

Toekomst zwembaden Woerden

Analyse huidige situatie, beschrijving scenario's en richtinggevend advies



DRIJVER EN PARTNERS
• management en advies •

André Timmerman & Luc Schoonen
(publicatie namen akkoord)
10 november 2022



Inhoudsopgave

- Opdracht en te verkennen scenario's
- Input en context onderzoek
- Analyse huidige exploitatie
- Scenario's
 - Samenvattende SWOT-analyses
 - Inschatting effect op gemeentebegroting (prijspeil 2022)

De opdracht

➤ Opdracht:

“Op hoofdlijnen analyseren van de huidige exploitatie en panden en beschrijven van een aantal scenario’s om tot een richtinggevend advies te komen voor de zwembaden in gemeente Woerden.”

Input en context onderzoek

- Input
 - WoerdenSport en Gemeente Woerden
 - Eerdere interne en externe rapportages
 - Database en ervaring Drijver en Partners

- Aandachtspunten
 - Analyse op hoofdlijnen
 - Referentiejaar analyse (2019), begroting (2022) en prijsontwikkelingen
 - Splitsing exploitatiegegevens

Analyse huidige exploitatie

➤ Conclusie:

*“De exploitatie heeft een **hoog maatschappelijk rendement**. Ook het **financieel rendement** valt alleszins **binnen de bandbreedte** van vergelijkbare exploitaties.”*

- Vrijwillig bestuur met managementtaken
- Duidelijk maatschappelijke doelstelling
- Financiële dekkinggraad 81% & 86% (Batensteinbad & H2O)
- Groei formatie en inzet opleiding eigen personeel
- Formatie ondersteunende staf oogt aan de hoge kant
- Potentiële groei in relatie tot configuratie accommodaties

Scenario's

1. Voortzetting huidige situatie (behoud beide accommodaties)
2. Sluiting / sloop één van de twee zwembaden
 - A. Sluiting / sloop Batensteinbad
 - B. Sluiting / sloop H2O
3. Sluiting / sloop beide zwembaden en realisatie nieuwbouw

Overweging: “zwembadloze” gemeente

Overweging 'zwembadloze' gemeente

Voordeel	Nadeel
• Wegvallen kosten	• Wegvallen zwemaanbod • Transitievergoeding • (Beperkte) kapitaalvernietiging • Sloopkosten
Kansen	Risico's
• Herontwikkeling locaties • Zwemaccommodaties drukken niet op duurzaamheidsambitie	• Afname (zwem)beweging • Onvrede bij inwoners

Scenario 1: Voortzetting huidige situatie

Voordeel	Nadeel
• Hoog maatschappelijke rendement • Behoud van zwemvoorzieningen	• Sterk toenemende onderhouds- en energielasten • Beperkte mogelijkheden optimalisatie
Kansen	Risico's
• (Lange) wachtlijsten	• De continuïteit en toekomstbestendigheid van vrijwillige inzet • Duurzaamheidsambitie van de gemeente. • (nieuwe) zwembaden in de omgeving

Scenario 2: Sluiting/ sloop één accommodatie

Voordeel	Nadeel
• Wegvallen kosten • Voldoende personeel	• Sterk toenemende onderhouds- en energielasten • Onvoldoende zwemwater • Grotere reisafstand • Transitievergoeding • (Beperkte) kapitaalvernietiging • Sloopkosten
Kansen	Risico's
• Herontwikkeling locatie	• Afname (zwem)beweging • Afname huur door verenigingen • Druk op duurzaamheidsambitie

Scenario 3: Sluiting/ sloop beide accommodaties en realisatie nieuwbouw

Voordeel	Nadeel
• Een nieuwe en eigentijdse accommodatie die voldoet aan alle moderne eisen • een duurzame, (bijna) energie neutrale accommodatie • Lage bijdrage in exploitatie	• Forse investering (nieuwe kapitaallasten) • Kosten voor herbestemming locaties • (beperkte) Kapitaalvernietiging • Sloopkosten
Kansen	Risico's
• Functionele(re) en beter flexibel inzetbare accommodatie • Bijdrage aan duurzaamheidsambitie • Centrale voorziening, primair voor de eigen inwoners • Herontwikkeling locaties • Mogelijkheid tot clustering • Timing	• Tegenvallende exploitatie • Overformatie • Kostenstijging • Langere reisafstand tot zwemvoorziening

Inschatting effect gemeentebegroting (pp. 2022)

Scenario	Totaal kosten incl. kapitaallasten (€)	Jaarlijks voor- of nadeel (€)
1. Voortzetting huidige situatie	998.000	-
2a. Sluiting / sloop H2O, behoud Batensteinbad	772.000	226.000
2b. Sluiting / sloop Batensteindbad, behoud H2O	456.000	542.000
3. Sluiting / sloop beide accommodaties, realisatie nieuwbouw	1.108.250	- 110.250

- **Scenario 3:**
 - Betekent verschuiving van exploitatielasten naar kapitaallasten
 - Exploitatielasten naderen 0
 - Reeds gerekend met kosten voor professionalisering bestuur ad. € 110.000 / jaar

Advies

➤ *Uitwerking scenario 3*

Sluiting / sloop (op termijn) beide accommodatie en realisatie één nieuwe, duurzame en passende zwemaccommodatie voor inwoners van de gemeente Woerden.

- Renovatie is uitstel van executie en leidt tot hoge renovatiekosten
- Sluiting van één van de baden weinig besparing en forse vraaguitval
- Duurzaamheidsmaatregelen in bestaande accommodaties beperkt
- Kapitaalvernietiging zeer beperkt
- Nieuwe duurzame accommodatie met grotere functionaliteit en (vrijwel) budgetneutraal geëxploiteerd (excl. Kapitaallasten)
- Eerst het Batensteinbad en eventueel op termijn H2O

Aanvulling advies: bestuurlijke ontwikkelingen

- Vrijwillig bestuur is eindig
- Invulling na 2025 kostenverhogend
- Reeds voorzien in begroting scenario 3 (maar zal natuurlijk ook gelden bij keuze andere scenario's)





André Timmerman



Luc Schoonen