

## **Bijlage 1: Toekomst overdekte zwemaccommodaties; Uitwerking 4 zwembadmodellen.**

### **Inhoudsopgave**

|     |                                                                                                                                                                              |    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Aanleiding.....                                                                                                                                                              | 2  |
| 2.  | Welke onderzoeken zijn er en wat is onderzocht? .....                                                                                                                        | 3  |
| 2.1 | Basismodellen zwemaccommodaties na 2028.....                                                                                                                                 | 3  |
| 2.2 | Keuze maken door vergelijking van de zwembadmodellen.....                                                                                                                    | 4  |
| 3.  | Samenvattend: de hoofdlijnen.....                                                                                                                                            | 6  |
| 3.1 | Conclusie 1: Behoud en spreiding van twee zwembaden belangrijk.....                                                                                                          | 6  |
| 3.2 | Conclusie 2: Zowel Nieuwbouw als Renovatie en uitbreiding Planeet en Boerhaavebad op bestaande locatie (model 1a en 1B) minder wenselijk en fysiek nagenoeg onhaalbaar ..... | 6  |
| 3.3 | Conclusie 3: Meest kansrijk is model 2 (nieuwbouw beide zwembaden) ruimtelijk en functioneel gezien .....                                                                    | 7  |
| 4.  | Zwemaccommodatiedichtheid in Haarlem en spreiding zwembaden.....                                                                                                             | 9  |
| 4.1 | Benchmark zwemaccommodatiedichtheid Haarlem en vergelijkbare gemeenten .....                                                                                                 | 9  |
| 4.2 | Voor en nadelen één zwemaccommodatie versus twee zwemaccommodaties .....                                                                                                     | 10 |
| 4.3 | Visie klankbordgroep.....                                                                                                                                                    | 11 |
| 4.4 | Conclusies vergelijking één zwemaccommodatie versus twee zwemaccommodaties .....                                                                                             | 12 |
| 5.  | Vergelijking modellen op functioneel programma van eisen .....                                                                                                               | 13 |
| 5.1 | Inleiding .....                                                                                                                                                              | 13 |
| 5.2 | Belangrijkste conclusies voor het functioneel programma.....                                                                                                                 | 13 |
| 5.3 | Visie klankbordgroep.....                                                                                                                                                    | 14 |
| 6.  | Ruimtelijke programma's en inpasbaarheid 4 zwembadmodellen.....                                                                                                              | 15 |
| 6.1 | Inleiding .....                                                                                                                                                              | 15 |
| 6.2 | Toelichting modellen 1a (renovatie + uitbreiding Planeet) en 2a (nieuwbouw Planeet) .....                                                                                    | 15 |
| 6.3 | Toelichting modellen 1b (renovatie + uitbreiding Boerhaavebad) en 2b (nieuwbouw Boerhaavebad) .....                                                                          | 16 |
| 6.4 | Toelichting model 3 (nieuwbouw ter vervanging van beide zwembaden elders) .....                                                                                              | 17 |
| 6.5 | Conclusies .....                                                                                                                                                             | 17 |
| 7.  | Vergelijking zwembadmodellen op investering en exploitatielasten .....                                                                                                       | 18 |
| 7.1 | Inleiding .....                                                                                                                                                              | 18 |
| 7.2 | Vergelijking stichtingskosten zwembadmodellen.....                                                                                                                           | 18 |
| 7.3 | Vergelijking kapitaalslasten zwembadmodellen .....                                                                                                                           | 19 |
| 7.4 | Vergelijking exploitatielasten zwembadmodellen .....                                                                                                                         | 20 |

## 1. Aanleiding

Het huidige overdekte zwemaccommodatiebestand is aan herziening toe gelet op de vernieuwde functie-eisen voor een zwemaccommodatie en de leeftijd en de afnemende functionaliteit van de twee overdekte zwemaccommodaties De Planeet en het Boerhaavebad. Ook de vraag naar extra zwemwater nu en toekomstige vraag op grond van demografische ontwikkelingen in Haarlem 2040 vraagt om uitwerking naar toekomstscenario's: de 4 zwembadmodellen

Zwembad De Planeet (gebouwdeel I) dateert van 1970/1971 en is na een brand herbouwd en uitgebreid in 1991 met het huidige instructiebad CIOS (gebouwdeel II). Gebouwdeel 1 van de Planeet is volledig technisch afgeschreven in 2015. Gebouwdeel II is in 2039 volledig technisch afgeschreven. Het Boerhaavebad dateert van 1993. Uitgaande van een afschrijving in 40 jaar zal in 2033 het zwembad volledig technisch afgeschreven zijn.

Uit de conditiemeting in 2017 is gebleken dat onder voorbehoud van volledige uitvoering van het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) bestaande overdekte zwemaccommodaties tot 2028 in huidige configuratie en bijhorende functionaliteit kunnen blijven bestaan. De renovatiewerkzaamheden van het Boerhaavebad in 2018 waren gericht op de continuering van de exploitatie van dit zwembad voor maximaal 10 jaar.

De uitwerking naar 4 zwembadmodellen is dringend nodig. Uit onderzoek en gesprekken met gebruikers/stakeholders is gebleken dat<sup>1</sup>:

1. De uitgangspunten ten aanzien van zowel de kwantiteit als van de kwaliteit van zwemwater en voorzieningen voor (wedstrijd)sport-, instructie-, doelgroepen- en recreatief zwemmen zijn verouderd (het functioneel programma van eisen).
2. De bestaande zwemaccommodaties voldoen al lange tijd niet meer aan de minimum eisen voor de wedstrijdsport (zwemmen en waterpolo) op nationaal competitieniveau.
3. De bestaande zwemaccommodaties beschikken nauwelijks over zwemwater dat afgestemd is op gebruik door ouderen en mensen met een handicap.
4. De kwaliteit van de voorzieningen op recreatief zwemgebied -met name in het Boerhaavebad- voldoet niet meer aan de hedendaagse wensen van de gebruikers.
5. De technische levensduur van de beide overdekte zwemaccommodaties is aan zijn einde gekomen. Voordat er sprake is van implementatie van nieuw accommodatiebeleid verstrijkt er in de praktijk gewoonlijk nog vijf tot tien jaar.
6. De capaciteit van de bestaande twee overdekte zwembaden kan niet voldoen aan de bestaande vraag naar zwemwater.
7. De vraag naar zwemwater gaat in de komende twee decennia nog verder groeien vanwege de groei van de Haarlemse bevolking van 160.000 naar 190.000 inwoners.
8. De bereikbaarheid van beide zwembaden is beperkt (parkeren)

---

<sup>1</sup> Lijst is niet uitputtend, betreffen slechts globale bevindingen

## 2. Welke onderzoeken zijn er en wat is onderzocht?

Vanaf 2017 heeft reeds een aantal onderzoeken plaats gevonden met als onderwerp de toekomst van de Haarlemse zwembaden. Uit de conditiemeting in 2017 en 2019 (bij herijking MJOP's) is gebleken dat onder voorbehoud van volledige uitvoering van het MJOP de bestaande overdekte zwemaccommodaties tot 2028 in de huidige configuratie en bijhorende functionaliteit kunnen blijven bestaan.

Als eerste stap heeft in 2017 het Mulier Instituut en bureau Treem de behoefte aan (overdekt) zwemwater onderzocht op basis van beschikbare landelijke en lokale cijfers uit 2016. De kwaliteit en kwantiteit van het aanbod is in kaart gebracht, de programmering, bezetting/gebruik, en hoe sluit de vraag bij de gebruikers aan bij bestaand aanbod/inrichting van Boerhaavebad en De Planeet. In dit rapport was de tijdshorizon tot 2028. Er zijn in dit rapport nog geen cijfers omtrent verwachte bevolkingsgroei Haarlem en bijhorende woningbouwopgave 2025/2040 meegenomen. Doorrekening van de behoefte aan extra zwemwater naar 2040 is niet gemaakt.

Adviesbureau ConVisie heeft een doorrekening naar extra zwemwater in 2040 gemaakt en dit heeft geresulteerd in rapportages met zwembadmodellen. Per model zijn het functioneel ruimtelijk programma van eisen, de ruimtelijke inpassing hiervan op bestaande locatie (s) en financiële aspecten (stichtingskosten en exploitatielasten) uitgewerkt. Hiervoor zijn de meest recente Haarlemse bevolkingsprognose tot 2028 gebruikt<sup>2</sup>. Afhankelijk van de mate van realisatie nieuwbouw van 15.000 woningen tot 2040, is uitgegaan van een verwachte bevolkingsgroei van 163.000 inwoners (2020) naar 190.000 inwoners in 2040. Met deze 190.000 inwoners in Haarlem is gerekend in de rapportages voor de zwembadmodellen.

Hoewel huidige zwembaden geen uitnodigende sfeer creëert, zijn het ook kwalitatieve factoren die het gebruik van de accommodatie beperken. Dit betreft afmetingen van de bassins, diepte van de bassins, temperatuur van het water en het klimaat in de zwemzalen (luchttemperatuur/ventilatie). De belangrijkste verklaringen hiervoor zijn uiteraard de voortschrijdende zwembadtechniek in de afgelopen 40 jaar en de drastische veranderingen van de gebruikerseisen en -wensen in de loop van de tijd. Omdat de flexibiliteit van huidige zwembadgebouwen te gering is om zich aan veranderde wensen en eisen aan te kunnen passen heeft dat ertoe geleid dat de bestaande zwemaccommodaties - vanuit de gebruikers gezien - op een breed gebied tekortschiet.

### 2.1 Basismodellen zwemaccommodaties na 2028

Afstemming met de klankbordgroep van gebruikers heeft in de afgelopen drie jaar geleid tot de uitwerking van een viertal modellen voor het Haarlemse zwemaccommodatiebestand. Deze modellen voldoen zowel in kwalitatief als kwantitatief (capaciteit zwemwater) opzicht aan de vraag naar zwemwater in de toekomst. Daarnaast is de huidige situatie ook als referentiemodel uitgewerkt (model 0). Dit model voldoet niet aan de huidige en toekomstige behoefte op kwalitatief en kwantitatief gebied. Model 0 kan niet vergeleken worden op het gebied van de kapitaalslasten en exploitatieresultaat. Deze vallen logischerwijs lager uit, omdat de investering bijna in haar geheel is afgeschreven.

---

<sup>2</sup> CBS gaat uit van 170.742 inwoners in Haarlem voor 2028 en in 2040 tussen de 177.000 en 204.000 inwoners

- Model 0**    **Huidige situatie: Beide zwembaden zonder uitbreiding zwemwater**
- Model 1**    **Renovatie en uitbreiding<sup>3</sup> van de bestaande zwembaden**  
                  **1a renovatie en uitbreiding van De Planeet**  
                  **1b renovatie en uitbreiding van Boerhaavebad**
- Model 2**    **Nieuwbouw ter vervanging van de bestaande zwembaden elders**  
                  **2a nieuwbouw ter vervanging van De Planeet**  
                  **2b nieuwbouw ter vervanging van Boerhaavebad**
- Model 3**    **Nieuwbouw van één centrale zwembadaccommodatie ter vervanging van De Planeet en het Boerhaavebad**
- Model 4:**   **Een combinatie van model 1a met model 2b. Renovatie en uitbreiding van De Planeet en nieuwbouw van Boerhaavebad elders in Schalkwijk**

Er is geen onderzoek gedaan naar de maximaal haalbare termijn van handhaving van het Boerhaavebad of De Planeet na 2028. Gelet op conditieniveau wordt de verlenging van de levensduur met nog eens 10 jaar na 2028 voor beide accommodaties als groot onderhoudsrisico met financiële consequenties gezien. De ingrepen bij de renovatie Boerhaavebad in 2018 waren gericht op continuering exploitatie van het zwembad voor maximaal 10 jaar.

## **2.2 Keuze maken door vergelijking van de zwembadmodellen**

Eerste bestuurlijke fase is aangebroken om keuze te maken uit de 4 gepresenteerde modellen en welke in aanmerking komt/komen voor nadere uitwerking op aspecten als locatie, financiering, wijze van beheer/exploitatie, programmering en planning.

Om een keuze uit de zwembadmodellen te kunnen maken is gekeken naar vijf aspecten.

### **1. Zwemaccommodatiedichtheid en spreiding over de stad (hoofdstuk 4):**

De spreiding van het zwemwater over de stad per inwoner en aantal overdekte zwemaccommodaties in Haarlem. Ingegaan wordt op zwemaccommodatiedichtheid in vergelijkbare gemeenten, gebruik zwembad in relatie tot afstand en de kwaliteit van de omvang van het zwemwater. Dit om een afweging te kunnen maken tussen model drie en de andere modellen waarbij sprake is van twee nieuwe zwemaccommodaties in Haarlem.

### **2. Het functioneel programma van eisen (hoofdstuk 5):**

Op basis van de geformuleerde kwalitatieve eisen en de gesignaleerde vraag naar extra zwemwater (bijlage 2) zijn de functionele eisen van het zwemwater voor de diverse gebruikersgroepen beschreven. Er zijn twee functionele programma's van eisen opgesteld. Eén functioneel PVE bij keuze voor twee zwemaccommodaties (modellen 1, 2 en 4) en één functioneel PVE bij keuze voor één centraal gelegen zwembadaccommodatie ter vervanging van Boerhaavebad en De Planeet (model 3).

### **3. Ruimtelijke programma's en inpasbaarheid 4 zwembadmodellen (hoofdstuk 6)**

---

<sup>3</sup> *Uitbreiding heeft directe relatie met de groei in de stad, de huidige capaciteitsvraag en het voldoen aan de sporttechnische eisen en functionaliteiten*

Het functioneel PVE per zwembadmodel is vertaald naar bruto vloeroppervlak, bruto bebouwd oppervlak en parkeerruimte.

De fysieke haalbaarheid van het functioneel en ruimtelijk PVE van de zwembadmodellen op bestaande locaties.

4. *Financieel: investeringskrediet en exploitatielasten (hoofdstuk 7)*

In hoofdstuk 7 zijn de functioneel ruimtelijke PVE's per model vertaald naar de vereiste investering en bijhorende kapitaalslasten, de exploitatielasten en gemeentelijke bijdrage aan het exploitatieresultaat.

ConVisie heeft de vier bovengenoemde zwembadmodellen vergeleken op deze 5 aspecten en uitgewerkt in verschillende rapporten. In deze notitie worden deze rapporten samengevat en per aspect de belangrijkste conclusies inzichtelijk gemaakt. De rapporten zijn besproken in de klankbordgroep met gebruikers van de overdekte zwembaden.

Gestart wordt in hoofdstuk 3 met een samenvattend overzicht van de belangrijkste conclusies voor de vier zwembadmodellen op vijf genoemde aspecten.

### 3. Samenvattend: de hoofdlijnen

#### **3.1 Conclusie 1: Behoud en spreiding van twee zwembaden belangrijk**

Met het behoud van de huidige spreiding van de twee zwembadaccommodaties in Haarlem Noord en Schalkwijk wordt voorzien in een evenwichtige spreiding van de toename van zwemwater over de stadsdelen Noord en Zuid met de woningbouwopgave Haarlem 2025/2040. Hierdoor wordt de sportdeelname van de Haarlemse inwoners behouden en vergroot en wordt het Haarlemse (zwem) verenigingsleven en ongeorganiseerde zwemsport (banen-, doelgroepen- en instructiezwemmen) het best gefaciliteerd. Ook wordt hierdoor de zwemveiligheid van de Haarlemse inwoner, specifiek de kinderen op basisonderwijs, goed gebord.

Hoewel één centrale zwemaccommodatie ter vervanging van beide zwembaden (model 3) financiële voordelen heeft zal dit model niet voldoende zijn om de groei van Haarlemse bevolking (nieuwbouw van 10.000 woningen met accent in Schalkwijk) evenwichtig te kunnen opvangen.

Met één zwemaccommodatie is de toegankelijkheid tot overdekt zwemwater voor huidige bezoekers en leden van zwemverenigingen in bepaalde wijken (reisafstand) niet gegarandeerd. Vooral voor inwoners uit bepaalde stadsdelen die afhankelijk zijn van openbaar vervoer en fiets (OV).

Hoewel twee zwemaccommodaties (logischerwijs) meer oppervlakte vragen (tabel 6.1) en daarmee hoger in investerings- en exploitatielasten zijn (tabellen 7.4 en 7.5), is het zwembadmodel nieuwbouw met twee zwemaccommodaties (model 2) wenselijker. Er zijn bij spreiding van twee zwemaccommodaties over de stad meer mogelijkheden qua programmering voor de verenigingen, zwemscholen, overige sportaanbieders en inwoners ter invulling van hun sport-, instructie-, of trainingsbehoefte, banenzwemmen (ongeorganiseerde sport) en doelgroepenzwemmen. Voor de uitgebreide versie wordt verwezen naar verzameltabel 5.1. waarin de 4 zwembadmodellen onderling zijn vergeleken.

De afstand tot een zwembad is ook een belangrijke voorwaarde bij het schoolzwemmen en het behalen van diploma ABC zwemmen (zweminstructie) waar grote vraag naar is. De keuze voor één centrale zwembadaccommodatie kan betekenen dat minder (basis)scholen zullen deelnemen aan schoolzwemmen, strijdig met huidige beleid om via “natte gymles” een vangnet te bieden voor basisschool leerlingen voor het behalen zwemdiploma A.

#### **3.2 Conclusie 2: Zowel Nieuwbouw als Renovatie en uitbreiding Planeet en Boerhaavebad op bestaande locatie (model 1a en 1B) minder wenselijk en fysiek nagenoeg onhaalbaar**

Zowel renovatie en uitbereiding als nieuwbouw op de bestaande locaties van zowel Planeet als Boerhaavebad lijkt fysiek nagenoeg onhaalbaar. De vrije ruimte langs de randen van het zwembad Boerhaavebad en de Planeet op de huidige kavel is te klein voor de uitbreiding van het zwembad en de bouw van een (3 laags) parkeergarage rondom het zwembad op bestaand terreinoppervlak.

Ondergronds parkeren is gezien de hoge kosten geen reële optie.

Aanvullend onderzoek is nodig om te beoordelen of er parkeeroplossingen in de nabijheid van de huidige zwembaden gevonden kunnen worden. Mocht uit het onderzoek blijken dat nieuwbouw op een andere locatie niet haalbaar blijkt, kan teruggevallen worden op model 1 (renovatie en

uitbreiding huidige locatie). Hiervoor is het belangrijk om de ruimtelijke beperkingen van de locaties (met name het parkeren) nader te onderzoeken.

Uitbreiding en renovatie van zwembad de Planeet op de huidige locatie past niet in de ontwikkelvisie van de Orionzone. Op de huidige locatie van het zwembad is een gedeelde parkeervoorziening (parkeergarage) gepland, zodat een autoluw gebied kan ontstaan. Dit is een cruciaal onderdeel binnen de ontwikkelvisie.

Mocht gekozen worden voor uitbreiding van De Planeet op de huidige locatie, dan heeft dit een nadelig effect op de woningbouwplannen en planologische kaders binnen de door de raad vastgestelde ontwikkelvisie. Nieuwbouw van de Planeet op huidige locatie gaat ten koste van 6200 m<sup>2</sup> BVO wonen en zo'n 250 parkeerplaatsen. Wenselijker is dan ook het zwembad te ontwikkelen op een locatie elders in de ontwikkelzone Orionzone/Planetenlaan. Bijvoorbeeld aan de rand van het Schoterbospark zoals opgenomen in vastgestelde de ontwikkelvisie Orionzone. Dit biedt meer flexibiliteit voor de realisatie van de doelstellingen binnen de ontwikkelvisie en daarnaast zal het zwembad de functie van het Noordersportpark versterken.

Uitbreiding en renovatie van zwembad Boerhave op de huidige locatie is gezien de dichte bebouwing en beperkte toegankelijkheid voor bezoekers en verenigingen minder wenselijk. Daarnaast wordt vanuit het ontwikkelperspectief voor Schalkwijk nieuwbouw op een andere locatie als kans gezien om het stadsdeel Schalkwijk te versterken. Zo wordt bijvoorbeeld binnen de structuurvisie 'Centrum Schalkwijk' een grootschalige maatschappelijke voorziening zoals een zwembad als belangrijk onderdeel binnen de strategie gezien voor het vitaliseren van het winkelcentrum en het gebied in haar geheel. Ook biedt nieuwbouw zwembad Boerhave in het winkelcentrum Schalkwijk kansen vanuit het perspectief duurzaamheid. Gestart wordt in 2022 /2023 met aanleg van het warmtenet bij de flats in Meerwijk. Aansluiting van een nieuw zwembad op dit warmtent levert verschillende kostenbesparingen op en is technisch makkelijker te realiseren dan bij renovatie van een bestaand zwembad op de huidige locatie.

### **3.3 Conclusie 3: Meest kansrijk is model 2 (nieuwbouw beide zwembaden) ruimtelijk en functioneel gezien**

De zwembadmodellen zijn onderling vergeleken op spreiding van het zwemwater over de stad, het functioneel programma, het ruimtelijke programma en inpasbaarheid hiervan en financieel vanuit het investeringskrediet. In onderstaande tabel is op hoofdlijnen een ranking gemaakt op deze variabelen.

|                                                      | <b>Model 1<br/>(1a en 1b samen)</b> | <b>Model 2<br/>(2a en 2b samen)</b> | <b>Model 3</b> | <b>Model 4<br/>(1a en 2b samen)</b> |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------|-------------------------------------|
| Spreiding en gebruik zwemaanbod                      | +                                   | ++                                  | -              | +                                   |
| Functioneel programma                                | +/-                                 | ++                                  | +              | +                                   |
| Inpasbaarheid op bestaande locatie                   | -                                   | n.v.t.                              | n.v.t.         | -                                   |
| Passend in ontwikkelvisie / visie Centrum Schalkwijk | --                                  | ++                                  | -              | -                                   |
| Voorkeur gebruikersgroepen                           | -                                   | ++                                  | -              | +                                   |
| Stichtingskosten (eenmalig)                          | ++                                  | -                                   | +              | +/-                                 |
| Kapitaalslasten (jaarlijks)                          | ++                                  | -                                   | +              | +/-                                 |
| Exploitatieresultaat (excl. kapitaalslasten)         | -                                   | +/-                                 | ++             | +                                   |

Met uitwerking van model 2 heeft de gemeente Haarlem een areaal van gemeentelijke overdekte zwemaccommodaties na 2028 dat is toegerust op de huidige en toekomstige vraag naar zwemwater rekening houdend met demografische ontwikkeling van Haarlem en plancapaciteit van nieuwe woningen in 2040. Een areaal dat is gebaseerd op een functioneel ruimtelijk programma dat zo goed mogelijk is afgestemd op de diverse gebruikersgroepen en voldoet aan de huidige sporttechnische eisen.

## 4. Zwemaccommodatiedichtheid in Haarlem en spreiding zwembaden

De gemeente Haarlem beschikt op dit moment over twee overdekte zwemaccommodaties die door de ligging – in het noorden en zuiden van de stad – een evenwichtige spreiding over de stad hebben. Binnen het nieuw te ontwikkelen zwemaccommodatiebestand zijn er drie modellen (1,2 en 4) die uitgaan van twee zwemaccommodaties en één model (3) die uitgaat van nieuwbouw van één centrale zwemaccommodatie voor de gehele stad ter vervanging van huidige twee zwemaccommodaties. In dit hoofdstuk worden de voor- en nadelen besproken op de variabelen zwemwatercapaciteit (benchmark gemeenten), gebruik zwemwater in relatie tot afstand, de omvang en kwaliteit van het aanbod.

### 4.1 Benchmark zwemaccommodatiedichtheid Haarlem en vergelijkbare gemeenten

Haarlem blijkt wat betreft het aantal inwoners per zwemaccommodatie in de pas te lopen met steden van min of meer gelijke omvang.

**Tabel 4.1. Haarlem vergeleken met steden van 'gelijke' omvang**

|                             | Haarlem | Enschede | Arnhem  | Apeldoorn | Nijmegen | Breda   |
|-----------------------------|---------|----------|---------|-----------|----------|---------|
| Bevolkingsomvang            | 161.923 | 158.603  | 160.028 | 162.685   | 176.860  | 183.964 |
| Aantal zwembaden            | 2       | 2        | 2       | 2         | 2        | 2       |
| Aantal Inwoners per zwembad | 80.961  | 79.301   | 80.014  | 81.342    | 88.430   | 91.982  |

Nu is het zwembadbezoek echter geen kwestie van puur lokale aangelegenheid. Gelet op de compactheid van de regio bezoeken inwoners van Haarlem ook zwemaccommodaties in buurgemeenten en omgekeerd. Van de abonneementhouders in de Haarlemse zwembaden is 15% afkomstig van buiten Haarlem (Buro TREEM/Mulier Instituut, 2017).

Als het zwemaanbod in regioverband beschouwd wordt, door middel van het bepalen van de zwemaccommodatiedichtheid in het bestaande aaneengesloten stedelijk gebied van Velsen, Bloemendaal (deel), Haarlem en Heemstede, dan daalt het gemiddelde aantal inwoners per zwembad naar 66.500.

Indien in Haarlem besloten zou worden één centrale zwemaccommodatie (ter vervanging van Boerhaavebad en De Planeet) te ontwikkelen bedraagt het gemiddelde aantal inwoners per zwembad in deze 'Haarlemse regio' 88.666 (= 266.000 inwoners / 3 zwembaden).

**Tabel 4.2. Zwemaccommodatiedichtheid in de 'regio Haarlem'**

|                             | Regio Haarlem  |
|-----------------------------|----------------|
| Bevolkingsomvang            | 266.000        |
| Aantal zwembaden            | 4 <sup>4</sup> |
| Aantal Inwoners per zwembad | 66.500         |

Met behulp van de variabele 'zwemwatercapaciteit' is een nauwkeuriger beeld te geven van de mate waarin inwoners over zwemwater in een gemeente kunnen beschikken. Buro TREEM/Mulier Instituut heeft in 2017 de gemeente Haarlem qua zwemwatercapaciteit (aantal beschikbare m<sup>2</sup> zwemwater per inwoner, inclusief vijf private zwembaden) vergeleken met qua inwonersaantal vergelijkbare gemeenten als Zwolle, Arnhem, Zoetermeer, Den Bosch, Enschede, Nijmegen en Zaanstad. Het onderzoeksbureau concludeert dat;

<sup>4</sup> De Planeet (Haarlem), Boerhaavebad (Haarlem), De Heerenduinen (Velsen) en SportPlaza Groenendaal (Heemstede).

- alleen in Zoetermeer de totale zwemwatercapaciteit lager is dan in Haarlem.
- wat betreft de activiteiten instructie en training voor de zwemsport ligt in 2017 de capaciteit van Haarlem lager maar wel in de buurt van de andere steden; alleen Nijmegen en Zaanstad beschikken voor deze activiteiten over een grotere capaciteit.
- qua recreatiezwemwater bieden de andere steden meer zwemwater dan de gemeente Haarlem.

De gemeente Haarlem heeft net als de gemeente Zwolle, Arnhem, Zoetermeer en Den Bosch twee overdekte openbare zwembaden. De gemeenten Enschede, Nijmegen en Zaanstad hebben beide drie overdekte openbare zwembaden.

## **4.2 Voor en nadelen één zwemaccommodatie versus twee zwemaccommodaties**

Eén multifunctionele zwemaccommodatie (ter vervanging van Boerhaavebad en De Planeet) of twee zwemaccommodatie op 160.000 tot 200.000 inwoners is in praktische zin beide voorstelbaar. Het gaat immers vooral over de beschikbare hoeveelheid (kwantitatief en kwalitatief) zwemwater binnen de accommodatie(s). De keuze voor één of meerdere zwemaccommodaties heeft echter wel invloed op het gebruik van het zwemwater.

### **4.2.1. Gebruik in relatie tot afstand**

Uit onderzoek blijkt dat de gemiddelde afstand in Nederland tot een overdekt zwembad 2,3 km bedraagt (van der Poel, 2016) en in Randstedelijke gemeenten hooguit 2 km (zwemmen in Nederland, Mulier Instituut 2013). Voor de gemeente Haarlem heeft Buro TREEM/Mulier Instituut (2017) vastgesteld dat deze afstand gemiddeld 1,9 km bedraagt en dat de inwoners van Haarlem Zuid-West met 2,6 km de grootste afstand naar een zwembad overbruggen. Uit het aantal zwemabonnementen dat in die wijk aangeschaft wordt is echter geen (negatief) verband met de af te leggen afstand vast te stellen.

Dit beeld gaat niet op voor de hoofdgebruikers van zwemwater: de zwemverenigingen, de sportaanbieders (ongeorganiseerde sport), zwemscholen en het onderwijs (CIOS en basisscholen). Hun leden of klanten komen uit de stadsdelen direct gelegen nabij huidige twee zwembaden. De bereidheid van leden, cursisten zwemlessen en leerlingen tot reizen neemt af als er één zwembadaccommodatie is binnen Haarlem.

Voor met name het schoolzwemmen is de afstand tot een zwembad - in verband met de omvang van de hoeveelheid reistijd die daarmee samenhangt - wel een belangrijke factor om dit wel of niet aan de leerlingen aan te bieden.

In het geval van de keuze voor een model waarin sprake is van twee zwemaccommodaties is een spreiding over de stad - zoals nu het geval is - de meest logische. Een 'oost-west spreiding' is in het geval van Haarlem - gelet op geringe breedte van de stad - niet voor de hand liggend.

### **4.2.2. Kwaliteit en omvang aanbod zwemwater in de toekomst**

Voor wat betreft de kwaliteit van de voorzieningen maakt het geen verschil of er gekozen wordt voor één of twee zwemaccommodaties. In beide modellen zijn er voor alle gebruikersgroepen specifieke en voldoende voorzieningen. Er is wel verschil in de verdeling van de zwemwatercapaciteit per inwoner.

Ter illustratie is onderstaand een overzicht opgenomen van de zwemwatercapaciteit per model van onderzoek ten opzichte van de bestaande bevolkingsomvang (161.923) en de toekomstige bevolkingsomvang (naar verwachting 190.000).

**Tabel 4.3 Aantal inwoners per m<sup>2</sup> zwemwater**

| Jaar | Aantal inwoners | Model 0<br>bestaande<br>baden<br>(1.295 m <sup>2</sup> ) <sup>5</sup> | Model 1<br>renovatie +<br>uitbreiding 2 baden<br>(2.370 m <sup>2</sup> ) <sup>6</sup> | Model 2<br>nieuwbouw 2<br>baden<br>(2.325 m <sup>2</sup> ) <sup>7</sup> | Model 3<br>nieuwbouw 1 bad<br>(1.988 m <sup>2</sup> ) <sup>8</sup> | Model 4<br>Combinatie van<br>modellen 1a en 2b<br>(2450 m <sup>2</sup> ) <sup>9</sup> |
|------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 2016 | 161.923         | 125,0                                                                 | 68,3                                                                                  | 69,6                                                                    | 81,5                                                               | 66,1                                                                                  |
| 2040 | 190.000         | 146,7                                                                 | 80,2                                                                                  | 81,7                                                                    | 95,6                                                               | 77,6                                                                                  |

### 4.3 Visie klankbordgroep

Vanuit gebruikersperspectief (klankbordgroep) is de wens tot behoud van de huidige spreiding van de twee zwembadaccommodaties op de Noord-Zuid as. Drie onderstaande citaten uit de klankbordgroep onderschrijven de urgentie van deze wens:

*“De sportdeelname daalt in Haarlem wanneer de sport beoefend wordt in een andere gemeente dan wel in een zwembad gelegen op één andere centrale locatie in Haarlem. Dit zal voor de zwemsport in Haarlem een doodsteek zijn. De sporters die bereid zijn te reizen, zullen zich inschrijven bij andere verenigingen en lokale sporters zullen niet kunnen worden bediend door de lokale vereniging.”*

*“Evident is de spreiding van twee nieuwe zwemaccommodaties te behouden. Wanneer een nieuw Boerhaave zwembad te ver van het huidige verzorgingsgebied komt, gaat een groot deel van de zorgvuldig opgebouwde achterban in Schalkwijk en Haarlem-Oost (Boerhaavebad) verloren voor de zwemsport. Daarbij zijn bijna 5.000 van de 10.000 woningen extra komende jaren voorzien in de directe omgeving van het Boerhaavebad.”*

*“De optie van een centrale zwembadaccommodatie binnen de gemeentegrenzen lijkt ons geen optie omdat de vraag naar meer badwater in de zwembaden bij aangrenzende gemeentes net zo hoog is”.*

Behoud van een zwembad in Schalkwijk/Oost is erg wenselijk, geeft de klankbordgroep aan. Met twee zwembadaccommodaties in Noord en Zuid kunnen inwoners en verenigingsleden beter hun sport of beweegactiviteit in zwemwater uitvoeren. Beter dan bij één zwembadaccommodatie, waarvan verwachting is dat deze unilocatie aan de randen van Haarlem gevonden moet worden in verband met vereiste parkeerruimte.

Verder geeft de klankbordgroep aan dat bij één zwembadaccommodatie de toegankelijkheid afneemt voor bewoners naar de zwembaden uit bepaalde stadsdelen met name inwoners die afhankelijk zijn van openbaar vervoer (OV). Daarbij zullen een aantal gebruikersgroepen niet meer komen door te grote afstand voor schoolzwemmen of slechte bereikbaarheid met OV. Inwoners met een kleine beurs (Schalkwijk/oost) die te ver afwonen van het zwembad komen niet meer. Hetgeen zijn weerslag heeft op de opbrengst uit het aantal zwembadbezoeken.

<sup>5</sup> Bestaande zwembaden Het Puzzelbad en Boerhaavebad met een wateroppervlak van respectievelijk 725 m<sup>2</sup> en 570 m<sup>2</sup>.

<sup>6</sup> Model 1.a. en 1.b. met een wateroppervlak van respectievelijk 1.600 m<sup>2</sup> en 770 m<sup>2</sup>.

<sup>7</sup> Model 2.a. en 2.b. met een wateroppervlak van respectievelijk 1.475 m<sup>2</sup> en 850 m<sup>2</sup>.

<sup>8</sup> Model 3 met een wateroppervlak van 1.988 m<sup>2</sup>.

<sup>9</sup> Model 1a en 2b met een wateroppervlak van respectievelijk 1600 m<sup>2</sup> en 850 m<sup>2</sup>

Met twee zwembadaccommodaties is de afstand te overbruggen per fiets of openbaar vervoer voor gebruikers van de zwembaden uit de vijf stadsdelen. Zo nodig kan het fietsgebruik gestimuleerd worden gezien de gemiddelde afstand kleiner wordt (dan bij een zwembadaccommodatie aan de rand van Haarlem). Dit heeft een positieve invloed op de kosten en beperkte parkeerruimte in de stad.

#### ***4.4 Conclusies vergelijking één zwemaccommodatie versus twee zwemaccommodaties***

Om een afweging te kunnen maken tussen één multifunctionele zwemaccommodatie (model 3) en de andere modellen waarbij sprake is van twee zwemaccommodaties in Haarlem zijn hieronder de belangrijkste conclusies samengevat:

1. Voor wat betreft de kwaliteit van de voorzieningen maakt het geen verschil of er gekozen wordt voor één of twee zwemaccommodaties. In beide modellen zijn er voor alle gebruikersgroepen specifieke en voldoende voorzieningen voorzien.
2. Er is tussen de modellen wel verschil in de verdeling van de zwemwatercapaciteit per inwoner. In model met één zwemaccommodatie (model 3) ligt het aantal inwoners per m<sup>2</sup> zwemwater hoger dan bij modellen met twee zwemaccommodaties. Bij nieuwbouw van één zwembadaccommodatie binnen Haarlem (model 3) is niet meer voldaan aan de 2 zwembaden voor inwonersaantal vergelijkbare gemeenten. Het gemiddelde aantal inwoners per zwembad met 3 zwembaden in de 'Haarlemse regio' stijgt naar 88.666 inwoners/per m<sup>2</sup> zwemwater
3. Verwachting is dat de sportdeelname daalt wanneer het zwemwater voor de huidige verschillende gebruikersgroepen in één zwemaccommodatie in Haarlem wordt samen-gebracht. Het gebruik van zwemwater door verenigingen, sportaanbieders (ongeorganiseerde sport), zwemscholen en onderwijs neemt af door een te grote afstand voor de leden en klanten van deze sportaanbieders. Vanuit gebruikersperspectief (klankbordgroep) is de wens tot behoud van de huidige spreiding van de twee zwembadaccommodaties op de Noord-Zuid as. Inwoners en sportaanbieders kunnen met twee zwembadaccommodaties in Noord en Zuid beter hun zwemactiviteit(en) uitvoeren.
4. De toegankelijkheid voor bewoners naar overdekt zwemwater uit bepaalde stadsdelen neemt af bij één zwembadaccommodaties, met name inwoners die afhankelijk zijn van openbaar vervoer (OV) of per fiets.
5. Keuze voor één centrale zwembadaccommodatie kan betekenen dat minder (basis)scholen mee zullen doen tot schoolzwemmen. Voor met name het schoolzwemmen en het behalen van diploma ABC zwemmen (zweminstructie) waar grote vraag naar is, vormt de afstand tot een zwembad een belangrijke voorwaarde.

## 5. Vergelijking modellen op functioneel programma van eisen

### 5.1 Inleiding

Een functioneel programma van eisen (PVE) beschrijft o.a. de functionaliteiten, het wateroppervlakte (bassins voor verschillende gebruikersgroepen) en de inrichting van het toekomstig areaal zwemaccommodaties na 2028. Hierbij is uitgegaan van huidige en toekomstige vraag naar zwemwater van gebruikers anticiperend op groei Haarlemse bevolking (2040).

Het functioneel PVE is tot stand gekomen op basis van de nulmeting naar vraag- en behoeftenanalyse naar zwemwater (bijlage 2). De functioneel PVE's voor de 4 modellen zijn samen met de klankbordgroep zwembaden opgesteld. Vanuit de klankbordgroep zijn nog enkele aandachtspunten voor functionele inrichting en de daaruit voortvloeiende besparingen op investering en exploitatielasten meegegeven. In samenwerking met exploitant SRO en de klankbordgroep wordt bezien welke kostenbesparingen te realiseren in het functioneel ruimtelijke programma om een efficiënte exploitatie te draaien uitgewerkt met duurzaamheidsmaatregelen.

In bijlage 3 zijn de functionele ruimtelijke PVE's uitgewerkt per zwembadmodel. In dit hoofdstuk worden de 4 zwembadmodellen vergeleken op basis van het functioneel PVE.

### 5.2 Belangrijkste conclusies voor het functioneel programma

In onderstaande tabel 5.1 zijn de verschillen per model inzichtelijk gemaakt.

|                                                                                                             | Huidige<br>De Planeet en<br>Boerhaavebad               | Renovatie en<br>uitbreiding<br>De Planeet en<br>Boerhaavebad        | Nieuwbouw<br>2 zwembad-<br>accommodaties             | Nieuwbouw<br>1 centrale<br>zwembad-<br>accommodatie  | Combinatie<br>van model 1a<br>en model 2b                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                             | Model 0                                                | Model 1                                                             | Model 2                                              | Model 3                                              | Model 4                                                             |
| Waterpolo wedstrijdwater<br>nationaal                                                                       | geen                                                   | 600 m <sup>2</sup><br>(30 x 20 m.)                                  | 600 m <sup>2</sup><br>(30 x 20 m.)                   | 600 m <sup>2</sup><br>(30 x 20 m.)                   | 600 m <sup>2</sup><br>(30 x 20 m.)                                  |
| Waterpolo wedstrijdwater<br>regionaal (L B =25 x 15/20)                                                     | 3 bassins                                              | 3 bassins                                                           | 3 bassins                                            | 2 bassins                                            | 3 bassins                                                           |
| Zwemmen wedstrijdwater<br>kortebaan nationaal                                                               | 1 bassin met 6<br>banen                                | 1 bassin met 10<br>banen                                            | 1 bassin met 10<br>banen                             | 1 bassin met 10<br>banen                             | 1 bassin met<br>10 banen                                            |
| Zwemmen trainingswater                                                                                      | 17 banen                                               | Min. 22 en max.<br>24 banen                                         | Min. 22 en max.<br>24 banen                          | Min. 18 / max.<br>20 banen                           | Min.22 en max<br>24 banen                                           |
| Specifieke bassins<br>zweminstructie                                                                        | geen                                                   | 2 bassins<br>(1 x 200 m <sup>2</sup> en<br>1 x 350 m <sup>2</sup> ) | 2 bassins<br>(2 x 200 m <sup>2</sup> )               | 1 bassin<br>(312,5 m <sup>2</sup> )                  | 2 bassins<br>1 x 200 m <sup>2</sup> en<br>1 x 350 m <sup>2</sup> )  |
| Totaal instructiewater met<br>variabele diepte                                                              | 410 m <sup>2</sup>                                     | 610 m <sup>2</sup>                                                  | 720 m <sup>2</sup>                                   | 562,5 m <sup>2</sup>                                 | 635 m <sup>2</sup>                                                  |
| Specifieke bassins<br>doelgroepenzwemmen                                                                    | geen                                                   | 2 bassins<br>(1 x 200 m <sup>2</sup> en<br>1 x 350 m <sup>2</sup> ) | 2 bassins<br>(2 x 200 m <sup>2</sup> )               | 1 bassin<br>(312,5 m <sup>2</sup> )                  | 2 bassins<br>(1 x 200 m <sup>2</sup> en<br>1 x 350 m <sup>2</sup> ) |
| Wateroppervlakte                                                                                            | 1.295 m <sup>2</sup>                                   | 2.370 m <sup>2</sup>                                                | 2.325 m <sup>2</sup>                                 | 1.988 m <sup>2</sup>                                 | 2.450 m <sup>2</sup>                                                |
| Aantal inwoners per m <sup>2</sup><br>wateropp.<br>- 2016 (161.923 inwoners):<br>- 2040 (190.000 inwoners): | 125,0 m <sup>2</sup> /inw<br>146,7 m <sup>2</sup> /inw | 68,3 m <sup>2</sup> /inw<br>80,2 m <sup>2</sup> /inw                | 69,6 m <sup>2</sup> /inw<br>81,7 m <sup>2</sup> /inw | 81,5 m <sup>2</sup> /inw<br>95,6 m <sup>2</sup> /inw | 66,1 m <sup>2</sup> /inw<br>77,6 m <sup>2</sup> /inw                |

De belangrijkste conclusies uit de vergelijking van de 4 zwembadmodellen zijn:

- bruto wateroppervlakte zwemwater is voor modellen 1 en 2 nagenoeg hetzelfde; bij de nieuwbouw is minder zwemwater nodig om gewenst functioneel programma in te richten
- er zijn bij spreiding van twee zwemaccommodaties over de stad meer mogelijkheden qua programmering voor de verenigingen en inwoners ter invulling van hun sport-, instructie-, of trainingsbehoefte
- in modellen met twee zwemaccommodaties is het aantal inwoners per beschikbaar zwemwater stuk lager dan in model 3 met één zwemaccommodatie
- modellen met twee zwemaccommodaties bieden meer zwemwater voor instructiezwemmen met variabele diepte en voor doelgroepen zwemmen; met meest optimale situatie bij de modellen 2 en 4
- in alle 4 modellen ruimte voor waterpolo wedstrijden op nationaal niveau verschil is het aantal bassins (tussen modellen 1,2 en 4 versus model 3)
- in alle 4 modellen meer zwemwater voor banenzwemmen t.o.v. huidige situatie, met meest optimale situatie bij modellen 2 en 4.

### 5.3 Visie klankbordgroep

Op grond van conclusies uit hoofdstuk 4 adviseert de klankbordgroep te kiezen voor behoud van twee overdekte zwembadaccommodaties in Haarlem met spreiding van de twee zwembaden in Haarlem Noord en in Haarlem Zuid. De klankbordgroep heeft voor 2 modellen haar voorkeur uitgesproken:

1. renovatie/uitbreiding De Planeet en nieuwbouw Boerhaavebad (combimodel 1a en 2b);
2. nieuwbouw van De Planeet en Boerhaavebad op een nieuwe locatie

De twee grootste zwemsportverenigingen in Haarlem (ZV Haarlem en De Watertrappers (DWT)) zien model 2 als hun voorkeursmodel: nieuwbouw van Boerhaavebad en De Planeet.

Onderwatervereniging Haarlem (OVH) en De Watervrienden (DWV) hebben een voorkeur voor een combinatie van model 1a en 2b: renovatie uitbreiding De Planeet en nieuwbouw Boerhaavebad.

Stichting Volkszwemfeest (SVZ) zwemt alleen in Boerhaavebad en kiest voor renovatie en uitbreiding van het Boerhaavebad.

## 6. Ruimtelijke programma's en inpasbaarheid 4 zwembadmodellen

### 6.1 Inleiding

De functionele programma's zijn vertaald naar ruimtelijke programma's. Hoeveel ruimte neemt de nieuwe zwemaccommodatie in beslag, in termen van bruto vloeroppervlak, bruto bebouwd oppervlak en vereiste parkeerplekken. In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de vragen:

1. Zijn deze zwembadmodellen uitgaande van haar functioneel en ruimtelijke PVE haalbaar op bestaande locaties?
2. Is er voldoende ruimte voor uitbreiding op bestaand terrein rekening houdend met de vereiste parkeerruimte (fiets/auto)?

In onderstaand tabel 6.1 is per (sub)model de bruto vloeroppervlak, bruto bebouwd oppervlak en vereiste parkeerplekken opgenomen en de 4 modellen zijn onderling vergeleken.

**Tabel 6.1. Vergelijking ruimtelijke programma's voor de 4 modellen**

|                                           | <b>Model 1a</b>             | <b>Model 1b</b>            | <b>Model 1<br/>totaal</b>   | <b>Model 2a</b>                         | <b>model 2b</b>            | <b>Model 2<br/>totaal</b>   |
|-------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Bruto vloeroppervlak                      | <b>7.081 m<sup>2</sup></b>  | <b>4.459 m<sup>2</sup></b> | <b>11.540 m<sup>2</sup></b> | <b>7.407 m<sup>2</sup></b>              | <b>5.735 m<sup>2</sup></b> | <b>13.142 m<sup>2</sup></b> |
| Bruto bebouwd oppervlak                   | <b>5.064 m<sup>2</sup></b>  | <b>3.995 m<sup>2</sup></b> | <b>9.059 m<sup>2</sup></b>  | <b>5.226 m<sup>2</sup></b>              | <b>4.020 m<sup>2</sup></b> | <b>9.246 m<sup>2</sup></b>  |
| Aantal auto parkeerplaatsen <sup>10</sup> | <b>210</b>                  | <b>89</b>                  | <b>299</b>                  | <b>198</b>                              | <b>105</b>                 | <b>303</b>                  |
| Benodigd terreinoppervlakte               | <b>11.720 m<sup>2</sup></b> | <b>7.420 m<sup>2</sup></b> | <b>19.140 m<sup>2</sup></b> | <b>11.580 m<sup>2</sup></b>             | <b>7.650 m<sup>2</sup></b> | <b>19.230 m<sup>2</sup></b> |
|                                           | <b>Model 3</b>              |                            |                             | <b>Model 4<br/>Model 1a en 2b samen</b> |                            |                             |
| Bruto vloeroppervlak                      | <b>10.369 m<sup>2</sup></b> |                            |                             | <b>12.816 m<sup>2</sup></b>             |                            |                             |
| Bruto bebouwd oppervlak                   | <b>7.549 m<sup>2</sup></b>  |                            |                             | <b>9.084 m<sup>2</sup></b>              |                            |                             |
| Aantal auto parkeerplaatsen               | <b>249</b>                  |                            |                             | <b>315</b>                              |                            |                             |
| Benodigd terreinoppervlakte               | <b>15.750 m<sup>2</sup></b> |                            |                             | <b>19.370 m<sup>2</sup></b>             |                            |                             |

De ontstane verschillen in oppervlakten tussen de modellen 1 en 2 zijn te verklaren doordat in het geval van nieuwbouw er geen sprake is van beperkingen vanuit de bestaande accommodaties en locaties. De ruimtelijke programma van de zwembadmodellen zijn hieronder kort benoemd en uitgewerkt op ruimtebeslag en inpasbaarheid op bestaande locatie.

### 6.2 Toelichting modellen 1a (renovatie + uitbreiding Planeet) en 2a (nieuwbouw Planeet)

De renovatie/nieuwbouw op huidige plek van zwembad De Planeet is geen reële optie. Op de huidige locatie van het zwembad is een gedeelde parkeervoorziening (parkeergarage) gepland, zodat een autoluw gebied kan ontstaan. Dit is een cruciaal onderdeel binnen de ontwikkelvisie. De kosten van een separate parkeergarage (6279 m<sup>2</sup>) voor de extra zwembadbehoefte bedragen € 6,7 mln. De stichtingskosten stijgen naar € 22,5 mln **exclusief** kosten voor sloop van bestaande opstallen en het bouwrijp maken van het terrein. Dit model met een separate parkeergarage is daarmee

<sup>10</sup> Parkeernormen gemeente Haarlemdocument

kostentechnisch net zo hoog als nieuwbouw van de Planeet op een andere locatie. Zie verzameltabel 7.5 aan eind van hoofdstuk 7

Door de renovatie van De Planeet inclusief uitbreiding (model 1a) zal het bruto vloeroppervlak en het bruto bebouwd oppervlak toenemen tot respectievelijk circa 7.081 m<sup>2</sup> en 5.064 m<sup>2</sup>. Volgens de parkeernorm dienen er 210 autoparkeerplaatsen te zijn. Het benodigde terreinoppervlak zal toenemen tot circa 11.720 m<sup>2</sup>. De locatie van De Planeet heeft een oppervlak van circa 10.000 m<sup>2</sup> (ca. 114 x 88 m.) en is daarmee onvoldoende groot, tenzij dat bijvoorbeeld het auto parkeren (deels) ondergronds wordt gerealiseerd. De vrije ruimte langs de randen van het zwembad De Planeet op huidig kavel is te klein voor bouw van een (3 laags) parkeergarage op bestaand terreinoppervlak (10.000 m<sup>2</sup>).

In het geval van nieuwbouw ter vervanging van De Planeet (model 2a) zal het bruto vloeroppervlak en het bruto bebouwd oppervlak toenemen tot respectievelijk 7.407 m<sup>2</sup> en 5.226 m<sup>2</sup>. Volgens de parkeernorm dienen er 198 autoparkeerplaatsen te zijn. Het benodigde terreinoppervlak zal bij nieuwbouw ter vervanging van De Planeet toenemen tot circa 11.580 m<sup>2</sup>. De locatie van De Planeet heeft een oppervlak van circa 10.000 m<sup>2</sup> (ca. 114 x 88 m.) en is daarmee eveneens onvoldoende groot, tenzij dat bijvoorbeeld het auto parkeren (deels) ondergronds wordt gerealiseerd.

|                                       | <b>De Planeet<br/>(huidig)</b> | <b>Model 1.a.</b>           | <b>Model 1.a.<br/>incl.<br/>parkeergarage</b> |
|---------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------|
| Bruto vloeroppervlak                  | <b>4.470 m<sup>2</sup></b>     | <b>7.081 m<sup>2</sup></b>  | <b>13.360 m<sup>2</sup></b>                   |
| Bruto bebouwd oppervlak zwembad       | <b>3.324 m<sup>2</sup></b>     | <b>5.064 m<sup>2</sup></b>  | <b>5.064 m<sup>2</sup></b>                    |
| Bruto bebouwd oppervlak parkeergarage | -                              | -                           | <b>2.093 m<sup>2</sup></b>                    |
| Benodigd terreinoppervlak             | -                              | <b>11.720 m<sup>2</sup></b> | <b>8.169 m<sup>2</sup></b>                    |

### **6.3 Toelichting modellen 1b (renovatie + uitbreiding Boerhaavebad) en 2b (nieuwbouw Boerhaavebad)**

Geconcludeerd is dat model 1b ruimtelijk niet uitvoerbaar is. De vrije ruimte langs de randen van het zwembad Boerhaavebad op huidig kavel is te klein voor de uitbreiding of de nieuwbouw van het zwembad op *bestaande locatie* met de bouw van een (3 laags) parkeergarage rondom het zwembad op bestaand terreinoppervlak. Alleen ondergronds parkeren biedt soelaas door dichte bebouwing en gebrek aan omliggend terrein. De kosten nemen dan zodanig toe dat renovatie en uitbreiding van Boerhavebad (model 1b) geen reële optie is. Nieuwbouw van Boerhaavebad op een nieuwe locatie in Schalkwijk is wel een reële optie. De noodzaak bestaat er vanuit de nieuwbouwplannen in dit stadsdeel en duurzaamheidsperspectief.

Met de renovatie en uitbreiding van Boerhaavebad zal het bruto vloeroppervlak en het bruto bebouwd oppervlak toenemen tot respectievelijk circa 4.460 m<sup>2</sup> en 4.000 m<sup>2</sup>. Volgens de parkeernorm dienen er 89 autoparkeerplaatsen te zijn. Het benodigde terreinoppervlak zal bij renovatie inclusief uitbreiding van het Boerhaavebad toenemen tot circa 7.420 m<sup>2</sup>. De locatie van het Boerhaavebad heeft een oppervlak van circa 6.400 m<sup>2</sup> (ca. 81 x 79 m.) en is daarmee eveneens

onvoldoende groot, tenzij dat bijvoorbeeld het auto parkeren (deels) ondergronds wordt gerealiseerd.

In het geval van nieuwbouw ter vervanging van Boerhaavebad zal het bruto vloeroppervlak en het bruto bebouwd oppervlak toenemen tot respectievelijk 5.735m<sup>2</sup> en 4.020m<sup>2</sup>. Volgens de gemeentelijke parkeernorm dienen er 105 autoparkeerplaatsen te zijn. Het benodigde terreinoppervlak zal bij nieuwbouw ter vervanging van Boerhaavebad toenemen tot circa 7.650 m<sup>2</sup>. De locatie van het Boerhaavebad heeft een oppervlak van circa 6.400 m<sup>2</sup> (ca. 81 x 79 m.) en is daarmee eveneens onvoldoende groot, tenzij dat bijvoorbeeld het auto parkeren (deels) ondergronds wordt gerealiseerd.

#### **6.4 Toelichting model 3 (nieuwbouw ter vervanging van beide zwembaden elders)**

De twee vragen uit 6.1. kunnen voor dit model niet worden beantwoord zolang de nieuwe locatie onbekend is. De vertaling van het functioneel PVE voor dit model 3 (bijlage 3) naar benodigde ruimte (bruto oppervlak en bruto bebouwd oppervlak, parkeerplekken) staat in tabel 6.1.

Vanuit ruimtelijke perspectief heeft model 3 de minste bruto vloeroppervlak/bebouwd oppervlak nodig om het functioneel programma te realiseren (vergeleken met de modellen 1 en 2). Model 3 heeft bijna 21% minder bruto vloeroppervlak dan de nieuwbouwmodellen 2.a. en 2.b. tezamen. Vergeleken met model 4 is dat 19 %minder bruto vloeroppervlak.

#### **6.5 Conclusies**

Vanuit ruimtelijke perspectief heeft model 3 de minste bruto vloeroppervlak/bebouwd oppervlak nodig om het functioneel programma te realiseren (vergeleken met de modellen 1 en 2). Model 3 heeft bijna 21% minder bruto vloeroppervlak dan de nieuwbouwmodellen 2.a. en 2.b. tezamen. Vergeleken met model 4 is dat 19 %minder bruto vloeroppervlak.

Geconcludeerd wordt nieuwbouw van het Boerhavebad op een andere locatie in Schalkwijk plaats te laten vinden gelet op mate waarin Boerhaavebad is ingebouwd en de grote kostenverhogende consequenties voor nieuwbouw op huidige locatie met een (ondergrondse) parkeergarage.

Nieuwbouw van De Planeet in de Orionzone/Planetenlaan of elders in Haarlem Noord wordt geprefereerd boven uitbreiding of nieuwbouw op bestaande locatie geredeneerd vanuit ruimtelijke aspecten en het kostenperspectief voor een parkeergarage.

## 7. Vergelijking zwembadmodellen op investering en exploitatielasten

### 7.1 Inleiding

De stichtingskosten voor de functioneel ruimtelijke programma's voor de vier zwembadmodellen zijn onderling vergeleken (tabellen 7.1 en 7.2) even als de kapitaallasten per model worden beschreven (tabel 7.3). De exploitatieprognose voor de 4 zwembadmodellen en het effect op de gemeentelijke bijdrage aan het exploitatieresultaat wordt besproken en onderling vergeleken in 7.4. Cijfermatige weergave hiervan is in tabel 7.4 opgenomen.

### 7.2 Vergelijking stichtingskosten zwembadmodellen

Uitgangspunten bij de berekening van de stichtingskosten zijn:

- Het prijspeil van de stichtingskosten is augustus 2019
- De ramingen zijn inclusief vaste inrichting, onderheien van en bronbemaling tijdens de bouw van het zwembad en is exclusief de kosten voor de eventuele aankoop van grond, onderzoekskosten in relatie tot de grond.
- In de ramingen is geen rekening gehouden met kosten voor de sloop van bestaande opstallen en bassins en het bouwrijp maken van het terrein.
- In de raming is er conform het beleid van de gemeente Haarlem geen rente over de financiering (bouwrente) meegenomen.
- Voor alle zwembadmodellen is een post reserve (onvoorzien) van 10% over de kosten opgenomen.
- De globale stichtingskosten voor de renovatie van de beide zwembaden is gebaseerd op kengetallen, waarbij het uitgangspunt is dat het casco van de gebouwen en bassins in goede staat is en behouden blijft en dat alle wand-, vloer- en plafondafwerkingen, alle installaties en alle inrichtingselementen amoveert worden en weer nieuw worden aangebracht.
- Geraamd stichtingskosten voor de parkeergarages zijn indicatief en hangen af van de te kiezen bouwmethodiek en vraagt nadere uitwerking.
- Alle genoemde bedragen zijn ex btw. De kosten voor afwerking buitengebied zijn niet meegenomen.

**Tabel 7.1 vergelijking stichtingskosten 4 zwembadmodellen**

| Kosten-soorten | Omschrijving                            | Model 1a en 1b      | Model 2.a. en 2.b.  | Model 3             | Model 4 1a en 2b    |
|----------------|-----------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 0000           | Grondkosten                             | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |
| 1000           | Bouwkundige werken                      | 7.502.000           | 16.727.000          | 13.407.000          | 12.116.000          |
| 2000           | Installaties                            | 8.329.000           | 8.870.000           | 6.814.000           | 8.793.000           |
| 3000           | Inrichting                              | 3.218.000           | 3.296.000           | 2.434.000           | 3.389.000           |
| 4000           | Afwerking buitengebied                  | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |
| 5000           | Honoraria                               | 1.010.000           | 3.032.000           | 2.326.000           | 1.929.000           |
| 6000           | Algemene kosten                         | 559.000             | 765.000             | 782.000             | 667.000             |
| 7000           | Reserve                                 | 2.062.000           | 3.269.000           | 2.576.000           | 2.689.000           |
|                | Subtotaal                               | 22.680.000          | 35.959.000          | 28.339.000          | 29.583.000          |
| 8000           | Prijsstijgingen                         | 3.052.000           | 4.839.000           | 3.814.000           | 3.981.000           |
| 9000           | Rente en financiering                   | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |
|                | <b>Investeringskosten exclusief btw</b> | <b>€ 25.732.000</b> | <b>€ 40.798.000</b> | <b>€ 32.153.000</b> | <b>€ 33.564.000</b> |

**Tabel 7.2 uitsplitsing stichtingskosten submodellen en model 4**

| Kosten-soorten | Omschrijving                            | Model 1a           | Model 1b          | Model 2a           | Model 2b           | Model 4: 1a en 2b  |
|----------------|-----------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 0000           | Grondkosten                             | 0                  | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  |
| 1000           | Bouwkundige werken                      | 4.869.000          | 2.633.000         | 9.480.000          | 7.247.000          | 12.116.000         |
| 2000           | Installaties                            | 4.912.000          | 3.417.000         | 4.989.000          | 3.881.000          | 8.793.000          |
| 3000           | Inrichting                              | 2.005.000          | 1.213.000         | 1.912.000          | 1.384.000          | 3.389.000          |
| 4000           | Afwerking buitengebied                  | 0                  | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  |
| 5000           | Honoraria                               | 586.000            | 424.000           | 1.689.000          | 1.343.000          | 1.929.000          |
| 6000           | Algemene kosten                         | 320.000            | 239.000           | 418.000            | 347.000            | 667.000            |
| 7000           | Reserve                                 | 1.269.000          | 793.000           | 1.849.000          | 1.420.000          | 2.689.000          |
|                | Subtotaal                               | 13.961.000         | 8.719.000         | 20.337.000         | 15.622.000         | 29.583.000         |
| 8000           | Prijsstijgingen                         | 1.879.000          | 1.173.000         | 2.737.000          | 2.102.000          | 3.981.000          |
| 9000           | Rente en financiering                   | 0                  | 0                 | 0                  | 0                  | 0                  |
|                | <b>Investeringskosten exclusief btw</b> | <b>€15.840.000</b> | <b>€9.892.000</b> | <b>€23.074.000</b> | <b>€17.724.000</b> | <b>€33.564.000</b> |

Model 3 (met één centrale zwembadaccommodatie) heeft ruimt 21% lagere stichtingskosten vergeleken met model 2a en 2b (nieuwbouw twee zwemaccommodaties). Daarentegen heeft model 3 25% hogere stichtingskosten dan de stichtingskosten van model 1a en 1b tezamen (renovatie en uitbreiding huidige zwembaden). De stichtingskosten voor model 3 en voor model 4 (renovatie en uitbreiding Planeet en nieuwbouw Boerhaave) ontlopen elkaar niet veel.

### 7.3 Vergelijking kapitaalslasten zwembadmodellen

Voor de 4 modellen zijn de stichtingskosten vertaald naar de kapitaalslasten<sup>11</sup>. De kapitaallasten zijn onderverdeeld in vijf componenten: grondkosten, bouwkundige werken, installaties, inrichting en afwerking buitengebied. De afschrijftermijn is voor de componenten bouwkundige werken, installaties en inrichting respectievelijk gesteld op 40, 20 en 20 jaar. De kapitaallasten voor het eerste jaar zijn hierna als totaal en per onderdeel weergegeven.

**Tabel 7.3. vergelijking kapitaallasten 4 zwembadmodellen**

| kapitaallasten         | Model 1            | Model 2            | Model 3            | Model 1a         | Model 2b         | Model 4 1a en 2b samen |
|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------------|
| Grondkosten            | 0                  | 0                  | 0                  | 0                | 0                | 0                      |
| Bouwkundige werken     | 455.900            | 1.062.900          | 856.200            | 294.500          | 462.000          | 756.500                |
| Installaties           | 787.900            | 876.900            | 677.000            | 462.100          | 384.900          | 847.000                |
| Inrichting             | 304.200            | 325.800            | 241.800            | 188.600          | 137.300          | 325.900                |
| Afwerking buitengebied | 0                  | 0                  | 0                  | 0                | 0                | 0                      |
| <b>Totaal</b>          | <b>€ 1.548.000</b> | <b>€ 2.265.600</b> | <b>€ 1.775.000</b> | <b>€ 945.200</b> | <b>€ 984.200</b> | <b>€ 1.929.400</b>     |

De kapitaalslasten voor nieuwbouw van één centrale zwemaccommodatie (model 3) zijn lager dan nieuwbouw van 2 zwemaccommodaties (model 2). Bij de combinatie van nieuwbouw Boerhaavebad elders (model 2b) en de renovatie/uitbreiding De Planeet (model 1a) zijn de kapitaalslasten € 150.000 hoger vergeleken met nieuwbouw van één centrale zwemaccommodatie.

De kapitaalslasten bij nieuwbouw van beide zwemaccommodaties elders in Haarlem Noord en Zuid is het meest kostenintensief. Bijna een half miljoen euro meer dan het model 3 met één centrale zwemaccommodatie.

<sup>11</sup> De gemeente hanteert een rentepercentage van 2% (vanaf november 2019) en een lineaire aflossing. Het prijspeil voor de berekening van de kapitaallasten is augustus 2019.

## 7.4 Vergelijking exploitatielasten zwembadmodellen

Voor de 4 modellen zijn de functioneel ruimtelijke programma's vertaald naar een exploitatiebegroting. Een raming van deze kosten in de diverse modellen is gebaseerd op bestaande kosten aangevuld met de te verwachten verandering in kosten door toe- of afname van activiteiten, het bezoek, de m2 gebouw en wateroppervlakte en kwaliteit van de accommodaties.

In onderstaande tabel zijn de exploitatiebegrotingen voor de zwembadmodellen met elkaar vergeleken. Hierin is het effect op de gemeentelijke bijdrage aan het exploitatieresultaat voor de zwembaden betrokken.

**Tabel 7.4 vergelijking exploitatielasten zwembadmodellen**

|                             | Referentie-model  | Keuzemodellen       |                     |                   |                     |
|-----------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| Baten (in €)                | Model 0           | Model 1<br>1a en 1b | Model 2<br>2a en 2b | Model 3           | Model 4<br>1a en 2b |
| 1. Leszwemmen <sup>12</sup> | 615.000           | 720.000             | 720.000             | 660.000           | 760.000             |
| 2. Doelgroepen zwemmen      | 113.200           | 176.100             | 201.200             | 176.000           | 176.100             |
| 3. Banenzwemmen             | 202.900           | 245.700             | 253.700             | 226.800           | 239.800             |
| 4. Recreatief zwemmen       | 306.250           | 396.900             | 491.400             | 453.600           | 479.800             |
| 5. Verenigingen/verhuur     | 385.000           | 423.500             | 433.600             | 427.800           | 422.100             |
| 6. Overig inkomsten         | 65.000            | 75.000              | 80.000              | 70.000            | 80.000              |
| <b>Totaal baten</b>         | <b>€1.687.350</b> | <b>€2.037.200</b>   | <b>€2.179.900</b>   | <b>€2.014.200</b> | <b>€2.157.800</b>   |

  

| Lasten (in €)                        |                     | Model 1<br>1a en 1b | Model 2<br>2a en 2b | Model 3             | Model 4<br>1a en 2b |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 1. Personeel                         | 1.343.200           | 1.498.100           | 1.297.880           | 1.025.900           | 1.138.120           |
| 2. Energie en water                  | 298.000             | 347.000             | 300.000             | 275.000             | 343.834             |
| 3. Dagelijks onderhoud <sup>13</sup> | 213.000             | 152.000             | 231.000             | 181.000             | 194.063             |
| 4. Groot onderhoud <sup>14</sup>     | 330.000             | 381.000             | 578.000             | 453.000             | 486.015             |
| 5. Kosten bedrijfsvoering SRO        | 380.000             | 410.000             | 415.000             | 384.000             | 432.679             |
| 6. Overige kosten                    | 227.000             | 250.000             | 260.000             | 200.000             | 266.862             |
| 7. Overige huisvestingslasten        | 126.265             | 126.265             | 126.265             | 126.265             | 126.265             |
| 8. Kapitaallasten (bestaand)         | 332.928             | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 9. Kapitaallasten (nieuw)            | -                   | 1.548.000           | 2.265.600           | 1.775.000           | 1.929.400           |
| 10. Huurkosten                       | 278.968             | 278.968             | 278.968             | 278.968             | 278.968             |
| <b>Totaal lasten</b>                 | <b>- €3.529.361</b> | <b>-€4.991.333</b>  | <b>- €5.752.713</b> | <b>-€ 4.699.133</b> | <b>- €5.196.206</b> |

  

| Exploitatieresultaat (in €)                      |                     |                     |                     |                     |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Exploitatieresultaat</b>                      | <b>- €1.842.011</b> | <b>- €2.954.133</b> | <b>- €3.572.813</b> | <b>-€ 2.684.933</b> | <b>- €3.038.406</b> |
| <b>Exploitatieresultaat excl. kapitaallasten</b> | <b>- €1.509.083</b> | <b>- €1.406.133</b> | <b>- €1.307.213</b> | <b>-€ 909.933</b>   | <b>- €1.109.006</b> |

| Kosten gemeente totaal (in €)                    | Model 0   | Model 1   | Model 2   | Model 3   | Model 4<br>1a en 2b |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Bijdrage exploitant (exploitatie resultaat incl. | 1.842.011 | 2.954.133 | 3.572.813 | 2.684.933 | 3.038.406           |

<sup>12</sup> Leszwemmen is exclusief schoolzwemmen. Subsidie schoolzwemmen 2018 € 237 K, lasten € 256 K, exploitatieresultaat- €19 K

<sup>13</sup> Voor het bepalen van de kosten van dagelijks onderhoud is 0,8% over de bouwkosten gehanteerd

<sup>14</sup> Voor het bepalen van de kosten van groot onderhoud is 2% over de bouwkosten gehanteerd

|                                                    |                   |                   |                   |                  |                  |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| kapitaallasten)                                    |                   |                   |                   |                  |                  |
| Opbrengst huur                                     | -278.968          | -278.968          | -278.968          | -278.968         | -278.968         |
| <b>Kosten gemeente totaal</b>                      | <b>1.563.043</b>  | <b>2.675.165</b>  | <b>3.293.845</b>  | <b>2.405.965</b> | <b>2.759.438</b> |
| <b>Kosten gemeente totaal excl. kapitaallasten</b> | <b>€1.230.115</b> | <b>€1.127.165</b> | <b>€1.028.245</b> | <b>€ 630.965</b> | <b>€ 830.038</b> |

#### *Gemeentelijke exploitatiebijdrage*

Wat betreft de jaarlijkse gemeentelijke exploitatiebijdrage (exclusief kapitaallasten) blijkt één nieuwe centrale zwemaccommodatie (model 3) gunstiger dan twee nieuwe zwemaccommodaties (model 2). Het voordeel op de jaarlijkse exploitatiebijdrage bedraagt € 397.280,--. Model 4 heeft vergeleken met model 3 een nadeel op de jaarlijkse exploitatiebijdrage van € 200.000.

Het exploitatievoordeel van model 3 boven het model 2 heeft te maken met het gegeven dat de som van de omvang van het gebouw, de omvang van de technische installaties en het benodigde zwemwater bij één centrale zwemaccommodatie (logischerwijs) lager ligt dan bij twee zwemaccommodaties. Daarnaast leidt de bedrijfsvoering van één versus twee zwemaccommodaties tot lagere jaarlijkse lasten op het gebied van (aansturing van) personeel, energie en onderhoud.

#### *Totale opbrengsten*

De opbrengsten (baten) zijn nagenoeg hetzelfde voor de 4 zwembadmodellen. Logisch omdat alle 4 modellen zijn gebaseerd op dezelfde analyse van behoeften (functionaliteiten) en vraag naar zwemwater van gebruikers. Modellen met twee zwemaccommodaties (model 2 en 4) hebben bijna € 150.000 meer aan inkomsten dan bij één centrale zwemaccommodatie (model 3).

#### *Totale lasten*

Bij vergelijking van model 3 (één centrale nieuwbouwaccommodatie) met de modellen met twee zwemaccommodaties (model 1,2 en 4) liggen de totale lasten lager. De totale lasten voor model 3 vergeleken met modellen 1 en 4 zijn respectievelijk bijna € 300.000 lager en € 500.000.

Door de hogere kapitaalslasten voor model 2 (nieuwbouw van twee zwemaccommodaties) vergeleken met model 3 liggen de totale lasten € 1 miljoen hoger.

Personele lasten voor model 3 (t.o.v. model 1) zijn lager door het doelmatiger indelen van het activiteitenrooster (samenvoegen van activiteiten) en opvoeren van gemiddelde bezetting van instructie- en doelgroepen activiteiten. Daarbij heeft één zwemaccommodatie mindere personele lasten voor coördinatietaken en receptie.

Kosten voor energie en water is bij één centrale zwemaccommodatie logischerwijs lager dan bij 2 zwemaccommodaties. Kosten voor het dagelijks en groot onderhoud in model 3 liggen hoger dan bij nieuwbouw van 2 accommodaties (model 2).

De totale stichtingskosten, de totale kapitaalslasten en totale exploitatielasten zijn voor de vier zwembadmodellen samengebracht in onderstaande verzameltabel. De variant nieuwbouw Boerhaavebad op *bestaande* locatie (2b) en variant uitbreiding De Planeet op *bestaande* locatie met een parkeergarage (1a) zijn opgenomen voor stichtingskosten en kapitaalslasten.

**Tabel 7.5 verzameltabel financieel totaal**

|  | Renovatie en uitbreiding De Planeet en | Nieuwbouw 2 zwembad-accommodaties | Nieuwbouw 1 centrale zwembad- | Renovatie en uitbreiding De Planeet en |
|--|----------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|
|--|----------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|

| STICHTINGSKOSTEN                                         | Boerhaavebad                            |                                  | accommodatie                        | Nieuwbouw Boerhaavebad                                                |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|                                                          | Model 1                                 | Model 2                          | Model 3                             | Model 4                                                               |
| Stichtingskosten Totaal <sup>15</sup>                    | € 25.732.000,--                         | € 40.798.000,--                  | € 32.153.000,--                     | € 33.564.000,--                                                       |
| Model 1a bestaande locatie                               | € 15.840.000,--                         |                                  |                                     |                                                                       |
| Model 1b bestaande locatie                               | € 9.892.000,--                          |                                  |                                     |                                                                       |
| Model 2a locatie elders                                  |                                         | € 23.074.000,--                  |                                     |                                                                       |
| Model 2b locatie elders                                  |                                         | € 17.724.000,--                  |                                     |                                                                       |
| Model 1a met separate parkeergarage                      | € 22.514.000,--                         |                                  |                                     |                                                                       |
| KAPITAALSLASTEN                                          |                                         |                                  |                                     |                                                                       |
| Kapitaalslasten Totaal <sup>16</sup>                     | € 1.548.000,--                          | € 2.265.600,--                   | € 1.775.000,--                      | € 1.929.400,--                                                        |
| Model 1a bestaande locatie                               | € 945.200,--                            |                                  |                                     |                                                                       |
| Model 1b bestaande locatie                               | € 602.800,--                            |                                  |                                     |                                                                       |
| Model 2a locatie elders                                  |                                         | € 1.281.400,--                   |                                     |                                                                       |
| Model 2b locatie elders                                  |                                         | € 984.200,--                     |                                     |                                                                       |
| Model 1a met separate parkeergarage op bestaande locatie | € 1.265.900,--                          |                                  |                                     |                                                                       |
| EXPLOITATIELASTEN                                        | Model 1 op bestaande locatie (1a en 1b) | Model 2 nieuwbouw locatie elders | Model 3 1 centrale zwemaccommodatie | Model 4 uitbreiding Planeet bestaand en nieuwbouw Boerhaavebad elders |
| Exploitatieresultaat                                     | - €2.954.133                            | - €3.572.813                     | -€ 2.684.933                        | - €3.038.406                                                          |
| Exploitatieresultaat excl. Kapitaallasten                | - €1.406.133                            | - €1.307.213                     | -€ 909.933                          | - €1.109.006                                                          |
| Kosten gemeente totaal na aftrek huur SRO <sup>17</sup>  | € 2.675.165                             | € 3.293.845                      | € 2.405.965                         | € 2.759.438                                                           |
| Kosten gemeente totaal excl. kapitaalslasten             | €1.127.165                              | €1.028.245                       | € 630.965                           | € 830.038                                                             |

<sup>15</sup> Exclusief bouwkosten voor ondergronds parkeren, of aanleg parkeerterrein op maaiveldhoogte

<sup>16</sup> Exclusief kapitaalslasten voor een parkeergarage of aanleg parkeerterrein op maaiveldhoogte

<sup>17</sup> Huur bedraagt € 278.968,-- voor alle 4 modellen (prijspeil 2018)