

Aan: Gemeente West Betuwe
Van: Synarchis
Betreft: Bevindingen en vertaling naar scenario's
Datum: 3 september 2025

1. Inleiding

Om tot passende toekomstscenario's voor een nieuwe sportaccommodatie in de gemeente West Betuwe te komen is het van belang eerst de huidige situatie te analyseren. In deze notitie zijn de bevindingen op hoofdlijnen beschreven. Vervolgens zijn diverse toekomstscenario's opgenomen, toegespitst op verschillende ambitieniveaus (balans tussen financieel en maatschappelijk rendement). Deze scenario's zijn vervolgens doorgerekend naar investeringsramingen. Vanuit de investeringsramingen zijn, op basis van gehanteerde financiële uitgangspunten, de jaarlijkse eigenaarslasten berekend. Vervolgens is ook het maatschappelijk rendement (bezoekersaantallen) geraamd en van daaruit zijn exploitatieramingen opgesteld.

2. Bevindingen

2.1 Zwembad

Huidige voorzieningen en knelpunten

Zwembad Het Wiel beschikt over de volgende zwemvoorzieningen:

- Een wedstrijdbassin van 25 meter, 5-baans met duikplank;
- Een ondiep instructiebassin van 8 bij 10 meter;
- Saunacabines, stoomcabine en whirlpool.

Het rooster van het wedstrijdbassin is zeer goed gevuld. Het laat op werkdagen geen ruimte voor aanvullend aanbod. Het instructiebassin wordt weinig gebruikt als gevolg van de zeer beperkte functionaliteit. Het bassin is enkel geschikt voor de eerste fase van zwemlessen en baby-peuterzwemmen.

De staat van het zwembad wordt als een knelpunt ervaren. Vanuit de zwemvereniging wordt aangegeven dat het bad niet voldoet voor wedstrijdszwemmen. Ook de hygiëne en luchtkwaliteit worden meermaals genoemd als een belemmering van het gebruikscomfort.

Historisch bezoek

Voor zwembad Het Wiel zijn onderstaande bezoekersaantallen ontvangen van Sportfondsen:

Bezoekersaantallen	2019	2022	2023	2024
Doelgroepen	3700	3400	3600	3300
Recreatief en banenzwemmen	34.500	35.000	35.500	36.000
ZwemABC	44.200	44.200	26.000	33.800
Verenigingen (inschatting)	13.500	13.500	13.500	13.500
TOTAAL	95.900	96.100	78.600	86.600

Het aantal bezoekers van verenigingen wordt niet bijgehouden en betreft een inschatting.

Huidige bezetting en animo

Eerder (notitie locatiekeuze) is vastgesteld dat het verzorgingsgebied circa 36.000 inwoners heeft. De volgende tabel laat zien dat het bezoek leidt tot een animocijfer (hoe vaak een inwoner van het verzorgingsgebied gemiddeld per jaar een zwembad bezoekt) van 2,4. Dit cijfer ligt onder het landelijk gemiddelde van 2,9. De beperkte functionaliteit van het instructiebassin is zeer waarschijnlijk een belangrijke reden van het lagere cijfer. Er is veel druk op het wedstrijdbassin om divers aanbod te programmeren. Het bezoek per m² zwemwater is met 220 lager dan het landelijk gemiddelde (250). Ook hierin is het instructiebassin (beperkt functioneel zwemwater) een knellende factor. Daarnaast is er in de avond geen ruimte voor banen zwemmen door de volle programmering van het wedstrijdbassin.

Animo Zwembad Geldermalsen (2024)			
Activiteit	inwoners	Bezoek 2024	Animo 2024
Recreatief	36.000	36.000	1,0
Banen zwemmen	36.000		
Zwemles	36.000	33.800	0,9
Aquasport	36.000	3.300	0,1
Vereniging/groepen (inschatting)	36.000	13.500	0,4
Totaal		86.600	2,4
	m ² zwemwater	393	
	bezoek/m ²	220	

Verenigingen en inwoners

Zwemvereniging Olympia heeft behoefte aan een breder wedstrijdbassin, welke ook geschikt is voor wedstrijden. Ze voelen zich door de kwaliteit en omvang van het zwembad beperkt in de groei van de verenigingen en het aantal af te nemen zwemuren. Activiteiten die zij in een nieuw zwembad mogelijk willen toevoegen zijn gericht op triatleten, zwemles, mindervaliden en mogelijk waterpolo. OSV Piranha gebruik het zwembad 1,5 uur per week en dat zal bij een toekomstig zwembad niet veranderen. Voor duikactiviteiten is een bassin (met een deel) van drie meter gewenst, andere activiteiten volstaan in een bassin met een diepte van twee meter.

Via een digitale enquête zijn inwoners en bezoekers gevraagd naar hun ervaringen in zwembad Het Wiel en de wensen met betrekking tot een nieuw zwembad in de gemeente. Er zijn 1.223 reacties ontvangen. Hieronder zijn de belangrijkste resultaten weergegeven:

- Ruim driekwart van de respondenten woont in de voormalige gemeente Geldermalsen;
- Ruim 70% van de gebruikers van het zwembad zegt dit minimaal 1x per week te doen;
- Bijna 40% maakt gebruik van de wellness voorzieningen;
- Bijna 70% van de bezoekers geeft reistijd als een belangrijke reden aan om voor zwembad Het Wiel te kiezen;
- Meer dan de helft (55%) van de respondenten geeft aan geen ander zwembad te bezoeken;
- Van de respondenten die dit wel doen, geeft 75% aan dit minder dan 10x per jaar te doen;
- De zwembaden in Gorinchem, Den Bosch en Oss (recreatieve voorzieningen en verder gelegen) worden samen in meer dan 50% van de gevallen genoemd als een zwembad dat bezocht wordt. Tiel wordt in 15% van de gevallen genoemd;
- De helft van de respondenten maakt geen gebruik van een zwemvoorziening binnen de gemeente in de buitenlucht. Opvallend is dat ruim 20% van de respondenten aangeeft ander openbaar zwemwater te gebruiken dan de opgegeven keuzemogelijkheden. De Rotonde (17%) gevolgd door Betuwestrand (13%) zijn de meest bezochte open lucht locaties;
- In een nieuw zwembad is een 25-meter sportbassin het meest gewilde bassin (62%). Wellness (39%) wordt opvallend vaak genoemd. Een recreatiebassin (39%) is ook vaak genoemd, wat in enquêtes vaker gezien wordt.

Toekomst

Een groter wedstrijdbassin (6-baans) geeft zwemvereniging Olympia de ruimte om te groeien. Dit betekent echter toenemende druk op het wedstrijdbassin in de avonduren. Met het toevoegen van een multifunctioneel doelgroepenbassin van 20 bij 10 meter met dubbele beweegbare bodem, recreatieve elementen en een watertemperatuur van 29 tot 30 graden kan de druk op het activiteitenprogramma verlicht worden:

- Het bassin kan ingezet worden voor aquasporten;
- Het bassin kan ingezet worden voor zwemlessen van alle niveaus;
- Het bassin kan ingezet worden voor vrij zwemmen (ook wanneer er zwemwedstrijden zijn in het wedstrijdbassin);
- Het bassin kan ingezet worden voor recreatief banenzwemmen;
- Het bassin kan op momenten voor de verenigingen (huurders) mogelijk geschikter zijn dan het wedstrijdbassin waardoor er ruimte in het wedstrijdbassin ontstaat.

Een kleiner doelgroepenbassin (bv 16 bij 10 meter) verliest aan functionaliteit voor met name banen zwemmen en capaciteit voor vrij zwemmen.

2.2 Sporthal

Gebruik

Sporthal de Randhorst wordt in de avonduren en weekenden door diverse sportverenigingen gebruikt. Opvallend is dat een behoorlijk deel van de gebruikers de sporthal enkel in het winterseizoen gebruiken. In de avonduren is Go'97 de enige gebruiker die een heel seizoen (buiten de zomervakantie) de sporthal gebruikt. In de winterperiode is de druk op de sporthal groot. Naast vaste gebruiker GO'97 (volleybal) melden ook CKV Animo (korfbal) en HC Geldermalsen (hockey) zich voor de sporthal. Het gewenste gebruik kan dan niet altijd ingeroosterd worden. Qua specifiek gebruik:

- Go'97 gebruikt de sporthal op woensdag voor trainingen en vrijdagavond en zaterdag voor wedstrijden. Zij heeft op eigen kosten belijning aangebracht voor vier trainingsvelden (waren er drie). Op maandagavond wordt er door een groep getraind in Buren en op woensdagavond in de zaal van de Lingenborg. Gewenst is om al het gebruik naar de woensdag in De Randhorst te verplaatsen. Er is dan een extra zaaldeel nodig. Bij uitbreiding van de vereniging zal ook de maandagavond als trainingsavond ingericht worden (dan is een 4^e zaaldeel niet noodzakelijk);
- Van CKV Animo maken alle 200-250 leden gebruik van sporthal in de periode november t/m maart. Er zijn 2 trainingsavonden in de week. Het grootste deel van de trainingen vindt plaats op 1/3 veld, wat overeenkomt met 1 zaaldeel van een sporthal. Animo zou graag 1 avond extra in de week (c.a. 6 trainingsuren) gebruik willen maken van de sporthal. Een extra zaaldeel is dan ook een oplossing. Een damesgroepje van Animo traint in Aalst. Zij zouden ook in De Randhorst terecht kunnen waardoor de vraag naar ruimte nog iets verder toeneemt;
- HC Geldermalsen maakt van december t/m februari circa 13 uur per week gebruik van De Randhorst. De uren zijn niet genoeg voor het gewenst gebruik. Ze proberen ook in andere sporthallen zaalruimte te huren. Het gewenst gebruik is bijna dubbel zo groot als het huidige gebruik. Voor zaalhockey is een hele zaal nodig waardoor om aan de wens te voldoen een extra sporthal gerealiseerd zou moeten worden. Dit is niet passend. Mogelijk dat de inzet van een 4^e zaaldeel voor andere gebruikers ruimte kan scheppen in een rooster zodat er meer uren voor de hockey beschikbaar zijn.

Overdag wordt de sporthal ingezet ten behoeve van het bewegingsonderwijs van basisscholen en de Ida Gerhardt Academie (Voortgezet onderwijs). Ook maken twee badmintonclubs gebruik van de sporthal.

Technische staat Sporthal

Uit ons onderzoek is gebleken dat de levensduur van de sporthal na een grondige renovatie dusdanig verlengd kan worden dat zij zich kan meten met de levensduur van nieuwbouw (50 jaar). Dit maakt dat de sporthal onderdeel kan uitmaken van de varianten voor de toekomstscenario's die betrekking hebben op het perceel van de sporthal.

3. Toekomstscenario's

Hoe een nieuwe accommodatie eruit komt te zien (welke voorzieningen) hangt mede af van de ambitie van de gemeente en de verhouding tot de kosten (investeringskosten en jaarlasten) die met deze ambitie gepaard gaan. Dit hoofdstuk beschrijft een drietal ambitieniveaus, waarbij de voorzieningen binnen de scenario's gebaseerd zijn op de bevindingen. Elke ambitie kan zowel op het 'sporthalperceel' als op het 'gemeentelijk perceel' gerealiseerd worden. De scenario's zijn:

1. Basisvoorziening:

Zwembad

- a. 25 meter wedstrijdbassin, 6 banen, met over de helft een beweegbare bodem;
- b. Doelgroepenbassin 20 bij 10 meter met dubbele beweegbare bodem;
- c. Wellness (whirlpool, stoomcabines)

Sporthal

- a. Drie zaaldelen

Binnen dit basisscenario worden in het eindrapport een aantal extra keuzeopties weergegeven, inclusief het financiële en maatschappelijke effect. De opties zijn:

- Plusoptie: een glijbaan (45 meter) met eigen uitglijbassin;
- Minoptie: geen wellness;
- Wijziging: 16 bij 10 meter doelgroepenbassin met één beweegbare bodem en separaat peuterbassin in plaats van 20 bij 10 doelgroepenbassin;
- Plusoptie: een vierde zaaldeel voor de sporthal.

2. Ambitie variant:Zwembad

- a. 25 meter wedstrijdbassin, 6 banen, met over de helft een beweegbare bodem;
- b. Doelgroepenbassin 20 bij 10 meter met dubbele beweegbare bodem;
- c. Recreatiebassin inclusief glijbaan en peutervoorziening;
- d. Wellness.

Sporthal

- a. Drie zaaldelen

Binnen dit basisscenario wordt in het eindrapport de keuzeoptie voor een vierde zaaldeel bij de sporthal financieel en maatschappelijk weergegeven.

3. Ambitie+ variant:Zwembad

- a. 25 meter wedstrijdbassin, 6 banen, met over de helft een beweegbare bodem;
- b. Doelgroepenbassin 20 bij 10 meter met dubbele beweegbare bodem;
- c. Recreatiebassin inclusief glijbaan en peutervoorziening;
- d. Een peutervoorziening in de buitenlucht met te openen buitengevel tussen het recreatiebassin en de buitenvoorziening;
- e. Wellness.

Sporthal

- a. Drie zaaldelen

Binnen dit basisscenario wordt in het eindrapport de keuzeoptie voor een vierde zaaldeel bij de sporthal financieel en maatschappelijk weergegeven.

De scenario's zijn van toepassing op beide genoemde voorkeurslocaties. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de scenario's en de aanvullende keuzeopties in de eindrapportage, eveneens uitgesplitst naar locatie.

	Scenario's	Locatie	Voorzieningen scenario's					Keuzeopties			
			Wedstrijdbad 6-baans 1/2 beweegbare bodem	Doelgroepen bad 20*10 dubbele beweegbare bodem	Wellness	Recreatiebad incl glijbaan en peuterbassin	Peutervoorziening buiten en open wanden recreatiebad	Minioptie wellness	Plusoptie glijbaan	DG 16 * 10 en peuter ipv 20*10	4e zaaldeel sporthal
1	Renovatie basis	Sporthal	V	V	V			V	V	V	V
2	Nieuwbouw basis	Vrij perceel	V	V	V			V	V	V	V
3	Renovatie ambitie	Sporthal	V	V	V	V					V
4	Nieuwbouw ambitie	Vrij perceel	V	V	V	V					V
5	Renovatie ambitie +	Sporthal	V	V	V	V	V				V
6	Nieuwbouw ambitie+	Vrij perceel	V	V	V	V	V				V

Tabel scenario's en keuzeopties

4. Inpassing op locaties

Op basis van de bovenstaande scenario's is er een inpassingsstudie van de toekomstige accommodatie uitgevoerd op zowel het perceel van de bestaande sporthal als het perceel ernaast. Het perceel van de sporthal beslaat een oppervlakte van circa 14.400 m². Het (vrije deel van het) andere perceel is circa 12.000 m² groot. Het perceel van de sporthal is eigendom van Sportfondsen Geldermalsen. Het tweede perceel is eigendom van de gemeente.

Bij alle beschreven scenario's is er tevens rekening gehouden met een ligweide. Parkeren is bij de inpassingen buiten beschouwing gelaten, omdat op dit ogenblik nog niet helder is of en in welke vorm uitbreiding van het bestaande parkeerterrein noodzakelijk is. Wellicht behoort een nieuw collectief parkeerterrein ook tot de mogelijkheden voor de verschillende sportvoorzieningen binnen dit gebied. Dit zal in een later stadium uitgezocht moeten worden. Naar verwachting is er op de twee percelen in ieder geval voldoende ruimte om een parkeerterrein van voldoende grootte voor de nieuwe accommodatie te realiseren.

De volgende tekeningen geven een indicatie van de inpassing van de scenario's op de twee voorkeurslocaties. Opgemerkt wordt dat het aantal inpassingsmogelijkheden op de percelen indicatief is en niet per definitie een limitatief karakter heeft.

Scenario 1: Renovatie basis



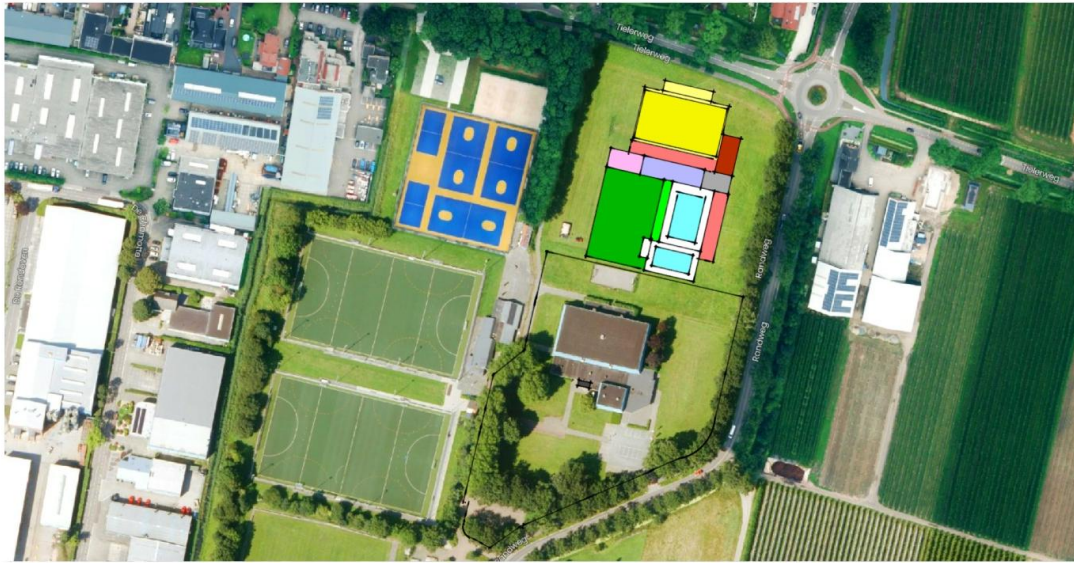
Legenda:

- Zwarte lijn: perceelgrenzen perceel sporthal;
- Grijs vlak: entreegebied;
- Paarse vlak: horecadeel;
- Roze vlak: multifunctionele ruimte;
- Donkerrode vlak: personeelsruimte;
- Lichtrode vlakken: kleedgebieden;
- Lichtgroene vlak: bergingen zwembad met daarboven een tribune;
- Wit-lichtblauwe vlakken: zwembazen (wedstrijdbassin en een doelgroepenbassin);
- Gele vlak: wedstrijdruimte (inclusief toestellenberging);
- Donkergroene vlak: ligweide.

Korte toelichting: er komt een nieuw entreegebied welke direct toegang biedt tot de verschillende (nieuwe) voorzieningen. Het horecadeel wordt compleet gerenoveerd en plaatselijk uitgebreid. De wedstrijdruimte en het kleedgebied worden compleet gerenoveerd. Ter plaatse van de squashbanen komt een multifunctionele ruimte. Afhankelijk van de (verwachte) invulling kunnen er nieuwe openingen gerealiseerd worden in de gevels (nu helemaal niet aanwezig). Aan de noordzijde van het doelgroepenbassin komen een whirlpool en stoomcabines. Verder bevindt zich aan de noordzijde een ligweide.

De filterkelder (includerend de waterbehandelingsinstallaties) zal onder maaiveldniveau gerealiseerd worden en is daarom niet zichtbaar. De overige installaties zullen voor het grootste deel op het dak gepositioneerd worden. Daar waar van toepassing zullen van de bestaande technische ruimtes gebruikgemaakt worden. Dit geldt ook voor de hiernavolgende scenario's.

Scenario 2: Nieuwbouw basis



Legenda:

- Zwarte lijn: perceelgrenzen perceel sporthal;
- Grijze vlak: entreegebied;
- Paarse vlak: horecadeel;
- Roze vlak: multifunctionele ruimte;
- Donkerrode vlak: personeelsruimte;
- Lichtrode vlakken: kleedgebieden¹;
- Lichtgroene vlak: bergingen zwembad met daarboven een tribune;
- Wit-lichtblauwe vlakken: zwembazen (wedstrijdbassin en een doelgroepenbassin);
- Gele vlak: wedstrijdruimte (inclusief toestellenberging);
- Donkergroene vlak: ligweide.

Korte toelichting: de nieuwe accommodatie wordt naast de sporthal gerealiseerd. Tijdelijke huisvesting van bewegingsonderwijs is hierdoor niet nodig. Het entreegebied komt aan de oostzijde. In het verlengde daarvan is er een horeca aanwezig met in het verlengde weer daarvan een multifunctionele ruimte. De overige voorzieningen zijn aan weerszijdes van het entreegebied/horecadeel gepositioneerd. Vanuit de horeca is er zicht op zowel de wedstrijdruimte als op de zwemzaal met het wedstrijdbassin. Aan de westzijde van het doelgroepenbassin komen een whirlpool en stoomcabines. Verder bevindt zich aan de zuidzijde een ligweide.

¹ Tribune sporthal is bedacht boven het kleedgebied (van de sporthal). Deze is met een trap vanaf het entreegebied toegankelijk.

Scenario 3: Renovatie ambitie

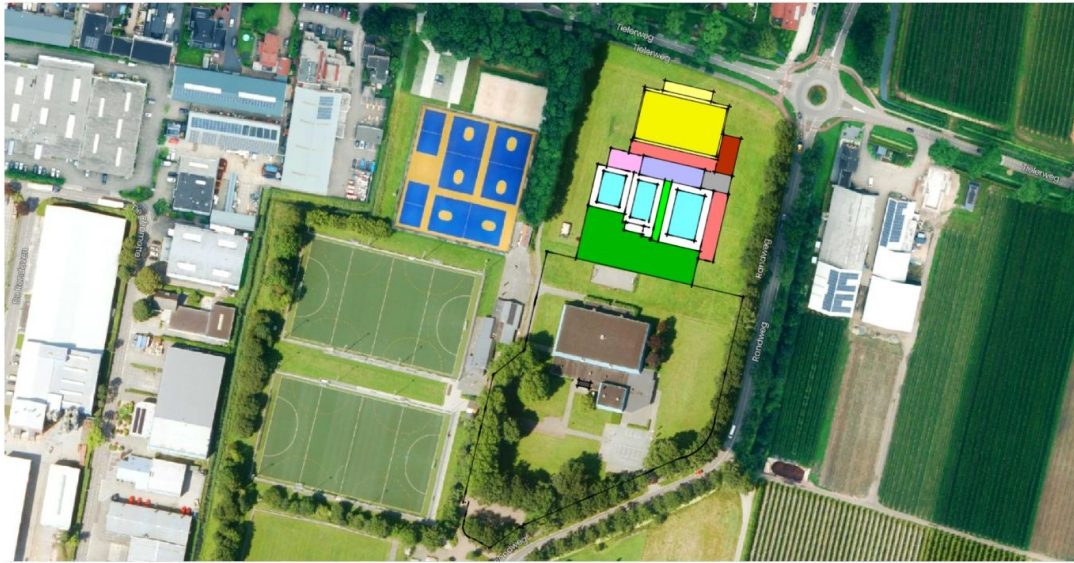


Legenda:

- Zwarte lijn: perceelgrenzen perceel sporthal;
- Grijze vlak: entreegebied;
- Paarse vlak: horecadeel;
- Roze vlak: multifunctionele ruimte;
- Donkerrode vlak: personeelsruimte;
- Lichtrode vlakken: kleedgebieden;
- Lichtgroene vlak: bergingen zwembad met daarboven een tribune;
- Wit-lichtblauwe vlakken: zwembazen (wedstrijdbassin en een doelgroepenbassin);
- Gele vlak: wedstrijdruimte (inclusief toestellenberging);
- Donkergroene vlak: ligweide.

Korte toelichting: gelijk aan scenario 1, echter met een recreatiebassin en een glijbaan met een uitglijgoot. De zwemzaal met het recreatiebassin is gepositioneerd tegen de zwemzaal met het doelgroepenbassin.

Scenario 4: Nieuwbouw ambitie



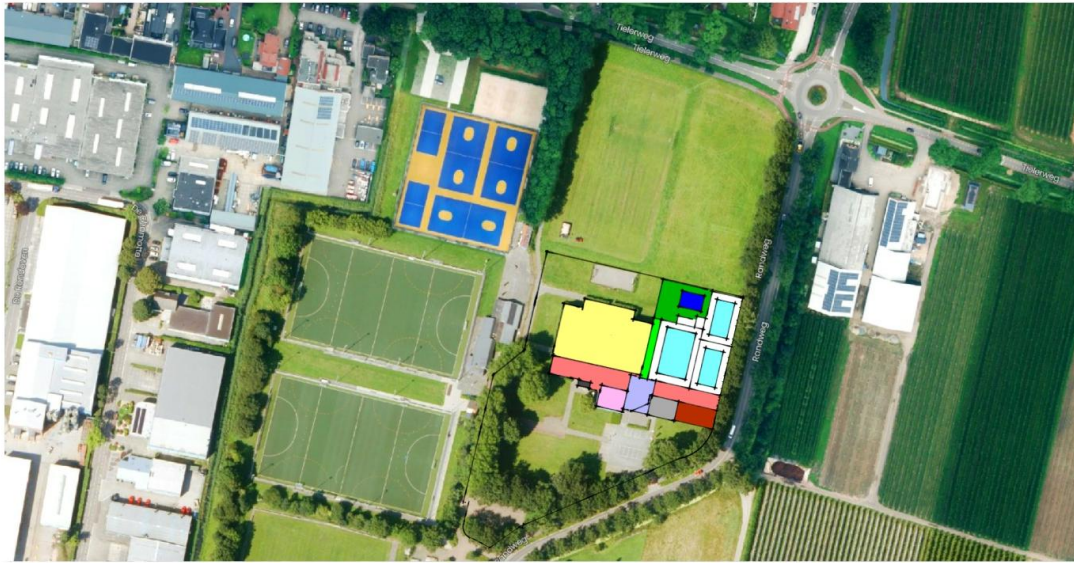
Legenda:

- Zwarte lijn: perceelgrenzen perceel sporthal;
- Grijs vlak: entreegebied;
- Paars vlak: horecadeel;
- Roze vlak: multifunctionele ruimte;
- Donkerrode vlak: personeelsruimte;
- Lichtrode vlakken: kleedgebieden²;
- Lichtgroene vlak: bergingen zwembad met daarboven een tribune;
- Wit-lichtblauwe vlakken: zwembaden (wedstrijdbassin en een doelgroepenbassin);
- Gele vlak: wedstrijdruimte (inclusief toestellenberging);
- Donkergroene vlak: ligweide.

Korte toelichting: gelijk aan scenario 2, echter met een recreatiebassin en een glijbaan met een uitglijgoot. De zwemzaal met het recreatiebassin is gepositioneerd tegen de zwemzaal met het doelgroepenbassin.

² Tribune sporthal is bedacht boven het kleedgebied (van de sporthal). Deze is met een trap vanaf het entreegebied toegankelijk.

Scenario 5: Renovatie ambitie+

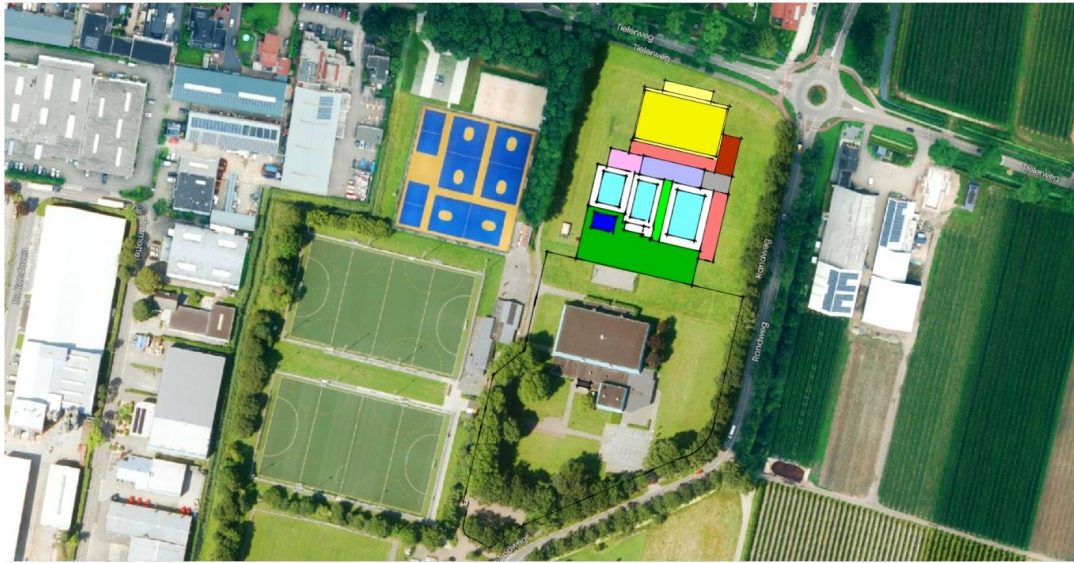


Legenda:

- Zwarte lijn: perceelgrenzen perceel sporthal;
- Grijs vlak: entreegebied;
- Paars vlak: horecadeel;
- Roze vlak: multifunctionele ruimte;
- Donkerrode vlak: personeelsruimte;
- Lichtrode vlakken: kleedgebieden;
- Lichtgroene vlak: bergingen zwembad met daarboven een tribune;
- Wit-lichtblauwe vlakken: zwembazen (wedstrijdbassin en een doelgroepenbassin);
- Gele vlak: wedstrijdruimte (inclusief toestellenberging);
- Donkergroene vlak: ligweide;
- Donkerblauwe vlak: waterspeelpark.

Korte toelichting: gelijk aan scenario 3, echter met een waterspeelpark buiten van 100 m². Daarnaast is de buitengevel van de zwemzaal met het recreatiebassin te openen.

Scenario 6: Nieuwbouw ambitie+



Legenda:

- Zwarte lijn: perceelgrenzen perceel sporthal;
- Grijs vlak: entreegebied;
- Paars vlak: horecadeel;
- Roze vlak: multifunctionele ruimte;
- Donkerrode vlak: personeelsruimte;
- Lichtrode vlakken: kleedgebieden³;
- Lichtgroene vlak: bergingen zwembad met daarboven een tribune;
- Wit-lichtblauwe vlakken: zwemzalen (wedstrijdbassin en een doelgroepenbassin);
- Gele vlak: wedstrijdruimte (inclusief toestellenberging);
- Donkergroene vlak: ligweide.
- Donkerblauwe vlak: waterspeelpark.

Korte toelichting: gelijk aan scenario 4, echter met een waterspeelpark buiten van 100 m². Daarnaast is de buitengevel van de zwemzaal met het recreatiebassin te openen.

³ Tribune sporthal is bedacht boven het kleedgebied (van de sporthal). Deze is met een trap vanaf het entreegebied toegankelijk.

5. Maatschappelijke vertaling zwembad

Het verschillende ambitieniveau van de toekomstscenario's vertaalt zich in andere toekomstige bezoekersaantallen (maatschappelijk rendement). Bestaande knelpunten ten aanzien van het zwembad zijn weggenomen en er wordt rekening gehouden met de groei van het inwonersaantal. Onderstaande tabel laat het verwachte bezoekersaantal in de toekomst zien.

	Situatie 2025			Situatie 2040		
Bezoek zwembad	Scenario 1 en 2	Scenario 3 en 4	Scenario 5 en 6	Scenario 1 en 2	Scenario 3 en 4	Scenario 5 en 6
Recreatief	25.000	48.000	54.000	30.000	56.000	63.000
Banen zwemmen	18.000	18.000	18.000	21.000	21.000	21.000
Zwemles	36.000	36.000	36.000	42.500	42.500	42.500
Aquasport	14.400	14.400	14.400	17.000	17.000	17.000
Vereniging/groepen (inschatting)	20.000	20.000	20.000	24.000	24.000	24.000
Totaal	113.400	136.400	142.400	134.500	160.500	167.500
m ² zwemwater	575	775	825	575	775	825
bezoek/m ²	197	176	173	234	207	203
kengetal bezoek/m ²	250	250	250	250	250	250

- In scenario 1 en 2 stijgt het aantal bezoekers voor recreatief en banen zwemmen ten opzichte van de huidige situatie van 36.000 naar 43.000. Er zijn meer mogelijkheden in het rooster en het doelgroepenbassin bevat recreatieve elementen. Door een extra recreatiebassin (scenario 3 en 4) wordt de aantrekkingskracht op voor het vrij zwemmen vergroot. Hiermee verhoogt het animo van het verzorgingsgebied, maar tegelijkertijd vergroot dit gebied zich voor het recreatieve aanbod. De openslaande wanden en het peuterbassin buiten hebben bij goed weer een aanvullende aantrekkingskracht, met name op gezinnen met jonge kinderen;
- De zwemlessen blijven in alle scenario's gelijk en ook gelijkwaardig aan de huidige bezoekersaantallen. Op basis van het verzorgingsgebied is geen groei te verwachten (behoudens groei van het aantal inwoners);
- Voor aquasporten is de groei ten opzichte van de huidige situatie spectaculair. De knelpunten zijn opgelost; er is ruimte om conform de omvang van het verzorgingsgebied het bezoek te ramen;
- Het bezoek vanuit verenigingen en groepen is een globale inschatting. De extra baan in het wedstrijdbassin ten opzichte van de huidige situatie geeft meer ruimte aan de verenigingen en het doelgroepenbassin biedt mogelijkheden voor een efficiënte programmering, mede ten gunste van de verenigingen. Er wordt een groei van 30% in bezoekersaantallen verwacht;
- Het verzorgingsgebied groeit de komende 15 jaar. Deze groei zorgt voor potentieel meer bezoek. Op basis van de huidige gegevens is in het 2^e deel van de tabel de situatie voor 2040 weergegeven.

Te zien is dat het bezoek per m² zwemwater achterblijft bij het landelijk kengetal en ook lager wordt dan in de huidige situatie. Het kengetal is echter niet heilig maar is een indicatie van drukte (en gebruikerscomfort). Zo is een zes-baans wedstrijdbassin (t.o.v. 5-baans nu) noodzakelijk voor de zwemvereniging om wedstrijden te kunnen organiseren. Deze extra baan is niet voor alle activiteiten in het wedstrijdbassin noodzakelijk. Daarnaast heeft zoals onder paragraaf 1.1. toegelicht het doelgroepenbassin een lengte van 20 meter zodat dit bassin optimaal ingezet kan worden. Ook hier geldt dat dit niet voor alle activiteiten noodzakelijk is. Tot slot is de investering in een zwembad er één voor de lange termijn. Op basis van de verwachte bevolkingsgroei kruipt het kengetal uiteindelijk naar het gemiddelde in scenario 1 en 2.

6. Financiële vertaling scenario's

6.1 Eigenaarslasten

Voor alle scenario's is een ruimtestaat opgesteld. Met de ruimtestaten als basis zijn de investeringskosten geraamd. Op basis van financiële uitgangspunten zijn vervolgens de jaarlasten gerelateerd aan het eigendom van het vastgoed berekend. In de volgende tabel zijn de eigenaarslasten in beeld gebracht.

	scenario 1	scenario 2	scenario 3	scenario 4	scenario 5	scenario 6
Scenario	Renovatie basis	Nieuwbouw basis	Renovatie ambitie	Nieuwbouw ambitie	Renovatie ambitie +	Nieuwbouw ambitie +
Eigenaarslasten gemeente						
Investeringskosten (ex btw)	€ 21.458.000	€ 25.567.000	€ 25.118.000	€ 28.866.000	€ 25.736.000	€ 29.485.000
Kapitaallasten investering	€ 757.000	€ 903.000	€ 887.000	€ 1.019.000	€ 908.000	€ 1.041.000
Eigenaren onderhoud accommodatie	€ 318.000	€ 376.000	€ 374.000	€ 427.000	€ 375.000	€ 428.000
Belastingen en verzekeringen	€ 66.000	€ 78.000	€ 78.000	€ 89.000	€ 78.000	€ 89.000
Totale jaarlijkse eigenaarslasten	€ 1.141.000	€ 1.357.000	€ 1.339.000	€ 1.535.000	€ 1.361.000	€ 1.558.000

Investeringsramingen

Uitgangspunten:

- De gemeente West Betuwe is de investerende partij;
- Voor alle scenario's geldt een volledig elektrische accommodatie welke (minstens) voldoet aan de BENG-eisen;
- Het prijspeil is 2025;
- Exclusief verkrijgingskosten voor grond en opstal (in renovatiescenario's);
- Exclusief interne kosten gemeente;
- Exclusief tijdelijke huisvestingskosten (in renovatiescenario's);
- Exclusief eventuele kosten in verband met netcongestie;
- Exclusief specifieke locatie gebonden aspecten.

Eigenaarslasten

Uitgangspunten:

- De gemeente West Betuwe is de investerende partij;
- Het prijspeil is 2025⁴;
- De exploitatie vindt btw-belast plaats;
- Kapitaallasten:
 - De afschrijvingstermijn bedraagt 50 jaar voor zowel renovatie als nieuwbouw. In dit stadium geeft dat het meest reële beeld van de werkelijke kosten van het project;
 - De afschrijvingsmethode is lineair waarbij uitgegaan wordt van de gemiddelde kapitaallast⁵ over de gehele periode;
 - De rekenrente bedraagt 3%;
 - De btw op de investering kan in zijn geheel gecompenseerd worden doordat er een btw-belaste exploitatie plaatsvindt. Btw is derhalve geen kostenpost;
 - De restwaarde van het sportcomplex is nihil.
- Eigenarenonderhoud:
 - Het eigenarenonderhoud betreft het vervangingsonderhoud en onderhoud aan buitenschil en terrein en wordt gedurende de levensduur van 50 jaar vastgesteld op een jaarlijks gemiddelde van 2% van de bouwkosten.
- De OZB voor eigenaren bedraagt voor niet-woningen thans 0.3155%. Als fictieve WOZ worden de bouwkosten aangehouden. Voor opstalverzekering wordt 0,1% van de fictieve WOZ aangehouden.

De financiële uitgangspunten wijken op onderdelen af van de financiële verordening van de gemeente. In dit stadium is hiervoor gekozen om een zo'n realistisch mogelijk beeld te geven van de werkelijke te verwachten kosten.

⁵ Bij een lineaire afschrijving is de kapitaallast in jaar 1 het hoogst.

