

Toekomst van zwembad De OGtent

Een onderzoek naar de haalbaarheid van maatschappelijke exploitatie van het zwembad in Vitaal Centrum Duiven De OGtent



Toekomst van zwembad De OGtent

Een onderzoek naar de haalbaarheid van
maatschappelijke exploitatie van het zwembad in Vitaal
Centrum Duiven De OGtent

Rapport
Gemeente Duiven

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	4
H1 Inleiding en vraagstelling	6
1.1 Achtergrond	6
1.2 Vraagstelling van het onderzoek	7
1.3 Werkwijze	7
1.4 Kanttekeningen bij het onderzoek	7
1.5 Leeswijzer	8
H2 Context en bevindingen	9
2.1 Vitaal Centrum Duiven	9
2.2 Exploitant van het zwembad: Akwaak	10
2.3 Gebruik(ers) zwembad De OGtent	11
H3 Benchmark	13
3.1 Bureauonderzoek	13
3.2 Experts	13
3.3 Exploitatie	15
H4 Conclusie	17
4.1 Maatschappelijke behoefte	17
4.2 Maatschappelijke mogelijkheden	17
4.3 Financiële gevolgen	18
H5 Scenario's voor vervolg	19
5.1 Scenario's	19
5.2 Volgordelijkheid van scenario's	22
Bijlage 1 Respondenten Duiven	23
Bijlage 2 Respondenten benchmark	24
Colofon	25

Dit document (inclusief eventuele bijlagen) is opgesteld door BMC en de (auteurs)rechten met betrekking tot de inhoud en het format van dit document berusten bij BMC. Dit document is uitsluitend bedoeld voor gebruik door de opdrachtgever en mag niet worden gepubliceerd of aan anderen ter beschikking worden gesteld zonder uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van BMC.

Managementsamenvatting

Binnen het multifunctioneel centrum De OGtent in Duiven is op de tweede verdieping van het pand een zwembad (12 x 7 meter) gelegen. Het zwembad wordt sinds de oplevering in 2015 geëxploiteerd door Akwaak Zwemschool Duiven. Al snel na de start bleek dat er in de oorspronkelijke businesscase is uitgegaan van te hoge bezoekersaantallen. De geprognosticeerde opbrengst werd in de realisatie niet gehaald. Dit heeft geleid tot nieuwe afspraken tussen de exploitant en de gemeente, waarbij de exploitant onder andere werd vrijgesteld van huur.

Geconcludeerd werd dat het zwembad geen commerciële waarde heeft, in die zin dat het geen bijdrage kan leveren ter dekking van de jaarlijkse kapitaallasten van de gemeente Duiven. De verliezen hebben zich de laatste jaren opgestapeld, waarbij de gemeente steeds een incidentele bijdrage in de exploitatie heeft geleverd om het verlies af te hechten. Dit met het oog op de instandhouding van het zwembad in Duiven.

De gemeente Duiven heeft BMC nu gevraagd een onderzoek uit te voeren naar de maatschappelijke mogelijkheden om het zwembad te kunnen blijven exploiteren, met als onderzoeksvraag:

Welke doelgroepen en welke functies zijn er nog aan het zwembad te koppelen waardoor een gemeentelijke subsidie te legitimeren is en wat is dan de omvang van het subsidiebedrag?

Conclusies

De onderzoekers concluderen dat er op dit moment – op een incidentele maatschappelijke huurder na – geen maatschappelijke organisaties gebruikmaken van het zwembad in De OGtent. Op basis van gesprekken met beleidsambtenaren van de gemeente en externe deskundigen blijken geen signalen van (maatschappelijke) organisaties die actief behoefte hebben aan zwemwater. Bovendien is het beeld dat deze vraag wellicht ook elders in de gemeente kan worden ingevuld.

Hierbij moet worden aangetekend dat er op verzoek van de opdrachtgever niet gesproken is met (potentiële) gebruikers met een min of meer maatschappelijke doelstelling, om zo onrust rondom het voortbestaan van zwembad te voorkomen. In het onderzoek is, als gezegd, wel gesproken met beleidsmedewerkers van de gemeente en externe deskundigen.

Uit een gehouden benchmark komt naar voren dat verhuur aan maatschappelijke instellingen (die vaak incidenteel van aard is) commercieel niet aantrekkelijk is. Dit is eigenlijk alleen aantrekkelijk als aanvullende gelden (subsidies) worden verstrekt.

Een gebrek aan actieve behoefte aan zwemwater onder maatschappelijke organisaties betekent echter niet dat er geen (maatschappelijke) mogelijkheden zijn. Het zwembad heeft een (combinatie van een) aantal unieke eigenschappen (geborgenschap, beweegbare bodem, warm water) die het bad erg geschikt maken als doelgroepenbad. Een meer ondernemende exploitatie, waarbij maatschappelijke organisaties actief benaderd worden, biedt mogelijk kansen. Ook het creëren van synergie in het gebouw De OGtent leidt mogelijk tot intensiever gebruik van het zwembad.

Het onderzoek leidt tot het inzicht dat er geen zwart-witbeeld te schetsen is in termen van maatschappelijke en commerciële exploitatie. Tussen puur maatschappelijk en puur commercieel zit namelijk een grijs gebied. Zo heeft zwemles een maatschappelijke functie, al wordt het commercieel aangeboden. Het is beter te spreken in termen van meer en minder ondernemend. Een ondernemende exploitatie met een basis in efficiënt georganiseerde zwemlessen is in staat om andere uren te vullen met een scala aan activiteiten, al dan niet gericht op maatschappelijke doelgroepen. Gezien het feit dat er tot op heden geen actieve benadering van potentiële nieuwe gebruikers heeft plaatsgevonden, is het niet mogelijk een inschatting te maken van de omvang van een eventueel subsidiebedrag.

Scenario's voor vervolg

Op basis van de conclusies hebben de onderzoekers drie scenario's geschetst:

1. Behoud van zwembad, exploitatie naar Stichting De OGtent
2. Behoud van het zwembad, exploitatie door een nieuwe exploitant
3. Sluiting van het zwembad

Er dient eerst een politiek besluit genomen te worden over de (maximale) financiële bijdrage die de gemeente wenst te blijven leveren aan het zwembad. Kostendekkende huur is namelijk niet reëel gebleken. De onderzoekers zien, indien de gemeente ervoor kiest om een financiële bijdrage te blijven leveren, mogelijkheden om scenario 1 een kans te geven en/of scenario 2 uitvoeriger te onderzoeken, alvorens te kiezen voor scenario 3.

Een ondernemende exploitatie heeft nog onvoldoende de kans gekregen om het zwembad in De OGtent tot een succes te maken. Op basis van dit onderzoek ligt het voor de hand deze kans te gunnen aan de exploitant van de rest van het gebouw. Randvoorwaarde is wel een gedegen en realistische businesscase, waarin de potentiële (maatschappelijke) markt een plek heeft.

Expertise op het gebied van zwembadexploitatie die de stichting nu nog ontbeert, kan mogelijk aangetrokken worden door externe partijen die kunnen helpen bij het maken van een realistisch, maar ambitieus plan voor een optimale exploitatie (businesscase). Belangrijke voorwaarde voor dit scenario is dat de gemeente en de Stichting afspraken kunnen maken tegen welke financiële voorwaarden de exploitatie vorm krijgt.

H1 | Inleiding en vraagstelling

In dit hoofdstuk wordt de achtergrond van de adviesvraag geschetst en de vraagstelling van het onderzoek gepresenteerd.

1.1 Achtergrond

De gemeente Duiven is eigenaar van het multifunctioneel centrum De OGtent in het centrum van Duiven. Het complex is in 2015 opgeleverd en bevat onder andere de bibliotheek, kinderopvang, winkels, horeca en een zwembad. Het zwembad is gelegen op de tweede verdieping van het pand en betreft een leswembad (12 x 7 meter). Het zwembad wordt geëxploiteerd door Akwaak Zwemschool Duiven. Deze zwemschool (onderdeel van Akwaak Zwemscholen) verzorgt sinds 2015 zwemlessen in het zwembad voor de diploma's A, B en C en verzorgt daarnaast verschillende groepsactiviteiten.

In 2017 heeft de gemeente Duiven een onderzoek¹ laten uitvoeren of de vastgestelde huur (in de huurovereenkomst van september 2015) passend is bij de exploitatiemogelijkheden en of het zwembad efficiënt wordt geëxploiteerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de onderliggende aannames in de opgestelde businesscase niet haalbaar zijn. Zo is er bijvoorbeeld uitgegaan van te hoge bezoekersaantallen: de geprognosticeerde opbrengst werd in de realisatie niet gehaald.

Daarnaast stelt het onderzoeksbureau dat de in de huurovereenkomst gestelde huurprijs van € 11.566,25 exclusief omzetbelasting en servicekosten eigenlijk te hoog is. Een huurbedrag van € 5.783,— per maand, exclusief omzetbelasting en servicekosten, zou moeten gelden als minimum. Ook hierbij stelt het onderzoeksbureau dat het een hele uitdaging gaat worden voor de exploitant om dit bedrag qua dekkende opbrengsten te realiseren. Hierbij is later de opmerking geplaatst dat in de second opinion een foute aanname is gemaakt: er is uitgegaan van een afmeting van het bad van 20 x 10 meter in plaats van de daadwerkelijke 12 x 7 meter. De mogelijkheden om een meterbad van 12 x 7 te exploiteren zijn vele malen kleiner; deze is feitelijk primair geschikt voor doelgroepen zwemmen en therapiezwemmen. Voor verenigingszwemmen en/of recreatief zwemmen is het minder of niet geschikt. Zelfs instructiezwemmen kan bijna niet.

In 2018 heeft de gemeente een marktconsultatie laten uitvoeren. Uit deze marktconsultatie² kwam naar voren dat een commerciële doorstart van het zwembad, met een vergelijkbare huursom zoals nu met Akwaak, niet tot de mogelijkheden behoort. Sportbedrijven willen het zwembad eventueel exploiteren als het zwembad wordt ondergebracht in een breder exploitatiemodel met andere, lokale sportvoorzieningen en de gemeente de maatschappelijke waarde betreft in een subsidie.

¹ Drijver en Partners - Second Opinion exploitatie Akwaak Duiven, 8 maart 2017

² Drijver en Partners - Toekomstscenario's Akwaak Duiven, 5 juni 2018

1.2 Vraagstelling van het onderzoek

De afgelopen jaren is gebleken dat het zwembad niet commercieel exploiteerbaar is. Dat betekent dat het zwembad geen commerciële waarde heeft, in die zin dat het een bijdrage kan leveren ter dekking van de jaarlijkse kapitaallasten van de gemeente Duiven. De verliezen hebben zich de laatste jaren opgestapeld, waarbij de gemeente steeds een incidentele bijdrage in de exploitatie heeft geleverd om het verlies af te hechten. Dit met het oog op de instandhouding van het zwembad in Duiven. De gemeente Duiven wil nu graag een onderzoek naar de maatschappelijke mogelijkheden om het zwembad te kunnen blijven exploiteren.

Met andere woorden:

Welke doelgroepen en welke functies zijn er nog aan het zwembad te koppelen waardoor een gemeentelijke subsidie te legitimeren is en wat is dan de omvang van het subsidiebedrag?

Het antwoord op deze vraag moet vervolgens de input vormen om een keuze te maken als gemeente; indien er geen maatschappelijke mogelijkheden zijn, is het vervolg om het zwembad af te stoten of te voorzien van een andere bestemming. Indien er wel maatschappelijke mogelijkheden zijn, is de vraag hoe dat het beste kan worden georganiseerd (voor- en nadelen van opties in beeld), rekening houdend met de risico's op staatssteun. Deze vervolgvragen vallen buiten de scope van dit onderzoek.

1.3 Werkwijze

Informatieverzameling in dit onderzoek is gedaan via documentanalyse en deskresearch naar open data. Aan de hand van input uit de deskresearch is er een vergelijking gemaakt tussen de Duivense situatie en andere gemeenten/swembaden (benchmark). Hiervoor is gesproken met de Vereniging Sport en Gemeenten (VSG), het Mulier Instituut en experts uit de zwembadbranche.

De uitkomsten van deze benchmark zijn meegenomen in de voorbereiding op de semigestructureerde interviews die zijn gehouden met stakeholders uit de Duivense situatie. Er is gesproken met de beleidsadviseurs van de gemeente Duiven op de beleidsonderwerpen Sport, Wmo/Welzijn en Ruimtelijke Ontwikkeling. Daarnaast is er gesproken met de adviseur vraagstuk De OGtent, de directeur van Stichting De OGtent en de directeur van zwemschool Akwaak.

De interviews zijn afwisselend telefonisch, digitaal en op locatie gehouden. De verslaglegging is ter wederhoor voorgelegd aan de respondenten.

1.4 Kanttekeningen bij het onderzoek

Een belangrijke kanttekening bij de uitkomsten van dit onderzoek is dat er niet gesproken is met de 'doelgroepen' zelf: potentiële maatschappelijke (nieuwe) gebruikers van het zwembad in De OGtent. Hiermee is beoogd te voorkomen dat er 'onrust' zou kunnen ontstaan wanneer de huidige situatie van (de exploitatie van) het zwembad openbaar gemaakt wordt.

Het betreft daarmee een intern onderzoek binnen de gemeente Duiven, aangevuld met interviews met Akwaak en Stichting De OGtent. Dit kan van invloed zijn op de bruikbaarheid van het onderzoek. Er kunnen namelijk niet met zekerheid uitspraken worden gedaan over wensen en behoeften van potentiële gebruikers/doelgroepen van het zwembad.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is ingezoomd op de ontstaansgeschiedenis en de huidige situatie van het zwembad in De OGtent, waarna in hoofdstuk 3 de resultaten van de benchmark worden geschetst. Vervolgens zijn in de conclusie (hoofdstuk 4) de onderzoeksvragen beantwoord. Tot slot doen we in hoofdstuk 5 aanbevelingen voor vervolg.

H2 | Context en bevindingen

In dit hoofdstuk wordt de (historische) context van cultureel centrum De OGtent geschetst (zie paragraaf 2.1) en wordt specifiek ingezoomd op de exploitatie van het gebouw en van het zwembad op dit moment (zie paragraaf 2.2).

2.1 Vitaal Centrum Duiven

Om de herstructurering van het centrum van Duiven vorm te geven hield de gemeente Duiven op 23 april 2008 een referendum waarin inwoners van Duiven hun voorkeur konden uitspreken ten aanzien van drie stedenbouwkundige visies voor het dorpscentrum. De stedenbouwkundige visie 'Een uitnodigend dorpshart' kreeg daarbij de meeste stemmen. Met het plan 'Vitaal Centrum Duiven' heeft de gemeente Duiven uitvoering gegeven aan deze stedenbouwkundige visie. Onderdeel van dit plan was het nieuwbouwproject De OGtent (een afkorting voor Onderling Genoegen Trots EN Traditie), dat onder andere het cultureel centrum zou gaan huisvesten.

Het nieuwbouwproject met daarin De OGtent is in 2013/2014 aanbesteed. Het winnende plan was gebaseerd op een eerder project van de (winnende) ontwikkelaar in Zwolle. Het complex in Zwolle bevatte een zwembad dat werd geëxploiteerd door de huidige exploitant van het zwembad in Duiven, Akwaak. Samen met Akwaak heeft de ontwikkelaar ook voor Duiven een plan ontwikkeld voor het zwembad in De OGtent.

Eigendom De OGtent

Het cultureel centrum dat nu in De OGtent huurt, had voorheen een eigen pand. De grond, en daarbij het pand, is door Stichting Ons Genoegen (voorloper van de huidige stichting OGtent) ingeleverd ten behoeve van de realisatie van een supermarkt. In ruil daarvoor kreeg het centrum een verlaagde huurprijs voor De OGtent. De OGtent (als concept) is ontwikkeld in samenwerking met een investeringsmaatschappij/ontwikkelaar die het gebouw ook in eigendom zou nemen. Die heeft daar gedurende het proces van afgezien, waardoor het eigendom bij de gemeente kwam te liggen.

Het gebouw bleef in eigendom van de gemeente en werd opgeleverd in 2015. Vanaf de start heeft de gemeente de intentie gehad het gebouw 'te vervreemden', dus elders in eigendom te laten komen. In oktober 2017 heeft de gemeenteraad formeel de opdracht gegeven om het pand te verkopen. Dat is tot op heden niet gebeurd, mede doordat recent bleek dat de gemeenteraad wel waarde hecht aan de (maatschappelijke) functie van het zwembad. Daarmee is het (moeten) verkopen op losse schroeven komen te staan.

Toekomstig eigendom

Op dit moment worden meerdere scenario's voor de toekomst van het totale gebouw bestudeerd. Het verkopen van het gehele gebouw is een optie, net als het verkopen van de begane grond en het verhuren van de verdiepingen. Voor de verhuur van de verdiepingen kan gekozen worden voor het verhuren van een hele verdieping aan één partij of voor het verhuren per unit, zoals momenteel het geval is.

De Stichting De OGtent heeft aangegeven interesse te hebben in het kopen van het gebouw of het huren van hele verdiepingen. Dat maakt het voor de stichting makkelijker om synergie tussen diverse (onder)huurders en type bezoekers te creëren. Daarbij valt te denken aan het aanbieden van combinatiekorting voor bezoekers van de horeca of bibliotheek. Bovendien is er de overtuiging bij de directeur van de Stichting dat op servicekosten (schoonmaak, toezicht, ontvangst) kan worden bespaard en dat met die besparing budget kan worden gegeneerd voor culturele activiteiten.

Exploitatie gemeente

De exploitatie van het pand is momenteel niet kostendekkend. Bedrijfseconomisch is het zwembad hiervan de grootste reden. Maar ook zonder zwembad is de exploitatie niet sluitend. Dat komt door de aanzienlijk lagere huur die de Stichting heeft gekregen in ruil voor het verkopen van het oude pand en de grond van het cultureel centrum. Omdat het zwembad een groot deel van het exploitatietekort op het pand vertegenwoordigt, wordt deze in de geschetste scenario's ook als afzonderlijk deel meegenomen.

Stichting De OGtent krijgt (behalve de niet-marktconforme lage huurprijs als ruil voor het eerdere pand) geen subsidie voor de kosten voor het pand, wel voor activiteiten van het cultureel centrum.

2.2 Exploitant van het zwembad: Akwaak

Na een eerdere samenwerking van de projectontwikkelaar in Zwolle, is Akwaak ook in Duiven samen ingestapt met de projectontwikkelaar als exploitant voor het zwembad. Vanaf de oplevering van het gebouw is Akwaak de exploitant van het zwembad. De eerste jaren betaalde Akwaak huur voor het zwembad. De oorspronkelijke huursom bedroeg circa € 11.500,— per maand (circa € 138.000,— per jaar). In 2017 heeft de gemeente onderzoek laten uitvoeren naar de vraag of deze huursom passend was bij de exploitatiemogelijkheden en of het zwembad efficiënt werd geëxploiteerd.

Uit dit onderzoek bleek dat de huurprijs niet passend was en dat er sprake was van een niet-efficiënte exploitatie. De gemeente Duiven en Akwaak zijn daarop een nieuwe huursom overeengekomen, waarbij sprake was van een ingroeimodel (huurprijs per jaar/per maand):

- 2016: € 40.000,— / € 3.333,—
- 2017: € 50.000,— / € 4.166,—
- 2018: € 60.000,— / € 5.000,—
- 2019: € 70.000,— / € 5.833,—

Met deze huurprijzen bleek Akwaak niet in staat om tot een gezonde exploitatie van het zwembad te komen. Er bleef sprake van structurele verliezen.

Uit een vervolgonderzoek in 2018³ door hetzelfde onderzoeksbureau bleek dat een commerciële exploitatie tegen de afgesproken (huur)voorwaarden niet reëel is. Daarop is besloten om over te stappen op een gebruiksovereenkomst. De huurkosten voor Akwaak zijn vanaf dat moment geschrapt. Akwaak betaalt op dit moment circa € 750,— per maand

³ Drijver en Partners - Toekomstscenario's Akwaak Duiven, 5 juni 2018

(€ 9.000,— per jaar) aan vaste servicekosten. De gemeente betaalt de energierekening en specifieke kosten voor onderhoud/service. In principe dient Akwaak een nabetalingsrekening te krijgen voor de servicekosten. Aan het einde van het jaar zouden die kosten afgerekend moeten worden. In de praktijk worden deze kosten echter niet in rekening gebracht, aangezien dit het faillissement van Akwaak zou betekenen.

De gemeente ontvangt hiermee op jaarbasis nu circa € 8.000,—, terwijl de werkelijke kosten op circa € 75.000,— liggen. Belasting en groot onderhoud zitten wel in het bedrag dat door Akwaak betaald wordt. De kapitaallasten maken hier geen onderdeel van uit (omdat er geen huur meer wordt gerekend). In 2018 is een eerste gebruiksovereenkomst voor een jaar getekend. In 2019 is deze overeenkomst met een jaar verlengd. De tweede overeenkomst verliep zonder nieuwe afspraak, waardoor de huidige overeenkomst nu een termijn kent van vijf jaar, tot 2026.

2.3 Gebruik(ers) zwembad De OGtent

Tijdens eerdere onderzoeken is geconstateerd dat in de directe omgeving van het zwembad in De OGtent diverse zwemvoorzieningen aanwezig zijn. Het gaat hierbij om AeroFitt Duiven, Sports Planet in Westervoort, Ataro Lentebad in Zevenaar en Zwembad De Boskuul in Lobith. Voor een deel van de inwoners uit Duiven is tenminste één van deze baden dichterbij dan het zwembad in De OGtent.

Daar komt bij dat de afmetingen van het zwembad in De OGtent (12 x 7 meter) slechts toereikend zijn voor een beperkt aantal activiteiten. Het zwembad is gevestigd in het centrum van Duiven waardoor de bereikbaarheid (parkeren) soms een uitdaging is. Bovendien is het zwembad gevestigd op de tweede verdieping. Er is wel een lift, waar één rolstoel met een begeleider per keer in kan. Van buiten is het zwembad niet zichtbaar. Naar schatting is circa 50% van de Duivense bevolking bekend met het zwembad. Onder de target doelgroep voor zwemles (ouders met kinderen) is de bekendheid circa 75%.

Sterke punten van het bad zijn de prettige sfeer en de beschutte locatie voor zwemles. De bewegende bodem maakt het bad geschikt voor veel doelgroepen/functies, zoals babyzwemmen of zwemmen voor zwangere vrouwen, ouderen en/of mensen met een beperking. De positie in het centrum kan eveneens een plus zijn, aangezien er in de directe omgeving veel te doen is voor bijvoorbeeld ouders van kinderen tijdens de zwemles.

Gebruik

Het zwembad wordt hoofdzakelijk gebruikt voor zwemles. Het kleinschalige karakter van de zwemlessen in een klein zwembad zijn de voornaamste reden voor veel ouders om hun kind te laten lessen in het zwembad in De OGtent. Ook de kwaliteit van de zwemles staat onder de doelgroep goed bekend. Door de beschutte locatie en relatief kleine groepen zijn kinderen minder snel afgeleid en ligt de focus bij de zwemles. Er lessen momenteel circa 200 kinderen in het bad.

Voor het verzorgen van zwemles is er 1,5 fte aan zweminstructeurs in dienst. Dit (beperkte) aantal fte is tevens een beperking voor het organiseren van (nieuwe) activiteiten en daarmee

voor het verdienmodel van de huidige exploitant. Daarmee draagt het bij aan gedeeltelijke leegstand van het zwembad. Het zwembad staat in het weekend namelijk vaak leeg (zaterdagmiddag en zondag). Van de vijf doordeweekse dagen zijn drie ochtenden eveneens niet bezet. Het bad wordt slechts incidenteel gebruikt door andere partijen dan het aanbod van Akwaak zelf. Het beeld van (de gang van zaken bij) het zwembad is dat Akwaak ook zeer weinig doet aan actieve communicatie en/of het trekken van (nieuwe) bezoekers, bijvoorbeeld door het ontwikkelen van aanvullend aanbod op de zwembaden.

Potentiële gebruikers

Maatschappelijke organisaties weten volgens de respondenten wel dat het cultureel centrum De OGTent bestaat. Uit gesprekken met ambtenaren en de directeuren van De OGTent en Akwaak blijkt dat het zwembad echter veel minder in beeld lijkt te zijn.

Watersportverenigingen maken gebruik van andere baden in de regio, mede vanwege de noodzakelijke grootte van het zwembad. Andere potentiële doelgroepen/gebruikers zwemmen op dit moment helemaal niet of nauwelijks in De OGTent. Hierbij kan gedacht worden aan vluchtelingen, scholen (schoolzwemmen/natte gymles), het ouderencentrum, de seniorensociëteit, welzijnsstichting Mikado, fysiotherapeuten, revalidatiecentra en personal trainers. De zwembaden van Sports Planet en AeroFitt zijn hier eventueel ook geschikt voor. Dit laatste zwembad heeft eveneens een beweegbare bodem.

Er heersen verschillende opvattingen over hoe groot de kans is dat deze organisaties bewogen kunnen worden om gebruik te gaan maken van een zwembad. Uit het onderzoek blijkt niet dat deze organisaties actief op zoek zijn (geweest) naar te huren badwater. Onduidelijk is echter in hoeverre deze organisaties bekend zijn met het zwembad in De OGTent.

H3 | Benchmark

Dit hoofdstuk beschrijft het beeld dat is ontstaan bij de (maatschappelijke) kansen voor zwembad De OGtent op basis van activiteiten en exploitatie in andere zwembaden. De benchmark richt zich qua omvang en eigendomssituatie op vergelijkbare zwembaden en op het verkrijgen van inzicht in de (maatschappelijke) exploitatie van die zwembaden.

3.1 Bureauonderzoek

Het zwembad in De OGtent kwalificeert zich vanwege haar omvang (7 x 12 meter) en beweegbare bodem in de zwembadwereld als een instructiebad of doelgroepenbad. Voor de zoektocht naar vergelijkbare zwembaden zijn we uitgegaan van de volgende eigenschappen:

- in gemeentelijk eigendom, al dan niet verhuurd aan één exploitant;
- geen onderdeel van een groter zwem-/sportcomplex.

In het bureauonderzoek zijn geen zwembaden gevonden die een-op-een vergelijkbaar zijn met het zwembad in De OGtent. De belangrijkste bron voor dit onderzoek is de zwembaddatabase die het Mulier Instituut de laatste jaren heeft opgebouwd. Het Mulier Instituut heeft in die database zoveel mogelijk zwembaden met hun eigenschappen in beeld gebracht en is nagenoeg volledig voor zwembaden in gemeentelijk eigendom.

Instructiebaden zijn in de praktijk vaak gekoppeld aan zwembaden die ook andere baden hebben (wedstrijdbaden en/of recreatiebaden). In grotere complexen, veelal (deels) in gemeentelijk eigendom, is een instructiebad (met beweegbare bodem) vaak aanwezig ten behoeve van gebruik voor zwemles, groepslessen aquasport en als aanvulling op het recreatief zwemmen.

Zwembaden in privaat eigendom zijn in de database van het Mulier Instituut veel minder volledig in beeld. Hierbij valt te denken aan zwembaden in bezit van particulieren, maar ook zwembaden die onderdeel zijn van commerciële fitness-scholen, health clubs, revalidatie- of zorgcentra en vakantieparken.

Uit het onderzoek blijkt dat in deze categorie (privaat bezit) wel veel vergelijkbare, geïsoleerde instructiebaden zijn. De aantallen zijn echter onbekend. Deze zwembaden worden in de meeste gevallen commercieel geëxploiteerd door zelfstandige zwemscholen en/of fitnessondernemingen.

3.2 Experts

Gedurende het onderzoek is gesproken met meerdere experts op het gebied van de exploitatie van (kleinere) zwembaden. De lijst met respondenten is opgenomen in bijlage 2. De volgende kernvragen zijn aan deze respondenten gesteld:

- Welke zwembaden ken je die lijken op het zwembad in kwestie?
- Hoe worden deze zwembaden geëxploiteerd? Wat zijn hierin de succesfactoren?
- Welke maatschappelijke activiteiten worden in dergelijke zwembaden ondernomen?
- Hoe ziet de verlies- en winstrekening van een dergelijk zwembad eruit?

Uit de gesprekken met de experts van VSG en uit de commerciële zwem-/sportbranche bleek dat zwembaden met een vergelijkbare omvang wel te vinden zijn in deze context, vooral als geïsoleerde zwemscholen of als onderdeel van health-/fitnessclubs. Na deze bevindingen is in de gesprekken ingezoomd op de uitdagingen en succesfactoren van de (maatschappelijke) exploitatie van dergelijke zwembaden.

De hoofdactiviteit in deze zwembaden is de zwemles voor kinderen. Aanvullend op de zwemlessen worden in andere uren (ochtend en latere avond) vaak andere activiteiten aangeboden die te vatten zijn in de categorieën:

- aquafitness;
- baby-/peuterzwemmen;
- kinderfeestjes;
- banenzwemmen;
- zwemles voor volwassenen;
- doelgroepen (mensen met een beperking, GGZ, statushouders et cetera);
- fysiotherapie/revalidatie.

De vraag van potentiële maatschappelijke gebruikers is beperkt, maar lijkt latent aanwezig. Door commerciële partijen wordt vooral succesvol samenwerking gezocht met revalidatiecentra en fysiotherapeuten. In de praktijk is er een beperkte vraag van maatschappelijke partijen, zoals verenigingen, GGZ, vluchtelingenwerk of welzijnswerk. Voor commerciële partijen is verhuur van enkele uren zwembadwater aan maatschappelijke partijen echter vaak niet interessant. Het verhuren van losse uren aan maatschappelijke partijen wordt ervaren als veel moeite (afspraken, contracten, openstellingen, et cetera) tegen inkomsten die de kosten niet of nauwelijks dekken.

De commerciële exploitanten geven aan dat een zwembad met de eigenschappen van het zwembad in De OGtent normaal gezien winstgevend moet kunnen zijn. Dit is wel afhankelijk van de marktomstandigheden (vraag) en de kosten die met de exploitatie van het zwembad gepaard gaan (huur en/of kapitaallasten en servicekosten). Ondernemerschap en actief sturen op efficiënte bedrijfsvoering zijn volgens hen de sleutel voor het succesvol exploiteren van een dergelijk bad. Een efficiënte inrichting van de zwemlessen, marketing van de locatie gericht op de zwemlesdoelgroep, ondernemerschap in het aanbieden van aanvullende activiteiten en goed werkgeverschap worden daarin als sleutelfactoren genoemd.

Tot slot wordt meegegeven dat een klein zwembad (kleine groepen) met warm water het vragen van een hogere prijs voor zwemles legitimeert. De beslotenheid en kleinschaligheid van De OGtent biedt een meerwaarde voor bezoekers ten opzichte van grote(re) zwembaden die zich in de praktijk in de prijs kan vertalen. De combinatie met andere functies in De OGtent wordt bovendien gezien als een kans om kosten te besparen op personeel (onder andere gedeelde receptie) en service (schoonmaak, onderhoud, toezicht).

3.3 Exploitatie

Met behulp van de experts is nader inzicht verkregen in de belangrijkste elementen in de exploitatie van een klein zwembad zoals in De OGtent. Hieronder is op hoofdlijnen een verlies- en winstrekening opgenomen, die gebaseerd is op de exploitatie van een vergelijkbaar klein instructiebad (15 x 6 meter) en is getoetst bij andere experts.

Omzet		Kosten	
Zwemlessen (regulier en snelcursus)	€ 242.000	Huurlasten	€ 35.000
Inschrijfgeld en diploma's	€ 12.500	Afschrijving/onderhoud installaties	€ 53.000
Privézwemles	€ 22.000	Personeel	€ 62.000
Vrijzwemmen	€ 3.000	Energielasten	€ 50.000
Doelgroepen	€ 5.000	Inkoop (materialen, diploma's)	€ 6.000
		Schoonmaak	€ 5.000
		Marketing & administratie	€ 3.500
Totaal	€ 284.500	Totaal	€ 218.000

Tabel 3.1: Verlies- en winstrekening instructiebad 15 x 6 meter

Het voorbeeld baseert zich op een situatie waarbij de exploitant het pand huurt, maar het zwembad en de installaties zelf heeft aangeschaft en afschrijft over een periode van tien jaar. Voor deze rapportage zijn kosten voor medewerkers horeca, receptie en schoonmaak en inkomsten uit horeca en de verhuur aan derden (voornamelijk fysiotherapeuten en fitnessstrainingen) buiten beschouwing gelaten. Deze kosten en inkomsten vallen in het betreffende zwembad ongeveer tegen elkaar weg.

Verreweg de belangrijkste inkomsten voor een instructiebad zijn de inkomsten uit zwemlessen. Daarbij wordt door de experts onderscheid gemaakt tussen de reguliere zwemles, snelcursussen en privézwemlessen. Daarnaast worden inkomsten gehaald uit doelgroepactiviteiten en vrij zwemmen. Afhankelijk van de marktomstandigheden is een totale omzet van tussen de € 200.000,— en € 300.000,— in een dergelijk zwembad reëel. Daarvan komt circa 90% direct of indirect uit zwemlessen.

De belangrijkste kostenposten voor elk zwembad zijn onder te verdelen in de categorieën:

1. Huisvestingskosten (huur en afschrijvingen)
2. Personeelskosten
3. Energielasten
4. Onderhoudskosten (onderhoud installaties en dagelijks onderhoud)

Uit tabel 3.1 blijkt dat circa 40% van de totale kosten bestaat uit huisvestingskosten (huur + afschrijvingen). In het zwembad waarop de tabel is gebaseerd heeft de exploitant zelf geïnvesteerd in alle installaties en het zwembad. Voor personeelskosten hanteren de experts een norm voor kleine zwembaden van circa 35% van de kosten. In het voorbeeld in tabel 3.1 is dit bijna 30%, maar zijn personeelskosten voor bezetting van balie, horeca en schoonmaak niet meegenomen. De derde grote kostenpost zijn de energielasten. Deze vormen voor een vergelijkbaar zwembad circa 23% van de kosten. Deze zijn echter sterk afhankelijk van hoe duurzaam een zwembad wordt verwarmd. Nieuwere zwembaden worden vaak met elektriciteit verwarmd die (deels) door zonnepanelen wordt opgewekt. Ook is in moderne baden aandacht voor warmteterugwinning, wat de energielasten verlaagt⁴. In het huidige tijdsbestek hebben duurzame zwembaden hier een duidelijk voordeel ten opzichte van niet-duurzame zwembaden, dit gezien de oplopende kosten als gevolg van de energiecrisis. Kleinere posten in de totale kosten zijn het onderhoud aan de installaties en schoonmaak (circa 5%), inkoop (circa 3%) en marketing (circa 2%).

Exploitanten van zwembaden beginnen bij het maken van een businesscase bij de inkomsten: Welke omzet is in een zwembad te behalen? Dit is onder andere afhankelijk van de volgende elementen:

- Wat zijn de eigenschappen van het zwembad? Grootte, locatie, faciliteiten et cetera;
- Hoe groot is de markt voor zwemles? Hoe groot is de doelgroep? Wat is de concurrentie?;
- Wat is de potentie voor aanvullende activiteiten op de zwemles?

Op basis van het omzetspotentieel wordt een businesscase gemaakt en uitonderhandeld met de eigenaar van het pand. Daarbij wordt meestal uitgegaan van 100% ingebruikname met de mogelijkheid tot onderverhuur. Verhuur aan een exploitant is de meest gebruikelijke variant, maar ook aankoop door de exploitant is een optie.

In geval van huur wordt doorgaans gekozen voor een variant waarbij de exploitant de energielasten een-op-een betaalt. In een verzamelgebouw is een tussenmeter daarvoor een voorwaarde. Ook het onderhoud van de zwembadinstallaties komt vaak voor rekening van de exploitant, omdat deze vaak meer ervaring en expertise heeft hoe dit duurzaam te doen ten opzichte van de eigenaar. Groot onderhoud aan het pand blijft de verantwoordelijkheid van de eigenaar.

Voor een zwembad met de eigenschappen van De OGTent wordt aangegeven dat een huurprijs tussen de € 20.000,— en € 30.000,— reëel is, uitgaande van de meest gangbare variant waarbij energielasten en onderhoud ook bij de exploitant zijn belegd. Daarbij moet worden aangetekend dat met de experts niet de exacte (markt)situatie is gedeeld om, conform het verzoek van de opdrachtgever, te voorkomen dat duidelijk werd om welk specifieke zwembad het ging.

⁴ Aangetekend moet worden dat de energieprijzen op het moment van schrijven (september 2022) uitzonderlijk hoog zijn. Hier is in het onderzoek geen rekening mee gehouden. De cijfers zijn gebaseerd op de eerste helft van 2022.

H4 | Conclusie

In de vorige twee hoofdstukken zijn de situatie van het zwembad in De OGtent en een inzicht in de (maatschappelijke) exploitatie van vergelijkbare zwembaden beschreven. Door deze twee hoofdstukken samen te brengen wordt in dit hoofdstuk antwoord gegeven op de onderzoeksvraag:

Welke doelgroepen en welke functies zijn er nog aan het zwembad te koppelen waardoor een gemeentelijke subsidie te legitimeren is en wat is dan de omvang van het subsidiebedrag?

4.1 Maatschappelijke behoefte

Het zwembad in De OGtent wordt hoofdzakelijk gebruikt voor zwemles en enkele andere commerciële activiteiten. Op een incidentele maatschappelijke huurder na, maken er geen maatschappelijke organisaties gebruik van het zwembad. Op basis van de gevoerde gesprekken met ambtenaren, Akwaak en De OGtent lijkt de bekendheid van het zwembad onder maatschappelijke organisaties beperkt.

Maatschappelijke organisaties die actief behoefte hebben aan zwemwater (bijvoorbeeld zwemverenigingen) huren zwemwater elders. Er zijn geen geluiden bekend van organisaties die actief behoefte hebben aan zwemwater, maar dit niet naar tevredenheid in de omgeving kunnen vinden. Daarnaast komt uit de benchmark naar voren dat verhuur aan maatschappelijke instellingen (vaak incidenteel) commercieel niet aantrekkelijk is en eigenlijk alleen aantrekkelijk is als aanvullende gelden (subsidies) worden verstrekt. Er lijkt minimale (actieve) behoefte aan zwemwater te zijn bij maatschappelijke organisaties uit Duiven. Kanttekening hierbij is dat er niet direct met de (potentiële) doelgroep gesproken is.

4.2 Maatschappelijke mogelijkheden

Hoewel de actieve behoefte aan zwemwater onder maatschappelijke organisaties beperkt lijkt, betekent dit niet dat er geen maatschappelijke mogelijkheden zijn. Op basis van de benchmark is er voldoende reden om aan te nemen dat een beperkte maatschappelijke invulling te vinden is. Het zwembad heeft een aantal unieke eigenschappen, waarmee het uitermate geschikt is als doelgroepenbad.

De verborgenheid van het bad maakt het geschikt voor bijvoorbeeld vluchtelingenwerk om in een rustige en veilige omgeving zwemmen/zwemles aan te bieden. Dit geldt eveneens voor de seniorensociëteit, het ouderencentrum, GGZ en welzijnswerk. Onder de huidige exploitant is er niet actief 'getrokken' aan deze partijen en sectoren, wat maakt dat niet in te schatten is welke organisaties te 'verleiden' zijn tot gebruik van het zwembad bij een meer ondernemende exploitatie.

Uit gesprekken met diverse experts uit de zwembranche is gebleken dat gebruikers vrijwel nooit vanzelf komen 'aanwaaien'. Dit geldt uiteraard ook voor het zwembad in De OGtent, temeer gezien de beperkte zichtbaarheid en bekendheid van het zwembad. Een meer ondernemende exploitatie biedt daarmee mogelijk kansen.

Ook het creëren van synergie in het gebouw De OGtent leidt mogelijk tot meer gebruik van het zwembad. In de huidige situatie werken de exploitant en de hoofdgebruiker van De OGtent grotendeels langs elkaar heen.

Uit de gesprekken blijkt weliswaar een beperkte/onzekere maatschappelijk behoefte, maar ook dat respondenten geloven in een meer succesvolle (minder verlieslatende) exploitatie van dit zwembad. Zowel de directeur van de Stichting, de expert van VSG als de gesproken ondernemers hebben de overtuiging dat zwembad De OGtent veel beter geëxploiteerd kan worden dan nu het geval is. De betrokken experts geven aan dat een efficiënte inrichting van de zwemlessen en ondernemende houding op aanvullende activiteiten en doelgroepen de sleutelfactoren zijn voor een optimale exploitatie in een dergelijk zwembad.

4.3 Financiële gevolgen

Er is op basis van de benchmark dus voldoende reden om aan te nemen dat een beperkte maatschappelijke invulling te vinden is. Het is echter de vraag of deze (latente) maatschappelijke behoefte per se in het zwembad in De OGtent een plek moet vinden. Mogelijk kunnen andere zwembaden in de regio in deze behoefte voorzien. Ook is zonder gesprekken met de doelgroepen zelf niet te berekenen hoeveel uur welke organisatie mogelijk zwemwater zou gaan huren en welke subsidie daar tegenover gezet zou kunnen worden om tot een (meer) sluitende exploitatie te komen. Of meer maatschappelijk gebruik de huidige jaarlijkse bijdrage aan de exploitatie legitimeert, is eveneens de (politieke) vraag.

Op basis van de gesprekken met experts uit de zwembadbranche kan wel geconcludeerd worden dat er geen zwart-witbeeld te schetsen is van maatschappelijke en commerciële exploitatie. Tussen maatschappelijk en commercieel zit namelijk ook een grijs gebied. Zo heeft zwemles een maatschappelijke functie, al wordt het commercieel aangeboden. Dit geldt ook voor aquagym voor ouderen en/of zwemles voor statushouders. Zelfs een aanbod in de sfeer van revalidatie/fysiotherapie vervult een zeker maatschappelijk nut, terwijl er voornamelijk zakelijke afspraken onder liggen.

De kern van deze zaak is dus niet zozeer maatschappelijk of commercieel, maar meer ondernemend of niet-ondernemend. Een ondernemende exploitatie met een basis in efficiënt georganiseerde zwemlessen is in staat om andere uren te vullen met een scala aan activiteiten, al dan niet gericht op maatschappelijke doelgroepen. Kanttekening hierbij is wel dat het bad (voor de gemeente) kostendekkend bij een exploitant neerleggen, niet reëel lijkt. Een bepaalde vorm van subsidie of een marktconforme huur (zijnde lager dan een kostendekkende huur) zijn vermoedelijk benodigd om dit bad voor een exploitant aantrekkelijk te maken.

H5 | Scenario's voor vervolg

Het antwoord op de onderzoeksvraag (hoofdstuk 4) moet de input vormen om een keuze te (kunnen) maken als gemeente: indien er onvoldoende maatschappelijke mogelijkheden zijn, is de vervolgkeuze om het zwembad elders in exploitatie of eigendom te geven of te sluiten en de ruimte in het gebouw te voorzien van een andere bestemming. Indien er wel maatschappelijke mogelijkheden zijn, is de vraag hoe dat het beste kan worden georganiseerd (voor- en nadelen van opties in beeld).

Het geven van een eenduidig antwoord op de onderzoeksvraag is gedurende het onderzoek complex gebleken. Vooral door het feit dat alleen op basis van indirecte gesprekken (met ambtenaren en experts op afstand) tot een inschatting van maatschappelijk gebruik moest worden gekomen. In dit afsluitende hoofdstuk schetsen we op basis van onze conclusies enkele scenario's voor vervolg.

Kanttekening hierbij is dat geen enkel scenario kostendekkend lijkt voor de gemeente. Een kostendekkende huur is niet reëel gebleken. In onderstaande scenario's 1 en 2 wordt daarom rekening gehouden met een marktconforme huur.

5.1 Scenario's

Op basis van onze bevindingen en conclusies hebben wij enkele scenario's voor vervolg uitgewerkt. Deze scenario's sluiten elkaar niet uit, maar volgen elkaar meer op. Scenario 3 kan nog steeds waarheid worden, nadat blijkt dat scenario 1 en/of 2 niet haalbaar blijken.

Scenario 1: Behoud van zwembad, exploitatie naar Stichting De OGtent

Aan de hand van de benchmark en gesprekken met onder andere de directeur van Stichting De OGtent zien wij kansen voor het zwembad. Met een meer ondernemende aanpak, maar maatschappelijk van karakter, moet een exploitatie met minder tekort dan de huidige exploitatie mogelijk zijn. Hier zijn wel een aantal randvoorwaarden van toepassing, waaronder:

- een passende huur en goede afspraken over onderhouds- en servicekosten;
 - een efficiënte inrichting van de zwemlessen gericht op omzetmaximalisatie;
 - (maatschappelijk) ondernemerschap gericht op lokale marketing;
 - optimaal gebruik van synergie in het pand van De OGtent (aanvullende activiteiten);
- EN
- samenwerking met lokale (maatschappelijke) partners.

Het verdient de aanbeveling om hierbij nadrukkelijk de verbinding te zoeken met het sociaal domein en specifiek het welzijnswerk, zowel in het werkveld als binnen de gemeentelijke organisatie. Daarbij kan (ook) gekeken worden naar (gemeentelijke) doelstellingen op het gebied van sport, eenzaamheid, gezondheid/preventie en integratie en/of participatie waarvoor het zwembad ingezet kan worden. Aansluiting bij doelstellingen op deze beleidsvelden kan een gemeentelijke bijdrage legitimeren.

Voordelen:

- Het zwembad blijft behouden voor de inwoners van de gemeente Duiven in het algemeen en de huidige gebruikers in het bijzonder.
- De kans op synergie met andere functies in De OGtent wordt vergroot. Deze synergie zit in (service)kosten, maar mogelijk ook in omzet uit gebruik(ers).
- De (directeur van) Stichting De OGtent heeft een bewezen 'trackrecord' als maatschappelijk ondernemer en kent de lokale context zeer goed.
- De Stichting gaat op zoek naar optimalisatie van de huidige activiteiten en verdere uitnutting van maatschappelijke én commerciële waarde.

Nadelen:

- De gemeente blijft eigenaar en daarmee (deels) risicodragend voor exploitatietekorten of onzekerheden (bijvoorbeeld oplopende energielasten).
- Een marktconforme huur ligt vermoedelijk lager dan een voor de gemeente kostendekkende huur.
- Stichting De OGtent heeft geen expertise op het gebied van zwembadexploitatie.
- Dit scenario is sterk afhankelijk van de betrokkenheid van de huidige directeur van Stichting De OGtent.

Denkbaar is dat in overleg met de Stichting de voorwaarden worden bepaald waarbinnen zij de exploitatie voor hun rekening willen nemen. Daarbij zal vanzelfsprekend ook een termijn moeten worden afgesproken waarbinnen gezamenlijke doelstellingen behaald worden. Onzeker is of overeenstemming over deze voorwaarden wordt bereikt. Dat hangt af van het bedrag dat de gemeente Duiven maximaal wil bijdragen aan het behoud van het zwembad (en of de Stichting de uitdaging tegen die voorwaarden aan wil gaan).

Het eigenaarschap blijft in dit scenario bij de gemeente Duiven en daarmee ook een deel van het risico. Energieverbruik (en waar die lasten liggen) is hierin een belangrijke factor van onderhandeling, vooral in de huidige context. In geval het de Stichting niet lukt om sluitende exploitatie te voeren, zal de gemeente uiteindelijk aan de lat staan voor tekorten, zoals dat in de huidige situatie feitelijk ook het geval is.

NB Enkele risico's worden in dit scenario ondervangen door het zwembad te verkopen. Uit de gesprekken is echter duidelijk geworden dat dit niet wenselijk is in geval de Stichting de exploitatie voor haar rekening neemt.

Scenario 2: Behoud van het zwembad, exploitatie door of verkoop aan een nieuwe exploitant
Bij aanvang van ons onderzoek is als uitgangspunt genomen dat een commerciële kostendekkende exploitatie niet reëel is. Dit is gebaseerd op onderzoek dat in 2017 en 2018 gedaan is. Hoewel het buiten de scope van de onderzoeksvraag ligt, bleek gedurende het onderzoek echter dat het toch de moeite waard is het scenario te verkennen waarin een nieuwe partij gezocht wordt voor de exploitatie (of overname) van het zwembad.

Meerdere experts die we in het onderzoek gesproken hebben, geven aan dat in de huidige markt een zwembad met de eigenschappen van het zwembad in De OGtent normaal gezien kostendekkend moet kunnen zijn. Daarbij wordt uitgegaan van een marktconforme huurprijs

en goed draaiende (ondernemende) exploitatie. De basis van die exploitatie is een optimaal georganiseerde zwembad, aangevuld met een scala aan activiteiten die de 'daluren' zoveel als mogelijk vullen.

Voordelen:

- Beperkt en afgebakend (financieel) risico voor de gemeente Duiven.
- Het zwembad blijft behouden voor de inwoners van de gemeente Duiven in het algemeen en de huidige gebruikers in het bijzonder.

Nadelen:

- Een marktconforme huur ligt vermoedelijk lager dan een voor de gemeente kostendekkende huur.
- Het is niet zeker of deze exploitanten te vinden zijn. Eerder onderzoek concludeerde dat dat moeilijk zou zijn. Onderhavig onderzoek geeft een andere indicatie.

Uit het onderzoek bekijft het beeld dat de huidige exploitant Akwaak niet alle mogelijkheden benut voor een optimale exploitatie. De exploitant geeft zelf aan weinig mogelijkheden te zien voor aanvullende activiteiten. Een aantal van de gesproken experts zien die mogelijkheden wel. Het is bovendien zeer de vraag of de mogelijkheden voor zwembad voldoende benut worden. Zowel in aanbod als marketing liggen daar volgens meerdere geïnterviewde experts mogelijkheden.

Verkoop

Bovenstaande gaat uit van verhuur aan een andere exploitant. In het geval van verkoop van het zwembad zou het financieel risico voor de gemeente weggenomen worden. Afhankelijk van de overeengekomen verkoopprijs is sprake van een eenmalige afschrijving of bijschrijving van kapitaal. Het nadeel voor de gemeente is dat de controle op (de aard van) de activiteiten vanuit de gemeente weg is en daarmee mogelijk ook een deel van het maatschappelijk nut. Ook bij verkoop is een belangrijke voorwaarde dat een koper gevonden wordt. De kans daarop is in deze fase moeilijk in te schatten.

Scenario 3: Sluiten van het zwembad

De uitkomsten van het onderzoek naar mogelijkheden voor maatschappelijke invulling van het zwembad laten zien dat een structurele en omvangrijke maatschappelijke invulling die de exploitatietekorten (en bijdrage van de gemeente) legitimeert, zeer onzeker is. Uit de gesprekken in het onderzoek bleek dat sluiting van het zwembad (en vinden van een andere bestemming voor die ruimte) ook een reëel scenario is. Ondanks het feit dat dit buiten de scope van de onderzoeksvraag valt, is dit scenario daarom wel opgenomen.

Voordelen:

- Onzekerheid over jaarlijkse exploitatiebijdrage wordt naar € 0,— gebracht. Er hoeft niet jaarlijks een wisselende som geld bij om het zwembad draaiende te houden.
- Er komt een ruimte in De OGtent beschikbaar voor een andere (maatschappelijke) invulling.

Nadelen:

- Als de gemeente eigenaar blijft moet ze een eenmalige afschrijving doen om een nieuwe functie van de ruimte mogelijk te maken.
- De gemeente Duiven verliest een gewaardeerde locatie voor zwembad en mogelijkheid tot het ontvangen van andere (maatschappelijke) doelgroepen.
- Het sluiten van het zwembad kan voor de gemeente in het algemeen en de wethouder en/of raadsleden in het bijzonder, leiden tot gezichtsverlies bij inwoners.
- Sprake van leegstand in het centrum van Duiven.

Ook in dit scenario zijn deelscenario's denkbaar waarbij in het ene geval de gemeente eigenaar blijft van het gebouw en in het andere geval de gemeente het gebouw inclusief zwembad (deels) vervreemdt. De haalbaarheid en consequenties van deze deelscenario's zijn niet onderzocht.

5.2 Volgordelijkheid van scenario's

De waarde van een maatschappelijke voorziening is zelden objectief te bepalen. Wat een voorziening waard is of 'mag kosten' blijft altijd een politieke afweging. Met dit onderzoek hebben wij beoogd bij te dragen aan een beter onderbouwde potentiële maatschappelijke waarde die zwembad De OGtent voor de inwoners van Duiven kan vertegenwoordigen door kosten te benchmarken en maatschappelijke behoefte in kaart te brengen.

Omdat dit geen eenduidig antwoord oplevert, hebben wij scenario's geschetst met bijbehorende voor- en nadelen. Deze scenario's kunnen deels gelijktijdig en deels volgordelijk worden uitgevoerd. Een politiek besluit over het al dan niet voortzetten van een financiële bijdrage aan het zwembad dient hieraan vooraf te gaan, daar geen enkel scenario kostendekkend voor de gemeente lijkt.

Bijlage 1 | Respondenten Duiven

In deze bijlage wordt een overzicht gegeven van de respondenten met wie gesproken is in het kader van dit onderzoek.

Deelnemer	Functie	Datum/tijd
Maartje Derksen	Beleidsadviseur Sport (1Stroom)	28-07-2022, 13.00 - 14.00 uur
Jelle Rozema	Directeur Akwaak Duiven	12-08-2022, 16.30 - 17.30 uur
Chris van de Ven	Directeur De OGtent	18-08-2022, 10.00 - 11.00 uur
Evelien Haak Fleur Oppelaar	Beleidsmedewerker RO (1Stroom) Adviseur vraagstuk De OGtent (a.i.)	18-08-2022, 14.00 - 15.00 uur (gecombineerd interview)
Loes Stelder	Beleidsadviseur Wmo (1Stroom)	14-09-2022, 11.00 - 12.00 uur

Bijlage 2 | Respondenten benchmark

In deze bijlage wordt een overzicht gegeven van de respondenten met wie gesproken is in het kader van de benchmark in dit onderzoek. Uit het oogpunt van privacy zijn de namen van deze respondenten achterwege gelaten.

Functie	Datum/tijd
Onderzoeker (Mulier Instituut)	25-08-2022, 14.00 - 15.00 uur
Eigenaar Arendse Health Clubs	06-09-2022, 15.00 - 16.00 uur
Adviseur zwembaden (VSG)	07-09-2022, 13.00 - 14.00 uur
Eigenaar Ezzy's zwemscholen	14-09-2022, 17.00 - 18.00 uur

BMC

Databankweg 26D
3821 AL Amersfoort

Postbus 490
3800 AL Amersfoort

(033) 496 52 00
info@bmc.nl
www.bmc.nl

KvK BMC Advies 32078667
IBAN NL91ABNA0504035754
BTW NL80.86.63.598 B.01

Colofon

Oktober 2022

Classificatie : Intern gebruik

Namen adviseurs :

- D.F.J. (Dirk-Jan) Bode MSc
- J. (Jurrie) Groenendijk MSc
- H. (Herman) Uffen MSc CMC

Projectnummer : PO028208

Kijk voor meer info op onze website: bmc.nl