardigheidsvormen (zwaardvis);
 - afstandsseries;
 - snorkelen;
- schoolzwemmen.

Tot slot wordt het bad ook aan verenigingen, scholen en organisaties verhuurd. Er is een flink aantal duik- en onderwatersportverenigingen onder de huurders, hoewel het wedstrijdbad niet opvallend diep is. De meeste van deze verenigingen huren overigens slechts een of enkele uren per week.

2.3 Bezoek

2.3.1 Bezoekontwikkeling

Het totale aantal bezoeken van Otterveurdt vertoont over het algemeen een dalende lijn. Dat komt vooral door de daling van het bezoek van recreatief zwemmen, zo laat de volgende tabel zien. In 2018 was het aantal bezoeken voor het eerste sinds 2012 hoger dan dat van het voorgaande jaar. De grootste stijging betreft het bezoek van verenigingen/verhuur.

Otterveurdt	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
recreatief zwemmen	90.150	86.900	89.000	84.820	80.860	78.520	70.150	67.450	69.000
doelgroepen	35.750	35.500	36.000	35.100	35.740	36.100	35.800	35.500	34.900
les zwemmen	31.600	29.750	29.000	28.400	27.800	26.400	27.850	27.300	26.550
schoolzwemmen	11.250	10.500	10.500	10.150	10.360	10.930	9.100	9.300	8.980
verenigingen/verhuur	38.750	39.000	38.700	38.070	37.920	37.200	32.400	33.900	36.850
totaal	207.500	201.650	203.200	196.540	192.680	189.150	175.300	173.450	176.280

tabel 2.1: bezoeksontwikkeling Otterveurdt

2.3.2 Bezetting en animocijfer

Het gemiddelde aantal bezoeken per vierkante meter zwemwater geeft weer hoe goed een zwembad wordt bezet. Dat is van belang, omdat een slecht bezet zwembad tot een minder efficiënte en dus duurder exploitatie leidt dan een goed bezette accommodatie. In 2018 lag de bezetting van Otterveurdt op 225 bezoeken per vierkante meter zwemwater en dat is wat lager dan het landelijk gemiddelde voor overdekte zwembaden van circa 240. Bij deze berekening is het zwemwateroppervlak van het peuterbad, het plonsbad, het buiten-/uitzwembad en het onoverdekte peuterbad buiten beschouwing gelaten, omdat die bassins zeer ondiep zijn en/of slechts gedurende een gedeelte van het jaar kunnen worden gebruikt. Wanneer een deel van dit zwemwater in de berekening wordt meegenomen, is de bezetting van Otterveurdt aan de lage kant.

Overigens is het bad duidelijk te klein voor het aantal inwoners van de gemeente Heerlen (ruim 86.000). Het aantal inwoners per vierkante meter overdekt zwemwater is namelijk 111 en dat ongeveer het dubbele van het landelijke cijfer van 56. Wanneer het peuterbad, het plonsbad, het buiten-/uitzwembad en het onoverdekte peuterbad worden meegerekend, is het aantal inwoners per vierkante meter nog altijd 82. Weliswaar is Otterveurdt voor een deel van de inwoners van de gemeente niet het dichtstbijzijnde openbare zwembad, maar daar staat tegenover dat de voormalige gemeenten Nuth (ruim 15.000 inwoners) en Schinnen (circa 13.000 inwoners) nabij zijn en niet over een zwembad beschikken. Hoewel het dus lastig is om het aantal inwoners van het verzorgingsgebied *exact* te bepalen, is wel duidelijk dat het bad relatief weinig zwemwater voor die inwoners biedt. Dat maakt het opvallend dat de bezetting van Otterveurdt niet hoger is. Het aanwezige zwemwater moet immers vrij eenvoudig met bezoek kunnen worden 'gevuld'.

Gezien het feit dat Otterveurdt duidelijk te klein is voor het aantal inwoners van het verzorgingsgebied, is het ook niet reëel om te verwachten dat het bad het landelijk gemiddelde animocijfer¹ voor overdekte baden van 4,30 kan realiseren. Uitgaande van een verzorgingsgebied van ruim 86.000 inwoners zou dat immers een bezoek van circa 373.000 betekenen en dat leidt tot een buitengewoon hoge bezetting, waarbij de gasten bij wijze van spreken 'als haringen in een ton' zitten en het bad ook 's nachts open zou moeten zijn. Bovendien zijn er in de omgeving flink wat zwembaden aanwezig (zie 2.6.1). Dit laat onverlet dat het bad nog wel de ruimte biedt om een hoger animocijfer te behalen dan het in de afgelopen jaren (zie de volgende tabel) deed. De bezetting is immers aan de lage kant.

Otterveurdt	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
recreatief zwemmen	1,01	0,97	1,00	0,96	0,92	0,90	0,80	0,77	0,80
doelgroepen	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,41	0,41	0,41	0,40
les zwemmen	0,35	0,33	0,33	0,32	0,31	0,30	0,32	0,31	0,31
schoolzwemmen	0,13	0,12	0,12	0,11	0,12	0,12	0,10	0,11	0,10
verenigingen/verhuur	0,43	0,44	0,43	0,43	0,43	0,43	0,37	0,39	0,42
totaal	2,33	2,26	2,28	2,21	2,18	2,16	2,01	1,99	2,03

tabel 2.2: animocijfers

¹ Het animocijfer geeft weer hoe vaak een inwoner van het verzorgingsgebied van het zwembad gemiddeld jaarlijks het zwembad bezoekt. Het wordt derhalve berekend door het aantal bezoeken in een jaar te delen door het aantal inwoners van het verzorgingsgebied.

2.4 Gemeentelijke lasten

De volgende tabel toont de gemeentelijke kosten met betrekking tot het zwemmen:

exploitatiebijdrage Otterveurdt	340.071
bijdrage klein onderhoud Otterveurdt	108.887
groot onderhoud Otterveurdt	538.416
kapitaallasten Otterveurdt	205.419
overige lasten Otterveurdt	19.887
verenigingssubsidies (via verenigingen)	5.400
begeleiding leerlingen tijdens busvervoer	171.397
schoolzwemlessen	
aflossing lening Otterveurdt	-29.130
huur Otterveurdt	-104.843
totaal	1.255.504

tabel 2.3: gemeentelijke kosten zwemmen begroting 2019²

Ten behoeve van een goed beeld van de huidige situatie moet worden opgemerkt, dat de accommodatie per november 2026 volledig is afgeschreven. Dat houdt in dat de bestaande kapitaallasten vanaf dat moment vervallen.

2.5 Kosten renovatie

In opdracht van de gemeente heeft Complan een actualisatie van eerder door de gemeente opgestelde kostenramingen uitgevoerd. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- het betreft een renovatie van alle bouwkundige en installatietechnische aspecten van het bestaande gebouw;
- de renovatie is gericht op instandhouding van Otterveurdt voor een periode van 20 jaar.

De kosten voor de herinrichting van het terrein aan de achterzijde van het zwembad zijn overigens niet in de raming opgenomen.

In haar rapport benoemt Complan een aantal risico's, dat van invloed is op de uiteindelijke kosten van een renovatie van Otterveurdt. Op basis daarvan raamt zij de renovatiekosten op circa € 5,4 ('good case') tot € 6,7 miljoen ('bad case'). Het gemiddelde van beide bedragen is circa € 6,1 miljoen. Uitgaande van lineaire afschrijving over een periode van 20 jaar tegen de in de gemeente Heerlen gehanteerde rekenrente van 1,5% bedragen de kapitaallasten circa € 353.000,-. Dit is de gemiddelde jaarlast.³ Al deze bedragen zijn exclusief btw.

² De 'overige lasten' bestaan onder andere uit OZB en rioolrechten. Tevens ontvangen de verenigingen die van het zwembad gebruikmaken een gemeentelijke bijdrage van 10% van de jaarlijkse kosten voor de huur van het bad. Overigens is de hoogte van die subsidie nog niet bekend en daarom op basis van het bedrag uit 2018 geraamd.

³ Bij lineair afschrijven nemen de kapitaallasten elk jaar af. De lasten in het eerste jaar geven dus geen goed beeld van de lasten gedurende de volledige afschrijvingsperiode. Om die reden worden de gemiddelde kosten per jaar weergegeven. Ter informatie: in jaar 1 bedragen de kapitaallasten circa € 396.000,-. Dat is circa € 43.000,- hoger dan de gemiddelde jaarlasten.

2.6 Omgevingsfactoren

2.6.1 Concurrentie

Bijlage 1 bevat een overzicht van de zwemvoorzieningen, die per auto vanaf Otterveurdt binnen afzienbare tijd kunnen worden bereikt.⁴ Daaruit blijkt dat er binnen de gemeente Heerlen en in de omgeving flink wat zwemaccommodaties aanwezig zijn. Vooral het aantal zwemscholen met een eigen (niet-openbaar) zwembad valt op, hoewel het er niet meer zo veel zijn als enkele jaren geleden. Zo hebben de zwemscholen van Erik Smeets en Leen Kiers hun deuren gesloten. Daarnaast zijn De Joffer (Voerendaal), De Haamen (Beek), De Bronspot (Brunssum), In de Bende (Landgraaf), Steinerbos (Stein) en Glanerbrook (Geleen) vrij snel bereikbaar. Dat betekent dat er bij alle zwemactiviteiten – en vooral bij het les zwemmen – van een behoorlijke concurrentie sprake is.

Het zwemaanbod in de omgeving staat niet stil. Zo heeft de gemeente Landgraaf besloten om In de Bende te vervangen door een kleinschaliger doelgroepenbad, dat direct naast het bestaande bad wordt gebouwd. Daarnaast is de gemeente Kerkrade voornemens om D'r Pool te sluiten en te vervangen door een zwembad (met sporthal) op het nabij D'r Pool gelegen Atriumterrein. Het nieuwe bad zal uit een wedstrijdbad (25 meter), doelgroepenbad, peuterbad en spraypark bestaan. De exploitatie van het bad is overigens inmiddels gegund. Tevens heeft de gemeente Valkenburg besloten om zwembad Polfermolen uiterlijk per 1 januari 2021 te sluiten.

Voor het beoogde Centrumbad zijn de ontwikkelingen in met name Landgraaf en Kerkrade belangrijker dan voor Otterveurdt. Het centrum van Heerlen ligt immers dichterbij die twee gemeenten dan Otterveurdt.

Naast de veranderingen in de omliggende gemeenten is het zwembad van GGZ Mondriaan in Heerlen een aandachtspunt. Dat bad is niet openbaar toegankelijk, zoals Otterveurdt en het beoogde Centrumbad dat bijvoorbeeld wel zijn. Het is ruim 40 jaar oud en moet worden gerenoveerd. Mondriaan onderzoekt momenteel de haalbaarheid van een renovatie, maar heeft aangegeven dat sluiting in principe voorlopig niet aan de orde is. Wel kan het zijn dat Mondriaan het bad niet langer meer gaat exploiteren. Mogelijk kan zwemschool Van Tongeren hierbij een rol spelen. Naast de zorginstelling zelf wordt het bad namelijk vooral door de zwemschool gebruikt. Zij bekijkt de mogelijkheden om de exploitatie van het zwembad (en de aangrenzende sporthal) over te nemen. Tot op heden is nog geen besluit bekend over een eventuele renovatie en de langjarige instandhouding van het zwembad. Dat betekent dat er vooraan nog enige onzekerheid over de toekomst van het bad bestaat.

2.6.2 Demografische ontwikkeling

De volgende tabel toont de demografische prognose voor de gemeente Heerlen van het Nederlands expertisecentrum maatschappelijk effecten demografische krimp (Neimed). Daaruit blijkt dat het aantal inwoners in de komende jaren flink zal afnemen. Daarnaast is een duidelijke scheiding naar leeftijd zichtbaar: het aantal inwoners van 0 tot 20 en 20 tot 65 jaar daalt, terwijl de groep 65-plussers groter wordt.

De meer gespecificeerde cijfers in bijlage 2 laten zien, dat alle onderscheiden leeftijdsgroepen tot 65 jaar in 2030 naar verwachting kleiner zijn dan in 2018. Alle leeftijdsgroepen vanaf 65 jaar zijn dan juist in aantal toegenomen. Wat dat betreft is dus sprake van een duidelijke tweedeling. De bevolking krimpt niet alleen, maar verandert ook substantieel van samenstelling. Voor de twee eerder vermelde nabijgelegen voormalige gemeenten zonder

⁴ Zwembaden van hotels, campings en dergelijke die niet voor lokale inwoners toegankelijk zijn, zijn niet opgenomen. Dat is wel het geval op het moment dat die baden bijvoorbeeld door zwemscholen worden gebruikt.

zwembad – Nuth en Schinnen – wordt overigens geen bevolkingsdaling verwacht. Daar neemt het totale aantal inwoners licht toe, waarbij het aantal inwoners tot 20 jaar ongeveer gelijk blijft, de groep van 20 tot 65 jaar kleiner wordt en het aantal 65-plussers toeneemt.

De demografische veranderingen hebben een negatieve invloed op de behoefte aan vrij zwemmen, banen zwemmen, les zwemmen, schoolzwemmen en verenigingszwemmen. Ten aanzien van de doelgroepactiviteiten is sprake van een negatieve invloed op de behoefte voor wat betreft de activiteiten voor bezoekers tot 65 jaar en een sterke positieve invloed op de vraag naar activiteiten voor senioren.

jaar	2018	2020	2025	2030
totaal	86.762	84.969	82.435	79.641
0 tot 20 jaar	15.564	14.891	14.055	13.476
20 tot 65 jaar	51.766	50.020	46.429	42.254
65 jaar of ouder	19.432	20.058	21.951	23.911

tabel 2.4: demografische prognose gemeente Heerlen (bron: Neimed)

2.6.3 Landelijke trends

Sport

- De aandacht voor gezondheid en bewegen blijft groot. Dat betekent een positieve stimulans voor sportbeoefening in het algemeen. Vooral 55-plussers blijken vaker deel te nemen aan sportieve activiteiten dan in het verleden. Gezien de vergrijzing van de gemeente Heerlen (zie 2.6.2) biedt dat kansen voor zwembaden;
- sport is al lang niet meer uitsluitend een doel op zich, maar ook een middel voor gemeenten en sporters om bepaalde andere doelen te bereiken, die onder andere te maken hebben met fysieke en mentale gezondheid, sociale cohesie, participatie en veiligheid. Dat is ook in de gemeente Heerlen het geval;
- individualisering, toenemende diversiteit en nieuwe vormen van communicatie zorgen ervoor dat maatschappelijke verbanden ‘losser’ en wijkoverstijgend worden. Dat betekent dat sportactiviteiten steeds meer in ongeorganiseerd verband. Steeds vaker wil men zelf tijd en tijdsduur bepalen van de sportactiviteit waaraan men deelneemt. Als zwembaden hierop weten in te spelen, biedt dat een kans voor ze. Een activiteit als banen zwemmen is een voorbeeld van zwemmen in ongeorganiseerd verband;
- ondanks – of wellicht dankzij – de individualisering en soortgelijke ontwikkelingen is er nog steeds ook behoefte aan ontmoeting en sociale verbondenheid. Zwembaden spelen hier soms op in door een plek te zijn waar men niet alleen kan sporten, maar ook ontmoeten. In Otterveurdt kan dat zowel in het bad, als na afloop van de activiteit in de horeca.

Zwembaden

- De kwaliteit van de dienstverlening wordt in steeds grotere mate bepalend geacht voor de keuzen van de zwembadbezoeker. Daarbij gaat het onder andere om de kwaliteit van de voorzieningen, de aantrekkelijkheid van het activiteitenaanbod en de klantvriendelijkheid van het personeel. Daarnaast is de bereikbaarheid voor elk zwembad een belangrijk punt;
- zorginstellingen met een eigen zwembad willen zo’n bad meestal in stand houden. Wel trachten ze de voorziening zo goed mogelijk te benutten. Dat betekent dat het bad niet alleen door eigen cliënten, maar ook voor (therapeutische) doelgroepactiviteiten en door zwemscholen worden gebruikt. Daar waar zorginstellingen niet over een eigen bad beschikken, kunnen zij andere baden huren. Daar dienen dan wel voorzieningen als een tillift en een bassin met een beweegbare bodem aanwezig te zijn;

- onder invloed van verdrinkingsgevallen en ongelukken in zwembaden blijft de discussie over veiligheid actueel. Mede hierom is voor zwembaden het Keurmerk Veilig en Schoon opgesteld. Het Keurmerk is een, door de zwembadbranche ingestelde, regeling met het wettelijk kader als ondergrens en daarbovenop een aantal extra kwaliteitseisen. Otterveurdt beschikt niet over dit Keurmerk;
- bij steeds meer gemeenten is er veel aandacht en budget voor duurzaamheidsmaatregelen voor sportaccommodaties. Zeker voor zwembaden, die een relatief grote energiebehoefte hebben, liggen er op dit gebied kansen. Door maatregelen te nemen die de energiebehoefte beperken en/of de energie zelf 'groener' maken, kan de negatieve invloed op het milieu worden beperkt. Voor nieuwe zwembaden wordt tegenwoordig veelal van 'gasloze' accommodaties uitgegaan.

Zwemactiviteiten

- In het verleden heeft menig gemeente fors in recreatieve zwembaden en combibaden geïnvesteerd. Sinds de eeuwwisseling heeft echter een verschuiving van recreatief zwemmen naar begeleide activiteiten plaatsgevonden. Dat geldt zowel voor het bezoek aan zwembaden, als voor het karakter van nieuwgebouwde baden. Hierbij hebben demografische ontwikkelingen, gewinning aan recreatieve zwemvoorzieningen en uitbreiding van andersoortige recreatieve voorzieningen een rol gespeeld;
- aquasporten, seniorenactiviteiten en therapeutische doelgroepactiviteiten zijn in de afgelopen jaren in Nederland populair geweest en zullen dat in de komende jaren ook blijven. Kritische succesfactoren voor een aantrekkelijk aanbod zijn in algemene zin: een hoge kwaliteit van de instructeurs, een goede hygiëne en dat de activiteiten niet alleen een sportieve, maar ook een sociale functie hebben;
- les zwemmen blijft een kerntaak van zwembaden, maar ook hieraan stellen bezoekers steeds hogere eisen. Dat betreft vooral de kwaliteit van de instructeurs en de communicatie. Daarnaast is het les zwemmen van oudsher aanbodgericht. Er zijn echter steeds meer baden, die vraaggericht opereren. Dat betekent dat ze in het weekend ook lessen aanbieden en/of snelcursussen organiseren. Otterveurdt doet dat ook;
- zwem- en waterpoloverengingen hebben over het algemeen met sterk afnemende ledenaantallen te kampen. Dit heeft op diverse plaatsen in het land tot fusies en een afname van het verenigingsbezoek aan zwembaden geleid. Daarbij moet worden opgemerkt, dat er wat dit betreft grote verschillen tussen individuele verenigingen bestaan. Na een daling van het verenigingsbezoek van Otterveurdt in 2016 is het in 2017 en 2018 weer gestegen;
- mede door bezuinigingen, de reistijd en de vervoerskosten is het schoolzwemmen in veel gemeenten beperkt of afgeschaft. In Heerlen wordt wel schoolzwemmen aangeboden.

3.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven, gaat de gemeente Heerlen voor het beoogde Centrumbad uit van een zwembad dat:

- een functie vervult in het kader van sport en bewegen;
- zorgt voor meer beleving en een aantrekkelijker woonomgeving in Heerlen-Centrum;
- zo veel mogelijk complementair is aan Otterveurdt.

Daarnaast is het zwembad primair gericht op de inwoners van de gemeente Heerlen. Dat betekent uiteraard niet dat inwoners van andere gemeenten niet welkom zijn, maar wel dat het bad qua omvang vooral op de behoefte in de gemeente Heerlen moet worden afgestemd.

Tenslotte is de precieze locatie onderwerp van een ander onderzoek (zie hoofdstuk 1). Gezien de ligging van Otterveurdt ligt het daarbij voor de hand om voor een locatie onder de spoorlijn te kiezen. Voor de uitwerking van de configuratie en de bezoekeraming van het Centrumbad is het voldoende om uit te gaan van een centraal gelegen locatie in Heerlen.

3.2 Ontwikkeling vraag en aanbod

In 2.3.2 bleek dat de bezetting van Otterveurdt aan de lage kant is. Dat betekent dat het zwemwateraanbod aan de ruime kant is ten opzichte van het aantal bezoeken aan het bad. In die zin is er geen sprake van een tekort aan zwemwater. De exploitant geeft ook aan, dat er momenteel geen sprake is van knelpunten qua zwemwatercapaciteit en inroostering. Wel acht hij het van belang om het huidige recreatieve aanbod in kwalitatieve zin te vernieuwen c.q. te upgraden. Vooral door de vervanging van de bestaande glijbaan en de bouw van een tweede glijbaan in 2019 wordt wat dat betreft een belangrijke stap gezet. Daarnaast zal de beoogde renovatie van het bad voor een kwaliteitsimpuls zorgen.

In de komende jaren doen zich in de zwemwaterbehoefte veranderingen voor. Dat komt vooral door de wijzigingen op demografisch gebied en de diverse trends op het gebied van sport, zwembaden en zwemactiviteiten (zie paragraaf 2.6). In algemene zin hebben deze ontwikkelingen een negatieve invloed op de behoefte aan zwemwater en zwemactiviteiten in de gemeente Heerlen, met uitzondering van de activiteiten voor senioren.

Op basis van het voorgaande ligt een keuze voor uitbreiding van het zwemwateraanbod in de gemeente Heerlen wellicht niet meteen voor de hand. Het zwemwateraanbod in de omgeving gaat echter op korte termijn veranderen: in Landgraaf en Kerkrade worden de bestaande baden door kleinere exemplaren vervangen. Dat heeft gevolgen voor inwoners van Heerlen die momenteel die baden bezoeken. Tevens bestaat er enige onzekerheid over de toekomst van het bad van Mondriaan (zie 2.6.1). Op het moment dat dit bad op termijn haar deuren sluit, moeten de klanten van de zwemschool op zoek naar een ander zwembad. Het Centrumbad kan hierbij een belangrijke rol spelen.

Daarnaast is voor activiteiten voor senioren – de enige bezoekegroep die groter wordt – vooral warmer ‘doelgroepenwater’ nodig. Juist dat type water is in Otterveurdt beperkt aanwezig. Er is weliswaar een instructiebad, maar dat is vrij ondiep en heeft een aflopende bodem. Dat beperkt de gebruiksmogelijkheden. Nieuwe doelgroepen-/instructiebaden hebben vaak een volledig beweegbare bodem en zijn 2,00 meter diep. Vandaar dat in een eerder onderzoek over de toekomst van Otterveurdt onder meer de optie van de uitbreiding van het bad met een doelgroepenbad is uitgewerkt.⁵

Daarbij komt dat de realisatie van een nieuw zwembad in het centrum van Heerlen ertoe leidt, dat de afstand tot het dichtstbijzijnde openbare zwembad voor veel inwoners van Heerlen wordt verkort. Dat heeft een positieve invloed op het totale zwembadbezoek door inwoners van de gemeente. Door haar ligging en capaciteit kan Otterveurdt momenteel niet de totale zwembadbehoefte van de gemeente Heerlen ‘onderdak bieden’. Een deel van die functie wordt nu door de baden in omliggende gemeenten en de zwemscholen in Heerlen vervuld. Een nieuw Centrumbad kan die functie gedeeltelijk overnemen en daarnaast uitbreiden. Bestaande zwemmers zullen namelijk vaker gaan zwemmen en datzelfde geldt voor inwoners die nu nog geen zwembad bezoeken.

3.3 Configuratie Centrumbad

Op basis van de uitgangspunten en randvoorwaarden, alsmede de ontwikkeling van vraag en aanbod, is er geen bestaansrecht voor een grootschalig Centrumbad met allerlei recreatieve voorzieningen. De behoefte daaraan neemt immers af en het benodigde aanbod is al in Otterveurdt en andere baden aanwezig. Ook voor de zwemsport en het banen zwemmen is nu en in de toekomst voldoende zwemwater in Otterveurdt en de andere baden aanwezig. De behoefte daaraan neemt immers af.

Het uitgangspunt van de gemeente is dat het Centrumbad zo veel mogelijk complementair is aan Otterveurdt. Dat betekent dat het in principe niet de bedoeling is, dat het Centrumbad een type zwemwater aanbiedt dat in Otterveurdt al meer dan voldoende aanwezig is. Weliswaar kan een Centrumbad met recreatief zwemwater, wedstrijdwater en andere voorzieningen best een flink bezoekersaantal realiseren, maar dan wel grotendeels ten koste van het bezoek van Otterveurdt. Er vindt dan feitelijk een verschuiving van het bestaande zwembadbezoek plaats. Dit betekent dat de exploitatie van Otterveurdt veel duurder wordt en dat is niet de bedoeling. Overcapaciteit dient zo veel mogelijk te worden voorkomen, simpelweg omdat dat geld kost. Tegenover de veelal vaste kosten van een zwembad staan dan immers minder inkomsten.

Op basis van het voorgaande kan het Centrumbad vooral een rol spelen bij de toekomstige on vervulde zwembadbehoefte, die met name op doelgroepactiviteiten betrekking heeft. Daarnaast is een belangrijke vraag, of het zwembad van Mondriaan openblijft. Dat heeft immers vooral invloed op de behoefte aan zwemwater voor zwemlessen. Om die reden worden in dit rapport twee scenario’s uitgewerkt:

1. het zwembad van Mondriaan blijft open;
2. het zwembad van Mondriaan wordt gesloten.

3.3.1 Scenario 1: zwembad Mondriaan blijft open

Wanneer het zwembad van Mondriaan openblijft en de zwemschool haar activiteiten daar kan voortzetten, bestaat een passende configuratie voor het Centrumbad uit:

⁵ Zie het rapport ‘Toekomstbestendig maken zwemparadijs Otterveurdt’ van Drijver en Partners (d.d. 21 maart 2018).

- en doelgroepenbad van 20 x 10 meter met een volledig beweegbare bodem en een diepte van 0,00 tot 2,00 meter;
- een met de receptie gecombineerde horecavoorziening;
- bijbehorende aanvullende voorzieningen, zoals kleed- en doucheruimten, toiletvoorzieningen, een personeelsruimte, bergruimten en een technische ruimte.

Dit bad is vooral geschikt voor doelgroepactiviteiten, zwemlessen, schoolzwemmen en in wat mindere mate banen zwemmen. Het bad is minder gericht op vrij zwemmen en verenigingszwemmen.

3.3.2 Scenario 2: zwembad Mondriaan gaat dicht

Bij sluiting van het zwembad van Mondriaan ontstaat er een groter bezoekpotentieel voor het Centrumbad. Er is dan vooral behoefte aan extra zwemleswater. Dit geeft bestaansrecht aan een wat groter zwembad. Een passende configuratie voor het Centrumbad bestaat dan uit:

- en doelgroepenbad van 25 x 10 meter met een volledig beweegbare bodem en een diepte van 0,00 tot 2,00 meter;
- een met de receptie gecombineerde horecavoorziening;
- bijbehorende aanvullende voorzieningen, zoals kleed- en doucheruimten, toiletvoorzieningen, een personeelsruimte, bergruimten en een technische ruimte.

Het bad heeft hetzelfde karakter als het bad in scenario 1, al is het door de lengte van 25 meter beter geschikt voor banen zwemmen.

3.4 Scenario 1

3.4.1 Investeringsraming

De volgende tabel bevat de raming van de investeringskosten. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- alle bedragen zijn exclusief btw en prijspeil februari 2019;
- prijzen op basis van kengetallen van referentiezwembaden en recente aanbestedingen;
- functioneel ambitieniveau: sober en doelmatig;
- architectonisch ambitieniveau: gemiddeld;
- duurzaamheidsniveau: conform de BENG-norm, die sinds 1 januari 2019 voor de overheid verplicht is (zie 3.7.1);
- de raming is exclusief eventuele *extra* investeringen ten behoeve van duurzaamheid, als toevoeging op de hedendaagse BENG-norm;
- de raming bevat een post onvoorzien in verband met te verwachten prijsstijgingen. De marktprijzen nemen momenteel zeer sterk toe. Dat blijkt ook uit het feit, dat in diverse gemeenten bij recente aanbestedingen van de realisatie van zwembaden van flinke budgetoverschrijdingen sprake was;
- de raming is exclusief grond gerelateerde kosten, omdat die zeer locatieafhankelijk zijn.

Grond gerelateerde kosten	PM
Kosten parkeervoorzieningen	84.000
Bouwkosten (bouwkundige werken, installaties en vaste inrichtingen)	3.479.000
Entree + balie/kassa + centrale hal	221.000
Kleedruimten en sanitaire voorzieningen	403.000
Zwembazen	1.382.000
Horeca	210.000
Tribune en garderobe	0
Multifunctionele ruimten en personeelsruimten	189.000
Techniekrumten	1.074.000
Inrichtingskosten buiten bouwkosten	121.000
Bijkomende kosten	817.000
Totaal investeringskosten exclusief BTW	Afgerond: 4.500.000

tabel 3.1: investeringskostenraming scenario 1

De omvang van het gebouw is circa 1.600 m² bvo en voor de bijbehorende parkeervoorzieningen is circa 860 m² bvo nodig.

3.4.2 Bezoekraming

Zoals in paragraaf 3.3 is vermeld, kan de realisatie van het Centrumbad voor een verschuiving van het bezoek binnen de gemeente Heerlen zorgen. Daarbij gaat het vooral om individuele bezoekers, maar bijvoorbeeld ook om het schoolzwemmen. Van dat laatste wordt in deze bezoekraming echter niet uitgegaan. Het gaat daarbij immers niet om een keuze van individuele zwemmers, maar om een kwestie van gemeentelijk beleid. Daarnaast zou het alleen maar zorgen voor een verschuiving van de bijbehorende baten en lasten van Otterveurdt naar het Centrumbad en de exploitatie van Otterveurdt duurder maken.

Op basis van alle voorgaande uitgangspunten, afwegingen en analyses wordt het bezoek in dit scenario als volgt geraamd:

recreatief zwemmen	4.000
doelgroepen	20.000
les zwemmen	22.000
schoolzwemmen	0
verenigingen/verhuur	4.000
totaal	50.000

tabel 3.2: bezoekraming scenario 1

3.4.3 Exploitatieraming

Bijlage 3 bevat de exploitatieraming. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- alle bedragen zijn exclusief btw en prijspeil februari 2019;
- de gemiddelde omzetten per bezoek zijn gebaseerd op de huidige tarieven van Otterveurdt, met uitzondering van het recreatief zwemmen. Het recreatieve aanbod van het Centrumbad is immers onvergelijkbaar met dat van Otterveurdt;
- de horecavoorziening wordt geëxploiteerd door de exploitant van het zwembad;
- de horecaomzet is gebaseerd op benchmarkcijfers van gelijksoortige accommodaties;
- er is sprake van een efficiënte openstelling en bijbehorende personele inzet. Dit betekent dat het aantal activiteitenuren op het te verwachten bezoek wordt afgestemd, zodat er zo weinig mogelijk uren zijn waarop er bijna niemand in het water ligt, of waarop de zwemlesgroepjes niet goed gevuld zijn;

- de personeelskosten zijn gebaseerd op beloning conform de cao Zwembaden;
- door het kleinschalige karakter van de accommodatie is sprake van gecombineerde personele inzet bij de receptie en in de horeca. Dat zorgt voor een efficiëntere personele inzet;
- de energielasten zijn gebaseerd op benchmarkcijfers en een zwembad dat voldoet aan de huidige eisen op het gebied van duurzaamheid. Besparingen ten gevolge van eventuele extra c.q. aanvullende duurzaamheidsmaatregelen zijn nog niet in de raming meegenomen;
- de kosten van dagelijks en groot onderhoud zijn elk gebaseerd op een percentage van de *bouwkosten* (0,8% respectievelijk 1,9%), waarbij van een gebruikelijke verdeling tussen dagelijks en groot onderhoud is uitgegaan;
- de kapitaallasten zijn gebaseerd op lineaire afschrijving van de investeringslasten tegen de in de gemeente Heerlen gehanteerde rekenrente van 1,5% en weergegeven als gemiddelde jaarlasten.⁶ Wat betreft de afschrijvingstermijn is hierbij onderscheid gemaakt tussen bouwkundige en installatietechnische kosten;
- alle andere kostenposten zijn gebaseerd op benchmarkcijfers van soortgelijke accommodaties in den lande.

De raming leidt tot een jaarlijks exploitatietekort van circa € 350.000,- inclusief kapitaallasten en circa € 140.000,- exclusief kapitaallasten.

3.5 Scenario 2

3.5.1 Investeringsraming

Voor de investeringsraming van scenario 2 zijn dezelfde uitgangspunten als bij scenario 1 gehanteerd.

Grond gerelateerde kosten		PM
Kosten parkeervoorzieningen		106.000
Bouwkosten (bouwkundige werken, installaties en vaste inrichtingen)		4.008.000
Entree + balie/kassa + centrale hal	292.000	
Kleedruimten en sanitaire voorzieningen	463.000	
Zwembaden	1.634.000	
Horeca	240.000	
Tribune en garderobe	0	
Multifunctionele ruimten en personeelsruimten	189.000	
Techniekrumten	1.190.000	
Inrichtingskosten buiten bouwkosten		145.000
Bijkomende kosten		941.000
Totaal investeringskosten exclusief BTW	Afgerond:	5.200.000

tabel 3.3: investeringskostenraming scenario 2

De omvang van het gebouw is circa 1.840 m² bvo en voor de bijbehorende parkeervoorzieningen is circa 1.080 m² bvo nodig.

⁶ Ter informatie: in jaar 1 bedragen de kapitaallasten circa € 243.000,-. Dat is circa € 32.000,- hoger dan de gemiddelde jaarlasten.

3.5.2 Bezoekraming

Wanneer het zwembad van Mondriaan toch wordt gesloten, heeft dat gevolgen voor de bezoekpotentie van het Centrumbad. Uit informatie van de zwemschool blijkt namelijk, dat zij op de locatie Mondriaan circa 900 leerlingen heeft. Het overgrote deel van het activiteitsaanbod betreft ABC-zwemlessen. Daarnaast biedt de zwemschool: zwemvaardigheid, snorkelen en survival, indoor diving, banen zwemmen en schoolzwemmen (voor een school voor speciaal onderwijs) aan. Uiteraard is het mogelijk dat de zwemschool haar leerlingen op haar andere locatie onderbrengt, maar die locatie betreft zorginstelling Adelante in Hoensbroek. Vanaf Mondriaan is die locatie echter verder weg gelegen dan Otterveurdt. Qua ligging is een Centrumbad in Heerlen voor een flink deel van de klanten van de zwemschool uit Heerlen dan veel aantrekkelijker. Idealiter vinden de leerlingen een plaats in het nieuwe Centrumbad. Dat kan ook doordat de zwemschool daar tegen een commercieel tarief zwemwater gaat huren. Omdat er in de omgeving ook andere aanbieders van zwemlessen aanwezig zijn, zal het huidige bezoek van de zwemschool zeker niet volledig naar het Centrumbad overstappen.

Op basis van het voorgaande wordt het bezoek in dit scenario als volgt geraamd:

recreatief zwemmen	7.000
doelgroepen	21.000
les zwemmen	34.000
schoolzwemmen	0
verenigingen/verhuur	4.000
totaal	66.000

tabel 3.4: bezoekraming scenario 2

3.5.3 Exploitatieraming

Bijlage 4 bevat de exploitatieraming. Daarbij zijn dezelfde uitgangspunten als bij scenario 1 gehanteerd. De raming leidt tot een jaarlijks exploitatietekort van circa € 393.000,- inclusief kapitaallasten en circa € 150.000,- exclusief kapitaallasten.⁷

3.6 Vergelijking

De volgende tabel toont een vergelijking van beide scenario's. Ten opzichte van scenario 1 is het bad in scenario 2 vijf meter langer, het jaarlijkse bezoek circa 16.000 hoger (vooral door extra zwemlesbezoek), circa € 0,7 miljoen duurder qua investering en ruim € 40.000,- per jaar duurder in exploitatie (inclusief kapitaallasten).

scenario's	1: zwembad Mondriaan blijft open	2: zwembad Mondriaan wordt gesloten
configuratie	- doelgroepenbad 20 x 10 m., beweegbare bodem - gecombineerde receptie/horeca - aanvullende voorzieningen	- doelgroepenbad 25 x 10 m., beweegbare bodem - gecombineerde receptie/horeca - aanvullende voorzieningen
investeringskosten	4.500.000	5.200.000
bezoek	50.000	66.000
exploitatietekort	350.000	392.700

tabel 3.5: vergelijking scenario's

⁷ Ter informatie: in jaar 1 bedragen de kapitaallasten circa € 280.000,-. Dat is circa € 37.000,- hoger dan de gemiddelde jaarlasten.

Door de naamgeving van de scenario's lijkt het er wellicht op, dat de gemeente Heerlen voor een keuze tussen beide scenario's afhankelijk is van het openblijven van het zwembad van Mondriaan. Dat zou betekenen dat de gemeente pas een besluit kan nemen, zodra er volledige duidelijkheid over het voortbestaan van het bad bestaat. Dat is echter niet het geval. Het uitgangspunt van de configuratie van het zwembad in beide scenario's is namelijk een goede afstemming tussen de vraag naar en het aanbod van zwemwater. Dat is echter niet het enige aspect, op basis waarvan de gemeente een besluit kan nemen. Zo is het denkbaar, dat zij het op basis van de in paragraaf 3.1 benoemde uitgangspunten en randvoorwaarden van belang vindt om een zwembad met een lengte van 25 meter (scenario 2) in het centrum van Heerlen te realiseren en dat zij de extra kosten daarvoor over heeft. Ook zonder definitief uitsluitel over de toekomst van het bad van Mondriaan kan dus een keuze worden gemaakt. Bovendien heeft Mondriaan zelf aangegeven, dat sluiting van het bad in principe voorlopig niet aan de orde is.

3.7 Duurzaamheid

3.7.1 PALET en BENG

In het ambitiedocument Parkstad Limburg Energie Transitie (PALET) wordt de ambitie met betrekking tot de energiehuishouding in de Stadsregio Parkstad Limburg in de periode tot 2040 geformuleerd. Het stelt dat het technisch mogelijk en ruimtelijk realistisch is om in 2040 een hernieuwbaar energieneutrale regio te zijn. Met het oog op de klimaatdoelstellingen en het feit dat zwembaden een aanzienlijke energiebehoefte hebben, is er steeds meer aandacht voor het toepassen van duurzaamheidsmaatregelen bij woningen en gebouwen in het algemeen en zeker bij zwembaden. Volgens het Nationaal Plan voor het bevorderen van bijna-energie neutrale gebouwen (BENG) van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland moeten woningen en utiliteitsgebouwen qua energieprestaties uiterlijk op 1 januari 2021 aan de BENG-criteria voldoen. Voor overheidsgebouwen geldt 1 januari 2019 als datum. Voldoen aan de normen uit het Bouwbesluit is dus niet meer voldoende. De energieprestatie voor bijna-energie neutrale gebouwen wordt aan de hand van drie criteria beoordeeld:

- de energiebehoefte;
- het primair fossiel energieverbruik;
- het aandeel hernieuwbare energie.

3.7.2 Maatregelen

Tegenwoordig gelden voor zwembaden duidelijk strengere eisen dan in het verleden. Zo is de EPC-norm⁸ waaraan ze moeten voldoen sinds januari 2015 met maar liefst 50% aangescherpt, waardoor er per definitie sprake is van een gebouw met een hoge mate van energiezuinigheid. Dat wordt in relatieve zin bedoeld, aangezien zwembaden uiteraard een grote energievraag hebben. Daarnaast kunnen er nog verdere duurzaamheidsmaatregelen worden genomen. Dat geldt niet alleen voor nieuwe, maar ook voor bestaande baden. Deze maatregelen kunnen betrekking hebben op:

- het beperken van de energievraag;
- het met duurzame energiebronnen invullen van de benodigde energievraag;
- het door middel van de modernste installaties zo veel mogelijk beperken van het gebruik van fossiele brandstoffen, indien dat gebruik onontkoombaar is.

⁸ De energieprestatiecoëfficiënt is een indexcijfer, dat de energetische efficiëntie van nieuwbouw weergeeft. De bepaling van de EPC ligt vast in de norm NEN 7120 Energieprestatie van gebouwen. Deze norm geldt voor nieuwbouw van woningen en utiliteitsbouw.

Hierbij kan onder meer worden gedacht aan:

- verhoogde isolatie van daken, gevels, vloeren en het bassin;
- in triple glas uitvoeren van glas;
- benutten van daglicht ter beperking van kunstverlichting;
- toepassen van Led-verlichting;
- toepassen van pv-panelen (zonnepanelen);
- benutten van restwarmte (van gebouwen in de omgeving);
- gebruiken van een warmtepomp;
- gebruiken van lage temperatuur voor verwarming;
- toepassen van hoogwaardige installaties;
- verminderen van suppletiewater;
- toepassen van een goed gebouwbeheersysteem;
- watertemperaturen niet onnodig hoog maken;
- zo veel mogelijk gebruiken van 'groene stroom';
- beperken van het gebruik van drinkwater;
- uit de grond halen van spoelwater voor het zwembad en de toiletten;
- toepassen van regenwater voor het spoelen van de toiletten;
- afdekken van de bassins door middel van een zeil.

Duurzaamheid houdt niet alleen verband met puur technische zaken, maar bijvoorbeeld ook met:

- multifunctionaliteit en gedeeld gebruik voor optimale bezetting;
- mogelijkheden voor uitbreiding en aanpassing;
- mogelijkheden voor hergebruik;
- compact bouwen;
- bereikbaarheid (vervoersbewegingen/openbaar vervoer);
- materiaalgebruik;
- verlagen van de onderhoudsbehoefte;
- beperken van gebruik en transport van gevaarlijke stoffen;
- compartimentering en zonering (voorkomen onnodig gebruik);
- goed gebouw- en installatiebeheer;
- inkoop van groene stroom;
- collectieve inkoop van energie.

Het is onjuist om duurzaamheidsmaatregelen slechts vanuit bedrijfseconomisch perspectief te benaderen. Het gaat immers ook om het beperken van schadelijke milieueffecten. Veelal wordt met dit soort maatregelen niet zo zeer beoogd om 'winst' te maken ten opzichte van de bestaande situatie, maar om de extra investering door een verlaging van de energiekosten terug te verdienen en tegelijkertijd de impact op het milieu te verkleinen. Met andere woorden: het financiële effect is dan neutraal, of wellicht beperkt positief, terwijl de energievraag wordt verkleind en zo duurzaam mogelijk wordt ingevuld.

Overigens kan de terugverdientijd van investeringen worden verkort, indien er bijvoorbeeld een SDE+ subsidie wordt verkregen. SDE staat voor: Stimulering Duurzame Energieproductie. Door middel van de subsidie stimuleert de Rijksoverheid de ontwikkeling van een duurzame energievoorziening. 2019 is het laatste jaar waarin de SDE+ in de huidige vorm bestaat. Vanaf 2020 wordt de SDE+ verbreed, onder de noemer Stimuleringsregeling Duurzame Energietransitie (SDE++).

Daarnaast is er de ISDE-subsidie. Dit is de Investeringsubsidie Duurzame Energie en deze subsidie biedt een tegemoetkoming bij de aankoop van zonneboilers, warmtepompen, biomassaketels en palletkachels. Hiermee wil het Rijk het gasverbruik door particulieren en bedrijven reduceren en meer duurzame vormen van verwarming stimuleren.

3.7.3 Gasloos

Bij nieuwbouw van zwembaden wordt tegenwoordig veelal gekozen voor een 'all-electric' bad, waarbij geen gas meer wordt gebruikt. Het gasloos maken van een zwembad heeft grotendeels met de installaties te maken. In elk scenario kan voor een gasloze accommodatie worden gekozen. De extra kosten ten opzichte van de investeringsramingen op basis van de BENG-norm zijn sterk afhankelijk van de precieze lokale situatie en de keuzes die worden gemaakt. Globaal en puur indicatief kan worden uitgegaan van een toename van de investeringskosten van 5% tot 8%.

Wanneer een keuze voor een van de in dit onderzoek uitgewerkte scenario's is gemaakt, kan vervolgens een besluit worden genomen over de mate waarin de gemeente duurzaamheidsmaatregelen wil uitvoeren bovenop datgene wat in het kader van de BENG-norm wordt vereist.

3.8 Consequenties voor Otterveurdt

Realisatie van het Centrumbad heeft gevolgen voor het bezoek van Otterveurdt. Weliswaar is zo veel mogelijk naar complementariteit gestreefd, maar dat laat onverlet dat een deel van het bezoek van het bad vanuit Otterveurdt zal 'overstappen'. Daarbij gaat het vooral om bezoekers van doelgroepactiviteiten en zwemlessen. Het aantal hangt deels samen met de mate waarin beide baden met elkaar gaan concurreren. Het verdient aanbeveling om dit zo veel mogelijk te voorkomen, door het Centrumbad door dezelfde partij te laten exploiteren als Otterveurdt. Desondanks moet rekening worden gehouden met een afname van het bezoek van Otterveurdt met circa 10%. Dat leidt tot een omzetsdaling van circa € 100.000,-. Bij een dergelijke afname van het bezoek zal een exploitant normaal gesproken het aantal uren van de betreffende activiteiten – en daarmee de benodigde personele inzet – verminderen. Ook de inkoopkosten van de horeca dalen dan iets. Hiermee wordt de omzetsdaling echter niet volledig gecompenseerd. Dat betekent dat rekening moet worden gehouden met een verslechtering van het exploitatieresultaat van Otterveurdt met circa € 50.000,-.

Met de komst van het Centrumbad is er geen enkele reden om Otterveurdt uit te breiden, want:

- in de huidige situatie is de bezetting van het bad al aan de lage kant;
- het bezoek van het bad daalt door de komst van het Centrumbad;
- door de demografische en andere ontwikkelingen neemt de behoefte aan zwemwater in totaal in de komende jaren af.

Zoals in paragraaf 3.2 is aangegeven, bevestigt de exploitant dat er geen sprake is van een capaciteitstekort. Hij acht vooral een kwalitatieve vernieuwing van het bestaande recreatieve aanbod noodzakelijk. In 2019 en later bij de beoogde renovatie worden daartoe ook de benodigde stappen gezet. Voorts zou aan een beweegbare bodem in het instructiebad worden gedacht. Dat vergroot de functionaliteit en gebruiksmogelijkheden van dat bassin namelijk behoorlijk. De exploitant geeft echter aan dat dit, mede met het oog op het grondwater, lastig ligt. Bovendien verdwijnt de directe 'noodzaak' van die maatregel door de realisatie van het Centrumbad.

4.1 Conclusies

In deze rapportage is eerst op de bestaande situatie ingegaan. Daaruit blijkt dat de huidige bezetting van Otterveurdt aan de lage kant is. Er is geen sprake van een capaciteitstekort. Door demografische en andere ontwikkelingen neemt de behoefte aan zwemwater in de komende jaren af. Er is wat dat betreft dus geen noodzaak om extra zwemwater te realiseren.

Hierbij moeten verschillende kanttekeningen worden geplaatst:

- het zwemwateraanbod in de omgeving wijzigt op korte termijn: in Landgraaf en Kerkrade worden nieuwe, kleinere zwembaden gebouwd en er bestaat enige onzekerheid met betrekking tot de toekomst van het zwembad van Mondriaan;
- de behoefte aan zwemactiviteiten voor senioren groeit en voor die activiteiten is vooral warmer 'doelgroepenwater' nodig. Juist dat type water is in Otterveurdt beperkt aanwezig;
- door haar ligging en capaciteit kan Otterveurdt momenteel niet de volledige zwembadbehoefte van de gemeente Heerlen 'onderdak bieden'. De andere baden en zwemscholen in de omgeving zorgen daar nu voor. De realisatie van een zwembad in het centrum van Heerlen kan een deel van die functie overnemen en uitbreiden. Doordat er dan een openbaar zwembad in het centrum komt te liggen, worden de afstanden korter en dat heeft een positieve invloed op het totale zwembadbezoek in Heerlen.

Indien er voor de realisatie van een Centrumbad wordt gekozen, is er op basis van de uitgangspunten en randvoorwaarden, alsmede de ontwikkeling van vraag en aanbod, geen bestaansrecht voor een grootschalig bad met allerlei recreatieve voorzieningen. Ook voor de zwemsport en het banen zwemmen is geen extra zwemwater nodig. Dat zou namelijk voor overcapaciteit en dus een duurdere exploitatie zorgen.

Een Centrumbad kan vooral een rol spelen bij het invullen van de toekomstige on vervulde zwembadbehoefte op het gebied van doelgroepactiviteiten. Bij sluiting van het zwembad van Mondriaan geldt dat ook voor het les zwemmen. Op basis hiervan zijn twee scenario's uitgewerkt. In het eerste scenario blijft het zwembad van Mondriaan geopend en in het tweede scenario wordt dat bad gesloten.

scenario's	1: zwembad Mondriaan blijft open	2: zwembad Mondriaan wordt gesloten
configuratie	- doelgroepenbad 20 x 10 m., beweegbare bodem - gecombineerde receptie/horeca - aanvullende voorzieningen	- doelgroepenbad 25 x 10 m., beweegbare bodem - gecombineerde receptie/horeca - aanvullende voorzieningen
investeringskosten	4.500.000	5.200.000
bezoek	50.000	66.000
exploitatietekort	350.000	392.700
gebouw m² bvo	1.600	1.840
parkeren m² bvo	860	1.080

tabel 4.1: vergelijking scenario's

Bij de raming van de investeringskosten is qua duurzaamheid van de hedendaagse BENG-norm uitgegaan. Uiteraard kan op dit gebied ook verder worden gegaan, bijvoorbeeld door een gasloos zwembad te realiseren. Globaal en puur indicatief en leidt dat tot een toename van de investeringskosten met 5% tot 8%.

Een keuze tussen beide scenario's is niet afhankelijk van de toekomst van het zwembad van Mondriaan. De gemeente hoeft immers niet alleen op basis van een goede verhouding tussen vraag en aanbod een besluit te nemen, maar kan ook de in paragraaf 3.1 benoemde uitgangspunten en randvoorwaarden in overweging nemen. Bovendien heeft Mondriaan aangegeven, dat sluiting van het bad in principe vooralsnog niet aan de orde is. Op het moment dat voor scenario 2 wordt gekozen en het bad van Mondriaan openblijft, heeft dat vanzelfsprekend een negatieve invloed op het voor dat scenario geraamde bezoekerscijfer en daarmee de exploitatiekosten.

Realisatie van het Centrumbad leidt tot een afname van het bezoek van Otterveurdt met circa 10%. Daarbij is aangenomen dat beide baden door dezelfde partij worden geëxploiteerd, zodat ze elkaar kunnen aanvullen in plaats van beconcurreren. De bezoeksdaling zorgt voor een verslechtering van het exploitatieresultaat van Otterveurdt met circa € 50.000,-.

Met de komst van het Centrumbad is er geen enkele reden om het zwembadaanbod van Otterveurdt uit te breiden, want:

- in de huidige situatie is de bezetting van het bad al aan de lage kant;
- het bezoek van het bad daalt door de komst van het Centrumbad;
- door de demografische en andere ontwikkelingen neemt de behoefte aan zwembad in totaal in de komende jaren af.

Uitgaande van instandhouding van Otterveurdt ligt het dus voor de hand om de al geplande renovatie uit te voeren, maar geen extra zwembad te realiseren. De kosten van de renovatie worden op circa € 5,4 ('good case') tot € 6,7 miljoen ('bad case') geraamd.

4.2 Aanbevelingen

Het onderzoek leidt tot de volgende aanbevelingen:

1. Indien wordt besloten om een Centrumbad te realiseren, kies dan voor een doelgroepenbad;
2. Maak op basis van de financiële en maatschappelijke verschillen een afweging tussen beide scenario's;
3. Laat het Centrumbad en Otterveurdt door dezelfde partij exploiteren;
4. Bepaal het gewenste duurzaamheidsniveau van het Centrumbad;
5. Voer de geplande renovatie van Otterveurdt uit, maar breidt het zwembadaanbod van dat bad niet uit.

4.3 Vervolgstappen

Indien er inderdaad een Centrumbad wordt gerealiseerd en er een keuze tussen de twee scenario's is gemaakt, dient het gekozen scenario tot een concrete en gedetailleerde businesscase, inclusief Programma van Eisen, te worden uitgewerkt. Daarbij komen alle relevante aspecten aan de orde, waaronder ook de locatie. Die is onderwerp van een ander onderzoek (zie hoofdstuk 1).

Voor de voorbereiding en realisatie van een zwembad kan grofweg van een periode van twee jaar worden uitgegaan. Dat is nog zonder eventuele vertragingen ten gevolge van bestemmingsplanprocedures en dergelijke. Dit betekent dat het Centrumbad nog niet kan worden geopend, op het moment dat de overeenkomst met de exploitant van Otterveurdt afloopt. Dat hoeft geen probleem te zijn. De exploitaties van beide baden kunnen immers alsnog gezamenlijk worden aanbesteed, waarbij de exploitatie van het Centrumbad op een nader te bepalen moment aanvangt.

Wanneer wordt besloten om geen Centrumbad te realiseren, kan worden overwogen om Otterveurdt niet alleen te renoveren maar desgewenst ook uit te breiden. In dat geval kunnen de renovatie en uitbreiding met elkaar worden gecombineerd. Dit is echter niet noodzakelijk. Het is ook mogelijk om eerst de renovatie uit te voeren en later het bad uit te breiden.

Tot slot dient te worden bepaald wanneer de renovatie van Otterveurdt precies plaatsvindt. Indien mogelijk verdient het de voorkeur om dat voorafgaande aan de start van de volgende exploitatieperiode te doen. Die periode start dan met een gerenoveerd zwembad in plaats van met een nog te renoveren bad en dat komt de exploitatie ten goede. Het is denkbaar dat de renovatie gedeeltelijk tijdens de laatste maanden van de huidige exploitatieperiode aanvangt, het bad tijdens de zomerperiode volledig gesloten is en de nieuwe exploitatieperiode begint zodra de renovatie gereed is. Hiervoor dient in een later stadium een concrete en gedetailleerde planning te worden opgesteld.

Kort samengevat gaat het om de volgende stappen:

- principebesluit realisatie Centrumbad;
- nadere uitwerking in businesscase en definitief besluit realisatie Centrumbad;
- besluit renovatie Otterveurdt;
- uitvoering renovatie Otterveurdt (voor aanvang nieuwe exploitatieperiode);
- aanbesteding exploitatie Otterveurdt, bij voorkeur in combinatie met exploitatie Centrumbad (voor mei 2021).

Bijlage 1 Zwemvoorzieningen in de omgeving

naam	plaats	type bad	bassins	km	min
Otterveurdt	Hoensbroek	binnenbad	wedstrijdbad, instructiebad, recreatiebad, peuterbad, uitzwembad	0,0	0
De Joffer	Voerendaal	binnenbad	wedstrijdbad	5,5	10
Zwemschool De ZwemScouts	Voerendaal	binnenbad	in De Joffer	5,5	10
De Haamen	Beek	binnenbad	wedstrijdbad, instructiebad	14,9	14
De Bronspot	Brunssum	binnenbad	wedstrijdbad, instructiebad	6,0	16
D'r Pool	Kerkrade	binnenbad	wedstrijdbad, doelgroepenbad, recreatiebad, peuterbad	15,2	18
Het Anker	Buchten	binnenbad	wedstrijdbad, peuterbad	25,6	19
Polfermolen	Valkenburg	binnenbad	wedstrijdbad, instructiebad, recreatiebad	13,1	23
In de Bende	Landgraaf	combibad	wedstrijdbad, instructiebad, recreatiebad, buitenrecreatiebad, peuterbuitenbad	9,4	16
Steinerbos	Stein	combibad	wedstrijdbad, instructiebad, wedstrijdbuitenbad, recreatiebuitenbad	14,4	16
Laco sport-en recreatiecentrum Glanerbrook	Geleen	combibad	wedstrijdbad, recreatiebad, wedstrijdbuitenbad, instructiebuitenbad, peuterbuitenbad	15,6	17
Geusseltbad	Maastricht	combibad	wedstrijdbad (2x), doelgroepenbad, recreatiebad, peuter-/kleuterbad, buitenbad	20,9	22
Thermae 2000	Valkenburg	combibad	recreatiebad, recreatiebuitenbad	12,5	24
De Nieuwe Hateboer	Sittard	combibad	wedstrijdbad, doelgroepenbad, recreatiebad, 2 recreatiebuitenbaden, peuterbuitenbad	13,6	24
Zwemschool Van Tongeren	Hoensbroek	binnenbad (privaat)	in Adelante Sport Medisch Centrum (wedstrijdbad en instructiebad)	2,3	6
Zwemschool Sijben	Heerlen	binnenbad (privaat)	instructiebad	2,9	6
Medical Fitness Center Terworm	Heerlen	binnenbad (privaat)	instructiebad	4,7	6
BijHoen fitness en wellness	Brunssum	binnenbad (privaat)	instructiebad	2,9	7
Zwemschool Van Tongeren	Heerlen	binnenbad (privaat)	in GGZ Mondriaan (instructiebad)	8,9	11
Zwemschool Spekholzerheide	Kerkrade	binnenbad (privaat)	instructiebad	12,3	14
Health- en SportsClub Vouershof	Geleen	binnenbad (privaat)	instructiebad	11,6	16
Zwemschool Sanders	Geleen	binnenbad (privaat)	instructiebad	11,8	16
Zwemschool Nieman	Geleen	binnenbad (privaat)	instructiebad	12,6	17
Zwemschool Sanders	Sittard	binnenbad (privaat)	instructiebad	15,6	23
De Zeekoelen	Brunssum	natuurbad	wedstrijdbad, recreatiebad, peuterbad	4,6	11
De Parel	Meerssen	buitenbad	wedstrijdbad, recreatiebad	16,6	24

Bijlage 2 Demografische prognose gemeente Heerlen

jaar	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
totaal	86.762	85.457	84.969	84.475	83.977	83.470	82.959	82.435	81.904	81.360	80.800	80.227	79.641
0 tot 5 jaar	3.538	3.638	3.618	3.602	3.570	3.529	3.480	3.422	3.361	3.297	3.233	3.169	3.106
5 tot 10 jaar	3.734	3.634	3.607	3.575	3.534	3.568	3.542	3.525	3.512	3.484	3.445	3.399	3.342
10 tot 15 jaar	3.860	3.581	3.573	3.587	3.585	3.566	3.588	3.565	3.536	3.496	3.532	3.508	3.492
15 tot 20 jaar	4.432	4.220	4.093	3.915	3.771	3.696	3.553	3.543	3.557	3.555	3.533	3.557	3.536
20 tot 25 jaar	4.661	4.477	4.410	4.436	4.458	4.379	4.351	4.213	4.017	3.857	3.770	3.605	3.578
25 tot 30 jaar	20.368	5.244	5.147	4.942	4.766	4.636	4.570	4.510	4.538	4.561	4.474	4.441	4.296
30 tot 35 jaar		5.219	5.177	5.170	5.087	5.013	4.910	4.830	4.648	4.484	4.356	4.289	4.228
35 tot 40 jaar		4.946	4.932	4.988	4.967	4.961	4.947	4.910	4.910	4.834	4.768	4.670	4.592
40 tot 45 jaar		4.632	4.702	4.683	4.815	4.830	4.853	4.840	4.897	4.878	4.877	4.866	4.831
45 tot 50 jaar	26.737	5.690	5.327	5.015	4.777	4.599	4.582	4.656	4.641	4.775	4.790	4.812	4.797
50 tot 55 jaar		6.761	6.515	6.346	6.123	5.898	5.609	5.256	4.953	4.723	4.551	4.539	4.617
55 tot 60 jaar		7.085	7.113	7.018	6.863	6.752	6.583	6.346	6.187	5.977	5.764	5.487	5.146
60 tot 65 jaar		6.575	6.697	6.774	6.834	6.861	6.838	6.868	6.784	6.642	6.542	6.388	6.169
65 tot 70 jaar	14.256	5.870	5.892	5.993	6.134	6.206	6.228	6.352	6.430	6.497	6.534	6.525	6.566
70 tot 75 jaar		5.029	5.165	5.238	5.232	5.257	5.367	5.392	5.497	5.639	5.717	5.756	5.886
75 tot 80 jaar		3.714	3.813	3.891	4.070	4.241	4.393	4.518	4.588	4.590	4.620	4.729	4.768
80 tot 85 jaar	5.176	2.618	2.644	2.753	2.799	2.864	2.936	3.022	3.097	3.257	3.412	3.543	3.654
85 tot 90 jaar		1.711	1.719	1.692	1.711	1.709	1.695	1.722	1.806	1.848	1.902	1.956	2.023
90 tot 95 jaar		659	662	690	708	734	760	767	757	773	779	779	802
95 jaar of ouder		154	163	167	173	171	174	178	188	193	201	209	212

Bron: Neimed en Centraal Bureau voor de Statistiek

De cijfers van 2018 betreffen de werkelijke cijfers. Helaas worden die door het CBS tegenwoordig op een hoger aggregatieniveau weergegeven dan voorheen.

Bijlage 3 Exploitatieraming scenario 1

SCENARIO 1	
baten	
recreatief zwemmen	15.000
doelgroepen	100.000
les zwemmen	170.500
schoolzwemmen	0
verenigingen/verhuur	8.000
horeca	23.000
totaal	316.500
lasten	
personeel	205.000
personeel horeca	8.100
energie	40.500
water	3.500
chemicaliën	1.800
schoonmaak	12.500
dagelijks onderhoud	27.800
groot onderhoud	66.100
kantoor	7.800
verkoop	8.700
beheer en administratie	31.700
accountant	5.200
verzekeringen	6.800
belastingen	9.700
inkoop horeca	8.100
overig	13.100
kapitaallasten	210.100
totaal	666.500
exploitatieresultaat	-350.000
exploitatieresultaat excl. kapitaallasten	-139.900

Bijlage 4 Exploitatieraming scenario 2

SCENARIO 2	
baten	
recreatief zwemmen	26.300
doelgroepen	105.000
les zwemmen	263.500
schoolzwemmen	0
verenigingen/verhuur	8.000
horeca	31.000
totaal	433.800
lasten	
personeel	270.600
personeel horeca	10.900
energie	50.600
water	4.300
chemicaliën	2.300
schoonmaak	15.000
dagelijks onderhoud	32.100
groot onderhoud	76.200
kantoor	10.600
verkoop	11.900
beheer en administratie	41.600
accountant	6.700
verzekeringen	9.100
belastingen	13.000
inkoop horeca	10.900
overig	18.000
kapitaallasten	242.700
totaal	826.500
exploitatieresultaat	-392.700
exploitatieresultaat excl. kapitaallasten	-150.000