



**Gemeente
Gorinchem**



STRAMAN
management en advies



DRIJVER EN PARTNERS
management en advies

Tweede tussenrapportage | Toekomstvisie Caribabad 17 mei 2023

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Situatieschets.....	3
1.2	Verdiepingsslag behoefte en participatie	3
1.3	Uitwerking Scenario's	3
2	Behoeftte en Participatieproces	4
2.1	Digipanel	4
2.2	Werknemers Caribabad	4
2.3	Gesprekken regio.....	5
3	Scenario ontwikkeling	7
3.1	Samenvatting uitwerking investeringskosten	7
3.2	Samenvatting uitwerking energielasten	7
3.3	Prognose bezoekersaantallen	8
3.4	Prognose exploitatiebegroting Caribabad	8
3.5	Effect gemeentebegroting	9
3.6	Frictiekosten	10
4	Bijlagen	11
4.1	Scenario 1: Renovatie	11
4.2	Scenario 2: Nieuwbouw met volledig behoud van recreatieve voorzieningen (100%).....	12
4.3	Scenario 3: Nieuwbouw met halvering van recreatieve voorzieningen (50%).....	13
4.4	Scenario 4: Nieuwbouw zonder recreatieve voorzieningen (0%)	14
4.5	Resultaat interactieve werksessie met werknemers Caribabad, SWOT-analyse	15

1 INLEIDING

1.1 Situatieschets

De gemeente Gorinchem is eigenaar van het subtropische zwemparadijs het Caribabad. Het zwembad is 35 jaar oud en een grote energieverbruiker met hoge energielasten. Op 20 oktober 2022 is de gemeenteraad van Gorinchem akkoord gegaan met het raadsvoorstel over de impact van de stijgende energieprijzen. Hierbij is onder andere besloten om een duidelijke toekomstvisie te ontwikkelen en de mogelijkheden en onmogelijkheden in kaart brengen voor de korte, middellange en lange termijn met betrekking tot het zwembad.

Op 23 maart 2023 is de gemeenteraad met een tussenrapportage en een presentatie in kennis gesteld over: het huidige gebruik, de bezettingsgraad, het animocijfer, de technische en duurzame staat van het gebouw, de huidige exploitatie, de behoefte van verenigingen en gebruikers en de mogelijkheden die het gebied Molenvliet biedt. In deze tussenrapportage is een verdere verdiepingsslag gemaakt om de verschillende scenario's van de toekomstvisie voor het zwembad het Caribabad verder uit te kunnen werken.

1.2 Verdiepingsslag behoefte en participatie

Afgelopen periode zijn de behoefteonderzoeken en participatietrajecten verder uitgewerkt. Er hebben bestuurlijke gesprekken plaatsgevonden met de buurgemeente en de provincie, via het Digipanel Gorinchem zijn een 13-tal vragen uitgezet en heeft er een interactieve sessie plaatsgevonden met alle werknemers van het Caribabad.

1.3 Uitwerking Scenario's

Naast de uitwerking van bovenstaande vraagstukken is een kader ontwikkeld om een viertal scenario's verder te verdiepen en ook financieel uit te werken. De scenario's zijn:

1. Renovatie
2. Nieuwbouw met volledig behoud van recreatieve voorzieningen
3. Nieuwbouw met halvering van recreatieve voorzieningen
4. Nieuwbouw zonder recreatieve voorzieningen

In hoofdstuk 3 is een samenvatting opgenomen van de uitgewerkte scenario's. Het geeft een duidelijk inzicht in de uitgangspunten van de faciliteiten, het ruimteprogramma, de geraamde investeringskosten, de verwachte energielasten en de jaarlijkse exploitatielasten. In de bijlage is de uitwerking per scenario opgenomen.

2 BEHOEFTE EN PARTICIPATIEPROCES

De behoefte aan zwembatercapaciteit uit zich niet uitsluitend in de huidige bezetting. Het is immers ook mogelijk dat verenigingen en gebruikersgroepen voor een deel van hun uren zwembater buiten de gemeente huren, of dat zij niet de benodigde c.q. gewenste uren daadwerkelijk kunnen afnemen. Dit alles is in de eerste tussenrapportage van 23 maar jl. gedeeld en in kaart gebracht. Naast de "vaste gebruikers" is de input van de Gorcummers ook van belang. Door gebruik te maken van de Digipanel wordt deze input op hoofdlijnen duidelijk.

Naast het Digipanel zijn ook de huidige medewerkers van het zwembad middels een interactieve sessie gehoord over hun toekomstig beeld van het zwembad. Ditzelfde geldt door de directie van het zwembad.

In dit hoofdstuk zijn de uitkomsten op hoofdlijnen weergegeven.

2.1 Digipanel

In de vragenlijst van de Digipanel zijn 13 vragen opgenomen die duidelijkheid op hoofdlijnen moet gaan geven over de behoefte van de Gorcummer. De thema's van de vragen zijn: *huidig gebruik Caribabad, gewenste en vereiste functies voor de toekomst en geschikte toegangsprijzen voor het zwembad*. Naast deze thema's is er ook vrije ruimte gegeven aan de respondenten om overige opmerkingen te kunnen plaatsen. Hierbij valt direct op dat er een grote groep respondenten reageert, waarbij een grote meerderheid aangeeft dat het zwembad verouderd is, maar dat het zwembad bij Gorinchem hoort. Andere zaken die opvallend zijn:

- De kosten van een toegangsticket moet tussen de € 7 en € 8 liggen;
- 79% van de respondenten in de leeftijd van 35 t/m 49 jaar geeft aan jaarlijks gebruik te maken van het zwembad. Bij 18 t/m 34 jaar is dat 65% en bij de leeftijdsgroep 50 t/m 64 jaar betreft het 42%;
- Een ruime meerderheid geeft aan dat het Caribabad moet voorzien in de behoefte van bezoekers uit andere gemeenten, ofwel het moet een regionale functie hebben;
- Bij de vraag: *Maakt u, of één van uw gezinsleden, jaarlijks gebruik van andere zwembaden in de regio* zijn de volgende percentages per leeftijdsgroep aangegeven:
 - 18 t/m 34 jaar --> 86% geeft nee aan
 - 35 t/m 49 jaar --> 64% geeft nee aan
 - 50 t/m 64 jaar --> 79% geeft nee aan
 - 65+ --> 90% geeft nee aan

Een ruime meerderheid in elke leeftijdsgroep geeft dus aan geen gebruik te maken van andere zwembaden in de regio. Het buitenzwembad de Doetsekom in Giessenburg en zwembad de Lockhorst in Sliedrecht worden aangegeven als alternatief zwembad in de regio waar gebruik van gemaakt wordt.

2.2 Werknemers Caribabad

Aan de hand van een interactieve sessie hebben de medewerkers van het Caribabad de mogelijkheid gehad om input te leveren op verschillende toekomstige scenario's voor het Caribabad.

Uit de input kan het volgende geconcludeerd worden:

- A.** De medewerkers zien veel zwaktes en risico's ten opzichte van scenario 1: de renovatievariant. Met name de gevolgen van tijdelijke sluiting van de accommodatie en beperkte mogelijkheden in verduurzaming en modernisering worden als zwak gezien.
- B.** Voor scenario 2 (nieuwbouw met volledig behoud van recreatieve voorziening) zien de medewerkers de meeste voordelen en kansen. Denk daarbij aan de behoud van de hoge bezetting en binding met de klanten, geen sluiting van het bad noodzakelijk en geen ontslagen van medewerkers. Ook zien ze hierin de mogelijkheid de faciliteiten te moderniseren. Als belangrijke bedreiging worden de veiligheid van het personeel, mogelijke kostenstijging van het tarief en de kosten die gepaard gaan met deze variant genoemd.
- C.** Nieuwbouw met een halvering van de recreatieve voorzieningen (scenario 3) heeft een aantal gelijkenissen met betrekking tot duurzaamheid en modernisering. Als zwakte en bedreigingen worden benoemd: minder ruimte om bezoekers te faciliteren, verlies van het

imago, reorganisatie voor wat betreft personeel en ook hier de toenemende mate van agressie vanuit bezoekers.

Het personeel is ook bevraagd over een eventueel 35-meter bad, 6 of 8 baans wedstrijdbad en het recreatiewater.

1. Over het algemeen wordt het 35-meterbad niet als grote, breed in te zetten toevoeging bestempeld. Het dient een relatief kleine groep, namelijk enkel het eerste team van de waterpolovereniging. Wel zou het Caribabad hiermee mogelijk een grotere aantrekkingskracht/status krijgen voor deze relatief kleine doelgroep. Daarnaast ziet het personeel als nadeel dat een 35-meter bad niet als zodanig geschikt is voor wedstrijdzwemmen.
2. Een 8-baans wedstrijdbad wordt als groot voordeel gezien. Zo kunnen er meer groepen/mensen tegelijk gebruik maken van het bad. Aandachtspunt hierbij is dat het midden van het bad dan wel verder weg is van de kant. Dit zou als risico kunnen worden gezien met betrekking tot toezicht/zwemlessen kinderen.
3. Ondanks de reële veiligheidsrisico's door de maatschappelijke tendens, geeft het personeel de voorkeur aan eenzelfde aanbod recreatief water binnen en buiten. Bij nieuwbouw zou de focus echter moeten liggen op familiezwemmen. Dus veel gebruik van spuit- en speelelementen voor jonge kinderen en gezinnen.

2.3 Gesprekken regio

Er hebben 3 gesprekken plaatsgevonden met de omliggende buurgemeenten en de provincie Zuid-Holland. Met de regiogemeente hebben deze op bestuurlijk niveau plaatsgevonden. Op respectievelijk 10 en 11 mei hebben er nog bestuurlijke gesprekken plaatsgevonden met buurgemeenten. De resultaten hiervan zijn nog niet verwerkt in deze rapportage. De gesprekken worden of zijn gevoerd met de gemeenten:

1. Altena
2. Molenlanden
3. West Betuwe
4. Sliedrecht

Ook is er gesproken met de provincie Zuid-Holland. Deze heeft ambtelijk plaatsgevonden vanwege de uitkomsten van de recente provinciale verkiezingen en de daar bijhorende formatie periode. Tijdens de gesprekken is de grote regionale functie van het Caribabad benadrukt. Dit wordt verduidelijkt met het percentage recreatief bezoek van de desbetreffende gemeente, zie afbeelding 2-1.

Conclusie gemeente

De 'simpele' conclusie die getrokken kan worden vanuit de gesprekken met de regiogemeenten Altena en Molenlanden is dat er financieel in de mogelijke investeringskosten weinig tot geen mogelijkheden zijn. Samenwerking wordt door elke gemeente als belangrijk beschouwd, maar financiële samenwerking niet. Beide gemeente heeft momenteel zijn of haar eigen uitdagingen en prioriteiten.

Gorinchem
Inwoners totaal: 37.410
Aandeel bezoek (48%): 134.882
Altena
Inwoners totaal: 57.009
Aandeel bezoek (13%): 36.957
Molenlanden
Inwoners totaal: 44.644
Aandeel bezoek (17%): 48.079
Vijfheerenlanden
Inwoners totaal: 58.788
Aandeel bezoek (8%): 22.357
West Betuwe
Inwoners totaal: 51.971
Aandeel bezoek (3%): 9.239
Hardinxveld-Giessendam
Inwoners totaal: 18.511
Aandeel bezoek (2%): 5.475
Zaltbommel
Inwoners totaal: 29.957
Aandeel bezoek (0,26%): 741

Afbeelding 2-1

Conclusie provincie

De provincie Zuid-Holland heeft in 2022 het sportaccommodatiebeleid vernieuwd, dit i.s.m. het Mulier Instituut. In het voorlopige rapport zijn een aantal aanbevelingen opgenomen, waaronder het bevorderen van samenwerking tussen gemeenten op het gebied van sportaccommodaties. De rol van de provincie Zuid-Holland is echter niet om als financierder op te treden (gemeente is daar zelf voor aanzet), maar als regisseur en bemiddelaar.

Als tweede belangrijke punt werd aangegeven dat de financiële ruimte in de kas van de provincie zeer beperkt is en dat er keuzes gemaakt moeten worden waar de komende jaren de focus opgelegd wordt.

De keuzes en de genoemde aanbevelingen moeten echter nog worden vastgesteld. Dit zal pas kunnen gebeuren na de coalitievorming. De casus *Toekomstvisie Caribabad* wordt wel voorgelegd door de provincieambtenaar aan de verantwoordelijke gedeputeerde (wanneer duidelijkheid is over de coalitievorming en de portefeuilleverdeling).

3 SCENARIO ONTWIKKELING

In dit hoofdstuk zijn de vier eerder genoemde scenario's verder uitgewerkt en vormgegeven. De uitwerking is gedaan op basis van *de eenmalige investeringskosten, de jaarlijkse energielasten en de jaarlijkse exploitatielasten*. In de bijlagen is een uitgebreidere uitwerking per scenario opgenomen met de faciliteiten per scenario, het ruimteprogramma, de investeringskosten, de energielasten en de exploitatielasten.

De scenario's zijn:

1. Renovatie
2. Nieuwbouw met volledig behoud van recreatieve voorzieningen (100%)
3. Nieuwbouw met halvering van recreatieve voorzieningen (50%)
4. Nieuwbouw zonder recreatieve voorzieningen (0%)

3.1 Samenvatting uitwerking investeringskosten

Renovatie en nieuwbouw (€)	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Grond en infrastructurele kosten	105.000	630.000	610.000	595.000
Bouwkosten	11.077.000	16.300.000	14.826.000	12.165.000
Leges	318.687	482.505	439.926	363.660
Aansluitkosten nutsvoorzieningen	195.000	240.000	230.000	220.000
Vaste en losse inrichting	495.000	495.000	425.000	345.000
Bijkomende kosten	941.230	1.360.834	1.251.772	992.200
Onvoorzien	2.626.383	1.755.751	1.600.443	1.027.660
Totale investeringskosten (€)	15.758.300	21.264.090	19.383.141	15.708.520

3.2 Samenvatting uitwerking energielasten

ENERGIELASTEN renovatie en nieuwbouw	Scenario 1 *	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Energieverbruik	1.742.500 kWh	1.014.750 kWh	871.250 kWh	809.750 kWh
Opwekking zonnepanelen **	101.200 kWh	220.800 kWh	193.200 kWh	184.000 kWh
Tarief voor de energiecrisis grootgebruikers(€)	128.791 - 129.803	69.477 - 71.685	61.364 - 63.296	57.703 - €59.543
Voordelig tarief grootgebruikers(€)	262.726 - 428.880	138.733 - 222.544	120.631 - 192.300	112.547 - 178.802
Huidig tarief grootgebruikers (€)	511.957- 595.034	264.450- 306.355	228.134- 263.969	211.929 - 245.057

* Scenario 1 is vertaald naar elektriciteitsverbruik om een rekenkundige vergelijking te kunnen maken met de andere scenario's. Mogelijk kan enkel hybride omdat niet optimaal geïsoleerd kan worden in dit scenario.

** Uitgangspunt zonnepanelen: 80% eigen verbruik, 20% teruglevering

3.3 Prognose bezoekersaantallen

De vier scenario's hebben uiteraard ook effect op o.a. het bezoek, de personele formatie en de financiële exploitatie van het Caribabad. In deze paragraaf is voor elk scenario een indicatieve exploitatiebegroting opgesteld. Tevens is het effect op de gemeentebegroting doorgerekend inclusief eenmalige frictiekosten.

De gehanteerde uitgangspunten bij de exploitatiebegrotingen zijn:

- Prijspeil 2023
- De investeringskostenramingen zoals weergegeven in paragraaf 3.1
- Voor de energiekosten is per scenario het gemiddelde genomen van de aangegeven bandbreedte uit tabel 3.2
- Btw-belaste exploitatie. De investerings- en exploitatiekosten zijn derhalve exclusief btw;
- Kapitaallastenberekening en huur:
 - Rekenrente van 2,50%.
 - Afschrijvingen conform de annuïteiten methode met de volgende termijnen: gebouwen 40 jaar, installaties 20 jaar en inventaris 10 jaar.
- De kapitaallasten zijn ook als huurbedrag in de begrotingen opgenomen.

Uitgangspunten baten en lasten:

- Bezoek en opbrengsten: voor scenario 1 (renovatie) is het bezoek gelijk aan de huidige situatie (exploitatie 2022 en begroting 2023). In scenario 2, 3 en 4 is sprake van een gewijzigd aanbod van zwemwater. Minder recreatief zwemwater maar meer m² wedstrijd- en doelgroepenwater. Dit leidt met name in scenario 4 tot lagere bezoekprognoses en daarmee lagere opbrengsten. In alle scenario's blijft het buitenbad behouden. Het recreatief bezoek is weersafhankelijk en kan elk jaar sterk fluctueren. De bezoekprognoses zijn als volgt begroot.

Bezoekprognoses	begroot	Scenario 1 (renovatie)	Scenario 2 (100%)	Scenario 3 (50%)	Scenario 4 (minimaal)
Bezoek Caribabad	2023	Raming	Raming	Raming	Raming
Recreatief totaal	164.500	164.500	165.000	148.500	82.500
Banenzwemmen	30.000	30.000	33.000	33.000	33.000
Zwemlessen	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
Doelgroepen	25.000	25.000	25.500	25.500	25.500
Verenigingen	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500
Onderwijs	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Totaal	277.000	277.000	281.000	264.500	198.500

- De exploitatielasten zijn berekend op basis van de actuele exploitatiecijfers van het Caribabad in combinatie met algemene kengetallen en ervaringscijfers.
- De onderhoudskosten zijn begroot o.b.v. kengetallen per m² en voor 50% toegerekend aan de exploitatie en 50% ten laste van de gemeentebegroting voor planmatig onderhoud.
- Exploitatiesubsidie: de gemeentelijke bijdrage is gelijk aan het exploitatietekort van elk scenario.

3.4 Prognose exploitatiebegroting Caribabad

De exploitatiebegrotingen van de verschillende scenario's zijn in onderstaande tabel weergegeven, inclusief de huidige exploitatiebegroting 2023. Daarmee wordt het verschil per scenario t.o.v. de huidige situatie duidelijk.

In de exploitatiebegroting van het Caribabad wordt rekening gehouden met een gemeentelijke subsidie voor huur en gebruikersonderhoud in 2023 van € 804.803,-. Dit is exclusief het tekort door de sterk gestegen energiekosten.

Exploitatie Caribabad	Begroot	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Opbrengsten	2023	Raming	Raming	Raming	Raming
Zwembad	1.890.487	1.890.886	1.916.042	1.810.860	1.390.131
Horeca	615.608	615.608	632.250	595.125	297.750
Overig	51.803	51.803	52.000	52.000	32.967
Totaal opbrengsten	2.557.898	2.558.297	2.600.292	2.457.985	1.720.848
Inkoopkosten	245.427	245.428	251.619	237.967	121.615
Bruto resultaat	2.312.471	2.312.869	2.348.673	2.220.018	1.599.233

Kosten	2023	Raming	Raming	Raming	Raming
Personeel	1.637.948	1.637.948	1.637.948	1.526.325	1.095.662
Energie, gas, water, chemicaliën	1.853.074	511.957	264.450	228.134	211.929
Onderhoud	186.312	200.000	126.178	117.182	101.816
Afschrijvingen	27.350	27.500	27.500	27.500	27.500
Huur/kapitaallast	632.391	822.833	1.085.466	986.993	798.344
Verzekeringen en belastingen	43.963	44.000	45.000	45.000	40.000
Administratie	27.636	36.000	36.000	36.000	28.000
Overige kosten	146.664	147.000	147.000	147.000	110.000
Totaal kosten	4.555.338	3.427.238	3.369.542	3.114.134	2.413.251
	-2.242.867	-1.114.369	-1.020.869	-894.116	-814.018

Gemeentelijke subsidie	804.803	1.125.000	1.025.000	895.000	815.000
Resultaat	-1.438.064	10.631	4.131	884	982

3.5 Effect gemeentebegroting

De kosten voor de gemeente bestaan bij elk scenario uit de (bestaande en/of de nieuwe) kapitaallasten, de eigenaarslasten als groot onderhoud alsmede de exploitatiebijdrage. Daar staan de huurinkomsten als baten tegenover.

Om de financiële consequenties voor de gemeentebegroting goed in beeld te brengen is bij elk scenario aangegeven wat het dekkingsverschil (tekort of overschot) is ten opzichte van de huidige begroting. Dit is de aanvullende dekking die noodzakelijk is bij de keuze van de voorkeursvariant.

Effect gemeentebegroting	Begroot	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
	2023	Raming	Raming	Raming	Raming
Huuropbrengsten	-632.391	-822.833	-1.085.466	-986.993	-798.344

Kapitaallasten	212.533	822.833	1.085.466	986.993	798.344
Onderhoud (dotatie)	245.663	245.663	126.178	117.182	101.816
Subsidie (huur en bijdrage gebruikersonderhoud)	804.803	1.125.000	1.025.000	895.000	815.000
Subtotaal	630.608	1.370.663	1.151.178	1.012.182	916.816

Saldo gemeentebegroting (afgerond)	630.000	1.371.000	1.151.000	1.012.000	917.000
---	----------------	------------------	------------------	------------------	----------------

Aanvullende jaarlijkse dekking (structureel)		740.392	520.392	381.392	286.392
---	--	----------------	----------------	----------------	----------------

3.6 Frictiekosten

In onderstaande tabel zijn de eenmalige frictiekosten opgenomen:

Frictiekosten (eenmalig)	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Sluiting bij renovatie ca. 1,5 jaar	2.250.000			
Desinvestering/afboeking boekwaarde		363.459	363.459	363.459
Instandhouding gedurende voorbereiding	2.125.000	2.125.000	2.125.000	2.125.000
Totaal frictiekosten (afgerond)	4.375.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000

1. Bij renovatie dient rekening te worden gehouden met een sluitingsperiode van circa 1,5 jaar. Dit brengt overbruggingskosten met zich mee. Deze zijn geraamd op € 2,25 miljoen. Dit is gelijk aan de exploitatielasten en verplichtingen die ook bij sluiting blijven doorlopen. Bijvoorbeeld de arbeidsovereenkomsten.
2. Voor elk scenario geldt dat er voor de verdere planontwikkeling een voorbereidingstijd van enkele jaren noodzakelijk is. Ondanks goed beheer vertoont het gehele gebouw op diverse posities achterstallig onderhoud. De energiekosten dalen inmiddels, maar het perspectief is grillig. Voor de overgangperiode is een stelpost opgenomen van € 2,12 miljoen.
3. Er rust nog een beperkte boekwaarde om het gebouw en installaties. Bij vervangende nieuwbouw dient deze te worden afgeboekt (€ 363.500,-).

4 BIJLAGEN

Genoemde bedragen betreffen een eerste voorlopige inschatting op basis van de informatie die nu voorhanden is.

4.1 Scenario 1: Renovatie

UITGANGSPUNTEN
Als bestaand, geen wijzigingen behoudens bouwkundig en installatietechnisch afsplitsen aangebouwde binnen/buiten bad.
Buitenbad: 25x21 blijft gehandhaafd en voorzien van nieuwe installaties
Uitloopzwembad wordt afgekoppeld en wordt een buitenbad zonder doorzwemmogelijkheid
RISICO'S
1. Hergebruik van de oude reeds hergebruikte fundering van het Wipmolenbad is niet zonder risico en zal door geen enkele aannemer gegarandeerd worden. Er is tevens sprake van betonrot.
2. De kelders zijn niet geïsoleerd en dit kan ook niet meer uitgevoerd worden onder de grond.
3. Leidingwerk in de kelder dat door en onder de (buffer)bassins heen gaat is onbereikbaar en kan niet vervangen worden.
4. De indeling en daarmee functionaliteit en logistiek blijft ongewijzigd.
5. Het risico op niet op voorhand te voorziene situaties is groot, de post onvoorzien is daarop aangepast met 20%.

ONDERDEEL	INVESTERING (€)
Grond en infrastructurele kosten	105.000
Bouwkosten	11.077.000
Leges	318.687
Aansluitkosten nutsvoorzieningen	195.000
Vaste en losse inrichting	495.000
Bijkomende kosten	941.230
Onvoorzien	<u>2.626.383</u>
Totaal	15.758.300
ENERGIELASTEN en verbruik	
Energieverbruik *	1.742.500 kWh
Opwekking zonnepanelen **	101.200 kWh
Tarief voor de energiecrisis grootgebruikers	€ 128.791 - € 129.803
Voordelig tarief grootgebruikers	€ 262.726 - € 428.880
Huidig tarief grootgebruikers	€ 511.957 - € 595.034

* Dit Scenario is vertaald naar elektriciteitsverbruik om een rekenkundige vergelijking te kunnen maken met de andere scenario's. Mogelijk kan enkel hybride omdat niet optimaal geïsoleerd kan worden in dit scenario.

** Uitgangspunt zonnepanelen: 80% eigen verbruik, 20% teruglevering

4.2 Scenario 2: Nieuwbouw met volledig behoud van recreatieve voorzieningen (100%)

UITGANGSPUNTEN	
Wedstrijdbad, 8 banen	25 x 21 meter
Recreatiebad	450 m ²
Buizenglijbaan	40 meter
Familieglijbaan	1
Whirlpool	10 personen
Stoomcabine	10 personen
Tribune	100 personen
Buitenbad blijft gehandhaafd en voorzien van nieuwe installaties	615 m ²
RUIMTEPROGRAMMA	m²
Entreezone	163
Horeca	415
Personeelsruimten/berging/techniek	728
Zwemzalen	2.078
Kleedruimten en facilitair	334
Totaal netto vloeroppervlak	3.718
Totaal bruto vloeroppervlak	4.276

ONDERDEEL	INVESTERING (€)
Grond en infrastructurele kosten	630.000
Bouwkosten	16.300.000
Leges	482.505
aansluitkosten nutsvoorzieningen	240.000
Vaste en losse inrichting	495.000
Bijkomende kosten	1.360.834
Onvoorzien	<u>1.755.751</u>
Totaal investering	21.264.090
ENERGIELASTEN en verbruik	
Energieverbruik	1.014.750 kWh
Opwekking zonnepanelen **	220.800 kWh
Tarief voor de energiecrisis grootgebruikers	€ 69.477 - € 71.685
Voordelig tarief grootgebruikers	€ 138.733 - € 222.544
Huidig tarief grootgebruikers	€ 264.450 - € 306.355

4.3 Scenario 3: Nieuwbouw met halvering van recreatieve voorzieningen (50%)

UITGANGSPUNTEN	
Wedstrijdbad, 8 banen	25 x 21 meter
Recreatiebad/doelgroepenbad	330 m²
Buizenglijbaan	40 meter
Familieglijbaan	-
Whirlpool	-
Stoomcabine	-
Tribune	100 personen
Buitenbad blijft gehandhaafd en voorzien van nieuwe installaties	615 m²
RUIMTEPROGRAMMA	m²
Entreezone	163
Horeca	415
Personeelsruimten/berging/techniek	728
Zwembaden	1.777
Kleedruimten en facilitair	334
Totaal netto vloeroppervlak	3.417
Totaal bruto vloeroppervlak	3.930

ONDERDEEL	INVESTERING (€)
Grond en infrastructurele kosten	610.000
Bouwkosten	14.826.000
Leges	439.926
Aansluitkosten nutsvoorzieningen	230.000
Vaste en losse inrichting	425.000
Bijkomende kosten	1.251.772
Onvoorzien	<u>1.600.443</u>
Totaal investering	19.383.141
ENERGIELASTEN en verbruik	
Energieverbruik	871.250 kWh
Opwekking zonnepanelen **	193.200 kWh
Tarief voor de energiecrisis grootgebruikers	€ 61.364 - € 63.296
Voordelig tarief grootgebruikers	€ 120.631 - € 192.300
Huidig tarief grootgebruikers	€ 228.134 - € 263.969

4.4 Scenario 4: Nieuwbouw zonder recreatieve voorzieningen (0%)

UITGANGSPUNTEN	
Wedstrijdbad, 8 banen	25 x 21 meter
Recreatiebad/doelgroepenbad	200 m ²
Buizenglijbaan	-
Familieglijbaan	-
Whirlpool	-
Stoomcabine	-
Tribune	100 personen
Buitenbad blijft gehandhaafd en voorzien van nieuwe installaties	615 m ²
RUIMTEPROGRAMMA	m²
Entreezone	148
Horeca	315
Personeelsruimten/berging/techniek	678
Zwembaden	1.453
Kleedruimten en facilitair	309
Totaal NVO	2.903
Totaal BVO	3.338

ONDERDEEL	INVESTERING (€)
Grond en infrastructurele kosten	595.000
Bouwkosten	12.165.000
Leges	363.660
Aansluitkosten nutsvoorzieningen	220.000
Vaste en losse inrichting	345.000
Bijkomende kosten	992.200
Onvoorzien	<u>1.027.660</u>
Totaal investering	15.708.520
ENERGIELASTEN en verbruik	
Energieverbruik	809.750 kWh
Opwekking zonnepanelen **	184.000 kWh
Tarief voor de energiecrisis grootgebruikers	57.703 - € 59.543
Voordelig tarief grootgebruikers	€ 112.547 - € 178.802
Huidig tarief grootgebruikers	€ 211.929 - € 245.057

4.5 Resultaat interactieve werksessie met werknemers Caribabad, SWOT-analyse

Scenario 1: Renovatie

Sterktes	Zwaktes
• Geen ontmanteling van het huidige bad, geen sloop • Behoud van het imago • Geen	• Duur • Moet dicht, wat gebeurt er dan met de werknemers? • 1,5 jaar geen inkomen • Mensen in de omgeving worden teleurgesteld • Niet praktisch • Wat wordt er gedaan na renovatie? Hoelang is het zwembad dan "goed"? • Wat doe je met de zwemlessen? Waar gaan die naartoe? • Beperkte mogelijkheden qua modernisering • Bezoekers gaan naar een concurrent en komen wellicht niet meer terug • Blijvend bezoekersverlies door concurrentie • Te laat en te duur
Kansen	Bedreigingen
• Wat goed is kan alleen beter worden • Verduurzamen	• Komen de bezoekers nog terug? Of moet je opnieuw beginnen? • Personeel in de ww? Krijg je personeel daarna nog terug? • Komen mensen nog terug na de renovatie? • Zelfde doelgroep blijft komen.

Scenario 2: Nieuwbouw met volledig behoud van recreatieve voorzieningen

Sterktes	Zwaktes
• Meer ruimte voor mensen, grotere tevredenheid • Behoud hoge bezetting • Meer inkomsten • Bad hoeft niet dicht • Geen stop op de zwemlessen, de wachtlijsten zijn al zo lang • Gasten binding • Hoge beoordeling • Meer werkgelegenheid • Geen ontslagen • Meer horecaomzet • Apart doelgroepenbad tov recreatiebad • Beweegbare bodem doelgroepenbad	• Veiligheid van het badpersoneel • Hoge werkdruk personeel zwembad en horeca
Kansen	Bedreigingen
• Geen ontslagen • Apart doelgroepenbad tov recreatiebad • Meer horecaomzet • Scheidingswand tussen wedstrijdbad en doelgroepenbad • Beweegbare bodem doelgroepenbad • Tribune • Genoeg capaciteit voor de horeca • Entree prijs kan omhoog • De beste worden • Meer mensen tevreden • Moderne faciliteiten	• Bezoekers kunnen hinder ondervinden van de bouw • Is er meer personeel nodig? • Extreem duur • Inzet beveiliging voor veiligheid • Reacties op prijsverhoging • Blijft het tropisch? • Agressie bezoekers • Veiligheid • Personeelstekort

Scenario 3: Nieuwbouw met halvering van recreatieve voorzieningen

Sterktes	Zwaktes
• Hoge bezetting • Finse sauna erbij met eventueel een aparte ingang • Minder kosten • Doelgroepen tegemoetkomen + voordeel gemeente • Schoon/nieuw	• Minder ruimte dus nog drukker • Meer mensen teleurstellen recreatief • Doelgroepenbad voor baby/peuter/kleuterzwemmen niet aantrekkelijk • Zwembad sneller vol dus minder mensen binnen • Minder water, niet goed voor zwemvaardigheid kinderen, minder capaciteit • Agressie door bezoekers
Kansen	Bedreigingen
• Tickets online kopen? Omdat ruimte minimaliseert • Afscheiding wedstrijdbad/ doelgroepenbad • Kwaliteit of kwantiteit? • Wat doen we met de rest van de ruimte? • Genoeg ruimte voor de horeca • Beweegbare bodem • Bied mogelijkheid tot nieuwe/ andere activiteiten (doelgroepenbad met bijvoorbeeld yoga)	• Maatschappelijke tendens is onveilig voor personeel • Imago kan niet worden behouden • Kunnen we nog wel de naam Caribabad vormen • Personeel reorganisatie • Hoe ga je om met de diepte van het water recreatief? • Recreatiebad stroeve tegels, doelgroepenbad heeft ook een stroeve bodem • Bestaansrecht versus bezoekers • Minder personeel nodig, dus ontslagen? • Kleiner zwembad Kurenepolder in Hank wordt als slecht/bekrompen ervaren.