Haalbaarheidsonderzoek zwembad Scharlakenhof

Gemeente Haren

BMC
November 2011
S.A.G. Rasing
R.S. de Ruig MBA
Projectnummer: xxxxxx
Correspondentienummer: xx-xxxx-xxxxxx

INHOUD

INLEIDING 2

HOOFDSTUK 1 MARKPOTENTIEEL 3
1.1 Accommodatie 3
1.2 Demografie 3
1.3 Verzorgingsgebied 4
1.4 Analyse en conclusies 4

HOOFDSTUK 2 MARKT EN CONCURRENTIE 6
2.1 Zwembaden en -scholen 6
2.2 Analyse en conclusies 7

HOOFDSTUK 3 ONDERZOEK KOSTENDRAGERS 9
3.1 Potentiële kostendragers 9
3.2 Analyse en conclusies 12

HOOFDSTUK 4 CONCRETISERING POTENTIËLE KOSTENDRAGERS 13
4.1 Fitness 13
4.2 Fysiotherapeut / medische fitness 14
4.3 Analyse en conclusies 14

HOOFDSTUK 5 EXPLOITATIE PROGNOSE SCENARIO'S 15
5.1 Exploitatie uitgangspunten 15
5.2 Exploitatiecijfers 16
5.3 Financiële exploitatie 17

HOOFDSTUK 6 GEMEENTELIJKE LASTEN 20
6.1 Gemeentelijke lasten 20
6.2 Huidige kosten 21
6.3 Gemeentelijke kosten sporthal 21

Inleiding

Op 28 april 2011 heeft de gemeente Haren aan BMC een opdracht verstrekt om een haalbaarheidsstudie uit te voeren naar de mogelijkheden van de instandhouding van sportcentrum Scharlakenhof na ontbinding van de koopakte en hieraan gelieerd de huur- en instandhoudingsovereenkomst. In de haalbaarheidsstudie wordt onderzoek gedaan naar de financiële haalbaarheid van de volgende scenario's:

Scenario 1 RENOVEREN	
Variant 1A	huidige configuratie handhaven, geheel renoveren
Variant 1B	huidige configuratie verkleinen, gedeelte renoveren en gedeelte zwembad slopen dan wel leeg laten staan
Variant 1C	huidige configuratie verkleinen, gedeelte renoveren en gedeelte zwembad transformeren tot andere voorziening (fitness?)
Scenario 2 SLOOP (en nieuwbouw)	
Variant 2A	sloop zwembad en handhaven sporthal, zwembad nieuwbouw sober elders
Variant 2B	sloop zwembad en handhaven sporthal, zwembad nieuwbouw sober op huidige plek
Variant 2C	Sloop zwembad en handhaven sporthal, geen nieuw zwembad
Variant 2D	Sloop zwembad en handhaven sporthal, vervoer regelen naar zwembad Tynaarlo
Scenario 3 SAMENWERKING (en nieuwbouw)	
Variant 3A	nieuwbouw uitgebreide configuratie op gemeentegrenzen, zwembad scharlakenhof en Aqualaren slopen, sporthal handhaven
Variant 3B	Overkapping buitenbad Tynaarlo of wedstrijdbad Scharlakenhof renoveren en de rest zwembad slopen, en in beide gemeenten een instructiebassin a 8m x 12m, sporthal Scharlakenhof handhaven

De financiële haalbaarheid wordt in dit rapport getoetst op de aspecten:

- incidentele en structurele lasten en baten voor zowel instandhouding van het huidige gebouw als voor nieuwbouw
- de opbrengsten voor zowel de exploitatie van de sporthal als het zwembad bij de bouw van de bovenbouw van het Zernike College op het Scharlakenhof terrein
- andere kostendragers voor instandhouding van het sportcomplex zoals: andere aan het zwembad en school gerelateerde opstalontwikkelingen, samenwerking met andere gemeenten (Tynaarlo, Groningen,..)
- de kosten van bovenstaande scenario's en welke dekkingsmogelijkheden de gemeente hiervoor heeft.

Binnen het kader van de haalbaarheidsstudie naar de instandhouding van sportcentrum Scharlakenhof, is vooruitlopend op de rapportage, onderzoek gedaan naar potentiële commerciële functies; voorzieningen die de exploitatie minder onrendabel maken.

Hoofdstuk 1
Markpotentieel

1.1 Accommodatie

Sportcentrum Scharlakenhof heeft diverse voorzieningen. Het gaat om een zwembad (632,5 m2 wateroppervlak), een sporthal (28m x 44m sportvloer), een kleine sportzaal (150m2) voor dojo activiteiten, een horeca gelegenheid en een jeu de boules baan op het buitenterrein. Tevens is er een ruime zitgelegenheid die multifunctioneel gebruikt kan worden (in twee delen te scheiden). Het voormalig buitenbad is niet in gebruik. Het zwembad heeft een standaard configuratie, er zijn geen recreatieve voorzieningen aanwezig. Er is een wedstrijdbad (12,5m x 25m), een recreatiebad (10m x 20m), een peuterbad (2m x 4m) en een instructiebad (8m x 14m).
Sportcentrum Scharlakenhof kan met het huidige voorzieningenaanbod diverse gecombineerde markten bedienen zoals Zorg en Welzijn, Recreatie en Ontspanning en Sport.

1.2 Demografie

De demografische ontwikkeling tot 2040 is weergegeven in onderstaand schema:

Jaartal	Aantal inwoners Haren	Groei/Krimp(2010 = 100%)
2010	18.664	100%
2020	18.303	98,1%
2030	18.386	98,5%
2040	18.550	99,4%

Bron: CBS: Regionale prognose 2009 – 2040, gewijzigd oktober 2010

In de periode 2010-2020 daalt de bevolking van Haren met een kleine 2%. In de opvolgende jaren tot en met 2040 wordt een kleine groei verwacht.

De verschillen per leeftijdsgroep zijn als volgt.

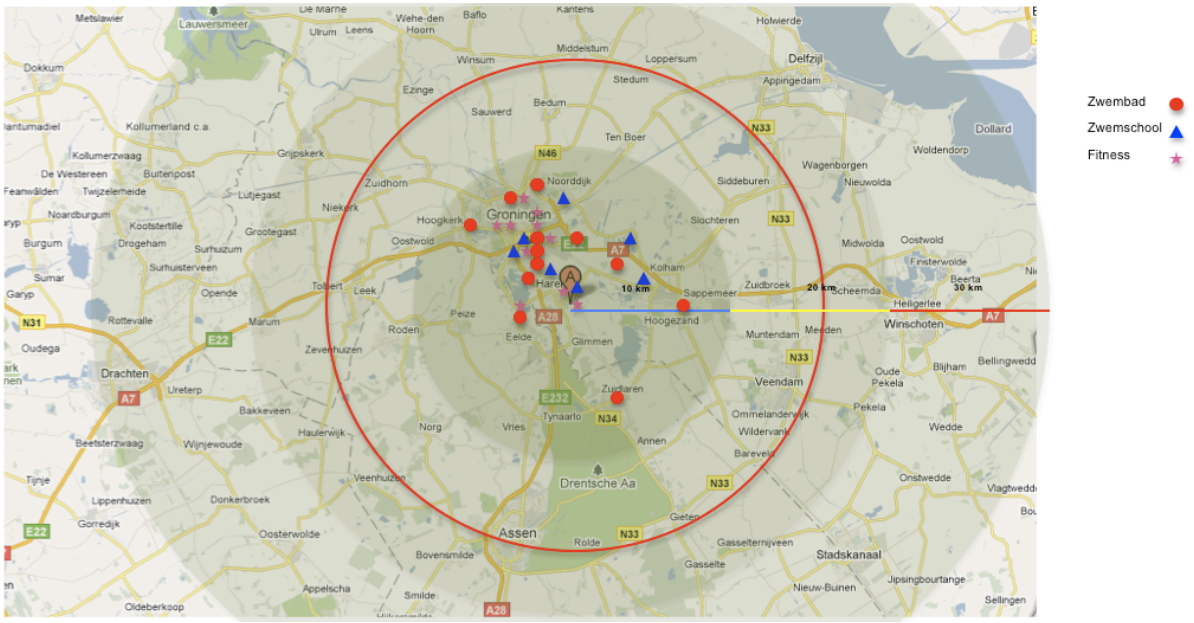
Jaartal	2010		2020		2040	
0 tot 20	4.320	(23%)	3.722	(20%)	4.472	(24%)
20 tot 65	10.069	(54%)	10.186	(56%)	9.430	(51%)
65 of ouder	4.275	(23%)	4.396	(24%)	4.648	(25%)
TOTAAL	**18.664**		**18.303**		**18.550**	

Bron: CBS: Regionale prognose 2009 – 2040, gewijzigd oktober 2010

De totale bevolking blijft tussen 2010 en 2040 min of meer gelijk. De jeugd, de leeftijdsgroep 0 tot 20 jaar, neemt de komende jaren af, maar zal naar verwachting in 2040 weer op huidig peil zijn. De jong volwassenen en (jonge) gezinnen dalen tot uiteindelijk bijna 9.500 inwoners (51% van de bevolking). In deze groep vindt de

grootste verandering plaats. Aangezien de verandering relatief beperkt is zijn de effecten hiervan op de vraag naar (sport)voorzieningen gering.

De gemeentelijke leerlingenprognoses geven tot 2030 een gemiddelde van 1.500 VO leerlingen aan. Hier ligt dus een goede basis voor de bezetting van de sporthal door bewegingsonderwijs.



1.3 Verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen een voorziening haar (voornaamste) gebruikers vindt. Het verzorgingsgebied wordt globaal afgebakend door de reistijd die bezoekers bereid zijn af te leggen. Onder meer de diversiteit en kwaliteit van voorzieningen en diensten in de accommodatie bepalen de omvang van de reistijd. Het verzorgingsgebied van een accommodatie als sportcentrum Scharlakenhof bedraagt gemiddeld 15 kilometer rondom de accommodatie.

Binnen het verzorgingsgebied wonen circa 85.000 mensen (exclusief Groningen). In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de concurrentie binnen dit gebied.

1.4 Analyse en conclusies

De huidige configuratie van sportcentrum Scharlakenhof is uitgebreid in verhouding tot de markt en het marktpotentieel. De gemeente heeft 18.000 inwoners. Het gaat voornamelijk om het zwembad waarvan de capaciteit zwemwater bovengemiddeld is. In Nederland is er doorgaans één zwembad – met een vergelijkbare configuratie – op circa 40.000 inwoners.

De huidige configuratie van het zwembad (632,5 m2 binnenwater) biedt voldoende capaciteit voor jaarlijks circa 187.350 Recreatieve bezoekers[1]. Voor de berekening wordt verwezen naar bijlage 2. Het animocijfer – het aantal keer dat een inwoner per jaar het zwembad bezoekt – ligt landelijk tussen de 4,5 en 5,5. Uitgaande van deze bandbreedte komt het bezoekersaantal per jaar uit op 83.250 en 101.750.
Om aan deze vraag te kunnen voldoen is 340 m2 zwemwater benodigd (norm 300 recreatieve bezoekers per m2 binnenwater). Het is dan mogelijk om piekbezoeken op te kunnen vangen. De huidige beschikbare watercapaciteit is dus te groot.

[1] De normgetallen gebruik: 300 recreatieve bezoekers per m2 binnenwater per jaar en 40-50 per m2 buitenwater per jaar.

Hoofdstuk 2
Markt en concurrentie

Sportcentrum Scharlakenhof kan met het huidige voorzieningenaanbod diverse markten bedienen, te weten: Zorg en Welzijn, Recreatie en Ontspanning en Sport. In dit hoofdstuk wordt de markt in beeld gebracht.

2.1 Zwembaden en -scholen

Binnen het verzorgingsgebied van de accommodatie liggen diverse zwembaden en zwemscholen. Voor dit overzicht is deels gebruik gemaakt van een haalbaarheidsstudie opgesteld door SemadAdvies en het businessplan van Optisport Exploitaties. In bijlage 1 is een gedetailleerde weergave van de concurrenten opgenomen.

Binnenbaden

De volgende zwembaden zijn belangrijke concurrenten van zwembad Scharlakenhof en zwembad Aqualaren. Het gaat om: Helperzwembad | zwembad Hoogkerk | zwembad De Parrel | Bob Bruinsbad | zwembad Kardinge. Alle genoemde baden hebben een sterk recreatieve functie.
Zwembad Aqualaren heeft ook een recreatieve profilering dus is het aannemelijk dat Aqualaren en Scharlakenhof dezelfde markt bedienen (elkaars concurrent zijn).

Sportcentrum Kardinge staat al jaren aan op de eerste plek van de top 10 dagattracties in Groningen. Jaarlijks ontvangt het centrum tussen de 400.000 en 480.000 bezoekers. Zwembad Aqualaren staat in de top 10 van best bezochte dagattracties van Drenthe, met 125.000 tot 134.000 bezoekers.
Inmiddels zijn dit 114.000 bezoekers in 2009 en circa 95.000 bezoekers in 2010. Het zijn in de omtrek de enige zwembaden met een sterk recreatieve configuratie. Het is vanwege de recreatieve configuratie aannemelijk dat – ook gezien de bezoekersstatistieken – deze twee baden het grootste marktaandeel Recreatief zwemmen bezitten.

In onderstaand schema staan de voornaamste tarieven (businessplan Optisport Haren BV, november 2009; BMC gewijzigd juli 2011):

	Helperb.	Parrel	Karding.	AquaL.	Scharl.
- recreatief (los bad zonder korting)	€ 4,10	€ 4,10	€ 5,10	€ 4,35	€ 4,70
- zwemles + instructie (45 minuten)	€ 9,80	€ 9,80	€ 8,10	€ 8,20	€ 10,50
- doelgroepen (losse les)	€ 6,50	€ 6,50	€ 6,50	€ 4,59	€ 10,50

De tarieven voor zwemmen in Scharlakenhof zijn aan de hoge kant in vergelijking met de concurrentie. De tarieven in zwembad Aqualaren ligt aanzienlijk lager.

Buitenbaden
Binnen het verzorgingsgebied liggen een flink aantal buitenbaden. Gedurende de zomerperiode (4 maanden) trekken deze baden veel bezoekers. De voornaamste concurrenten zijn zwembad Lemferdinge | zwembad De Papiermolen | zwembad Engelbert | natuurbad Zuidlaardermeer | strandbad Meerwijck | zwembad De Leemdobben.

Zwemscholen
In het verzorgingsgebied zijn veel zwemscholen die concurreren op zowel prijs als product. De zwemscholen in de omgeving zijn: zwemschool Dorien | zwemschool Haren | zwemschool Ebert | zwemschool Aqua4You | De Zwemschool | zwemschool Aquaborg | Zwemschool Robsports.
De meeste van de zwemscholen hebben geen of een korte wachtlijst. Tevens bieden zij duidelijke lespakketten aan met diploma garantie.

2.2 Analyse en conclusies

Marktontwikkelingen
De concurrentie van sportcentrum Scharlakenhof is uitgebreid en divers. Ook op alle andere denkbare marktdomeinen waar het sportcentrum eventueel op zou kunnen worden ingericht zoals Zorg en Welzijn, Recreatie en Ontspanning en Sport, bevindt zich binnen het verzorgingsgebied van Scharlakenhof aanzienlijke concurrentie.
De concurrerende zwembaden zijn onderscheidend ten opzichte van Scharlakenhof; óf zij zijn een buitenbad (natuurbad) en richten zich op de vier zomermaanden, óf zij zijn een binnenbad (combibad) met in enkele gevallen een meer recreatieve configuratie. De grote hoeveelheid zwemscholen in de omgeving zorgt absoluut voor klantverlies.

Binnen het verzorgingsgebied bevindt zich geen gecombineerde zwembad-/fitnessaccommodatie. Dit is te typeren als “kans”.

Financiële ontwikkelingen
De huidige verdringingsmarkt binnen de zwemsector leidt tot een afnemende vraag en dalende omzet. De omzetcijfers bevestigen een daling op Recreatief zwemmen en Zwemles en instructiezwemmen:

SCHARLAKENHOF HAREN	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**
omzet zwembad				
- recreatief	€111.483	€108.971	€103.408	€98.144
- zwemles + instructie	€223.688	€193.095	€184.131	€143.876
- verenigingen en groepen	€74.404	€75.682	€102.597	€80.119
- doelgroepen	€35.086	€39.159	€38.949	€36.353

De omzet Recreatief zwemmen is over de afgelopen jaren met € 13.000 (12%) gedaald en de omzet leszwemmen en instructiezwemmen zelfs met € 80.000 (36%). Met name de laatste ontwikkeling is zorgelijk omdat leszwemmen de meest ‘kostendekkende’ activiteit is van de zwembadexploitatie. Vastgesteld wordt dat er

geen mogelijkheden zijn de tarieven van het zwembad te verhogen binnen de huidige configuratie.

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijke kostendragende functies.

Hoofdstuk 3
Onderzoek kostendragers

Functies als fitness, health, welness, care en racketsport kunnen meerwaarde bieden aan een reeds aanwezig zwembadproduct. Bij voldoende marktpotentie kan tevens de onrendabele top van de zwembadexploitatie worden teruggedrongen. In dit hoofdstuk wordt beknopt marktonderzoek gedaan naar potentiële kostendragers zoals fitness en eerstelijnsgezondheidszorg.

3.1 Potentiële kostendragers

Potentiële kostendragers waar over is gesproken zijn; fitness en eerstelijns gezondheidszorg[2]. Potentiële kostendragers moeten niet gezien worden als een eenvoudig 'middel' om de exploitatie minder onrendabel te maken, zij zijn een strategische keuze; een voorziening die meerwaarde creëert voor de accommodatie zodat op lange termijn de exploitatieresultaten geoptimaliseerd kunnen worden (duurzame exploitatie). Met name voor de eerstelijnsgezondheidszorg is een visie nodig gezien vigerend Rijksbeleid dat stuurt op clustering en bereikbaarheid van de eerstelijnszorg.

De ervaring leert dat commerciële functies zoals fitness voor gemeenten geen maximaal rendement opleveren. Het exploiteren van bijvoorbeeld een fitnesscentrum bij een zwembad kan financieel aantrekkelijk zijn, maar staat niet bekend als gemeentelijke taak. Daarbij komt dat deze bedrijfsactiviteit risicovol is en spanning kan opleveren in relatie tot andere binnen de gemeente actieve fitnesscentra. Indien de exploitatie door een marktpartij gebeurd dan betekent dit weer dat behaalde rendementen naar deze marktpartij toevallen. De gemeente kan dan rekenen op slechts beperkt financieel voordeel (huurvergoeding).

De voornaamste ontwikkelingen, trends en marktperspectieven van de kostendragers zijn weergegeven in bijlage 3 tot en met 5.

Fitness
De gemeente Haren heeft een aantal fitnesscentra in de directe omgeving en een aanzienlijk aantal binnen het verzorgingsgebied van Scharlakenhof. De voornaamste concurrenten van een fitnessvoorziening bij Scharlakenhof zijn: Plaza Sportiva Euroborg | Achmea Health Center | Fitness First Health Club | Sportief negentig | Energy zon- en fitnesscentrum | Sportcentrum Haren (Body Fit) | Precision Pilates | Sport- en fitnessclub De Marsch | Campo Health Center | Construction fitnessclub | Springs Total Body Care | Fit4U.

[2] Bijvoorbeeld apotheker, fysiotherapeut, huisarts, tandarts, diabetesverpleegkundige et cetera

In Nederland zijn er ruim 10 fitnesscentra op 100.000 inwoners. In de regio Groningen ligt dit aantal lager; 51 centra op ruim 570.000 inwoners is 8,9. De gemeente Haren zou met een kleine 20.000 inwoners marktpotentieel bieden voor 2 'volwaardige' fitnesscentra. Momenteel heeft de gemeente Haren één fitnesscentrum, Sportcentrum BodyFitHaren. In theorie is er nog marktpotentieel voor één fitnesscentrum dat voornamelijk zal concurreren met BodyFitHaren.

In hoofdstuk 4 wordt de fitnessvoorziening als mogelijke kostendrager nader geconcretiseerd.

Eerstelijns gezondheidsvoorziening(en)

De eerstelijnszorg is de zorg waar men zonder verwijzing en op eigen initiatief naartoe kan stappen. Bijvoorbeeld de huisarts, tandarts, fysiotherapeut of verloskundige, maar ook een maatschappelijk werker of een psycholoog valt hieronder. Op 30 augustus 2004 heeft het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) samen met diverse organisaties een intentieverklaring ondertekend. Hierin noemen zij een "sterke eerstelijnsgezondheidszorg de ruggengraat van de Nederlandse gezondheidszorg". Een geïntegreerde aanpak (gezondheidscentrum) is waar men op aanstuurt. Juist nu stimuleert de Rijksoverheid een grotere rol voor eerstelijnszorg en pleit voor zoveel mogelijk samenwerking en bereikbaarheid.

De huidige locatie van sportcentrum Scharlakenhof is niet geschikt voor een geïntegreerde aanpak van de eerstelijnszorg. De locatie ligt daarvoor te 'geïsoleerd' en relatief ver van het centrum. Echter, fysiotherapie is een relatief laagdrempelige eerstelijnszorg die aansluit bij sportcentrum Scharlakenhof, mits een fitnessvoorziening gerealiseerd wordt. Indien de gemeente Haren (in de toekomst) naar een meer geïntegreerde aanpak van eerstelijnszorg wil, dan kan fysiotherapie in sportcentrum Scharlakenhof gehandhaafd blijven. Er is immers voldoende aanbod in de gemeente. Zodoende wordt medische-fitness mogelijk in sportcentrum Scharlakenhof.

De onderstaande tabel geeft een globale indruk van het gemiddelde aantal inwoners per discipline in het verzorgingsgebied van een voorziening voor eerstelijnszorg.

Huisarts	2.350 (normpraktijk)
Assistenten	1 fte per huisarts
Praktijkondersteuning	(POH) 1/3 per normpraktijk huisarts
Fysiotherapie	1.695
Apotheek	9.000
Verloskunde	13.700
Thuiszorg	afhankelijk van de zorgvraag
Tandarts	2.700

Kengetallen (per fte) naar inwoners (Bron: CTG, Cvz, LVG, NIVEL)

NIVEL heeft een vraag-aanbod analysemodel (vaam) ontwikkeld waarmee de vraag van een gemeente in kaart gebracht kan worden wat betreft de eerstelijnszorg (huisartsen, tandartsen, apotheken, fysiotherapeuten etc.). Op basis van dit model is

een analyse gemaakt van de relatie tussen vraag en aanbod. Aangezien de werkelijke situatie per gemeente verschilt ten opzichte van de normcijfers is een onder en bovengrens aangegeven. Voordat strategische keuzes worden gemaakt omtrent de disciplines van eerstelijnszorg is nader onderzoek raadzaam en noodzakelijk, mede gezien Rijksbeleid. In onderstaande tabel is de eerste analyse gemaakt.

EERSTELIJNSZORG (naar VAAM, NIVEL)	**HAREN***		**HAREN****	**-/- grens**	**+/+ grens**
Aantal FTE huisarts	7,0	=	7,8	5,1	9,6
Aantal FTE tandarts	9,0	-	6,8	4,2	9,2
Aantal FTE fysiotherapeuten	8,0[e]	=	10,9	4,2	7,7
Aantal FTE apothekers	2,0	=	2,1	-	-

**Aanbod 2011*

***Kengetallen afgezet tegen 18.500 inwoners Haren*

[e] *19 inclusief BeatrixOord en Guyot*

Met enige voorzichtigheid kan geconcludeerd worden dat de eerstelijns gezondheidsvoorzieningen in de gemeente Haren in voldoende mate aanwezig is. Het aanbod fysiotherapeuten lijkt iets groter dan de vraag. De mogelijke fysiotherapeut die zich vestigt in sportcentrum Scharlakenhof is dan ook bij voorkeur een reeds bestaande die verhuisd.

Fysiotherapie

Op 1 januari 2009 bedraagt het gemiddeld aantal inwoners per fte-fysiotherapeut naar schatting 1.695 in de regio Groningen (bron: RIVM). Het aanbod van het aantal fysiotherapeuten stijgt de komende jaren sterk. De vraag daarentegen stijgt maar licht. Daardoor ontstaat schijnbaar een groot overschot van fysiotherapeuten.

In de gemeente Haren zijn momenteel 8 fysiotherapeuten werkzaam: Mw. H.M. Dusink | Centrum voor Kinderfysiotherapie Meurs | Praktijk voor Fysiotherapie Haren-West | Fysiotherapie Raadhuisplein / Beukema, Kailola, Panneman en Groot | Fysiotherapiepraktijk Salavati | Groepspraktijk voor Fysiotherapie | Massagepraktijk Oude Borg | Praktijk voor Fysiotherapie. Als de fysiotherapeuten worden meegeteld die werkzaam zijn in BeatrixOord en Guyot dan komt het totaal op 19 fysiotherapeuten.

Het aanbod fysiotherapeuten sluit aan bij de vraag. Het beschikbaar stellen van ruimte voor een fysiotherapiepraktijk in sportcentrum Scharlakenhof lijkt daarmee alleen nuttig indien één van de bestaande praktijken behoefte heeft aan andere huisvesting óf als een bestaande praktijk kansen ziet in medische-fitness.

Overige
In de gemeente zijn 2 openbare apotheken gevestigd; apotheek De Oude Middelhorst | Mediq Apotheek Haren.
Er zijn 3 diëtistenpraktijken: Diëtistenpraktijk Van Rede | Praktijk Haptonomie en Dietiek mevr. H. Tolman | Praktijk voor gewichtsbeheersing Klaske Rozeboom.
De overige eerstelijns gezondheidsvoorzieningen zijn onder meer de Praktijk voor Ergotherapie (De Jonge en Roorda). Pedicure & Massagepraktijk Oude Borg | Praktijk voor Huid-, Oedeem- en Lasertherapie | Logopediepraktijk Haren | Logopediepraktijk Sylke Korn.

Binnen het domein zorg en welzijn liggen er in de gemeente Haren en directe omgeving een behoorlijk aantal accommodaties en niet geclusterde voorzieningen. Een belangrijke is Beatrix Oord een sterke speler is en beschikt over uitermate goede voorzieningen gericht op zorg, zowel ‘care’ als ‘cure’.

3.2 Analyse en conclusies

Het voorzieningenniveau (samenstelling, kwaliteit en bereikbaarheid) is in de huidige configuratie niet onderscheidend genoeg om een sterkere marktpositie in te kunnen nemen. Anders gezegd, met meer marktgerichte voorzieningen kan sportcentrum Scharlakenhof aantrekkelijker en meer exploitabel zijn. Hiervoor dienen keuzes te worden gemaakt ten aanzien van de profilering van Scharlakenhof.

1. Markpotentieel voor 2 volwaardig fitnesscentra
2. Combinatie zwembad-fitness is uniek binnen het verzorgingsgebied
3. Behalve fysiotherapie is eerstelijnszorg geen optie voor Scharlakenhof
4. Fysiotherapie in combinatie met fitness en het zwembad biedt meerwaarde in de vorm van medische fitness en therapie zwemmen.
5. De eerstelijnsgezondheidszorg in de gemeente Haren lijkt aan te sluiten bij de marktbehoeften.

Het meer multifunctioneel inrichten van (bestaande ruimten) het sportcentrum, zowel bouwkundig als qua exploitatie, biedt ook mogelijkheden. Naast fitness en optioneel fysiotherapie kan ook buitenschoolse opvang plaatsvinden in het sportcentrum. Kinderen leren zwemmen tijdens de uren dat er kinderopvang is. Voor ouders interessant, en voor zowel de BSO als het zwembad. De tijd dat ouders standaard kiezen voor de zwemlessen van het zwembad in de buurt is voorbij. Door het sportcentrum meer multifunctioneel te maken onderscheidt het centrum zich van anderen en wordt interessanter.

Hoofdstuk 4
Concretisering potentiële kostendragers

Uit het onderzoek blijkt de fitnessvoorziening eventueel in combinatie met een fysiotherapeut meerwaarde te bieden voor het Scharlakenhof. In dit hoofdstuk worden de mogelijke kostendragers geconcretiseerd.

4.1 Fitness

Binnen het verzorgingsgebied is in de huidige marktsituatie een sportcentrum met sporthal, zwembad en fitnesscentrum uniek. Dit is een kans. De keuze voor het type fitnessvoorziening (oppervlakte, lesaanbod, profilering en retentiemanagement) is afhankelijk van de marktontwikkelingen. De voornaamste ontwikkelingen zijn opgesomd in bijlage 2 tot en met 5. Zoals in 3.1 reeds vermeld is de exploitatie van fitness geen gemeentelijke taak. Wel is het van belang in de huidige initiatieffase rekening te houden met de toekomstige exploitatie zodat strategische keuzes vroegtijdig gemaakt worden. Het betreft hier de grootte en samenstelling van de fitnessruimte en de groepsruimte en zalen en de optie van medische fitness.

Er zijn diverse typen fitnesscentra te onderscheiden; budget-, basis-, reguliere- en multifunctionele fitnesscentra en de medische centra. Binnen het verzorgingsgebied zijn basis- en reguliere centra het meest voorkomend. Voornamelijk de budgetcentra zijn sterk in aantal toegenomen in Nederland. De fitnesscentra met een oppervlakte van 500 tot 1.000 m2 realiseren de meeste omzet; de bandbreedte van omzet ligt tussen de € 257.500 tot € 515.000 per jaar.

Fitness

Een globale indicatie voor het aantal te verwerven leden is het aantal m2 vloeroppervlakte. Een gemiddelde is 1,2 lid per m2 maar de bandbreedte ligt tussen 0,8 tot 1,9 lid per m2. Op dit moment wordt in de onderzoeken gerekend met een casco ruimte van 420m2 bvo ten behoeve van bijvoorbeeld fitness. Het is een doorsnee oppervlakte voor een fitnesscentrum. Onderstaand schema geeft een potentieel ledental van de fitness gebaseerd op de normgetallen en oppervlakte. De casco ruimte is grijs gearceerd.

Oppervlakte	**Ondergrens** (0,8 / m2)	**Gemiddeld** (1,2 / m2)	**Bovengrens** (1,9 / m2)
250 m²	200	300	475
420 m²	336	504	798
500 m²	400	600	950
750 m²	600	900	1.425
1.000 m²	800	1.200	1.900
1.250 m²	1.000	1.500	2.375

Bron: Branche onderzoek fitnesscentra, Fitvak, 2004

De beschikbare casco ruimte van 420m2 biedt voldoende potentieel voor een ‘gezond’ fitnessbedrijf. Naar verwachting zal het centrum ruim 500 leden hebben. De

gemiddelde prijs voor een all-inn abonnement bedraagt circa € 45,- anno 2011, de bandbreedte loopt tot € 55,-. De jaarlijkse omzet uit fitness – exclusief horeca en overige inkomsten – is als volgt. Het grijze vlak is het gemiddelde.

Fitnessruimte 420m2	**Ondergrens** 336 leden	**Gemiddeld** 504 leden	**Bovengrens** 798 leden
Omzet jaarlijks (maandabo. € 45)	€ 181.440	€ 272.160	€ 430.920
Omzet jaarlijks (maandabo. € 50)	€ 201.600	€ 302.400	€ 478.800
Omzet jaarlijks (maandabo. € 55)	€ 221.760	€ 332.640	€ 526.680

In eerder onderzoek is de financiële exploitatie van de fitnesscentra is in beeld gebracht[3]. Indien de omzet wordt gesteld op 100 dan zijn de kosten als volgt verdeeld: personeelskosten 26 | huisvestingskosten 18 | afschrijving en rente 34 | overige kosten 8. De huisvestingskosten kunnen in dit onderzoek worden gezien als huurinkomsten voor de gemeente Haren; de exploitant van de fitness betaalt huur aan de gemeente en die worden gesteld op 18% van de omzet. Op basis van bovenstaand schema kan de gemeente Haren uitgaan van een post huurinkomsten fitness van tussen de € 32.600 en € 95.000 per jaar.

Horeca is voor de fitnessklant vrij belangrijk, maar de horeca is moeilijk rendabel te maken. De fitnessklant komt niet alleen maar functioneel, maar wil ook gezelligheid en beleving. Een goede horecavoorziening kan daaraan bijdragen. De huidige horecavoorziening in het sportcentrum heeft overcapaciteit. Deze ruimte kan geoptimaliseerd worden indien kostendragende voorzieningen worden toegevoegd.

4.2 Fysiotherapeut / medische fitness

Het Bouwcollege voor nieuwbouw van ziekenhuisvoorzieningen heeft maatstaven opgesteld voor de vloeroppervlak van een fysiotherapieruimte. De basis is tenminste 200m2 vloeroppervlak. In de praktijk wisselen de afmetingen afhankelijk van wat de fysiotherapeut doet.

Het is een optie om een ruimte van 200m2 multifunctioneel in te richten zodat een fysiotherapeut zich kan vestigen in Scharlakenhof. Deze ruimte moet dan ten koste gaan van een deel van bijvoorbeeld de horecaoppervlakte. De gemeente Haren kan deze ruimte verhuren aan de fysiotherapeut.

4.3 Analyse en conclusies

De gemeente heeft voldoende potentieel aan een fitnesscentrum – eventueel gecombineerd met ruimte voor een fysiotherapeut.

[3] Horwarth Consulting CBS

Hoofdstuk 5
Exploitatie prognose scenario's

5.1 Exploitatie uitgangspunten

In onderstaand schema staan de voorzieningen en het aantal m2 zwemwater per scenario uitgewerkt. Op pagina 3 staan de scenario's uitgeschreven. De blauw gearceerde zijn die scenario's waar de gemeente Haren en Tynaarlo de accommodatie delen.

Voorzieningen (m2)	S- 1A	S- 1B	S- 1C	S- 2A	S- 2B	S- 2C	S- 3A	S- 3B1 Haren	S- 3B2 Tynaarlo
Recreatiebad	200,0	-	-	-	-	-	325,0	-	-
Wedstrijdbad	312,5	300,0	300,0	375,0	375,0	-	375,0	375,0	375,0
Instructiebad	96,0	-	-	-	-	-	-	96,0 H 96,0 T	96,0 H 96,0 T
Peuterbad	8,0	-	-	-	-	-	-	-	-
Sporthal	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA
Kostendrager	-	420,0	420,0	-	-	-	-	-	-
Horeca	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA	JA

Scenario 3B1 en 3B2 kennen een gescheiden exploitatie van het instructiebad; 3B1 gaat uit van een wedstrijdbad + instructiebad in Haren en een instructiebad in Tynaarlo. Scenario 3B2 gaat uit van een wedstrijdbad + instructiebad in Tynaarlo en een enkel instructiebad in Haren.

De exploitatieresultaten van het sportcentrum van de afgelopen jaren zijn als basis genomen. De inkomsten van de scenario's zijn bepaald door het bezoekresultaat over de afgelopen jaren te vermenigvuldigen met de gemiddelde omzetprestaties van de afgelopen jaren. Er is rekening gehouden met een praktische mogelijkheden in programmering en marktpotentieel. Cijfers waarmee in deze notitie wordt gewerkt zijn dus feitelijke cijfers en geen normgetallen.

We zijn uitgegaan van het feit dat er een nauwe samenwerking met het toekomstige Zernike college plaatsvindt. De horeca gelegenheid blijft in de genoemde scenario's vooralsnog qua oppervlakte onveranderd (behalve in scenario met nieuwbouw instructiebad). Indien er geen nauwe samenwerking met het Zernike college mogelijk is adviseren we (gezien de huidige huurinkomsten) in alle scenario's goed na te gaan of een horeca gelegenheid behouden moet blijven, of dat meer naar "kiosk-achtige" vorm gekeken moet worden, al dan niet gecombineerd met receptie. De ruimte die hierdoor gecreëerd wordt kan mogelijk verhuurd worden ten behoeve van fysiotherapie. De keuze is afhankelijk van: Scenario en Rendabiliteit.

De gemeente Haren:
- is eigenaar van het zwembad
- is verantwoordelijk als verhuurder voor het groot onderhoud
- wil betaalbare diensten leveren
- beleidsinvloed behouden op verschillende terreinen
- is verantwoordelijk voor de eigenaarslasten
- geen risico dragende partij zijn, 100% risicodragend door derden laten exploiteren

5.2 Exploitatiecijfers

De grondslagen zijn gebaseerd op het onderzoek naar de financiële prestaties van de afgelopen jaren (aangeleverde jaarrekeningen). De scenario's zijn op basis van deze grondslagen doorgerekend tot exploitatieramingen. In de bijlage 9 tot en met 11 staan de uitgebreide exploitatieberekeningen.

Kosten

De kostencomponenten zijn sterk afhankelijk van de configuratie. We onderscheiden de personeelskosten, de directe exploitatiekosten, de planmatige exploitatiekosten en de overige kosten. In de tabel in bijlage 7 en 8 worden de grondslagen en ontwikkelingen in beeld gebracht per scenario. De jaren bevatten een prijsindex van 1% per jaar. De CAO sport is van toepassing.

Inkomsten

De inkomsten zijn gebaseerd op de feitelijke bezoekcijfers 2007 – 2010 (huidige zwembadconfiguratie). Deze basiscijfers tonen aan – zoals ook in het rapport wordt vermeld – dat 36% van het totaalbezoek bestaat uit Recreatief zwemmen, 30% verenigingen, 25% zwemlessen en 9% doelgroepen.

De inkomsten zijn bepaald door het bezoekresultaat te vermenigvuldigen met de gemiddelde omzetprestaties van de afgelopen jaren. Dit zijn dus feitelijke cijfers en geen normgetallen. De inkomsten uit zwemlessen, doelgroepen en verenigingen zijn gebaseerd op het aantal m2 water en een raming van het aantal lesgroepen en deelnemers. Indien er een scheidingswand en / of beweegbare bodem is heeft dit een positief effect op bezoekersaantallen aangezien er dan meerdere activiteiten (gelijktijdig) kunnen plaatsvinden. De onderbouwing van de inkomstencijfers is in de tabel in Bijlage 8 weergegeven. De varianten staan naast elkaar zodat vergelijken eenvoudiger is.

Op de geraamde bezoekresultaten "Recreatief zwemmen" is een correctiefactor toegepast. De correctiefactor is bedoeld om de raming op basis van alleen normgetallen en de feitelijk gerealiseerde bezoekresultaten van de afgelopen jaren te laten aansluiten bij de actuele marktsituatie - relatief beperkte vraag naar recreatief zwemmen – en de productvisie van Scharlakenhof met vrij beperkte recreatieve voorzieningen. De correctiefactor is bepaald op basis van expertise uit voorgaande vergelijkbare opdrachten, marktontwikkelingen én het onderzoek naar

de haalbaarheid van Scharlakenhof. Voor scenario 3 hebben wij een correctiefactor van 20% toegepast.

5.3 Financiële exploitatie

In onderstaand schema staat een samenvatting van de exploitatie van alle scenario's[4]. De cijfers zijn het gemiddelde over de eerste 4 jaar. Zie bijlagen 9 tot en met 11 voor de gedetailleerde exploitatieramingen.

Sporthal

	PERSONEEL	DIRECTE EXPLOITATIE	PLANMATIGE EXPLOITATIE	OVERIGE UITGAVEN	TOTAAL KOSTEN	TOTAAL INKOMSTEN	SALDO
S -2C	€ 49.743	€ 88.287	€ 239.164	€ 3.172	€380.413	€126.888	(€253.526)

In het rapport worden de eerste vier exploitatiejaren inzichtelijk gemaakt. Echter, in de onderbouwing van Drijver en Partners wordt uitgegaan van een sterke daling van de onderhoudslasten met ingang van het vijfde exploitatiejaar. Van ruim € 185.000 naar € 20.185. De planmatige exploitatiekosten dalen dan van € 239.164 naar € 73.996.

4

S1A: huidige configuratie handhaven (wedstrijdbassin 12,5 X 25 mtr, recreatief bad 10X20mtr. en instructiebad 8 X14 mtr) , geheel zwembad, sporthal, kantine renoveren

S1B: huidige configuratie verkleinen, gedeelte renoveren en gedeelte zwembad slopen (RVS deel/doelgroepen bad 10X20 mtr) dan wel leeg laten staan

S1C: huidige configuratie verkleinen, gedeelte renoveren en gedeelte zwembad transformeren (RVS deel/doelgroepen bad 10X20 mtr) tot andere voorziening (fitness?)

S2A: sloop zwembad en handhaven sporthal, zwembad nieuwbouw sober elders(recreatiebassin 325M2 en wedstrijdbassin/lesbad375M2)

S2B: sloop zwembad en handhaven sporthal, zwembad nieuwbouw sober op huidige plek

S2C: Sloop zwembad en handhaven sporthal, geen nieuw zwembad

S2D: Sloop zwembad en handhaven sporthal, vervoer regelen naar zwembad Tynaarlo

S3A: nieuwbouw uitgebreide configuratie op gemeentegrenzen, zwembad scharlakenhof en Aqualaren slopen, sporthal handhaven

S3B1: wedstrijdbassin en instructiebad Scharlakenhof renoveren en de rest zwembad slopen(RVS deel), en een nieuw instructiebassin a 8m x 12m in gemeente Tynaarlo, sporthal Scharlakenhof handhaven

S3B2: Overkapping buitenbad Tynaarlo en in beide gemeenten een nieuw instructiebassin a 8m x 12m, instructiebassin in gemeente Haren wordt tegen de sporthal gebouwd, zwembad gemeente Haren volledig slopen

Zwembad

		PERSONEEL	DIRECTE EXPLOITATIE	PLANMATIGE EXPLOITATIE	OVERIGE UITGAVEN	**TOTAAL KOSTEN**	**TOTAAL INKOMSTEN**	**SALDO**
S -1A		€397.943	€247.248	€538.828	€14.194	€1.198.212	€559.327	**(€638.885)**
	ZWEMBAD	€348.200	€158.961	€299.664	€10.974	€817.799	€432.439	**(€385.359)**
S -1B		€198.971	€240.346	€552.633	€13.137	€1.005.087	€517.681	**(€487.406)**
	ZWEMBAD	€149.228	€152.059	€313.469	€9.917	€624.674	€390.793	**(€233.880)**
S -1C		€198.971	€247.248	€591.600	€13.137	€1.050.956	€517.681	**(€533.275)**
	ZWEMBAD	€149.228	€158.961	€352.436	€9.917	€670.542	€390.793	**(€279.749)**
S -2A		€265.295	€172.392	€869.875	€23.124	€1.325.469	€708.024	**(€617.445)**
	ZWEMBAD	€215.552	€84.105	€630.711	€14.688	€945.055	€581.136	**(€363.919)**
S -2B		€265.295	€172.392	€869.342	€16.631	€1.322.386	€605.894	**(€716.492)**
	ZWEMBAD	€215.552	€84.105	€630.179	€12.136	€941.972	€479.007	**(€462.965)**
S -3A		€397.943	€248.510	€1.084.717	€27.278	€1.754.017	€900.312	**(€853.705)**
	ZWEMBAD	€348.200	€160.223	€845.553	€19.627	€1.373.603	€773.424	**(€600.179)**
S -3B1		€331.619	€240.781	€906.768	€15.216	€1.494.000	€584.465	**(€909.535)**
	ZWEMBAD	€281.876	€152.495	€667.604	€11.612	€1.113.587	€457.577	**(€656.009)**
S -3B2		€331.619	€283.803	€979.759	€16.537	€1.611.640	€648.600	**(€963.040)**
	ZWEMBAD	€281.876	€195.517	€740.595	€13.239	€1.231.227	€521.712	**(€709.514)**

In de scenario's 1A, 1B, 1C en 2B blijft de exploitatie beperkt tot het huidige sportcentrum. In scenario 2A is de exploitatie ook beperkt tot één accommodatie, alleen dan op de gemeente grenzen. In de scenario's 3A, 3B1 en 3B2 is er sprake van een gesplitste investering / exploitatie (samenwerking met gemeente Tynaarlo).

In dit onderzoek is variant scenario 2D (niet opgenomen in bovenstaande schema) uitgewerkt waarbij de gemeente vervoer regelt vanuit de gemeente Haren naar de accommodatie in Tynaarlo. Er zijn twee alternatieven, huur van vervoer (taxi's) of vervoer in eigen beheer. De kosten van scenario 2D zijn als volgt.

INHUUR	**Per week**	**Per jaar (45 weken**
Schoolzwemmen	€ 1.100	€ 49.500
Doelgroepen	€ 468	€ 21.070
TOTAAL	*€ 1.568*	*€ 70.570*
EIGEN BEHEER	**Per week**	**Per jaar (52 weken)**
Lease, onderhoud en verzekering	€ 265,5	€ 13.800
Brandstof	€ 48,5	€ 2.520
Personeel	€ 717,0	€ 37.272
TOTAAL	*€ 1.031,0*	*€ 53.593*

De goedkoopste vervoersoptie is het in eigen beheer vervoeren van schoolzwemmers en doelgroepenzwemmers. De jaarlijkse kosten zijn dan € 53.593 tegenover € 70.570 in de variant waarbij met taxi's wordt gewerkt. De gemeente Haren behoudt naast deze vervoerskosten nog wel de kosten voor de sporthal.

Financiële exploitatie varianten samenwerking

In de scenario's 3A, 3B1 en 3B2 is er sprake van een gesplitste investering / exploitatie. Voor de overzichtelijkheid is in dit stadium van het onderzoek de exploitatieraming samengevoegd. Er wordt uitgegaan van een verschuiving van gebruikers en doelgroepen.

Hoofdstuk 6 Gemeentelijke lasten

6.1 Gemeentelijke lasten

De eerder getoonde financiële exploitatie is opgebouwd uit “exploitatie- en eigenaarlasten”. In de praktijk ligt dit anders en zullen bepaalde kosten en baten wel en andere niet ten laste komen van de exploitatiebegroting. Onderstaande tabel geeft per scenario aan welke kosten ten laste komen van de gemeente.

GEMEENTELIJKE KOSTEN (EIGENDOM GERELATEERD)

GEMIDDELDE JAARLIJKSE KOSTEN 1E VIER JAAR

SCENARIO	Investering	Afschrijving		Kosten groot onderhoud		Totaal zwembad	Totaal sporthal	TOTAAL
	Eenmalig	zwembad	sporthal	zwembad	sporthal			
1A			€ 53.811	€ 485.017		€ 485.017	€ 53.811	**€ 538.828**
1B	€ 375.739	€ 49.401	€ 53.811	€ 451.562		€ 500.963	€ 53.811	**€ 554.773**
1C	€ 609.044	€ 76.706	€ 53.811	€ 451.562		€ 528.268	€ 53.811	**€ 582.079**
2A	€ 5.190.000	€ 443.943	€ 53.811	€ 112.462	€ 185.353	€ 556.406	€ 239.164	**€ 795.569**
HAREN	€ 1.730.000	€ 147.981	€ 53.811	€ 37.487	€ 185.353	€ 185.469	€ 239.164	**€ 424.632**
TYNAARLO	€ 3.460.000	€ 295.962		€ 74.975		€ 370.937		**€ 370.937**
2B	€ 5.183.000	€ 443.411	€ 53.811	€ 112.462	€ 185.353	€ 555.873	€ 239.164	**€ 795.037**
2C			€ 53.811		€ 185.353	GEEN	€ 239.164	**€ 239.164**
2D | vervoer			€ 53.811		€ 185.353	€ 53.593	€ 239.164	**€ 292.757**
3A	€ 7.073.000	€ 607.901	€ 53.811	€ 143.102	€ 185.353	€ 751.003	€ 239.164	**€ 990.167**
HAREN	€ 2.357.667	€ 202.634	€ 53.811	€ 47.701	€ 185.353	€ 250.334	€ 239.164	**€ 489.498**
TYNAARLO	€ 4.715.333	€ 405.267		€ 95.401		€ 500.669		**€ 500.669**
3B1	€ 3.377.000	€ 288.988	€ 53.811	€ 519.247		€ 808.235	€ 53.811	**€ 862.046**
HAREN	€ 1.125.667	€ 96.329	€ 53.811	€ 173.082		€ 269.412	€ 53.811	**€ 323.223**
TYNAARLO	€ 2.251.333	€ 192.659		€ 346.164		€ 538.823		**€ 538.823**
3B2	€ 6.981.000	€ 595.270	€ 53.811	€ 135.370	€ 185.353	€ 730.640	€ 239.164	**€ 969.804**
HAREN	€ 2.327.000	€ 198.423	€ 53.811	€ 45.123	€ 185.353	€ 243.547	€ 239.164	**€ 482.710**
TYNAARLO	€ 4.654.000	€ 396.847		€ 90.247		€ 487.093		**€ 487.093**

Alle bedragen zijn excl. BTW. De kolom Afschrijving geeft het gemiddelde jaarlijkse bedrag weer van de kapitaallasten Sporthal + Zwembad; het bedrag loopt over de jaren lineair af. Zoals reeds eerder vermeld nemen de onderhoudslasten Sporthal met ingang van het vijfde exploitatiejaar sterk af. Van ruim € 185.000 naar € 20.185. De planmatige exploitatiekosten dalen dan van € 239.164 naar € 73.996.

6.2 Huidige kosten

Over de jaren 1996 – 2002 heeft sportcentrum Scharlakenhof de gemeente Haren gemiddeld jaarlijks € 481.857 gekost (inclusief exploitatiebijdrage, onderhoud en de afschrijving e.d.).

Alle varianten zijn duurder dan het centrum momenteel is, uitgezonderd scenario 2A en 2C en 2D. In scenario 2A beschikt de gemeente Haren nog over een eigen sober nieuw zwembad. In scenario 2C en 2D beschikt de gemeente niet meer over een eigen zwembad.

6.3 Gemeentelijke kosten sporthal

In het rapport worden de eerste vier exploitatiejaren inzichtelijk gemaakt. Echter, met ingang van het vijfde exploitatiejaar zullen de onderhoudslasten t.b.v. de sporthal sterk dalen. Van ruim € 185.000 naar € 20.185.
De verschillen zijn als volgt:

Sporthal kosten	1e vier jaar	vanaf 5e jaar
Eigenaarslasten	: € 239.164	€ 73.996
Exploitatielasten	: € 253.526	€ 253.526
Totale lasten	**: € 492.690**	**€ 327.522**

Uitgaven van de sporthal	: € 380.000
Gemiddelde inkomsten	: € 126.888
- Verenigingen	: € 80.000
- Niet verenigingen	: € 6.400
- Overige scholen	: € 26.500
- Diversen	: € 137

Bijlage 1 Concurrentie overzicht

Overzicht van de concurrentie (fitness, zwembaden en zwemscholen) binnen het primaire verzorgingsgebied van sportcentrum Scharlakenhof te gemeente Haren.

ZWEMBADEN EN ZWEMSCHOLEN			
Binnenbaden	*Plaats*	*Buitenbaden*	
1) Helperzwembad	Groningen	1) zwembad Lemferdinge	Paterswolde
2) zwembad Hoogkerk	Groningen	2) zwembad De Papiermolen	Groningen
3) zwembad De Parrel	Groningen	3) zwembad Engelbert	Groningen
4) Bob Bruinsbad	Hoogezand	4) natuurbad Zuidlaardermeer	Hoogezand
5) zwembad Kardinge	Groningen	5) strandbad Meerwijck	Kropswolde
6) Aqualaren	Zuidlaren	6) zwembad De Leemdobben	Vries
Zwemscholen			
1) zwemschool Dorien	Haren		
2) zwemschool Haren	Haren		
3) zwemschool Ebert	Groningen		
4) zwemschool Aqua4You	Groningen		
5) De Zwemschool	Groningen		
6) zwemschool Aquaborg	Scharmer		
7) zwemschool Robsports	Groningen		

FITNESS			
Centrum	*Plaats*		*Plaats*
1) Plaza Sportiva Euroborg	Groningen	12) Sportcentrum Dave Jonkers	Zuidlaren
2) Achmea Health Center	Groningen	13) Campo Health Center	Groningen
3) Fitness First Health Club	Groningen	14) Construction fitnessclub	Groningen
4) Sportief negentig	Groningen	15) Springs Total Body Care	Groningen
5) Energy zon- en fitnesscentrum	Haren	16) Fit4U	
6) Sportcentrum Haren (Body Fit)	Haren	17) Sport en Wellnesscenter Assen	Assen
7) Precision Pilates	Haren	18) Fitnessfactory Assen	Assen
8) Sport- en fitnessclub De Marsch	Paterswolde	19) Achmea Health en Spa center	Assen
9) Fysio Fit	Zuidlaren	20) Fit4Free	Assen
10) Sportrade fit- & wellness	Zuidlaren		
11) Fitness- en gezondheidscentrum Tynaarlo	Tynaarlo		

Bijlage 2 Zwembadconfiguratie

Als richtlijn voor een efficiënt gebruik van binnenbaden geldt een normgetal van 300 bezoekers per m2 binnenwater. De capaciteit van het huidige zwembad is vertrekpunt en bedraagt 632,5 m2 binnenwater. Dit betekent in theorie – op basis van deze normcijfers – dat het zwembad jaarlijks 189.750 bezoekers kan bedienen. Zwembad Aqualaren heeft 490m2 wateroppervlak en bedient in theorie 147.000 bezoekers.

In onderstaande tabel staat de berekening overzichtelijk weergegeven.
De kolom Watercapaciteit is de huidige watercapaciteit van alle baden opgeteld; Haren 632,5m2 en Tynaarlo 490m2. De kolom Norm is het aantal bezoekers dat op basis van de huidige capaciteit in theorie behaald moet kunnen worden (300 x 632,5m2 en 300 x 490m2). De kolom Prestatie is het gemiddelde aantal bezoekers tussen 2007 en 2010. De kolom Optimalisatie geeft het aantal m2 watercapaciteit weer dat gereduceerd kan worden.
Uiteraard is het belangrijk dat piekjaren en groeimogelijkheden kunnen worden opgevangen en dus dat enige marge wordt ingebouwd. Optimalisatievariant A houdt hier rekening mee en geeft het aantal m2 zwemwater weer dat in een optimale situatie beschikbaar is in het zwembad Scharlakenhof.

	Watercapaciteit	Norm	Prestatie	Optimalisatie (m2)
Totaal	632,5 m2	189.750	93.100	-/- 322 m2
	Prestatie	**Norm**	**Watercapaciteit**	**Optimalisatie (m2)**
A:	105.000	300	350 m2	-/- 282,5

In de gemeente Tynaarlo is het voor zwembad Aqualaren als volgt.

	Watercapaciteit	Norm	Prestatie	Optimalisatie (m2)
Totaal	490 m2	147.000	113.100	-/- 113 m2
	Prestatie	**Norm**	**Watercapaciteit**	**Optimalisatie (m2)**
A:	120.000	300	400 m2	-/- 90,0

Bijlage 3 Branche: Fitness

De marktomstandigheden in de fitnessbranche zijn de laatste 2 jaren aanzienlijk minder ‘eenvoudig’ dan voorheen. De branche heeft weinig last van de gevolgen van de economische crisis, maar kampt met structurele problemen. Overaanbod is het belangrijkste probleem. Daarbij is de (prijs)concurrentie de afgelopen jaren sterk

toegenomen, hebben bestaande bedrijven flink uitgebreid, openden ketens in hoog tempo nieuwe vestigingen en zijn er doelgroepencentra ontstaan zoals lowbudget- en ladiescentra. De gewone fitnessclub verdwijnt uit het straatbeeld en wordt vervangen door multifunctionele beweeg- / healthcentra.

De voornaamste trends[5] zijn:
- Schaalvergroting en vernieuwing
- Fitnessketens breiden aantal vestigingen uit
- Vaker focus op doelgroepen
- Groeiend aantal lowbudget- en ladiescentra
- Toenemende aandacht voor gezondheid en vitaliteit bij (vergrijzende) consument.
- Meer fitnessmogelijkheden op het werk, bij hotels, fysio-praktijken en scholen.

Fitness blijft onverminderd populair in Nederland (kans). De productontwikkelingen houden aan en ondernemende fitnesscentra kunnen hierdoor continu inspelen op deze omzet generende producten, zoals Zumba. Ook de marktvraag blijft gericht op gezondheid (overgewicht en gezonde voeding), de overheid heeft veel aandacht voor gezondheid. Recentelijk stijgt de vraag naar fitness als ziektepreventie vanuit de seniorenmarkt.

Succes is mogelijk in de huidige verdringingsmarkt. Belangrijke waarden zijn het onderscheidend vermogen, kiezen voor een bepaalde doelgroep en de juiste positionering op de markt.

Bijlage 4 Branche: gezondheidscentra en fysio

Trends
- Therapie meer gericht op preventie en bewegingsoefeningen in plaats van fysieke behandeling patiënt.
- Behandeling patiënten in kleine groepen.
- Fysiotherapeuten organiseren zich in zorggroepen om een goede positie te krijgen binnen een samenwerkingsverband met andere medici en zich te versterken in onderhandelingen met de zorgverzekeraar.

Kansen en bedreigingen
- De vrijgave van de tarieven biedt ruimte voor ondernemerschap.
- Het ontwikkelen van innovatieve behandelingen en nieuwe producten kunnen resulteren in een hoger rendement. Hierdoor neemt de concurrentie tussen fysiotherapeuten toe.

[5] Rabobank Cijfers en Trends, maart 2011

- Om zich staande te houden is het voor de therapeut van belang dat hij goede contacten heeft met doorverwijzers (huisartsen en specialisten) en vooral zorgverzekeraars.

Perspectief
Het perspectief voor 2011 voor de fysiotherapeut is goed te noemen. Vanuit de vraagzijde is op termijn steeds meer behoefte aan dienstverlening voor ouderen, chronische zieken en doelgroepen, die meer willen of moeten bewegen. Wijzigingen in regelgeving (bezuinigingen) hebben in het verleden geen verlaging van de vraag laten zien. De aanbodzijde in Nederland is met 4700 fysiotherapatiepraktijken voldoende aanwezig. Momenteel is vraag en
aanbod in evenwicht.

Onderscheidende factoren in deze branche zijn:
- de mate van ondernemerschap, hetgeen zichtbaar wordt in goede locatie, marketing en personeelsbeleid;
- goede bedrijfsvoering, wat zichtbaar wordt in marktconforme tarieven en het ontbreken van wachtlijsten;
- het goede netwerk met zoals overige eerste lijnsactoren, specialisten en zorgverzekeraars;
- innovativiteit in de branche. Nieuwe ontwikkelingen worden zowel door patiënt als zorgverzekeraar gewaardeerd;

Bijlage 5 Branche: Recreatie en wellness

Trends
- Toename van aantal (grote) wellnescentra en sauna's met veel voorzieningen en van hotels en bungalowparken met wellnessfaciliteiten.
- Noodzaak van onderscheidend vermogen en professionalisering door snelle groei aanbod.
- Opkomst van Quick wellness; consument is gehaast en wil in korte tijd onthaasten.
- Alles omtrent ontspanning, genot en een goed gevoel wint aan populariteit.
- De markt van preventieve wellness is groeiende.

Kansen en bedreigingen
- De animo voor wellness kan de komende jaren verder toenemen.
- De consument wordt bewuster van een goede verzorging van lichaam en geest.
- Ook mannen maken in toenemende mate gebruik van wellnessfaciliteiten.
- Door te kiezen voor specifieke doelgroepen is het mogelijk meer onderscheidend vermogen te bieden.

- Door professionalisering in de branche komt er meer aandacht voor sturen op kosten, productiviteit en rendement.
- De (prijs)concurrentie neemt toe door uitbreiding en nieuwbouw van wellnesscentra. Bovendien komen er ook steeds meer wellnessfaciliteiten bij hotels en vakantieparken.
- Door de crisis is de gemiddelde besteding per persoon fors gedaald.

Perspectief
Wellnessmarkt groeit, maar concurrentie neemt toe.
Zowel 2009 als 2010 waren geen topjaren voor wellnesscentra. Want terwijl enerzijds de animo voor wellness groeit, staan de gemiddelde bestedingen in de centra onder druk. De economische crisis heeft consumenten bewuster gemaakt van hun uitgaven. Een bezoek aan een wellnesscentrum is voor veel mensen een luxe-uitgave en tijdens een recessie wordt vooral op luxe bezuinigd. Dit betekent dat gasten tijdens een bezoek aan een wellnesscentrum minder besteden in de horeca- of beauty- afdeling. Verder wordt er scherper gelet op aanbiedingen. Dit wordt nog in de hand gewerkt doordat veel aanbieders volop stunten met toegangsprijzen. Door deze felle
prijsconcurrentie zijn gerealiseerde entreeprijzen vaak veel lager dan het gepubliceerde tarief. Hierdoor draaien diverse centra niet het rendement dat gezien de hoge investeringen is vereist.

Toekomstperspectief zeker aanwezig
Toch is er zeker toekomstperspectief voor deze nog jonge branche. Naar verwachting neemt de vraag naar wellness de komende jaren verder toe. Anderzijds neemt ook het aanbod nog fors toe gezien de vele plannen in ontwikkeling. Dit betekent onherroepelijk dat de branche een professionaliseringsslag te wachten staat. Om succesvol te zijn wordt er veel van de wellnessondernemers gevraagd: aandacht voor de markt en de klant, scherp sturen op productiviteit en rendement en bieden van een onderscheidend product. Met daarbij de noodzaak continue te investeren in optimale beleving om herhalingsbezoek te stimuleren.

Bijlage 6 Toelichting afschrijvingsmethodiek

In de rapportage zijn de volgende afschrijftermijnen en rentepercentages aangehouden: 40 jaar bouwkundig, 15 jaar installaties en 25 jaar bij verbouwing, lineair, 5,3 % rente. Afwijkend hierin is de inrichting/opwaardering sporthal, daarvoor is een periode van 10 jaar aangehouden voor inrichtingszaken en 25 jaar voor verbouwing.

Bijlage 7 Kosten indicatoren

De gearceerde scenario's zijn die scenario's waar sprake is van samenwerking tussen de gemeenten.

OMSCHRIJVING	**TOELICHTING**							
	SCENARIO 1A	**SCENARIO 1B**	**SCENARIO 1C**	**SCENARIO 2A**	**SCENARIO 2B**	**SCENARIO 3A**	**SCENARIO 3B1**	**SCENARIO 3B2**
Salariskosten (vaste formatie) en overige personeelskosten	Aantal FTE: 12. salariskosten per FTE = € 32.175	Aantal FTE: 6. salariskosten per FTE = € 32.175 (exclusief fitness)	Aantal FTE: 6. salariskosten per FTE = € 32.175 (exclusief fitness)	Aantal FTE: 8. salariskosten per FTE = € 32.175	Aantal FTE: 8. salariskosten per FTE = € 32.175	Aantal FTE: 12. salariskosten per FTE = € 32.175	Aantal FTE: 10. salariskosten per FTE = € 32.175	Aantal FTE: 10. salariskosten per FTE = € 32.175
Energie (gas + elektriciteit)	Aantal m2 gebouw: 2.514m2 x € 48,-	Aantal m2 gebouw: 2.514m2 x € 48,-	Aantal m2 gebouw: 2.514m2 x € 48,-	Aantal m2 gebouw: 1.949 x € 48,-	Aantal m2 gebouw: 1.949m2 x € 48,-	Aantal m2 gebouw: 2.480m2 x € 48,-.	Aantal m2 gebouw: 1.173m2 x € 48,-.	Aantal m2 gebouw: 2.849 x € 48,-.
Water	Aantal m2: 624,5 m2 x € 33,-	Aantal m2: 420 m2 x € 33,- .	Aantal m2: 420 m2 x € 33,-	Aantal m2: 375m2 x € 33,-	Aantal m2: 375m2 x € 33,-	Aantal m2: 700m2 x € 33,-	Aantal m2: 567 x € 33,-	Aantal m2: 567 x € 33,-.
Overige exploitatiekosten	Aantal m2 gebouw: 2.514m2 x € 66,-	Aantal m2 gebouw: 2.514m2 x € 66,-	Aantal m2 gebouw: 2.514m2 x € 66,-	Aantal m2 gebouw: 1.949m2 x € 66,-	Aantal m2 gebouw: 1.949m2 x € 66,-	Aantal m2 gebouw: 2.480m2 x € 66,-	Aantal m2 gebouw: 1.173m2 x € 66,-	Aantal m2 gebouw: 2.849 x € 66,-
Onderhoud:	Notitie bbn (nieuwbouw) / notitie Drijver en Partners (bestaand)	Notitie bbn (nieuwbouw) / notitie Drijver en Partners (bestaand)	Notitie bbn (nieuwbouw) / notitie Drijver en Partners (bestaand)	Notitie bbn (nieuwbouw) / notitie Drijver en Partners (bestaand)	Notitie bbn (nieuwbouw) / notitie Drijver en Partners (bestaand)	Notitie bbn (nieuwbouw) / notitie Drijver en Partners (bestaand)	Notitie bbn (nieuwbouw) / notitie Drijver en Partners (bestaand)	Notitie bbn (nieuwbouw) / notitie Drijver en Partners (bestaand)
Kapitaallasten:	Zie onderhoud	Zie onderhoud	Zie onderhoud	Zie onderhoud	Zie onderhoud	Zie onderhoud	Zie onderhoud	Zie onderhoud
Groot onderhoud MOP	Zie onderhoud	Zie onderhoud	Zie onderhoud	Zie onderhoud	Zie onderhoud	Zie onderhoud	Zie onderhoud	Zie onderhoud
Omzet gerelateerde inkoopkosten	Gemiddeld 2,5%	Gemiddeld 2,5%	Gemiddeld 2,5%	Gemiddeld 2,5%	Gemiddeld 2,5%	Gemiddeld 2,5%	Gemiddeld 2,5%	Gemiddeld 2,5%

Bijlage 8 Inkomsten indicatoren

De gearceerde scenario's zijn die scenario's waar sprake is van samenwerking tussen de gemeenten.

OMSCHRIJVING	**TOELICHTING**							
	SCENARIO 1A	**SCENARIO 1B**	**SCENARIO 1C**	**SCENARIO 2A**	**SCENARIO 2B**	**SCENARIO 3A**	**SCENARIO 3B1**	**SCENARIO 3B2**
Recreatief zwemmen Incl. correctiefactor animo (%)	Haren = 104 / m2 Per bezoek € 3,00	Haren = 104 / m2 Per bezoek € 3,00	Haren = 104 / m2 Per bezoek € 3,00	Haren = 104 / m2 Tynaarlo = 235 / m2 Per bezoek € 3,00	Haren = 104 / m2 Per bezoek € 3,00	Haren = 104 / m2 Tynaarlo = 235 / m2 Per bezoek € 3,00	Haren = 104 / m2 Tynaarlo = 235 / m2 Per bezoek € 3,00	Haren = 152 / m2 Tynaarlo = 235 / m2 Per bezoek € 3,00
Zwemles Incl. correctiefactor programmering (%)	Haren = 62,5 / m2 Per bezoek € 8,0	Haren = 62,5 / m2 Per bezoek € 8,0	Haren = 62,5 / m2 Per bezoek € 8,0	Haren= 62,5 / m2 Tynaarlo= 51,5 / m2 Per bezoek € 8,0	Haren = 62,5 / m2 Per bezoek € 8,0	Haren= 62,5 / m2 Tynaarlo=51,5 / m2 Per bezoek € 8,0	Haren= 62,5 / m2 Tynaarlo=51,5 / m2 Per bezoek € 8,0	Haren= 62,5 / m2 Tynaarlo=51,5 / m2 Per bezoek € 8,0
Doelgroepen Incl. correctiefactor programmering (%)	Haren = 22,8 / m2 Per bezoek € 7,-	Haren = 22,8 / m2 Per bezoek € 7,-	Haren = 22,8 / m2 Per bezoek € 7,-	Haren = 22,8 / m2 Tynaarlo 17,1 / m2 Per bezoek € 7,-	Haren = 22,8 / m2 Per bezoek € 7,-	Haren = 22,8 / m2 Tynaarlo 17,1 / m2 Per bezoek € 7,-	Haren = 22,8 / m2 Tynaarlo 17,1 / m2 Per bezoek € 7,-	Haren = 22,8 / m2 Tynaarlo 17,1 / m2 Per bezoek € 7,-
Overige inkomsten (zwembad)	Subsidies gemeente Haren € 10.500			Gezamenlijke prestatie 2010 x	Subsidies gemeente Haren € 10.500	Subsidies gemeente Haren € 10.500		
Verenigingen	Gemiddelde 2006/2010	Gemiddelde 2006/2010	Gemiddelde 2006/2010	Gezamenlijke prestatie 2010 x	Gemiddelde 2006/2010	Haren = 152 / m2 Tynaarlo = 343 / m2 Per bezoek € 3,00	Gemiddelde 2006/2010	Gemiddelde 2006/2010
Sporthal inkomsten	Gemiddelde 2006/2010	Gemiddelde 2006/2010	Gemiddelde 2006/2010	Gezamenlijke prestatie 2010 x	Gemiddelde 2006/2010	Gemiddelde 2006/2010	Gemiddelde 2006/2010	Gemiddelde 2006/2010
Horeca inkomsten	Gemiddelde afgelopen jaren (2006/2009)	Gemiddelde afgelopen jaren (2006/2009)	Gemiddelde afgelopen jaren (2006/2009)	Gezamenlijke prestatie 2010	Gemiddelde afgelopen jaren (2006/2009)	Gezamenlijke prestatie 2010	Gezamenlijke prestatie 2010	Gezamenlijke prestatie 2010

Commerciële functie(s)		Huurprijs € 90 per m2. Casco ruimte bvo = 420m2.	Huurprijs € 90 per m2. Casco ruimte bvo = 420m2.	**NVT**	Huurprijs € 90 per m2. Casco ruimte bvo = 420m2.			

Bijlage 9 Exploitatiebegroting scenario 1

SCENARIO 1A: huidige configuratie handhaven, geheel renoveren (grootonderhoud)

	2014	2015	2016	2017
PERSONEEL				
Salariskosten	€ 324.108	€ 328.970	€ 333.904	€ 338.913
Sociale lasten	€ 43.680	€ 44.335	€ 45.000	€ 45.675
Pensioenen	€ 21.312	€ 21.632	€ 21.956	€ 22.285
SUBTOTAAL	€ 389.100	€ 394.937	€ 400.861	€ 406.873
DIRECTE EXPLOITATIEKOSTEN				
Energie (gas + elektriciteit)	€ 121.221	€ 123.039	€ 124.885	€ 126.758
Water	€ 20.609	€ 20.918	€ 21.231	€ 21.550
Overige exploitatiekosten	€ 99.924	€ 101.423	€ 102.944	€ 104.488
SUBTOTAAL	€ 241.754	€ 245.380	€ 249.060	€ 252.796
PLANMATIGE EXPLOITATIEKOSTEN				
Onderhoud MOP (gehele accommodotatie)	€ 485.017	€ 485.017	€ 485.017	€ 485.017
Dagelijks onderhoud	€ -	€ -	€ -	€ -
Kapitaallasten opwaardering sporthal	€ 56.490	€ 54.704	€ 52.918	€ 51.132
SUBTOTAAL	€ 541.507	€ 539.721	€ 537.935	€ 536.149
OVERIGE UITGAVEN				
Omzet gerelateerde inkoopkosten	€ 13.775	€ 14.051	€ 14.332	€ 14.618
SUBTOTAAL	€ 13.775	€ 14.051	€ 14.332	€ 14.618
TOTAAL UITGAVEN	**€ 1.186.136**	**€ 1.194.088**	**€ 1.202.188**	**€ 1.210.437**
INKOMSTEN				
Zwembad inkomsten				
- recreatief zwemmen	€ 108.537	€ 109.622	€ 110.719	€ 111.826
- zwemles	€ 182.625	€ 184.451	€ 186.296	€ 188.159

- verenigingen	€ 75.000	€ 75.750	€ 76.508	€ 77.273
- doelgroepen	€ 41.344	€ 41.758	€ 42.175	€ 42.597
- overige inkomsten	€ 10.500	€ 10.605	€ 10.711	€ 10.818
Sporthal inkomsten	€ 113.000	€ 114.130	€ 115.271	€ 116.424
Horeca inkomsten	€ 20.000	€ 20.200	€ 20.402	€ 20.606
TOTAAL INKOMSTEN	**€ 551.006**	**€ 556.516**	**€ 562.082**	**€ 567.702**

TOTAAL UITGAVEN	€ 1.186.136	€ 1.194.088	€ 1.202.188	€ 1.210.437
TOTAAL INKOMSTEN	€ 551.006	€ 556.516	€ 562.082	€ 567.702
SALDO	€ 635.129-	€ 637.571-	€ 640.106-	€ 642.734-

SCENARIO 1B: huidige configuratie verkleinen, gedeelte renoveren en gedeelte zwembad slopen danwel leeg laten staan

	2014	2015	2016	2017
PERSONEEL				
Salariskosten	€ 162.054	€ 164.485	€ 166.952	€ 169.456
Sociale lasten	€ 21.840	€ 22.168	€ 22.500	€ 22.838
Pensioenen	€ 10.656	€ 10.816	€ 10.978	€ 11.143
SUBTOTAAL	€ 194.550	€ 197.468	€ 200.430	€ 203.437
DIRECTE EXPLOITATIEKOSTEN				
Energie (gas + elektriciteit)	€ 121.221	€ 123.039	€ 124.885	€ 126.758
Water	€ 13.860	€ 14.068	€ 14.279	€ 14.493
Overige exploitatiekosten	€ 99.924	€ 101.423	€ 102.944	€ 104.488
SUBTOTAAL	€ 235.005	€ 238.530	€ 242.108	€ 245.740
PLANMATIGE EXPLOITATIEKOSTEN				
Onderhoud MOP (gehele accommodotatie)	€ 451.562	€ 451.562	€ 451.562	€ 451.562
Dagelijks onderhoud	€ -	€ -	€ -	€ -
kapitaallast verbouwing	€ 51.150	€ 49.984	€ 48.818	€ 47.652
Kapitaallasten opwaardering sporthal	€ 54.165	€ 52.502	€ 50.839	€ 49.176
SUBTOTAAL	€ 556.877	€ 554.048	€ 551.219	€ 548.390

OVERIGE UITGAVEN				
Omzet gerelateerde inkoopkosten	€ 12.750	€ 13.004	€ 13.265	€ 13.530
SUBTOTAAL	€ 12.750	€ 13.004	€ 13.265	€ 13.530
TOTAAL UITGAVEN	**€ 999.181**	**€ 1.003.050**	**€ 1.007.021**	**€ 1.011.096**
INKOMSTEN				
Zwembad inkomsten				
- recreatief zwemmen	€ 93.600	€ 94.536	€ 95.481	€ 96.436
- zwemles	€ 150.000	€ 151.500	€ 153.015	€ 154.545
- verenigingen	€ 75.000	€ 75.750	€ 76.508	€ 77.273
- doelgroepen	€ 47.880	€ 48.359	€ 48.842	€ 49.331
- overige inkomsten	€ 10.500	€ 10.605	€ 10.711	€ 10.818
Sporthal inkomsten	€ 113.000	€ 114.130	€ 115.271	€ 116.424
Horeca inkomsten	€ 20.000	€ 20.200	€ 20.402	€ 20.606
Huur inkomsten (comm. Kostendrager)	€ 100.000	€ 101.500	€ 103.023	€ 104.568
TOTAAL INKOMSTEN	**€ 509.980**	**€ 515.080**	**€ 520.231**	**€ 525.433**
TOTAAL UITGAVEN	€ 999.181	€ 1.003.050	€ 1.007.021	€ 1.011.096
TOTAAL INKOMSTEN	€ 509.980	€ 515.080	€ 520.231	€ 525.433
SALDO	€ 489.201-	€ 487.971-	€ 486.791-	€ 485.663-

SCENARIO 1C: huidige configuratie verkleinen, gedeelte renoveren en gedeelte zwembad transformeren tot andere voorziening (fitness?)

	2014	2015	2016	2017
PERSONEEL				
Salariskosten	€ 162.054	€ 164.485	€ 166.952	€ 169.456
Sociale lasten	€ 21.840	€ 22.168	€ 22.500	€ 22.838
Pensioenen	€ 10.656	€ 10.816	€ 10.978	€ 11.143
SUBTOTAAL	€ 194.550	€ 197.468	€ 200.430	€ 203.437
DIRECTE EXPLOITATIEKOSTEN				
Energie (gas + elektriciteit)	€ 121.221	€ 123.039	€ 124.885	€ 126.758
Water	€ 20.609	€ 20.918	€ 21.231	€ 21.550
Overige exploitatiekosten	€ 99.924	€ 101.423	€ 102.944	€ 104.488
SUBTOTAAL	€ 241.754	€ 245.380	€ 249.060	€ 252.796
PLANMATIGE EXPLOITATIEKOSTEN				
Onderhoud MOP (gehele accommodotatie)	€ 451.562	€ 451.562	€ 451.562	€ 451.562
Dagelijks onderhoud	€ 9.240	€ 9.425	€ 9.613	€ 9.806
kapitaallast verbouwing	79.422	77.612	75.801	73.991
Kapitaallasten opwaardering sporthal	€ 56.490	€ 54.704	€ 52.918	€ 51.132
SUBTOTAAL	€ 596.714	€ 593.302	€ 589.894	€ 586.489
OVERIGE UITGAVEN				
Omzet gerelateerde inkoopkosten	€ 12.750	€ 13.004	€ 13.265	€ 13.530
SUBTOTAAL	€ 12.750	€ 13.004	€ 13.265	€ 13.530
TOTAAL UITGAVEN	**€ 1.045.767**	**€ 1.049.154**	**€ 1.052.649**	**€ 1.056.252**
INKOMSTEN				
Zwembad inkomsten				
- recreatief zwemmen	€ 93.600	€ 94.536	€ 95.481	€ 96.436
- zwemles	€ 150.000	€ 151.500	€ 153.015	€ 154.545
- verenigingen	€ 75.000	€ 75.750	€ 76.508	€ 77.273
- doelgroepen	€ 47.880	€ 48.359	€ 48.842	€ 49.331
- overige inkomsten	€ 10.500	€ 10.605	€ 10.711	€ 10.818
Sporthal inkomsten	€ 113.000	€ 114.130	€ 115.271	€ 116.424

Horeca inkomsten	€ 20.000	€ 20.200	€ 20.402	€ 20.606
Huur inkomsten (comm. Kostendrager)	€ 100.000	€ 101.500	€ 103.023	€ 104.568
TOTAAL INKOMSTEN	**€ 509.980**	**€ 515.080**	**€ 520.231**	**€ 525.433**

TOTAAL UITGAVEN	€ 1.045.767	€ 1.049.154	€ 1.052.649	€ 1.056.252
TOTAAL INKOMSTEN	€ 509.980	€ 515.080	€ 520.231	€ 525.433
SALDO	€ 535.787-	€ 534.074-	€ 532.418-	€ 530.819-

Bijlage 10 Exploitatiebegroting scenario 2

SCENARIO 2A: sloop zwembad en handhaven sporthal, zwembad nieuwbouw sober elders

	2014	2015	2016	2017
PERSONEEL				
Salariskosten	€ 216.072	€ 219.313	€ 222.603	€ 225.942
Sociale lasten	€ 29.120	€ 29.557	€ 30.000	€ 30.450
Pensioenen	€ 14.208	€ 14.421	€ 14.637	€ 14.857
SUBTOTAAL	€ 259.400	€ 263.291	€ 267.240	€ 271.249
DIRECTE EXPLOITATIEKOSTEN				
Energie (gas + elektriciteit)	€ 93.552	€ 94.955	€ 96.380	€ 97.825
Water	€ 12.375	€ 12.561	€ 12.749	€ 12.940
Overige exploitatiekosten	€ 62.634	€ 63.574	€ 64.527	€ 65.495
SUBTOTAAL	€ 168.561	€ 171.089	€ 173.656	€ 176.261
PLANMATIGE EXPLOITATIEKOSTEN				
Onderhoud MOP (zwembad)	€ 109.144	€ 111.327	€ 113.553	€ 115.824
Onderhoud MOP (sporthal)	€ 185.353	€ 185.353	€ 185.353	€ 185.353
Kapitaallasten (sloop en nieuwbouw)	€ 458.528	€ 448.805	€ 439.082	€ 429.358
Dagelijks onderhoud nieuwbouwdeel	€ 72.113	€ 73.555	€ 75.026	€ 76.527
Kapitaallasten opwaardering sporthal	€ 56.490	€ 54.704	€ 52.918	€ 51.132
SUBTOTAAL	€ 881.628	€ 873.744	€ 865.932	€ 858.194
OVERIGE UITGAVEN				
Omzet gerelateerde inkoopkosten	€ 17.379	€ 17.727	€ 18.081	€ 18.443
SUBTOTAAL	€ 17.379	€ 17.727	€ 18.081	€ 18.443
TOTAAL UITGAVEN	**€ 1.326.968**	**€ 1.325.851**	**€ 1.324.909**	**€ 1.324.147**
INKOMSTEN				
Zwembad inkomsten				

- recreatief zwemmen	€ 190.688	€ 192.594	€ 194.520	€ 196.466
- zwemles	€ 188.100	€ 189.981	€ 191.881	€ 193.800
- verenigingen	€ 75.000	€ 75.750	€ 76.508	€ 77.273
- doelgroepen	€ 68.079	€ 68.760	€ 69.448	€ 70.142
- overige inkomsten	€ 10.500	€ 10.605	€ 10.711	€ 10.818
Sporthal inkomsten	€ 113.000	€ 114.130	€ 115.271	€ 116.424
Horeca inkomsten	€ 12.000	€ 12.120	€ 12.241	€ 12.364
Huur inkomsten (comm. Kostendrager)	€ 37.800	€ 39.690	€ 41.675	€ 43.758
TOTAAL INKOMSTEN	**€ 695.167**	**€ 703.631**	**€ 712.254**	**€ 721.044**

TOTAAL UITGAVEN	€ 1.326.968	€ 1.325.851	€ 1.324.909	€ 1.324.147
TOTAAL INKOMSTEN	€ 695.167	€ 703.631	€ 712.254	€ 721.044
SALDO	€ 631.801-	€ 622.220-	€ 612.655-	€ 603.103-

SCENARIO 2B deels renoveren en commerciele functie(s) toevoegen

	2014	2015	2016	2017
PERSONEEL				
Salariskosten	€ 216.072	€ 219.313	€ 222.603	€ 225.942
Sociale lasten	€ 29.120	€ 29.557	€ 30.000	€ 30.450
Pensioenen	€ 14.208	€ 14.421	€ 14.637	€ 14.857
SUBTOTAAL	€ 259.400	€ 263.291	€ 267.240	€ 271.249
DIRECTE EXPLOITATIEKOSTEN				
Energie (gas + elektriciteit)	€ 93.552	€ 94.955	€ 96.380	€ 97.825
Water	€ 12.375	€ 12.561	€ 12.749	€ 12.940
Overige exploitatiekosten	€ 62.634	€ 63.574	€ 64.527	€ 65.495
SUBTOTAAL	€ 168.561	€ 171.089	€ 173.656	€ 176.261
PLANMATIGE EXPLOITATIEKOSTEN				
Onderhoud MOP (zwembad)	€ 109.144	€ 111.327	€ 113.553	€ 115.824
Onderhoud MOP (sporthal)	€ 185.353	€ 185.353	€ 185.353	€ 185.353

Kapitaallasten (sloop en nieuwbouw)	€ 457.982	€ 448.268	€ 438.554	€ 428.840
Dagelijks onderhoud nieuwbouwdeel	€ 72.113	€ 73.555	€ 75.026	€ 76.527
Kapitaallasten opwaardering sporthal	€ 56.490	€ 54.704	€ 52.918	€ 51.132
SUBTOTAAL	€ 881.082	€ 873.207	€ 865.405	€ 857.676
OVERIGE UITGAVEN				
Omzet gerelateerde inkoopkosten	€ 14.903	€ 15.201	€ 15.505	€ 15.815
SUBTOTAAL	€ 14.903	€ 15.201	€ 15.505	€ 15.815
TOTAAL UITGAVEN	**€ 1.323.946**	**€ 1.322.789**	**€ 1.321.806**	**€ 1.321.001**
INKOMSTEN				
Zwembad inkomsten				
- recreatief zwemmen	€ 87.750	€ 88.628	€ 89.514	€ 90.409
- zwemles	€ 150.000	€ 151.500	€ 153.015	€ 154.545
- verenigingen	€ 75.000	€ 75.750	€ 76.508	€ 77.273
- doelgroepen	€ 47.880	€ 48.359	€ 48.842	€ 49.331
- overige inkomsten	€ 10.500	€ 10.605	€ 10.711	€ 10.818
Sporthal inkomsten	€ 113.000	€ 114.130	€ 115.271	€ 116.424
Horeca inkomsten	€ 12.000	€ 12.120	€ 12.241	€ 12.364
Huur inkomsten (comm. Kostendrager)	€ 100.000	€ 101.500	€ 103.023	€ 104.568
TOTAAL INKOMSTEN	**€ 596.130**	**€ 602.591**	**€ 609.125**	**€ 615.731**
TOTAAL UITGAVEN	€ 1.323.946	€ 1.322.789	€ 1.321.806	€ 1.321.001
TOTAAL INKOMSTEN	€ 596.130	€ 602.591	€ 609.125	€ 615.731
SALDO	€ 727.816-	€ 720.198-	€ 712.681-	€ 705.270-

SCENARIO 2C Sloop zwembad en handhaven sporthal, geen nieuw zwembad

Personeelskosten gebaseerd op 1,5 FTE (Beheerders)

	2014	2015	2016	2017
PERSONEEL				
Salariskosten	€ 40.514	€ 41.121	€ 41.738	€ 42.364
Sociale lasten	€ 5.460	€ 5.542	€ 5.625	€ 5.709
Pensioenen	€ 2.664	€ 2.704	€ 2.745	€ 2.786
SUBTOTAAL	€ 48.638	€ 49.367	€ 50.108	€ 50.859
DIRECTE EXPLOITATIEKOSTEN				
Energie (gas + elektriciteit)	€ 62.400	€ 63.336	€ 64.286	€ 65.250
Water	€ 4.125	€ 4.187	€ 4.250	€ 4.313
Overige exploitatiekosten	€ 19.800	€ 20.097	€ 20.398	€ 20.704
SUBTOTAAL	€ 86.325	€ 87.620	€ 88.934	€ 90.268
PLANMATIGE EXPLOITATIEKOSTEN				
Onderhoud MOP (zwembad)	€ -	€ -	€ -	€ -
Onderhoud MOP (sporthal)	€ 185.353	€ 185.353	€ 185.353	€ 185.353
Kapitaallasten (sloop en nieuwbouw)	€ -	€ -	€ -	€ -
Dagelijks onderhoud nieuwbouwdeel	€ -	€ -	€ -	€ -
Kapitaallasten opwaardering sporthal	€ 56.490	€ 54.704	€ 52.918	€ 51.132
SUBTOTAAL	€ 241.843	€ 240.057	€ 238.271	€ 236.485
OVERIGE UITGAVEN				
Omzet gerelateerde inkoopkosten	€ 3.125	€ 3.188	€ 3.251	€ 3.316
SUBTOTAAL	€ 3.125	€ 3.188	€ 3.251	€ 3.316
TOTAAL UITGAVEN	**€ 379.930**	**€ 380.231**	**€ 380.564**	**€ 380.928**
INKOMSTEN				
Sporthal inkomsten	€ 113.000	€ 114.130	€ 115.271	€ 116.424
Horeca inkomsten	€ 12.000	€ 12.120	€ 12.241	€ 12.364
Huur inkomsten (comm. Kostendrager)	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTAAL INKOMSTEN	**€ 125.000**	**€ 126.250**	**€ 127.513**	**€ 128.788**

TOTAAL UITGAVEN	€ 379.930	€ 380.231	€ 380.564	€ 380.928
TOTAAL INKOMSTEN	€ 125.000	€ 126.250	€ 127.513	€ 128.788
SALDO	€ 254.930-	€ 253.981-	€ 253.051-	€ 252.141-

Bijlage 11 Exploitatiebegroting scenario 3

SCENARIO 3A: nieuwbouw uitgebreide config op gemeentegrenzen, zwembad scharlakenhof en aquarel slopen, sporthal handhaven

	2014	2015	2016	2017
PERSONEEL				
Salariskosten	€ 324.108	€ 328.970	€ 333.904	€ 338.913
Sociale lasten	€ 43.680	€ 44.335	€ 45.000	€ 45.675
Pensioenen	€ 21.312	€ 21.632	€ 21.956	€ 22.285
SUBTOTAAL	€ 389.100	€ 394.937	€ 400.861	€ 406.873
DIRECTE EXPLOITATIEKOSTEN				
Energie (gas + elektriciteit)	€ 119.040	€ 120.826	€ 122.638	€ 124.478
Water	€ 26.268	€ 26.662	€ 27.062	€ 27.468
Overige exploitatiekosten	€ 97.680	€ 99.145	€ 100.632	€ 102.142
SUBTOTAAL	€ 242.988	€ 246.633	€ 250.332	€ 254.087
PLANMATIGE EXPLOITATIEKOSTEN				
Onderhoud MOP (zwembad)	€ 138.880	€ 141.658	€ 144.491	€ 147.381
Onderhoud MOP (sporthal)	€ 185.353	€ 185.353	€ 185.353	€ 185.353
Kapitaallasten (sloop en nieuwbouw)	€ 628.027	€ 614.610	€ 601.193	€ 587.775
Dagelijks onderhoud nieuwbouwdeel	€ 91.760	€ 93.595	€ 95.467	€ 97.376
Kapitaallasten opwaardering sporthal	€ 56.490	€ 54.704	€ 52.918	€ 51.132
SUBTOTAAL	€ 1.100.510	€ 1.089.919	€ 1.079.421	€ 1.069.017

OVERIGE UITGAVEN				
Omzet gerelateerde inkoopkosten	€ 22.173	€ 22.616	€ 23.069	€ 23.530
SUBTOTAAL	€ 22.173	€ 22.616	€ 23.069	€ 23.530
TOTAAL UITGAVEN	**€ 1.754.771**	**€ 1.754.105**	**€ 1.753.683**	**€ 1.753.508**
INKOMSTEN				
Zwembad inkomsten				
- recreatief zwemmen	€ 320.355	€ 323.559	€ 326.794	€ 330.062
- zwemles	€ 255.360	€ 257.914	€ 260.493	€ 263.098
- verenigingen	€ 75.000	€ 75.750	€ 76.508	€ 77.273
- doelgroepen	€ 78.204	€ 78.986	€ 79.776	€ 80.574
- overige inkomsten	€ 25.000	€ 25.250	€ 25.503	€ 25.758
Sporthal inkomsten	€ 113.000	€ 114.130	€ 115.271	€ 116.424
Horeca inkomsten	€ 20.000	€ 20.200	€ 20.402	€ 20.606
TOTAAL INKOMSTEN	**€ 886.919**	**€ 895.788**	**€ 904.746**	**€ 913.794**
TOTAAL UITGAVEN	€ 1.754.771	€ 1.754.105	€ 1.753.683	€ 1.753.508
TOTAAL INKOMSTEN	€ 886.919	€ 895.788	€ 904.746	€ 913.794
SALDO	€ 867.852-	€ 858.317-	€ 848.937-	€ 839.714-

SCENARIO 3B1: Sloop RVS bad Scharlakenhof (rest zwembad en sporthal handhaven) en in Tynaarlo een instructiebassin a 8m x 12m

	2014	2015	2016	2017
PERSONEEL				
Salariskosten	€ 270.090	€ 274.141	€ 278.253	€ 282.427
Sociale lasten	€ 36.400	€ 36.946	€ 37.500	€ 38.063
Pensioenen	€ 17.760	€ 18.026	€ 18.297	€ 18.571
SUBTOTAAL	€ 324.250	€ 329.114	€ 334.050	€ 339.061
DIRECTE EXPLOITATIEKOSTEN				
Energie (gas + elektriciteit)	€ 119.040	€ 120.826	€ 122.638	€ 124.478
Water	€ 18.711	€ 18.992	€ 19.277	€ 19.566
Overige exploitatiekosten	€ 97.680	€ 99.145	€ 100.632	€ 102.142
SUBTOTAAL	€ 235.431	€ 238.962	€ 242.547	€ 246.185
PLANMATIGE EXPLOITATIEKOSTEN				
Onderhoud MOP (zwembad)	€ 517.250	€ 518.563	€ 519.903	€ 521.270
Onderhoud MOP (sporthal)	€ -	€ 1	€ 2	€ 3
Kapitaallasten (sloop en nieuwbouw)	€ 298.489	€ 292.155	€ 285.821	€ 279.488
Dagelijks onderhoud nieuwbouwdeel	€ 43.401	€ 44.269	€ 45.154	€ 46.057
Kapitaallasten opwaardering sporthal	€ 56.490	€ 54.704	€ 52.918	€ 51.132
SUBTOTAAL	€ 915.630	€ 909.693	€ 903.799	€ 897.950
OVERIGE UITGAVEN				
Omzet gerelateerde inkoopkosten	€ 14.394	€ 14.682	€ 14.976	€ 15.275
SUBTOTAAL	€ 14.394	€ 14.682	€ 14.976	€ 15.275
TOTAAL UITGAVEN	**€ 1.489.705**	**€ 1.492.451**	**€ 1.495.372**	**€ 1.498.471**
INKOMSTEN				
Zwembad inkomsten				
- recreatief zwemmen	€ 147.744	€ 149.221	€ 150.714	€ 152.221
- zwemles	€ 170.289	€ 171.992	€ 173.712	€ 175.449
- verenigingen	€ 75.000	€ 75.750	€ 76.508	€ 77.273
- doelgroepen	€ 39.238	€ 39.630	€ 40.026	€ 40.427
- overige inkomsten	€ 10.500	€ 10.605	€ 10.711	€ 10.818

Sporthal inkomsten	€ 113.000	€ 114.130	€ 115.271	€ 116.424
Horeca inkomsten	€ 20.000	€ 20.200	€ 20.402	€ 20.606
TOTAAL INKOMSTEN	**€ 575.771**	**€ 581.528**	**€ 587.344**	**€ 593.217**
TOTAAL UITGAVEN	€ 1.489.705	€ 1.492.451	€ 1.495.372	€ 1.498.471
TOTAAL INKOMSTEN	€ 575.771	€ 581.528	€ 587.344	€ 593.217
SALDO	€ 913.934-	€ 910.923-	€ 908.028-	€ 905.254-

SCENARIO 3B2: Sloop zwembad Scharlakenhof (handhaving sporthal), nieuwe instructiebassins Haren en Tynaarlo en overkapping buitenbad Tynaarlo

	2014	2015	2016	2017
PERSONEEL				
Salariskosten	€ 270.090	€ 274.141	€ 278.253	€ 282.427
Sociale lasten	€ 36.400	€ 36.946	€ 37.500	€ 38.063
Pensioenen	€ 17.760	€ 18.026	€ 18.297	€ 18.571
SUBTOTAAL	€ 324.250	€ 329.114	€ 334.050	€ 339.061
DIRECTE EXPLOITATIEKOSTEN				
Energie (gas + elektriciteit)	€ 136.752	€ 138.803	€ 140.885	€ 142.999
Water	€ 18.711	€ 18.992	€ 19.277	€ 19.566
Overige exploitatiekosten	€ 122.034	€ 123.865	€ 125.722	€ 127.608
SUBTOTAAL	€ 277.497	€ 281.659	€ 285.884	€ 290.173
PLANMATIGE EXPLOITATIEKOSTEN				
Onderhoud MOP (zwembad)	€ 138.880	€ 141.658	€ 144.491	€ 147.381
Onderhoud MOP (sporthal)	€ 185.353	€ 185.353	€ 185.353	€ 185.353
Kapitaallasten (sloop en nieuwbouw)	€ 516.329	€ 508.832	€ 501.334	€ 493.837
Dagelijks onderhoud nieuwbouwdeel	€ 91.760	€ 93.595	€ 95.467	€ 97.376
Kapitaallasten opwaardering sporthal	€ 54.165	€ 52.502	€ 50.839	€ 49.176
SUBTOTAAL	€ 986.487	€ 981.940	€ 977.484	€ 973.123

OVERIGE UITGAVEN				
Omzet gerelateerde inkoopkosten	€ 15.974	€ 16.293	€ 16.619	€ 16.952
SUBTOTAAL	€ 15.974	€ 16.293	€ 16.619	€ 16.952
TOTAAL UITGAVEN	**€ 1.604.208**	**€ 1.609.006**	**€ 1.614.038**	**€ 1.619.308**
INKOMSTEN				
Zwembad inkomsten				
- recreatief zwemmen	€ 235.462	€ 237.816	€ 240.194	€ 242.596
- zwemles	€ 151.875	€ 153.394	€ 154.928	€ 156.477
- verenigingen	€ 75.000	€ 75.750	€ 76.508	€ 77.273
- doelgroepen	€ 33.115	€ 33.446	€ 33.781	€ 34.118
- overige inkomsten	€ 10.500	€ 10.605	€ 10.711	€ 10.818
Sporthal inkomsten	€ 113.000	€ 114.130	€ 115.271	€ 116.424
Horeca inkomsten	€ 20.000	€ 20.200	€ 20.402	€ 20.606
TOTAAL INKOMSTEN	**€ 638.952**	**€ 645.341**	**€ 651.795**	**€ 658.312**
TOTAAL UITGAVEN	€ 1.604.208	€ 1.609.006	€ 1.614.038	€ 1.619.308
TOTAAL INKOMSTEN	€ 638.952	€ 645.341	€ 651.795	€ 658.312
SALDO	€ 965.256-	€ 963.665-	€ 962.243-	€ 960.996-