



Eindrapportage

Toekomst sportcomplex Hoornse Vaart

Gemeente Alkmaar

14 februari 2024

Inhoudsopgave

1.	Onderzoeksopdracht	4
1.1	Aanleiding en opdracht	4
1.2	Aanpak	4
1.3	Onderbouwing	5
2.	Analyse huidige situatie	6
2.1	Voorzieningenaanbod	6
2.2	Conditie gebouw	6
2.3	Concurrentie zwembad	10
2.4	Gebruik zwembad	11
2.5	Gebruik sporthal en spiegelzaal	13
2.6	Overige onderdelen Hoornse Vaart	13
2.7	Gesprekken en enquête	14
2.8	Conclusies	14
3.	Richting de toekomst	15
3.1	Trends en ontwikkelingen	15
3.2	Gesprekken en enquête	16
3.3	Invulling uit te werken toekomstscenario's	16
4.	Renovatiescenario's	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Raming bezoek en gebruik	22
4.3	Exploitatieraming	23
4.4	Realisatie	24
5.	Nieuwbouwscenario's	25
5.1	Stichtingskostenraming	25
5.2	Raming bezoek en gebruik	27
5.3	Exploitatieraming	27
5.4	Sportzaal Europese School	28
5.5	Realisatie	30
6.	Afweging	33
7.	Conclusies, aanbevelingen en vervolgstappen	36
7.1	Conclusies	36
7.2	Aanbevelingen	36
7.3	Vervolgstappen	37
Bijlage 1	Overzicht geïnterviewde partijen	i
Bijlage 2	Overzicht zwembaden omgeving	i
Bijlage 3	Ligging zwembaden omgeving	iv
Bijlage 4	Renovatiekosten bij instandhouding 10 jaar	v

Bijlage 5	Renovatiekosten bij instandhouding 20 jaar	vi
Bijlage 6	Exploitatieraming renovatiescenario's	vii
Bijlage 7	Ruimtestaat scenario 3	viii
Bijlage 8	Ruimtestaat scenario 4	ix
Bijlage 9	Investeringskostenraming scenario 3	x
Bijlage 10	Investeringskostenraming scenario 4	xi
Bijlage 11	Voorbeeld visualisatie nieuwbouw	xii
Bijlage 12	Exploitatieraming nieuwbouwsenario's	xiii
Bijlage 13	Ruimtestaat sportzaal Europese School	xiv
Bijlage 14	Investeringskostenraming sportzaal Europese School	xv
Bijlage 15	Exploitatieraming sportzaal Europese School	xvi

1. Onderzoeksopdracht

1.1 Aanleiding en opdracht

Sport- en recreatiecomplex Hoornse Vaart bestaat onder andere uit een overdekte zwemvoorziening, een buitenbad met ligweide, een sporthal, een spiegelzaal, een fitnessvoorziening, een horecavoorziening, twee verenigingsruimten, een outdoorpark en een survivalpark. Het complex is in fasen gebouwd, maar het oudste deel dateert van 1979. De accommodatie is derhalve (deels) behoorlijk op leeftijd en dat zorgt voor toenemende onderhoudskosten. In dat kader vormt de gemeente plannen voor de toekomst van Hoornse Vaart. Zij heeft zelf een eerste behoefteonderzoek uitgevoerd en dat heeft in vier toekomstscenario's geresulteerd, te weten:

1. renovatie van het huidige sportcomplex voor een periode van 10 jaar;
2. renovatie van het huidige sportcomplex voor een periode van 20 jaar;
3. nieuwbouw met het huidige voorzieningenniveau (op de huidige locatie);
4. nieuwbouw met een lager voorzieningenniveau (op de huidige locatie).

De vier scenario's dienen verder te worden uitgewerkt. Voor alle scenario's geldt, dat de continuïteit van de activiteiten tijdens de renovatie/nieuwbouw zo veel mogelijk dient te worden gewaarborgd. Voor de zwemlessen is dat zelfs een vereiste. Tevens moet voor alle scenario's als optie worden meegenomen, dat er voor de toekomstige Europese School een extra sportzaal wordt gerealiseerd.

Het onderzoek moet voor elk scenario:

- de investeringskosten en de structurele kosten bepalen;
- een visuele weergave van de situatie geven;
- de voor- en nadelen ten opzichte van de huidige situatie weergeven, zowel tijdens de uitvoering van de renovatie/nieuwbouw, als in de nieuwe situatie;
- de kosten voor de optionele voorzieningen voor de Europese School separaat in beeld brengen.

Op basis van het onderzoek dient de gemeente in staat te zijn om een besluit over de toekomst van Hoornse Vaart te nemen.

Synarchis heeft dit onderzoek in 2021 uitgevoerd. Het onderzoek is in 2023 geactualiseerd.

1.2 Aanpak

Ten behoeve van het onderzoek is in 2021 met verschillende gebruikers en andere belanghebbenden gesproken (zie bijlage 1 voor een overzicht). Met hen is onder meer ingegaan op de huidige activiteiten, de huidige en verwachte toekomstige ledenontwikkeling van de verenigingen, eventuele knelpunten in het gebruik, de verwachte toekomstige behoefte en de noodzakelijke en/of wenselijke faciliteiten in een eventuele nieuwe accommodatie. De andere vaste gebruikers zijn verzocht om door middel van een enquête deze informatie te delen. Tien van hen hebben dat ook gedaan.¹

Daarnaast zijn meerdere bezoeken aan Hoornse Vaart gebracht. Daarbij is een indruk van het voorzieningenaanbod verkregen, is een technische schouw uitgevoerd en is tevens met de exploitant van de accommodatie (Alkmaar Sport) gesproken. In die gesprekken is onder andere ingegaan op het huidige aanbod, de huidige onderhoudsstaat, de bezoekenontwikkeling, de concurrentie, de exploitatie, de wensen van de individuele bezoekers en eventuele knelpunten op het gebied van bijvoorbeeld de aanwezige capaciteit en de faciliteiten.

Tevens is met enkele partijen gesproken die geen gebruikmaken van Hoornse Vaart, maar wel belanghebbende zijn daar waar het gaat om de praktische gevolgen van de uitvoering van de renovatie/nieuwbouw. Hierbij gaat het om het Rode Kruis, dat een gebouw naast Hoornse Vaart heeft, alsmede de naastgelegen tennisvereniging De Zes Wielen en de op het terrein gelegen survivalvereniging SurvivAlkmaar.

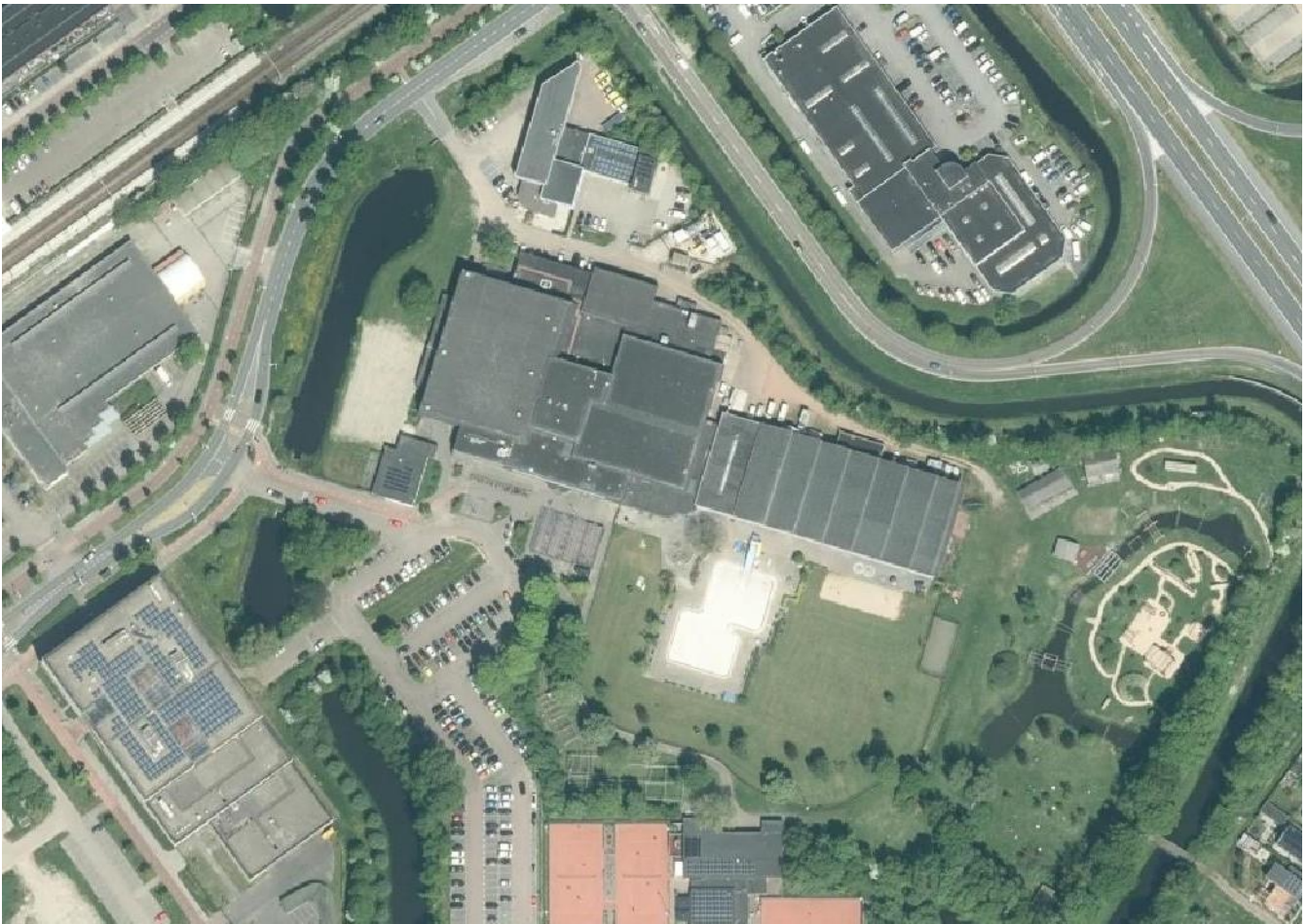
¹ In overleg met de projectgroep zijn geen gebruikers benaderd, die tijdens het onderzoek in 2021 in afwachting van de nieuwbouw van zwembad De Beeck in Bergen tijdelijk van Hoornse Vaart gebruikmaakten.

Tijdens het onderzoek is verschillende keren met de projectgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente en Alkmaar Sport, gesproken. Met deze groep is ook een voorstel voor de inhoudelijke invulling van de scenario's besproken en vastgesteld.

In 2023 is wederom een bezoek aan de accommodatie gebracht, waarbij een rondgang door de accommodatie is gemaakt om een beeld van de huidige situatie te krijgen. Ook is met de exploitant gesproken en is de projectgroep verschillende keren bijeengekomen.

1.3 Onderbouwing

Bij het analyseren en beoordelen van de huidige situatie, het opstellen van prognoses voor de toekomstige behoefte en het uitwerken van de verschillende scenario's maakt Synarchis gebruik van haar kennis en jarenlange ervaring op het gebied van de exploitatie, instandhouding, renovatie en nieuwbouw van sportaccommodaties. Ook beschikt het bureau over een uitgebreide database met actuele cijfers van een groot aantal sportvoorzieningen, op basis waarvan de voor Hoornse Vaart passende benchmarkcijfers kunnen worden gedestilleerd. Daarnaast wordt gebruikgemaakt van een door Synarchis speciaal voor sportaccommodaties ontwikkeld kostencalculatiemodel, waarvan de uitgangspunten voortdurend aan de hand van actuele markt- en prijsontwikkelingen worden getoetst en waar nodig aangepast.



figuur 1.1: overzicht locatie Hoornse Vaart

2. Analyse huidige situatie

2.1 Voorzieningenaanbod

Hoornse Vaart biedt de volgende voorzieningen:

- een overdekt zwemgedeelte, bestaande uit:
 - een wedstrijdbad van 50 x 20 meter (acht banen) met een diepte van 1,10 tot 3,80 meter, een watertemperatuur van 27 graden en een keerwand waarmee het bad in twee delen kan worden gesplitst;
 - een wedstrijdbad van 25 x 15 meter (zes banen) met een diepte van 2,00 tot 3,40 meter en een watertemperatuur van 28 graden;
 - een instructiebad van 15 x 7,5 meter met een diepte van 0,30 tot 0,90 meter en een watertemperatuur van 32 graden;
 - een golfslagbad van 30 x 12 meter met een diepte van 0,15 tot 1,65 meter en een watertemperatuur van 30 graden;
 - een waterspeeltuin van circa 110 m² met een diepte van 0,30 meter en een watertemperatuur van 32 graden;
 - een glijbaan met skim-out (een separaat klein bassin/opvanggoot, die ervoor zorgt dat de glijbaan niet in een bassin uitkomt, hetgeen de veiligheid ten goede komt);
 - vier whirlpools/kruidentuinen;
 - twee stoomcabines;
 - twee zonnebanken;
- een onoverdekt zwemgedeelte, bestaande uit:
 - een buitenbad van circa 600 m² met een diepte van 0,35 tot 1,10 meter en een watertemperatuur van 24 à 25 graden;
 - een familieglybaan, die uitkomt in het buitenbad;
- een sporthal met een zaalvloer van 48 x 32,5 meter, een vrije hoogte van 7,00 meter, twee scheidingswanden, een vaste tribune en een uitschuifbare tribune;
- een leslokaal c.q. multifunctionele ruimte bij de sporthal van 85 m²;
- een spiegelzaal van 121 m²;
- een horecaruimte van 172 m² (inclusief keuken), die wordt verpacht aan een horecapachter;
- een fitnessruimte van 326 m² met een spiegelzaal van 168 m², die wordt verpacht aan Healthcenter Hoornse Vaart;
- een 'body mind & breath area' met onder meer een hot barrel, een blote voeten pad en een blote voeten graspad;
- een verenigingsruimte van 281 m², die naast het complex is gebouwd en door zwemvereniging DAW wordt gebruikt (erfpacht);
- een verenigingsruimte van circa 87 m², die aan het zwembad is gebouwd en door duikvereniging OSV Orca wordt gebruikt (erfpacht);
- een outdoorpark, dat door de afdeling Sportservice van Alkmaar Sport wordt geëxploiteerd;
- een survivalpark, dat aan een externe partij wordt verhuurd.

Met uitzondering van de twee verenigingsruimten huurt Alkmaar Sport het volledige complex van de gemeente.

2.2 Conditie gebouw

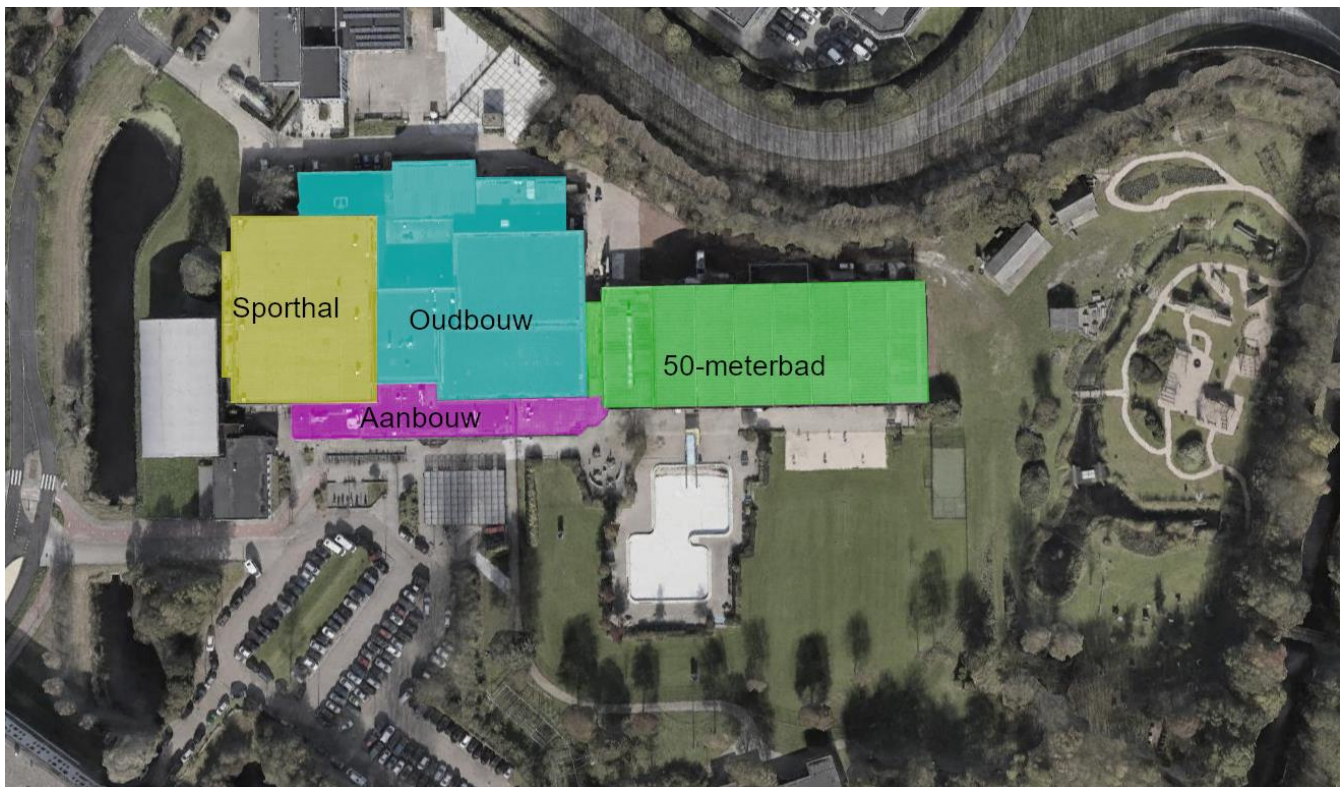
Ten behoeve van de uitwerking van scenario's 1 en 2 dient eerst de huidige conditie van het gebouw (bouwkundig en installaties) inzichtelijk gemaakt te worden. In 2020 is een NEN2767 Condiëmeting uitgevoerd door Sweco en in 2021 heeft Facicom een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) opgesteld. Vervolgens heeft Balm BV in 2022 een visuele inspectie en een destructief onderzoek naar de betonkwaliteit van de vloeren en bassins uitgevoerd.

In dit onderzoek wordt gebruikgemaakt van deze informatie, alsmede van de indruk die tijdens een schouw van het gebouw is ontstaan. Er is gebruikgemaakt van de volgende documenten:

- NEN2767 meting/MJOP 50-meterbad, d.d. 24-03-2020 (Sweco);
- NEN2767 meting/MJOP Aanbouw, d.d. 24-03-2020 (Sweco);
- NEN2767 meting/MJOP Oudbouw, d.d. 24-03-2020 (Sweco);
- NEN2767 meting/MJOP Sporthal, d.d. 24-03-2020 (Sweco);
- rapport brandveiligheidsonderzoek, d.d. 24-03-2020 (Sweco);
- notitie samenvatting onderzoeken, d.d. 31-03-2021 (Sweco);

- MJOP Oudbouw Zwembaden en Sporthal eigenaarsdeel (Facilicom);
- MJOP Oudbouw Zwembaden en Sporthal huurdersdeel (Facilicom);
- MJOP Nieuwbouw 50-meterbad eigenaarsdeel (Facilicom);
- MJOP Nieuwbouw 50-meterbad huurdersdeel (Facilicom);
- Visuele inspectie en destructief onderzoek, d.d. 24-01-2022 (Balm);
- Hersteladvies constructieve gebreken, d.d. 02-05-2022 (Balm).

Op de volgende afbeelding is de onderverdeling weergegeven, welke Sweco heeft gebruikt.



figuur 2.1: overzicht benaming gebouwdelen

De totale accommodatie bestaat uit:

- binnen- en buitenzwembaden (1978 en 1989 en 2003);
- uitbreidingen zwembad: achtergevel, BG hartrevalidatie, pers kantine, toiletgroepen, kantoorruimten (307m²) (2008);
- uitbreiding zoutelektrolyse ruimte, Osmose en zoutopslag aangebouwd (circa 60 m²) (2013);
- sporthal (1978, met deelrenovaties in 1989, 2003 en 2005);
- uitbreidingen sporthal: voorgevel, BG kleedruimten en op de eerste etage de spiegelzaal met kleedruimten/douches en toiletgroepen (370m²) (2008);
- bijbehorende technische ruimten (van buitenaf toegankelijk);
- horecaruimten (1978);
- fitnessruimten, gevestigd op de eerste etage (niet opgenomen in de planning);
- beide zonnebankruimten op de eerste etage.

2.2.1 Condiëtiemeting Sweco

De rapportages van Sweco tonen aan, dat er begin 2020 een achterstand in het onderhoud was. Hoewel een aanzienlijk deel van de afzonderlijke bouwdelen in een goede of redelijke staat is, zijn er ook onderdelen (in alle bouwdelen) die matig tot zeer slecht waren en zijn (conditieniveau 4, 5 of 6).

Door Sweco is de achterstand gekwantificeerd, alsmede de mogelijke kosten voor de brandveiligheidsvoorzieningen. In de volgende tabel is een samenvatting van de kosten weergegeven (alle bedragen exclusief btw en exclusief coördinatie- en begeleidingskosten).

	2020	2021	2022	2023	2024
50-meterbad	1.632.540	306.634	49.233	88.521	56.811
aanbouw 2008	70.292	18.107	16.920	43.427	984
oudbouw	2.160.616	306.412	214.017	193.593	213.516
sporthal	577.390	114.741	332.654	82.634	30.227
brandveiligheid	626.500	0	0	0	0
totaal	5.067.338	745.894	612.824	408.175	301.538

tabel 2.1: kosten conditieachterstand volgens Sweco (inclusief kosten brandveiligheid)

Er zijn inmiddels de nodige zaken uitgevoerd, namelijk:

- ✦ brandveiligheid:
 - ✦ brandscheidingen in orde gemaakt (met berekening op basis van gelijkwaardigheid);
 - ✦ vluchtwegen: routes vluchtwegen aangepast in verband met één groot brandcompartiment;
 - ✦ vluchtdeuren: herstel en reparatie;
 - ✦ brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie: vervangen, inclusief bekabeling;
- ✦ Arbo-veiligheid verbeterd door toepassing van 14 vloerluiken;
- ✦ herstel leidingwerk, inclusief ophangingen onder de vloer;
- ✦ staalconstructie glijbaan hersteld en geconserveerd;
- ✦ rand buitenbad;
- ✦ perrontegelwerk hersteld (met uitzondering van het 50-meterbad).

Tegelijkertijd geeft Alkmaar Sport aan dat bepaalde zaken nog niet zijn uitgevoerd, zoals:

- ✦ aanpakken van betonrot (zie ook 2.2.4);
- ✦ vervangen firedoek achter wanden en plafond sporthal (tevens brandveiligheidsaspect);
- ✦ overloopgoot 50-meterbad (over gehele lengte gescheurd);
- ✦ overloopgoten andere baden schade door betonrot;
- ✦ elektrische installatie aan einde levensduur;
- ✦ infrastructuur elektrische installatie onvoldoende qua capaciteit;
- ✦ lekkages waterleidingen 50-meterbad;
- ✦ aanbevelingen vanuit rapportage Cobra inzake rvs-ophangconstructies.²

Met name het betonrot is een probleem. Dit vormt vooral voor scenario 2 en in mindere mate (door de kortere tijdshorizon) in scenario 1 een risico. Hierop wordt in hoofdstuk 4 teruggekomen. Ook de staat van het leidingwerk vormt een risico.

2.2.2 Meerjaren Onderhoud Planning Facilicom

Door Facilicom is de informatie uit de rapportages van Sweco, samen met een eigen inventarisatie, omgezet in MJOP's. De MJOP's en de rapportages van Sweco geven een redelijk goede indruk van de huidige conditie. Opgemerkt wordt dat Facilicom geen inspectie heeft uitgevoerd in de kruipruimtes, onder de perrons, of boven de systeemplafonds.

De MJOP's zijn opgesteld in de laatste maanden van 2020 en in 2021. In de MJOP's zijn de bevindingen van Sweco meegenomen. Het uitgangspunt van de MJOP's van Facilicom is het aanhouden van conditieniveau 3, het uitvoeren van deelreparaties en het niet uitvoeren van grote vervangingen.

De volgende tabel geeft een samenvatting van de MJOP's van Facilicom met verschillende onderverdelingen:

² In de rapportage van Cobra Consultancy met betrekking tot de rvs-ophangconstructies zijn diverse 'Nee'-constatering gemeld. Concreet voldoet de accommodatie hiermee niet aan artikel 5.12 van het Bouwbesluit. Vervanging op termijn is aangegeven, doch zou formeel per direct moeten plaatsvinden.

jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
totaal verhuurder (gemeente)	32.193	14.030	346.907	17.448	15.623	283.720	17.448	22.843	26.517	17.448
totaal huurder (Alkmaar Sport)	452.373	230.018	358.504	240.169	468.978	363.289	234.176	726.446	296.929	376.135
totaal onderhoud	484.566	244.048	705.411	257.617	484.601	647.009	251.624	749.289	323.446	393.583
totaal verhuurder dagelijks en preventief onderhoud	13.632	14.030	14.030	15.623	15.623	15.623	15.623	15.623	15.623	15.623
totaal verhuurder periodiek (groot) onderhoud	18.561	0	332.877	1.825	0	268.097	1.825	7.220	10.894	1.825
totaal huurder dagelijks en preventief onderhoud	119.753	116.000	116.000	117.000	116.000	117.253	117.000	116.000	116.000	117.000
totaal huurder periodiek (groot) onderhoud	332.620	114.018	242.504	123.169	352.978	246.036	117.176	610.446	180.929	259.135
totaal onderhoud	484.566	244.048	705.411	257.617	484.601	647.009	251.624	749.289	323.446	393.583
totaal dagelijks en preventief onderhoud	133.385	130.030	130.030	132.623	131.623	132.876	132.623	131.623	131.623	132.623
totaal periodiek (groot) onderhoud	351.181	114.018	575.381	124.994	352.978	514.133	119.001	617.666	191.823	260.960
totaal onderhoud	484.566	244.048	705.411	257.617	484.601	647.009	251.624	749.289	323.446	393.583
jaar	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
totaal verhuurder (gemeente)	42.649	114.245	24.668	15.623	16.020	17.448	15.623	1.411.907	20.041	15.623
totaal huurder (Alkmaar Sport)	282.304	790.536	271.135	204.939	331.276	387.592	314.939	1.253.587	153.676	481.983
totaal onderhoud	324.953	904.781	295.803	220.562	347.296	405.040	330.562	2.665.494	173.717	497.606
totaal verhuurder dagelijks en preventief onderhoud	15.623	15.623	15.623	15.623	15.623	15.623	15.623	15.623	15.623	15.623
totaal verhuurder periodiek (groot) onderhoud	27.026	98.622	9.045	0	397	1.825	0	1.396.284	4.418	0
totaal huurder dagelijks en preventief onderhoud	117.253	116.000	117.000	116.000	116.000	118.253	116.000	116.000	117.000	116.000
totaal huurder periodiek (groot) onderhoud	165.051	674.536	154.135	88.939	215.276	269.339	198.939	1.137.587	36.676	365.983
totaal onderhoud	324.953	904.781	295.803	220.562	347.296	405.040	330.562	2.665.494	173.717	497.606
totaal dagelijks en preventief onderhoud	132.876	131.623	132.623	131.623	131.623	133.876	131.623	131.623	132.623	131.623
totaal periodiek (groot) onderhoud	192.077	773.158	163.180	88.939	215.673	271.164	198.939	2.533.871	41.094	365.983
totaal onderhoud	324.953	904.781	295.803	220.562	347.296	405.040	330.562	2.665.494	173.717	497.606

tabel 2.2: samenvatting MJOP's Facilicom

De omschrijving van Facilicom over de onderhoudstoestand geeft een vrij goed beeld van de huidige conditie van het gebouw. De voorgestelde vervangingen zijn echter in lijn met de geformuleerde uitgangspunten (zie de eerder vermelde niet opgenomen zaken). Het uit te voeren onderhoud wordt hiermee beperkt uitgevoerd en voorziet niet in structurele langdurige onderhoudsactiviteiten, waarbij integraal zou moeten worden gekeken naar onder meer duurzaamheid en energieverbruik. Het reduceren van de CO₂-footprint van een gebouw is een belangrijk beleidsuitgangspunt in het algemeen. De recente enorme stijging van de energiekosten zorgen voor een extra impuls om duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren.

2.2.3 Sweco versus Facilicom

De opgave van Sweco voorziet in herstel van achterstallig onderhoud, uit te voeren over een periode van vijf jaar, waarbij de kosten ruim € 7.000.000,- (exclusief btw) bedragen. Facilicom geeft aan de opgaven van Sweco meegenomen te hebben (met voorbehoud van uitsluitingen), doch de opgave van Facilicom resulteert in aanmerkelijk lagere kosten voor groot onderhoud (waaronder het herstel van achterstallig onderhoud valt), namelijk circa € 1.200.000 (exclusief btw en rekening houdende met het feit dat in 2021 en 2021 reeds punten zijn uitgevoerd). De in het kader van dit onderzoek uitgevoerde schouw leert, dat grote delen van het achterstallig onderhoud (opgave Sweco 2020: € 5.067.338,-) nog niet zijn uitgevoerd. De uitvoering van het achterstallig onderhoud is gerelateerd aan de verwachte instandhoudingstermijn van de accommodatie: indien deze maximaal 10 jaar bedraagt (scenario 1), zal het achterstallig onderhoud anders uitgevoerd moeten worden dan wanneer deze 20 jaar bedraagt (scenario 2).

2.2.4 Betonrot

In het zwembad is op diverse plaatsen betonrot geconstateerd. Dit is al een tijdje bekend, maar de omvang van de problematiek was ten tijde van de onderzoeken van Sweco en Facilicom nog onvoldoende bekend. In 2022 heeft de firma Balm BV hier onderzoek naar gedaan door middel van een visuele inspectie en destructief onderzoek. Op basis van dit rapport heeft Balm BV ook een hersteladvies voor de constructieve delen opgesteld.

De problemen doen zich met name voor bij het 25-meterbassin, in de kruipruimten rond de bassins, onder de tribune en bij het instructiebad. Volgens Balm BV is schadeherstel aan de constructieve elementen op papier mogelijk, maar zal het in de praktijk een enorme klus worden door de beperkte hoogte en alle leidingen die door deze ruimten lopen. Daarnaast mag tijdens het herstel de constructie niet worden belast, wat in de praktijk zal betekenen dat de bassins leeg moeten en deze bassins voor een periode moeten worden gesloten.

Daarbij wordt opgemerkt dat, ondanks de maatregelen met betrekking tot betonrot, het 'rotproces' onomkeerbaar is: de chlorides zijn reeds in het beton ingedrongen. De constructies zullen ook blijvend belast worden met chloride bevattende lucht: retourlucht vanuit de zwemzaal wordt via de goten en de kruipruimtes als plenum afgezogen. In de goten wordt de lucht extra 'vervuild' door het afvoerende water vanuit het bassin (chlorides, trichloramines, trihalomethanen).

Na de maatregelen dient er in het MJOP elk jaar een post te worden opgenomen voor het blijvend bewaken en zo nodig aanpakken van de betonconstructie. Dit element vormt een belangrijk risico in de renovatiescenario's.

2.3 Concurrentie zwembad

Ten behoeve van de analyse en voor de uitwerking van de scenario's dienen de in de omgeving van Hoornse Vaart aanwezige zwembaden in kaart te worden gebracht.³ Bijlage 2 bevat een overzicht van deze baden en in bijlage 3 is de ligging ervan weergegeven.⁴ Het gaat om de baden die vanaf Hoornse Vaart binnen 20 minuten en/of 20 kilometer met de auto kunnen worden bereikt. Uit onderzoek van Synarchis blijkt namelijk, dat het overgrote deel van de zwembadbezoekers niet langer of verder wil reizen om bij het zwembad te komen. Een enkeling is daar wel toe bereid, maar dat geldt vooral voor zwembaden met een specifiek recreatief voorzieningenaanbod (zoals een golfslagbad) en voor zwembaden met specifieke voorzieningen voor verenigingsactiviteiten (zoals een 50-meterbad).

2.3.1 Overdekt zwemmen

Hoornse Vaart is niet het enige zwembad in Alkmaar. Aan de zuidkant van de stad ligt het kleinschaligere zwembad De Hout en daarnaast zijn er twee private aanbieders van met name zwemlessen aanwezig (Dynamic Fit Alkmaar en Zwemles op Maat). Tevens zijn binnen het zoekgebied nog zes andere overdekte openbare zwembaden en vijf private aanbieders van vooral zwemlessen gelegen. Die private aanbieders beschikken allen over een instructiebad, waarmee ze vooral concurrenten voor het les zwemmen zijn. Alle openbare zwembaden beschikken over een wedstrijdbad (25 meter) en minstens een tweede bassin, zijnde een instructiebad, een doelgroepenbad en/of een recreatiebad. Daarmee zijn ze op zich prima geschikt voor banen zwemmen, vrij zwemmen (vooral de baden met een recreatiebad), doelgroepactiviteiten, les zwemmen en verenigingszwemmen. Echter, geen van die baden beschikt over een wedstrijdbad van 50 meter en/of een golfslagbad. Die voorzieningen maken Hoornse Vaart uniek in de regio en bieden vooral voor het vrij zwemmen, het banen zwemmen en het verenigingszwemmen duidelijk iets extra's.

Tot slot moet het combibad op campingpark De Bongerd in Tuitjenhorn worden benoemd. Dit is geen regulier combibad, maar een voorziening die op recreatief gebruik door (kleine) kinderen is gericht en onderdeel van een groter attractiepark vormt. Dit zwembad is dus alleen een concurrent, daar waar het gaat om recreatief gebruik door die specifieke doelgroep.

2.3.2 Onoverdekt zwemmen

Binnen het zoekgebied liggen 12 openluchtwembaden. Naast twee natuur-/strandbaden en twee kleine badjes zijn er acht baden die qua voorzieningenaanbod allen meer te bieden hebben dan het buitenbad van Hoornse Vaart. Ze beschikken namelijk allemaal over een wedstrijdbad en minstens een tweede bassin. Dat geldt ook voor De Bever in Sint Pancras, op slechts 3,5 kilometer afstand van Hoornse Vaart. Hierbij vormt het 50-meterbad van Het Baafje in Heiloo een in de regio unieke voorziening, die bovendien vanaf de zuidkant van Alkmaar ongeveer even snel kan worden bereikt als Hoornse Vaart. Ten opzichte van vrijwel alle buitenbaden in de omgeving biedt het buitenbad van Hoornse Vaart niets unieks. Daarnaast is het door haar vorm niet goed geschikt voor banen zwemmen.

2.3.3 Verzorgingsgebied

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd, dat het *primaire* verzorgingsgebied⁵ van het zwembad van Hoornse Vaart uit de inwoners van de gemeente Alkmaar bestaat. Hierbij moet worden bedacht, dat Hoornse Vaart voor een deel van de inwoners van de gemeente Alkmaar (zeker die in het zuiden van de stad en in de voormalige gemeenten Schermer en Graft-De Rijp) niet de dichtstbijzijnde overdekte zwemvoorziening is. Vooral voor de doelgroepactiviteiten en het les zwemmen is het primaire verzorgingsgebied derhalve wat kleiner. Dat geldt ook voor het recreatief zwemmen in het buitenbad. Daar staat tegenover dat het zwembad door de aanwezigheid van het golfslagbad en het 50-meterbad een regiofunctie heeft voor het overdekte vrij zwemmen, banen zwemmen en verenigingszwemmen.

³ Voor de andere onderdelen van Hoornse Vaart die door Alkmaar Sport worden geëxploiteerd is dit niet nodig, omdat die niet concurreren met soortgelijke voorzieningen in en om Alkmaar.

⁴ Zwembaden die niet toegankelijk zijn voor inwoners van de gemeente Alkmaar zijn buiten beschouwing gelaten. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om baden in hotels of op vakantieparken, die alleen voor bezoekers van die voorzieningen toegankelijk zijn en ook niet door een zwemschool worden gebruikt.

⁵ Hiermee wordt niet bedoeld op elke kern waar minstens één van de bezoekers van het zwembad woonachtig is, maar op het gebied waaruit het overgrote deel van het bezoek afkomstig is.

2.4 Gebruik zwembad

2.4.1 Activiteiten en bezoek

In het zwembad vinden de volgende activiteiten plaats:

- recreatief zwemmen: banen zwemmen, vrij zwemmen en discozwemmen;
- doelgroepactiviteiten: diverse aquasporten, float fit, slag- en conditietraining, ouder- en kindzwemmen en kleutersurvival;
- les zwemmen: ABC-zwemmen, privéles, in kleine groepjes, borstcrawltraining, zeemeerminzwemmen, snorkelen 1/2/3, zwemvaardigheid en survivalzwemmen;
- verhuur: zwemvereniging DAW, duikvereniging OSV Orca, Horizon College, Nederlandse Triathlon Bond, Koninklijke Nederlandse Zwembond, Sport Vitaal, zwemclub De Hartslag, kanovereniging Odysseus, Delta duikteam, duikvereniging Flash-Gorgone, Stichting Onbeperkt Duiken, Europagaai (kajakcursussen) en duikvereniging OSV Egmond.⁶

De volgende tabel toont het aantal bezoeken in de afgelopen jaren.⁷ Daaruit blijkt dat in elk geval tot en met 2018 sprake is van een stijgende lijn. Hierbij moet wel worden vermeld, dat in oktober 2017 De Beeck in Bergen is afgebrand. Naar aanleiding daarvan heeft een deel van het bezoek van dat bad zich naar Hoornse Vaart 'verplaatst'. In september 2022 is het nieuwgebouwde De Beeck geopend. Dit is mede de oorzaak van de afname van het bezoek in 2022. Andere oorzaken zijn:

- het feit dat het bad vanwege Covid-19 maatregelen in januari 2022 deels gesloten was. Wanneer het bad in die maand volledig had kunnen worden gebruikt, was het totale aantal bezoeken in 2022 naar verwachting ruim 6% hoger geweest, namelijk circa 400.000;
- het feit dat activiteiten soms niet konden doorgaan in verband met technische problemen en betonrot.

In de cijfers is bij recreatie ook het bezoek van doelgroepactiviteiten opgenomen. Uit informatie van Alkmaar Sport blijkt, dat de circa 275.000 zwembadbezoeken (2022) die als 'recreatie' worden geregistreerd ongeveer als volgt tussen recreatief zwemmen (daartoe behoort ook het banen zwemmen) en doelgroepenactiviteiten zijn verdeeld:

- recreatief zwemmen: 250.000
- doelgroepactiviteiten: 25.000

bezoek	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2022
recreatie	255.781	263.006	272.635	289.179	306.082	304.392	275.454
les zwemmen	43.044	53.827	45.831	47.345	62.670	55.354	53.989
verenigingen	47.910	45.023	48.705	54.430	54.536	50.362	47.151
totaal	346.735	361.856	367.171	390.954	423.288	410.108	376.594

tabel 2.3: bezoek zwembad Hoornse Vaart

2.4.2 Bezetting

Het gemiddelde aantal bezoeken per vierkante meter zwemwateroppervlak per jaar geeft aan hoe goed een zwembad wordt bezet. Daarmee vormt het een belangrijke indicator van de verhouding tussen vraag en aanbod. Voor *overdekte* zwembaden is het benchmarkcijfer voor een voldoende verhouding tussen bezoek en zwemwater een bezetting van 200 à 225 bezoeken per vierkante meter zwemwater. Wanneer het bezoek van het zwembad volledig aan het overdekte zwemgedeelte wordt toegerekend, leidt dat tot een bezetting die sinds 2017 prima in orde is, zo laat de volgende tabel zien:

bezetting	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2022	benchmark
bezoeken	346.735	361.856	367.171	390.954	423.288	410.108	376.594	
zwemwater (in m ²)	1.848	1.848	1.848	1.848	1.848	1.848	1.848	
bezoek/m ² zwemwater	188	196	199	212	229	222	204	200 - 225

tabel 2.4: bezetting zwembad Hoornse Vaart⁸

⁶ Ten tijde van het onderzoek in 2021 maakten zwemclub De Spetters, zwemschool De Beeck, zwemvereniging Animo '77, Reddingsbrigade Bergen en de Schoorlse Reddingsbrigade ook gebruik van Hoornse Vaart. Dit was een tijdelijke situatie in verband met het feit, dat zwembad De Beeck in Bergen in 2017 was afgebrand. In september 2022 is het nieuwe zwembad geopend en zijn deze huurders weer vertrokken.

⁷ Vanwege Covid-19 zijn de jaren 2020 en 2021 buiten beschouwing gelaten. Door de sluiting van de zwembaden en de verdere beperkende maatregelen zijn dat immers geen representatieve jaren.

⁸ In deze berekening wordt het zwemwater van waterspeeltuinen, peuterbaden, whirlpools en dergelijke buiten beschouwing gelaten, omdat het daarbij om ondiep water gaat. Wanneer dit water wel in de berekeningen worden meegenomen, heeft dat een onevenredig grote invloed op het gemiddelde. Uiteraard is het benchmarkcijfer ook op deze wijze berekend.

Hierbij is echter nog geen rekening gehouden met het feit, dat een gedeelte van het bezoek van recreatief zwemmen aan het buitenbad moet worden toegerekend. In de bezoekregistratie wordt geen onderscheid gemaakt tussen recreatief zwemmen in het binnenbad en in het buitenbad. Dat is praktisch gezien ook vrijwel onmogelijk, want bezoekers kunnen met een kaartje zowel binnen als buiten zwemmen. Op basis van de ervaringen in den lande met combibaden, de beschikbare informatie, de omvang van het buitenbad en de gesprekken die in het kader van dit onderzoek zijn gevoerd, lijkt het erop dat er circa 20.000 bezoeken per jaar aan het buitenbad kunnen worden toegerekend. Ook dan is de bezetting van het sinds 2017 in orde, zo blijkt uit de volgende tabel. Weliswaar is de bezetting in 2022 aan de lage kant, maar zoals in 2.4.1 is vermeld heeft dat met de gedeeltelijke sluiting van het bad in januari van dat jaar te maken. Zonder die sluiting was het aantal bezoeken circa 400.000, het aantal binnenbadbezoeken circa 380.000 en de bezetting van het binnenbad circa 206 bezoeken per vierkante meter geweest. Er is derhalve sprake van een goede verhouding tussen het aantal bezoeken en het zwemwateraanbod.⁹

bezetting binnenbad	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2022	benchmark
bezoeken	326.735	341.856	347.171	370.954	403.288	390.108	356.594	
zwemwater (in m ²)	1.848	1.848	1.848	1.848	1.848	1.848	1.848	
bezoek/m ² zwemwater	177	185	188	201	218	211	193	200 - 225

tabel 2.5: bezetting zwembad Hoornse Vaart exclusief bezoek buitenbad

De bezetting van het binnenbad is dus in orde, maar dat betekent niet dat de capaciteit volledig wordt benut. Er zijn immers ook talloze zwembaden die een bezetting van meer dan 250 bezoeken per vierkante meter realiseren. Hierbij moet echter met de configuratie van het zwembad rekening worden gehouden. Geen van de bassins van Hoornse Vaart heeft namelijk een beweegbare bodem en dat beperkt de gebruiksmogelijkheden. Dat geldt zeker voor het instructiebad, dat een vrij ondiep bassin met een aflopende bodem is. Ook een gedeeltelijk beweegbare bodem in het 25-meterbad zou de functionaliteit van dat bassin vergroten. Nu is het instructiebad namelijk het enige bad met ondiep zwemleswater en wordt het golfslagbad daar ook mede voor gebruikt.

In tegenstelling tot bij binnenbaden bestaat er bij buitenbaden niet zo'n sterk verband tussen het aantal bezoeken en het zwemwateraanbod. Dat heeft vooral met de weersafhankelijkheid van het bezoek aan buitenbaden te maken. Los van het feit dat voor Hoornse Vaart het buitenbadbezoek niet precies kan worden bepaald, kan derhalve geen oordeel over de buitenbadbezetting worden gegeven.

2.4.3 Roosteranalyse

Het feit dat de bezetting van het overdekte zwemgedeelte in orde is, betekent niet per definitie dat er geen ruimte is om extra bezoek te ontvangen, maar wel dat het beschikbare zwemwater naar behoren wordt gebruikt. De bezetting geeft echter alleen een beeld van de verhouding tussen het *totale* overdekte bezoek en het *totale* overdekte zwemwater. Niet elk bassin is voor elke activiteit geschikt en niet elke activiteit kan op elk moment plaatsvinden. Zo is een golfslagbad niet geschikt voor wedstrijdzwemmen en heeft het weinig nut om onder schooltijd activiteiten voor kinderen aan te bieden. Het is daarom van belang om bij het bepalen van mogelijke knelpunten in de verhouding tussen vraag en aanbod ook aandacht te besteden aan de verschillende bassins, de diverse activiteiten en de momenten in de week waarop die activiteiten kunnen plaatsvinden.

Het reguliere weekrooster laat zien, dat het 50-meterbad, het 25-meterbad en het golfslagbad op de meeste momenten in gebruik zijn. Weliswaar wordt het 50-meterbad niet altijd volledig gebruikt, maar de momenten waarop nog banen beschikbaar zijn betreffen vooral de (vroege) ochtend, de namiddag en de late avond. Dit zijn niet de meest courante uren in een zwembad. Ook in het golfslagbad en het 25-meterbad is alleen in de vroege ochtend en de late avond nog ruimte voor extra activiteiten. In het weekend is in de bassins al wat eerder op de avond en in de namiddag ruimte voor extra activiteiten, maar ook daarvoor geldt dat het daarbij niet om de courante en gebruikelijke uren in zwembaden gaat.

⁹ Zelfs als het aantal aan het buitenbad toe te rekenen bezoeken nog wat hoger zou zijn, verandert dat niets aan deze conclusie. Het binnenbad dient namelijk minstens 369.500 bezoeken te hebben om nog van een voldoende bezetting (200 bezoeken per vierkanter meter) te kunnen spreken. Dat aantal wordt in 2018 en 2019 alleen niet gehaald, indien meer dan 53.000 (2018), respectievelijk meer dan 40.000 (2019) bezoeken van het vrij zwemmen aan het buitenbad worden toegerekend. Dat is onrealistisch.

In het instructiebad is de situatie anders, want dat wordt op diverse (courante) momenten niet gebruikt. Dit heeft echter alles met de beperkte mogelijkheden van dat bassin te maken. Zoals eerder is vermeld, is het een ondiep bad met een aflopende bodem. Dat betekent dat het alleen geschikt is voor zwemlessen voor beginnende kinderen/leerlingen, en ouder- en kindzwemmen. Ook voor dit bad geldt derhalve, dat de realistische uitbreidingsmogelijkheden beperkt zijn. Zwemlessen aanbieden tijdens schooltijden is immers weinig zinvol en het bad is niet geschikt voor bijvoorbeeld banen zwemmen.

Het feit dat het rooster vrij 'vol' zit, betekent overigens niet per definitie dat er geen ruimte is voor extra bezoek. Het is immers mogelijk dat er binnen de bestaande uren nog meer zwemmers kunnen worden opgevangen. Op basis van de beschikbare informatie kunnen hier echter geen harde uitspraken over worden gedaan. Observaties ter plaatse en de tijdens het onderzoek gevoerde gesprekken maken het vrij aannemelijk, dat er bij het recreatief zwemmen (inclusief banen zwemmen) ruimte is voor extra bezoek. Dat geldt vooral voor de minder populaire tijden. Deze ruimte is niet verwonderlijk, aangezien in Hoornse Vaart dagelijks (vrijwel) continu kan worden banen gezwommen. Dat is prettig voor bezoekers, maar zorgt er waarschijnlijk wel voor dat het gemiddelde aantal bezoeken per activiteitsuur niet al te hoog is. Alkmaar Sport heeft aangegeven, dat het golfslagbad en de waterspeeltuin op de populaire uren regelmatig 'vol' zitten. Dit geldt ook voor het instructiebad.

2.5 Gebruik sporthal en spiegelzaal

De sporthal en de spiegelzaal worden verhuurd aan onder andere: Van der Meij College, CSG Jan Arentsz, Koninklijke Nederlandse Voetbalbond, basketbalvereniging Alkmaar Guardians (inclusief Basketbal'sCool), Badmintonclub Alkmaar, Noordwest Ziekenhuisgroep, 's-Heeren Loo, badmintonvereniging Flash de Mare, basketbalvereniging Flashing Heiloo, aeroclub Noord-Kennemerland, rolstoelsportvereniging VIOS '82, Sporten 2016, Krav Maga Noord-Holland, Balletschool Hoornse Vaart, Sizzling Salsa en Sport Vitaal. De meeste huurders gebruiken de hal/zaal gedurende het hele sportseizoen.

De volgende tabel toont de bezetting van de sporthal en de spiegelzaal, die op het reguliere weekrooster is gebaseerd. Daaruit blijkt dat de sporthal op doordeweekse dagen overdag vrijwel volledig wordt bezet. Dit betreft vooral (maar niet uitsluitend) onderwijsgebruik. Ook in de namiddag en met name de avonden wordt de hal nog behoorlijk goed gebruikt, hoewel er wel enige ruimte is voor enig extra gebruik. Dit betreft echter vooral de minder courante uren tussen 16.30 en 18.00 uur. In het weekend is meer plek voor extra gebruik, want net iets meer dan de helft van de 16 uur capaciteit waarvan in deze berekening is uitgegaan is gevuld. Hierbij moet wel worden opgemerkt, dat het zaalhockeygebruik niet in de percentages is opgenomen. Dit gebruik vindt ongeveer van eind november tot medio februari plaats.

Wat betreft de spiegelzaal is het beeld anders. Daar is de bezetting doordeweeks en in het weekend laag. Overigens is het verschil in de bezetting van de sporthal en de spiegelzaal niet ongebruikelijk, aangezien het om ruimten met een verschillende functie gaat. Het geeft echter wel aan, dat er in de spiegelzaal nog flink wat ruimte voor extra gebruik bestaat.

bezetting	8.30 - 16.30	16.30 - 23.00	weekend	totaal
sporthal	98%	63%	55%	77%
spiegelzaal	10%	35%	13%	19%

tabel 2.6: weekbezetting sporthal en spiegelzaal¹⁰¹¹

2.6 Overige onderdelen Hoornse Vaart

Van de overige onderdelen van de accommodatie zijn geen bezoek-/gebruiks-/bezettingsgegevens bekend. Dit zijn voorzieningen die aan andere partijen worden verpacht (de horecaruimte en de fitnessruimte met spiegelzaal), in erfpacht zijn gegeven (beide verenigingsruimten), aan een andere partij worden verhuurd (het survivalpark), of door een andere afdeling van Alkmaar Sport worden geëxploiteerd (het outdoorpark). Van het leslokaal c.q. de multifunctionele ruimte bij de sporthal is wel bekend, dat deze door de Noordwest Ziekenhuisgroep wordt gebruikt. Dat gebeurt op de momenten waarop die organisatie ook een deel van de sporthal huurt. Daarnaast gebruikt het Horizon College de ruimte. Op doordeweekse dagen tussen 8.30 en 17.00 uur wordt de ruimte gedurende circa 39% van de tijd bezet. Op de overige momenten is nauwelijks sprake van gebruik.

¹⁰ Bij de sporthal is gebruik van 1/3 of 2/3 deel van de hal naar hele haluren omgerekend.

¹¹ De bezetting van de sporthal tussen 8.30 en 16.30 uur is op het moment van schrijven feitelijk 54%. Dat komt doordat het aantal uren van het Van der Meij College sinds 2021 flink is gedaald. Volgens de exploitant worden deze uren op korte termijn door csg Jan Arentsz ingevuld.

2.7 Gesprekken en enquête

Zoals in paragraaf 1.2 is aangegeven, is gedurende het onderzoek met diverse gebruikers van Hoornse Vaart en andere belanghebbenden gesproken. Ook is een enquête uitgezet. Op basis daarvan kan een aantal opmerkingen over de huidige situatie worden gemaakt.

Ten eerste herkennen de meeste partijen dat Hoornse Vaart 'op leeftijd' is, in die zin dat de accommodatie verouderd is of raakt als het gaat om de faciliteiten. Daarbij worden bijvoorbeeld genoemd: de omvang van onder andere de entree, de horeca, de bergruimte, de kleedkamers en de spiegelzaal, de akoestiek en het klimaat in de sporthal, alsmede de op sommige plekken onhandige looplijnen binnen de accommodatie. In het verlengde hiervan kan worden opgemerkt, dat Hoornse Vaart ook op het gebied van duurzaamheid verouderd is. Anders verwoord: het energieverbruik is relatief hoog.

Ten tweede geeft een vereniging aan, dat ze op sommige momenten geen extra uren in het zwembad kan huren. Daarbij gaat het vooral om de meest courante c.q. populaire uren. Dit is in zwembaden overigens een veel voorkomende situatie: in de vroege avond willen zowel de verenigingen als de exploitant het zwembad gebruiken voor hun activiteiten. Verdere knelpunten op het gebied van de capaciteit in Hoornse Vaart zijn niet genoemd.¹²

Ten derde is de belijning in de sporthal niet ideaal om basketbal in de breedte te spelen. Dat heeft niet met de breedte van de hal zelf te maken, want die is breed genoeg. De aanwezigheid van de uitschuifbare tribune zorgt er echter voor, dat de belijning zo is aangebracht dat die niet met de betreffende tribune kan 'overlappen'.

2.8 Conclusies

De analyse leidt tot de volgende conclusies over de huidige situatie:

- het bestaande gebouw verkeert in het algemeen in een redelijke onderhoudstoestand (conditiescore 3). Diverse onderdelen verkeren echter in een matige tot slechte onderhoudsconditie (conditiescore 4, 5 of 6). De leeftijd van de accommodatie en het intensieve gebruik zijn hiervan mede de oorzaak;
- het MJOP komt niet voldoende overeen met de door Sweco opgestelde conditiemeting: de post periodiek onderhoud volgens Facilicom dekt niet de lading, zoals omschreven in de Sweco-conditiemeting. De opgenomen bedragen (Facilicom) in de eerste jaren (2021 – 2024) zijn dan ook niet voldoende om het achterstallig onderhoud op voldoende en veilige wijze weg te werken;
- het zwembad heeft met betonrot te kampen. Dit is een onomkeerbaar proces. Schadeherstel aan de constructieve elementen is mogelijk, maar heeft veel praktische haken en ogen en zal tot tijdelijke sluiting van bassins leiden;
- het duurzaamheidsniveau van de accommodatie is matig;
- het 50-meterbad en het golfslagbad zijn uniek in de regio en zorgen dus ook voor een aanzienlijk regionaal bezoek. Dat geldt veel minder voor de overige zwemfaciliteiten;
- het ontbreken van beweegbare bodems in het zwembad beperkt de gebruiksmogelijkheden van de bassins;
- de verhouding tussen het aantal bezoeken en het zwemwateraanbod is prima in orde;
- in het zwembad zijn weinig mogelijkheden om extra uren in te roosteren, behalve op incurante tijden en in het instructiebad, waarvan de praktische gebruiksmogelijkheden echter beperkt zijn;
- binnen de huidige activiteitenuren lijkt bij het recreatief zwemmen ruimte voor extra bezoek te bestaan, maar vooral op de minder populaire uren. Op de populaire uren is het regelmatig zeer druk;
- de sporthal wordt doordeweeks goed tot zeer goed bezet, maar in het weekend is de bezetting buiten het zaalhockeyseizoen 'slechts' voldoende;
- de spiegelzaal wordt doordeweeks en in het weekend slecht bezet;
- in de huidige accommodatie worden beperkt capaciteitsknelpunten ervaren met uitzondering van op de meest populaire momenten in het zwembad;
- de accommodatie is qua faciliteiten op diverse punten verouderd.

¹² Een analyse van de totale capaciteit van zwem- en binnensportruimte in de totale gemeente Alkmaar valt buiten het bestek van dit onderzoek.

3. Richting de toekomst

De in dit onderzoek uit te werken scenario's hebben betrekking op de toekomst. Dat betekent dat niet met een analyse van de huidige situatie kan worden volstaan, maar dat ook naar de veranderingen in de periode tot de renovatie dan wel nieuwbouw en daarna moet worden gekeken. Dat gebeurt in dit hoofdstuk.

3.1 Trends en ontwikkelingen

3.1.1 Demografische ontwikkeling

Volgens de prognose van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) groeit het aantal inwoners van de gemeente Alkmaar in de periode tot 2050 slechts met enkele duizenden. Op basis van de plannen van de gemeente verwacht zij echter, dat er circa 15.000 nieuwe woningen worden gebouwd. De groei wordt met name voorzien in de zogeheten Kanaalzone, alsmede rond de beide treinstations. Voor een deel van deze inwoners zal Hoornse Vaart het dichtstbijzijnde zwembad zijn. Dat geldt vooral voor de inwoners van de locatie rond station Alkmaar Noord. De CBS-prognose heeft met deze groei echter duidelijk geen rekening gehouden. Vandaar dat in overleg met de gemeente is besloten om die prognose niet in dit onderzoek te gebruiken en in plaats daarvan van de informatie van de gemeente uit te gaan.

Aangenomen dat de groei van het aantal inwoners op alle leeftijdsgroepen betrekking heeft, heeft dit een positieve invloed op de behoefte aan alle soorten zwemactiviteiten, alsmede aan binnensportruimte.

3.1.2 Gebiedsontwikkeling Alkmaar-Noord

In 2020 en 2021 is een ontwikkelbeeld voor het gebied rond station Alkmaar-Noord opgesteld. Daarin wordt een beeld geschetst van mogelijke veranderingen in het gebied in de komende jaren. Hierbij gaat het onder andere om het realiseren van circa 800 woningen en de komst van de Europese School. Voor dat laatste is binnen- en buitensportruimte nodig. Daarnaast gaat het om het herinrichten en 'vergroenen' van het gebied, het verbeteren van de infrastructuur, alsmede het realiseren van kleinschalige bedrijven en winkels.

Een uitgebreide toelichting op de gebiedsontwikkeling valt buiten het bestek van dit onderzoek. Wat van belang is om te constateren, dat deze ontwikkelingen een positieve invloed op het bezoek aan c.q. gebruik van Hoornse Vaart kunnen hebben. Daarnaast kunnen er in de uit te werken scenario's verschillen bestaan wat betreft de mogelijkheden van de gebiedsontwikkeling op of bij het terrein van Hoornse Vaart.

3.1.3 Sporttrends

Er zijn verschillende landelijke trends op het gebied van sportaccommodaties en sportactiviteiten, die invloed op de toekomstige behoefte kunnen hebben. Er volgt nu geen uitputtende opsomming, maar een overzicht van enkele voor Hoornse Vaart relevante ontwikkelingen:

- de aandacht voor gezond leven en bewegen blijft toenemen. Dat betekent een positieve stimulans voor sportbeoefening in het algemeen. Vooral 55-plussers blijken aanzienlijk vaker deel te nemen aan sportieve activiteiten dan in het verleden. Hier kunnen sportaccommodatie op inspelen door activiteiten voor die doelgroep aan te bieden;
- individualisering, diversiteit en nieuwe vormen van communicatie zorgen ervoor dat maatschappelijke verbanden losser worden. Dat betekent dat sportactiviteiten steeds meer ongeorganiseerd in plaats van in verenigingsverband plaatsvinden. Het aantal leden van alle sportbonden samen is in de afgelopen jaren (zonder Covid-19) licht dalend geweest. Daar staat tegenover dat de totale sportdeelname al enige tijd vrij stabiel is. Dat betekent dat het aandeel van de ongeorganiseerde sport toeneemt. Als sportaccommodaties hierop weten in te spelen, biedt dat een kans voor ze. Een activiteit als banen zwemmen is een voorbeeld van zwemmen in ongeorganiseerd verband;
- tegelijkertijd is er naast de individualisering en soortgelijke ontwikkelingen nog steeds ook behoefte aan ontmoeting en sociale verbondenheid. Sportaccommodaties spelen hier soms op in door een plek te zijn waar men niet alleen kan sporten, maar ook ontmoeten;
- in het verleden heeft menig gemeente fors in recreatieve overdekte zwembaden geïnvesteerd. Sinds de eeuwwisseling heeft echter landelijk een verschuiving van recreatief zwemmen naar begeleide activiteiten plaatsgevonden. Dat geldt zowel

voor het bezoek aan zwembaden, als voor het karakter van nieuwgebouwde baden. Hierbij hebben demografische ontwikkelingen, gewinning aan recreatieve zwemvoorzieningen en uitbreiding van andersoortige recreatieve voorzieningen een rol gespeeld. In de afgelopen jaren is deze trend in Hoornse Vaart overigens niet zichtbaar geweest;

- landelijk is een afname van het bezoek aan buitenbaden zichtbaar. Dit heeft veelal dezelfde soort oorzaken als de zojuist vermelde verschuiving van overdekt recreatief zwemmen naar begeleide activiteiten;
- aquasporten, seniorenactiviteiten en therapeutische doelgroepactiviteiten zijn in de afgelopen jaren populair geweest en zullen dat in de komende jaren ook blijven. Kritische succesfactoren voor een aantrekkelijk aanbod zijn in algemene zin: een hoge kwaliteit van de instructeurs, een goede hygiëne en dat er aandacht is voor de sportieve en de sociale functie;
- les zwemmen blijft een kerntaak van zwembaden, maar ook hieraan stellen bezoekers steeds hogere eisen. Dat betreft vooral de kwaliteit van de instructeurs, de communicatie en de lengte van de wachtlijsten;
- bij de binnensporten is het beeld van de ontwikkeling van de ledenaantallen per bond wisselend en ook per vereniging kunnen er verschillen bestaan. In algemene zin is landelijk een toename van de behoefte aan ruimte voor zaal hockey zichtbaar. Daar waar 20 jaar geleden vooral de topteams aan zaal hockey deden, gebeurt dat nu over de volle breedte. Dit leidt op steeds meer plaatsen tot de realisatie van tijdelijke blaashallen op hockeyvelden gedurende het zaalseizoen, waarmee de kortstondige maar hevige piek in de zaal hockeybehoefte kan worden opgevangen. Zodoende komt in de sporthallen meer ruimte beschikbaar voor gebruik door verenigingen die gedurende heel het jaar binnen sporten.

3.1.4 Concurrentie

In september 2022 is het nieuwe zwembad De Beeck geopend. Zoals in paragraaf 2.3 is aangegeven, gaat het daarbij niet om een bad met bijzondere voorzieningen. Dat laat onverlet dat een deel van het bezoek na de brand van de 'oude' De Beeck naar Hoornse Vaart is overgestapt en grotendeels weer terug naar De Beeck is gegaan. Dat heeft dus een negatieve invloed op het bezoek van het zwembad.

In Castricum is ook besloten om ter vervanging van De Witte Brug een nieuw zwembad te bouwen, maar daar is men nog in het voorbereidende stadium. Besluitvorming vindt naar verwachting op zijn vroegst in het voorjaar van 2024 plaats. Daarnaast zal het voorzieningenaanbod van het nieuwe bad hoogstwaarschijnlijk niet op relevante punten verschillen van dat van het huidige bad. Bovendien is de afstand tot Alkmaar van dien aard, dat er geen noemenswaardig effect op het bezoek van Hoornse Vaart hoeft te worden verwacht.

Voor zover bekend zijn er verder geen relevante ontwikkelingen op het gebied van de concurrentie, die voor het potentiële gebruik van Hoornse Vaart van belang zijn.

3.2 Gesprekken en enquête

Naast de toekomstige behoefte kunnen de gesprekken en de resultaten van de enquête input vormen voor de uit te werken scenario's. Vandaar dat hier enkele belangrijke punten worden benoemd. Het gaat hierbij om hoofdlijnen en nog niet om details:

- de meeste verenigingen en andere huurders verwachten een stabiel of groeiend aantal leden in de komende jaren;
- in geval van nieuwbouw wensen de verenigingen een accommodatie die qua faciliteiten, logistiek, akoestiek en klimaat aan de wensen van de moderne tijd voldoet;
- als unieke voorziening in de regio dient het 50-meterbad bij voorkeur behouden te blijven, vooral ten behoeve van de (top)sport, evenementen en het banen zwemmen;
- ten behoeve van met name de onderwatersport is een bassin met voldoende diepte erg wenselijk;
- DAW en Orca wensen in de nieuwe situatie over een verenigingsruimte te kunnen blijven beschikken. Ook enkele andere verenigingen hebben aangegeven dat ze behoefte hebben aan een dergelijke ruimte;
- vrijwel alle partijen benadrukken het belang van continuïteit van het gebruik tijdens de renovatie dan wel nieuwbouw van Hoornse Vaart.

3.3 Invulling uit te werken toekomstscenario's

Voor de concrete invulling van de uit te werken toekomstscenario's zijn enerzijds de resultaten van de analyses in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 van belang. Daarnaast is een aantal uitgangspunten geformuleerd:

- in elk scenario dienen de huidige functies van Hoornse Vaart terug te keren. Dat betekent concreet dat er een zwemvoorziening met overdekt en onoverdekt gedeelte moet zijn, evenals een sporthal, een spiegelzaal, een fitnessruimte met spiegelzaal, een horecaruimte en een of meerdere verenigingsruimten;
- er is geen sprake van verplaatsing van huidig gebruik in Hoornse Vaart naar andere accommodaties in Alkmaar. In het kader van dit onderzoek is geen analyse van de bezetting van de andere zwembaden, sporthallen en spiegelzalen in Alkmaar uitgevoerd. Volgens de gemeente en Alkmaar Sport mag echter worden aangenomen, dat er daar weinig tot geen relevante capaciteit meer beschikbaar is, die ertoe zou kunnen leiden dat er in Hoornse Vaart veel minder capaciteit nodig is, of bepaalde soorten functies in het sportcomplex niet meer hoeven te blijven bestaan;
- de voor de Europese School benodigde voorziening (een sportzaal) dient in elk scenario optioneel te worden meegenomen. Om praktische redenen wordt deze optie in paragraaf 5.4 separaat behandeld, maar ze kan aan elk scenario worden 'toegevoegd'.

3.3.1 Scenario 1: renovatie voor 10 jaar

In dit scenario wordt Hoornse Vaart gerenoveerd met het oog op instandhouding voor een periode van 10 jaar. Dit betekent renovatie van:

- het zwembad (binnen en buiten);
- de sporthal;
- de spiegelzaal;
- de fitnessruimte met spiegelzaal;
- de horecaruimte;
- de bij deze functies horende ruimte.

In dit scenario worden de volgende elementen buiten beschouwing gelaten:

- de verenigingsruimten van DAW en Orca: deze zijn immers in erfpacht gegeven en de gemeente is niet verantwoordelijk voor de renovatie ervan;
- het outdoorpark: deze voorziening op het buitenterrein wordt door de afdeling Sportservice van Alkmaar Sport geëxploiteerd en blijft in stand;
- het survivalpark: deze voorziening op het buitenterrein is verhuurd aan een externe partij en blijft in stand.

3.3.2 Scenario 2: renovatie voor 20 jaar

In overleg met de projectgroep bestaat dit scenario uit twee varianten:

- scenario 2a: in dit scenario gebeurt hetzelfde als in scenario 1, behalve dat Hoornse Vaart voor 20 jaar in stand wordt gehouden en dat duurzaamheidsmaatregelen worden genomen die binnen de instandhoudingstermijn van 20 jaar kunnen worden terugverdiend;
- scenario 2b: met het oog op de beperkte mogelijkheden van het instructiebad wordt dat bassin in dit scenario niet alleen gerenoveerd (scenario 2a), maar vervangen door een groter exemplaar (15 x 15 meter) met een volledig beweegbare bodem van 0,00 tot 2,00 meter. Dit vergroot de gebruiksmogelijkheden en de capaciteit van het bad. Om dit mogelijk te maken dient echter ook de gevel van het gebouw te worden 'verplaatst'.

3.3.3 Scenario 3: nieuwbouw huidig voorzieningenniveau

In dit scenario is het uitgangspunt, dat het huidige voorzieningenniveau nieuw wordt gebouwd. Dit betekent echter niet dat de accommodatie een *exacte* kopie van de huidige moet worden. Met het oog op de gebruiksmogelijkheden worden namelijk enkele aanpassingen gedaan, zoals het aanbrengen van beweegbare bodems en een wat breder instructiebad (net als in scenario 2b). Het scenario bestaat uit de nieuwbouw van:

- zwembad binnen:
 - een wedstrijdbad van 50 x 21 meter (acht banen) met een aflopende bodem van 1,10 tot 3,80 meter en een keerwand op de helft van het bad;
 - een wedstrijdbad van 25 x 15,4 meter (zes banen), met een gedeeltelijk beweegbare bodem van 12 x 15,4 meter en een maximale diepte van 3,40 meter;
 - een instructiebad van 15 x 10 meter met een volledig beweegbare bodem van 0,00 tot 2,00 meter;

- een golfslagbad van 30 x 12 meter met een aflopende bodem van 0,00 tot 1,65 meter;
- een glijbaan met skim-out;
- een waterspeeltuin van circa 110 m² met een diepte van 0,30 meter;
- vier whirlpools/kruidentuinen;
- twee zonnebanken;
- twee stoomcabines;
- zwembad buiten: een combinatie van een wedstrijdbad en een recreatiebad van samen 600 m², met een diep gedeelte van 25 x 12,5 meter (vijf banen);
- sporthal: een hal van 32,5 x 48 x 7 meter met twee scheidingswanden, een vaste tribune (geen uitschuiftribune) en een overlegruimte;
- spiegelzaal: 150 m²;
- fitnessruimte met spiegelzaal: 550 m²;
- horecaruimte: 200 m²;
- in pandige verenigingsruimte voor DAW: 300 m²;
- in pandige verenigingsruimte voor Orca: 90 m².

Net als in scenario's 1, 2a en 2b blijven het outdoorpark en het survivalpark buiten beschouwing. Hierbij moet wel worden opgemerkt, dat het survivalpark in de nieuwbouwscenario's dient te worden verplaatst. Te zijner tijd zal in onderling overleg moeten worden gezien of deze voorziening naar een andere locatie op het terrein verhuist, of dat een plek elders in Alkmaar wordt gezocht.

De twee verenigingsruimten (van DAW en Orca) worden in de nieuwbouwscenario's wel meegenomen, omdat zij onderdeel van het nieuwe sportcomplex worden.

3.3.4 Scenario 4: nieuwbouw lager voorzieningenniveau

In dit scenario is op een aantal punten van een kleinere configuratie uitgegaan dan in scenario 3, namelijk:

- het 25-meterbad en het instructiebad worden gecombineerd tot een wedstrijd-/instructiebad van 25 x 15,4 meter (zes banen) met een volledig beweegbare bodem van 0,00 tot 2,00 meter;
- het zwembad buiten komt te vervallen en wordt vervangen door een spraypark (waterspeeltuin) in de buitenlucht van 250 m²;
- de sporthal meet geen 32,5 x 48 x 7 meter, maar 30 x 48 x 7 meter;
- de spiegelzaal is geen 150 m², maar 121 m²;
- de fitnessruimte met spiegelzaal is geen 550 m², maar 500 m²;
- de horecaruimte is geen 200 m², maar 150 m²;
- de twee separate verenigingsruimten voor DAW en Orca worden samengevoegd tot een verenigingsruimte van 350 m².

4. Renovatiescenario's

4.1 Algemeen

Zoals is omschreven in paragraaf 3.3 zijn er twee renovatiescenario's, waarbij het tweede scenario twee varianten kent. Beide 'strikte' renovatiescenario's (1 en 2a) gaan uit van een renovatie conform de bestaande situatie. Dit betekent concreet dat de bestaande accommodatie in deze scenario's wordt gerenoveerd, waarbij het achterstallig onderhoud wordt 'weggewerkt', het betonrot wordt zo goed mogelijk aangepakt (maar het probleem is daarmee niet verdwenen), structurele tekortkomingen worden opgelost (brandveiligheid, compartimentering, leidingwerkkruipruimtes) en bij vervanging van installaties voorzien wordt in nieuwe installaties volgens de huidige eisen (qua duurzaamheid en energie). Het betekent echter in geen geval de realisatie van een accommodatie, welke geheel voldoet aan de huidige eisen en gemeentelijke ambities ten aanzien van duurzaamheid, energie en dergelijke. Daarnaast blijft de bestaande logistiek in het gebouw intact, inclusief de consequenties voor bezoekersstromen, de mogelijkheden voor toezicht en de schoonmaakproblematiek), alsmede de gedateerde uitstraling. Het blijft een oude accommodatie. Er dient rekening gehouden te worden met een exploitatie, bruikbaarheid en bezetting die steeds meer onder druk komen te staan, zoals ook door Sweco is opgemerkt.

Scenario 2b gaat uit van een beperkte verbetering van de accommodatie en invulling van wensen, waardoor de attractiviteit en bruikbaarheid worden verbeterd en de exploitatie en bezetting minder onder druk komen te staan. Dit laat onverlet dat de bruikbaarheid voor de overige onderdelen onverminderd zal teruglopen.

4.1.1 Scenario 1: renovatie met instandhouding 10 jaar

De renovatie van Hoornse Vaart met een instandhoudingstermijn van 10 jaar gaat uit van een (beperkte) renovatie, met het oog op een vervangende nieuwbouw, welke over 10 jaar gerealiseerd moet zijn en in gebruik wordt genomen. Deze instandhoudingstermijn betekent enerzijds een beperkte uitvoering van het geplande vervangingsonderhoud (om desinvesteringen te voorkomen) en anderzijds het laat uitvoeren van (dan) noodzakelijke vervangingen en kapitaalvernietiging. Door geplande investeringen in de laatste vijf à zeven jaar 'naar voren te halen' (uitvoering in jaar 1), wordt kapitaalvernietiging voorkomen en wordt de afschrijving in ieder geval over meerdere jaren verspreid.

De belangrijkste zaken om uit te voeren bij een instandhouding van 10 jaar zijn:

1. alle maatregelen teneinde te voldoen aan wet- en regelgeving;
2. alle maatregelen ter bevordering van de veiligheid van bezoekers en personeel, dus ook het zo goed mogelijk aanpakken van het betonrot;
3. treffen van maatregelen ten behoeve van het veilig uitvoeren van werkzaamheden (Arbo);
4. attractiviteit accommodatie zo veel mogelijk behouden, teneinde de bezoekersaantallen te behouden op de berekende aantallen;
5. voorkomen van uitval van de accommodatie of delen daarvan, benodigd partieel herstel daartoe uitvoeren;
6. preventieve maatregelen ter voorkoming van verdere verslechtering van de conditie;
7. duurzaamheidsmaatregelen, zoals het gasloos maken van de accommodatie door middel van warmtepompen, het verbeteren van de isolatie van de gevels, het aanbrengen van PV-panelen en het verbeteren van de isolatie van het dak.

De onder het derde punt vermelde maatregelen zijn deels reeds uitgevoerd door toepassing van extra luiken (bereikbaarheid kruipruimtes). Daarentegen zijn er ook maatregelen nog niet uitgevoerd, zoals die met betrekking tot het veilig op het dak begeven (valbeveiliging).

Ten aanzien van punt 7 wordt opgemerkt dat uitstel van duurzaamheidsmaatregelen niet realistisch is. In verband met de klimaatdoelstellingen van de regering (CO₂-reductie in 2030) en het feit dat de instandhoudingsperiode óver het jaar 2030 gaat, is uitvoering van de maatregelen een verplichting. De impact van de maatregelen op de accommodatie is significant voor de totale CO₂-reductie en daarnaast betekenen de maatregelen een essentiële besparing van de energiekosten. Deze zijn in de afgelopen jaren immers sterk toegenomen.

De opgenomen maatregelen leiden tot een onmiddellijke verbetering van bijvoorbeeld de wind- en waterdichtheid van het gebouw (denk aan het bestrijden en voorkomen van lekkages, tochtwering en herstel van isolatie), de terugwinning van energie (warmterugwinning), de verbruiken van installaties en daarmee het energieverbruik. Daarnaast zullen, bij de benodigde vervangingen van installatiedelen, deze worden vervangen door de wettelijk vereiste energiezuinige variant (bijvoorbeeld luchtbehandelingskasten, maar ook IE4 motoren op pompen en ventilatoren, alsmede toepassing van frequentieregelingen). Integrale verbetering van de duurzaamheid door bijvoorbeeld complete vervanging en verbetering van buitengevels (bijvoorbeeld voor de sporthal) is niet voorzien.

Voor het bepalen van de instandhoudingskosten is de rapportage van Sweco (zie paragraaf 2.2) als leidraad aangehouden. Hierin zijn immers de (groot) onderhoudskosten opgenomen, welke gelden als investering en niet de kosten van dagelijks onderhoud, welke operationeel zijn. Hoewel de accommodatie duidelijk in kaart is gebracht, geldt voor diverse onderdelen dat deze in stand gehouden kunnen worden, omdat thans sprake is van conditiescore 4. Op het einde van de gebruikstermijn is dan een niveau 4 of 5 acceptabel, of zelfs beperkt niveau 6. In de laatste jaren voor de sluiting van een accommodatie worden zo weinig mogelijk investeringen gedaan. In plaats daarvan worden eventuele gebreken zo goed mogelijk verholpen, met het oog op de continuering van de bedrijfsvoering. Dat betekent bijvoorbeeld dat een installatie een relatief laag conditieniveau mag hebben, zolang hij het maar blijft doen. Er wordt uitgegaan van het einde van de levensduur na 10 jaar.

Bijlage 4 bevat een overzicht van de kostenopzet van Sweco, met doorgevoerde correcties van de niet uit te voeren onderdelen, dan wel welk percentage niet uitgevoerd hoeft te worden indien de instandhoudingstermijn 10 jaar bedraagt, dan wel gecorrigeerde bedragen. Dit is aangevuld met noodzakelijke aanpassingen op basis van de in dit onderzoek uitgevoerde schouw die niet door Sweco voorzien waren, alsmede correcties als gevolg van reeds uitgevoerde zaken. Omdat de materiaal- en arbeidsprijzen in de afgelopen jaren flink zijn gestegen, is tevens een indexering toegepast (2021 – 2023), teneinde de kosten voor dit scenario op het huidige prijspeil (2023) te krijgen.

In de raming zijn de duurzaamheidsmaatregelen opgenomen (te vervangen installaties in duurzame uitvoering). Er wordt opgemerkt dat de duurzaamheidsmaatregelen niet binnen de resterende levensduur (10 jaar) worden terugverdiend. Deze maatregelen worden getroffen om de CO₂-reductie te realiseren.

4.1.2 Scenario 2a: renovatie met instandhouding 20 jaar

Scenario 2a is gelijk aan scenario 1, met dien verstande dat de instandhoudingstermijn 20 jaar is. Dit betekent dan ook dat de kosten voor vervangingen als gepland in de periode 2031 – 2040 worden meegenomen, mits deze niet 'afgesteld' kunnen worden tot het einde van de gebruiksperiode. Tevens worden noodzakelijke investeringen tegen het einde van de planperiode 'naar voren gehaald' om (ook hier) kapitaalvernietiging te voorkomen. Er wordt derhalve uitgegaan van einde levensduur na 20 jaar, waarbij conditieniveaus 4 tot maximaal 5 ook acceptabel zijn. Dit heeft dezelfde reden als in scenario 1 (zie 4.1.1).

Bij de opzet van de kosten voor de renovatie met instandhouding van 20 jaar is een combinatie gemaakt van de kostenopzet van Sweco met de lange termijn planning van Facilicom voor 2031 – 2038 (zie paragraaf 2.2). De vervangingen die zijn gepland voor 2039 en 2040 worden buiten beschouwing gelaten in verband met het einde van de gebruikstermijn. De berekeningen zijn weergegeven in bijlage 5. Hierin zijn ook de duurzaamheidsmaatregelen van scenario 1 opgenomen. De maatregelen zijn in dit scenario realistischer, omdat de instandhoudingsperiode 10 jaar langer is en de voordelen (lagere energiekosten) langer worden gerealiseerd.

4.1.3 Scenario 2b: renovatie met instandhouding 20 jaar en aanpassing instructiebad

Met het oog op de beperkte mogelijkheden van het instructiebad wordt in dit scenario niet alleen gerenoveerd (scenario 2a), maar wordt het huidige instructiebad vervangen door een groter exemplaar (15 x 15 meter) met een volledig beweegbare bodem van 0,00 tot 2,00 meter. Dit vergroot de gebruiksmogelijkheden en de capaciteit van het bad. Om dit mogelijk te maken dient echter ook de gevel van het gebouw te worden 'verplaatst'.

Voor het bepalen van de investeringskosten is uitgegaan van een *uitbreiding* van het bruto vloeroppervlak van het sportcomplex met circa 200 m². Verder zal de bestaande oppervlakte van het bassin en de perrons (in totaal circa 300 m²) gesloopt worden om dieper te ontgraven en nieuwe aansluitingen te creëren. Het bassin wordt onder meer voorzien van een beweegbare bodem

(15 x 15 meter) met een meebewegende hellingbaan, bassinafscheidingslijnen, bassintrappen en lesmateriaal. De volgende tabel toont de ruimtestaat:

Instructiebassin	15,0	15,0	225 m ²
Perron lange zijde tribune	20,0	2,5	50 m ²
Perron lange zijde overkant	20,0	3,5	70 m ²
Perron korte zijde start	15,0	2,5	38 m ²
Perron korte zijde overkant	15,0	2,5	38 m ²
Totaal netto oppervlakte			420 m ²
Toeslag bruto-netto	25%		105 m ²
Totaal bruto oppervlakte			525 m ²

tabel 4.1: ruimtestaat

De volgende tabel bevat de investeringskostenraming van de extra maatregelen in scenario 2b ten opzichte van scenario 2a.

Sloopkosten + tijdelijke maatregelen	300 m ²	€ 180,-	€ 54.000,-
Bouwkundig	525 m ²	€ 2.010,-	€ 1.055.250,-
W-installaties	525 m ²	€ 620,-	€ 325.500,-
E-installaties	525 m ²	€ 265,-	€ 139.125,-
WZ-installaties	1 post	€ 160.000,-	€ 160.000,-
Vaste inventaris	1 post	€ 375.000,-	€ 375.000,-
Losse inventaris	1 post	€ 52.500,-	€ 52.500,-
Totaal netto bouwkosten			€ 2.161.375,-
Opslagen/staartkosten	12,4%		€ 268.011,-
Totaal Bouwkosten			€ 2.429.386,-
Plan en ontwikkelkosten opdrachtgever			€ 200.000,-
Stichtingskosten (excl. btw)			€ 2.629.638,-

tabel 4.2: investeringsraming uitbreiding

4.1.4 Investeringskosten renovatiescenario's

Op basis van de kostenramingen in bijlage 4, bijlage 5 en de vorige tabel zijn de totale investeringskosten in de volgende tabel weergegeven. Daar zijn ook de kosten voor coördinatie/aansturing van de werkzaamheden en 15% onvoorziene kosten in opgenomen.

HOORNSE VAART			
	Scenario 1	Scenario 2a	Scenario 2b
50-meterbad	3.290.000	3.314.000	3.314.000
Aanbouw 2008	218.000	240.000	240.000
Oudbouw	3.262.000	4.318.000	4.318.000
Sporthal	1.306.000	1.680.000	1.680.000
Brandveiligheid	572.000	572.000	572.000
Facilicom 2031-2038	0	4.307.000	4.307.000
Maatregelen betonrot	850.000	850.000	850.000
Duurzaamheidsmaatregelen	2.937.000	2.937.000	2.937.000
Uitbreiding instructiebad	0	0	2.629.000
<i>Subtotaal exclusief btw</i>	<i>12.436.000</i>	<i>18.219.000</i>	<i>20.848.000</i>
Coördinatie/aansturing	1.244.000	1.822.000	2.085.000
Toezicht	inclusief	inclusief	inclusief
Onvoorzien (15%)	2.052.000	3.006.000	3.440.000
<i>Investeringskosten exclusief btw</i>	<i>15.732.000</i>	<i>23.047.000</i>	<i>26.373.000</i>
btw	3.304.000	4.840.000	5.538.000
Investeringskosten inclusief btw	19.035.000	27.887.000	31.911.000

tabel 4.3: investeringskostenramingen renovatiescenario's

Risico

In alle scenario's is een post opgenomen voor het zo goed mogelijk aanpakken van het betonrot aan het 25-meterbad, het instructiebad en het buitenbad. De hoogte van het bedrag is indicatief, want het is niet duidelijk of de aangenomen werkzaamheden (en kosten) afdoende zijn om het sportcomplex voor een periode van 10 (scenario 1) of 20 jaar (scenario's 2a en 2b) operationeel te houden. De kans is aanzienlijk dat er tussentijds investeringen noodzakelijk zijn om de veiligheid te waarborgen. Deze kunnen op dit moment niet worden gekwantificeerd, maar vormen wel een onzekere factor in de renovatiescenario's.

4.2 Raming bezoek en gebruik

4.2.1 Zwembad

Veel van de in paragraaf 3.1 vermelde trends en ontwikkelingen hebben een positieve invloed op de behoefte aan de diverse zwemactiviteiten. De verwachte groei van het aantal inwoners speelt daarbij een belangrijke rol. De opening van De Beeck in september 2022 heeft echter een negatieve invloed op het bezoek van Hoornse Vaart. Op basis daarvan, aan de hand van de analyse van de huidige situatie in hoofdstuk 2 en rekening houdende met de verbeteringen in de configuratie van het zwembad in scenario 2b en de algehele verbeteringen van de accommodatie ten gevolge van de renovatie, is in de volgende tabel per scenario het toekomstige aantal bezoeken van het zwembad van Hoornse Vaart geraamd. Daarbij moet worden vermeld, dat in scenario 1 en scenario 2a de grenzen van de capaciteit en gebruiksmogelijkheden (mede in het licht van het ontbreken van beweegbare bodems) daarmee zijn bereikt. Daarnaast kan in die scenario's een langere wachttijd voor de zwemlessen ontstaan en/of kiest een groter deel van het potentiële bezoek voor een andere zwemlesaanbieder. Ter vergelijking is ook het aantal bezoeken in 2022 vermeld, al moet worden bedacht dat die cijfers niet volledig representatief zijn (zie 2.4.1).

bezoekraming	scenario 1	scenario 2a	scenario 2b	2022*
recreatief zwemmen	297.000	297.000	297.000	275.454
doelgroepen	34.000	34.000	39.000	
les zwemmen	58.000	58.000	64.000	53.989
verenigingen	57.000	57.000	57.000	47.151
totaal	446.000	446.000	457.000	376.594

tabel 4.4: bezoekraming zwembad renovatiescenario's

4.2.2 Sporthal en spiegelzaal

De in paragraaf 3.1 vermelde trends en ontwikkelingen hebben een positieve invloed op de behoefte aan binnensportruimte. In tegenstelling tot bij het zwembad heeft de opening van De Beeck in september 2022 niet of nauwelijks invloed. Behalve tijdens schooluren is in de sporthal nog ruimte voor extra gebruik beschikbaar. In de spiegelzaal is dat binnen alle onderscheiden 'tijdsblokken' het geval. Het is echter niet mogelijk om precies te voorspellen in welke sporthallen en spiegelzalen de groei van de bevolking – en daarmee de behoefte – tot uiting zal komen. Dat hangt mede samen met de vraag, waar verenigingen en andere huurders van deze accommodaties nog meer terecht kunnen. Aangenomen dat er op andere locaties weinig tot geen ruimte is (zie ook paragraaf 3.3), zal de bezetting van de sporthal toenemen ten opzichte van de huidige situatie en wel tot een niveau waarop er niet of nauwelijks extra gebruik meer bij past. Ook het gebruik van de spiegelzaal zal een flinke impuls krijgen, al zal de piek van het gebruik van die zaal in de namiddag en avond van de doordeweekse dagen blijven liggen.

De volgende tabel toont de raming van de bezetting van de sporthal en de spiegelzaal in de renovatiescenario's. Het betreft de weekbezetting gedurende het reguliere indoorseizoen. Uiteraard is het gebruik gedurende de zomerperiode lager. Anders dan bij het zwembad bestaat er overigens geen verschil tussen scenario's 1 en 2a enerzijds en scenario 2b anderzijds, omdat de scenario's wat betreft de configuratie van de sporthal en spiegelzaal gelijk zijn.

	8.30 - 16.30	16.30 - 23.00	weekend	totaal
sporthal	100%	100%	100%	100%
spiegelzaal	20%	71%	28%	40%

tabel 4.5: bezettingsraming sporthal en spiegelzaal renovatiescenario's

4.3 Exploitatieraming

Bijlage 6 bevat de exploitatieraming voor de renovatiescenario's, waarvan de volgende tabel een kort overzicht biedt. Daarna worden de posten nader toegelicht. In de tabel zijn ook de cijfers uit de begroting 2023 weergegeven.

HOORNSE VAART				
	scenario 1	scenario 2a	scenario 2b	begroting 2023
baten	2.620.000	2.620.000	2.694.000	
lasten (incl. kapitaallasten)	6.141.000	5.654.000	5.992.000	
resultaat	-3.521.000	-3.034.000	-3.298.000	-3.178.000
compensatie SPUK	443.000	393.000	422.000	415.000
resultaat	-3.078.000	-2.641.000	-2.876.000	-2.763.000

tabel 4.6: exploitatieraming renovatiescenario's

4.3.1 Baten

- De bezoekcijfers van het zwembad en het gebruik van de sporthal en spiegelzaal zijn zoals die in paragraaf 4.2 zijn weergegeven;
- de gemiddelde omzet per bezoek van de verschillende zwemactiviteiten is op de huidige situatie gebaseerd. Er is derhalve niet met een tariefstijging gerekend, omdat dit een separate keuze is;
- de omzet van whirlpool/stoomcabine, verhuur van kluisjes en divers is mede op de huidige situatie gebaseerd, waarbij rekening is gehouden met de toename van het zwembadbezoek in alle scenario's;
- de pachtsom van de horeca is mede op de huidige situatie gebaseerd, waarbij rekening is gehouden met het feit dat een toename van het bezoek ook voor een stijging van de horecaomzet zorgt, hetgeen de rechtvaardiging voor de hogere pachtsom vormt;
- de pachtsom van de fitness is op de huidige situatie gebaseerd;
- bij het ramen van de omzet van de sporthal en spiegelzaal is van de huidige uurtarieven uitgegaan.

4.3.2 Lasten

- De personeelskosten zijn gebaseerd op de huidige gemiddelde personeelskosten per fte, alsmede een toename van de benodigde personele inzet ten gevolge van de stijging van het bezoek/gebruik en de nieuwe wet- en regelgeving (waterwet BAL, 2024);
- de energiekosten zijn mede op de huidige situatie gebaseerd, waarbij rekening is gehouden met de duurzaamheidsmaatregelen die in de verschillende scenario's worden genomen (zie paragraaf 4.1) en de nieuwe wet- en regelgeving;
- de onderhoudskosten betreffen de kosten voor dagelijks en preventief onderhoud, alsmede voor het groot onderhoud dat niet tijdens de renovatie wordt uitgevoerd. De kosten zijn gebaseerd op de situatie na de renovatie. Een groot deel van de kosten van groot onderhoud is in de investering (en dus in de kapitaallasten) opgenomen. Ook voor het risico op onvoorziene extra kosten met betrekking tot betonrot en het leidingwerk is in de investering een (extra) bedrag opgenomen. Daarnaast is in de investeringsraming voor verdere onvoorziene kosten een post van 15% van de totale investeringskosten opgenomen;
- de kosten van schoonmaak, kantoor/verkoop, algemeen en belastingen en verzekeringen zijn op de huidige situatie gebaseerd;
- de interne kosten betreffen de algemene kosten van Alkmaar Sport, die op basis van een verdeelsleutel aan de diverse accommodaties worden doorberekend. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om kosten voor de inzet van ondersteunende afdelingen (zoals Beheer en Onderhoud), voor ICT, de salarisadministratie en het bedrijfsbureau. Kort samengevat gaat het om alle ondersteunende afdelingen en overhead. De kosten zijn op de huidige situatie gebaseerd;
- de kapitaallasten met betrekking tot de huidige inventaris zijn op de huidige situatie gebaseerd;
- de kapitaallasten met betrekking tot de investering (zie paragraaf 4.1) zijn conform het beleid van de gemeente Alkmaar afgeschreven op basis van annuïteit, tegen een rente van 1,0% en met een afschrijvingstermijn van 10 jaar (scenario 1), respectievelijk 20 jaar (scenario's 2a en 2b). Voor de afschrijving van de inventaris is in scenario's 2a en 2b van een periode van 15 jaar uitgegaan. Dat is conform het gemeentelijk beleid.

4.3.3 Compensatie SPUK

Sinds 1 januari 2019 is de wet- en regelgeving op het gebied van btw gewijzigd. Kort samengevat zijn sportaccommodaties sindsdien vrijgesteld van btw. Er is sprake van een btw-onbelaste exploitatie. Dat heeft een financieel nadeel voor exploitanten (en gemeenten), omdat de btw van de baten en lasten niet meer met elkaar kan worden verrekend. Ter compensatie van dit nadeel is voor gemeenten een compensatieregeling opgezet: de SPUK Sport. Gemeentelijke sportbedrijven kunnen hier via de gemeente ook gebruik van maken. Deze speciale uitkering houdt in, dat 17,5% van de kosten met betrekking tot exploitatie, onderhoud en investeringen wordt gecompenseerd, uiteraard voor zover er op die kosten btw drukt. Hierbij moet worden vermeld, dat de regeling een plafond heeft. Bij overschrijding daarvan krijgen gemeenten naar rato een lagere uitkering. Vandaar dat de gemeente Alkmaar in 2023 aanhoudt, dat 68,81% van de uitkering ook daadwerkelijk wordt ontvangen. Daarnaast kan geen compensatie worden aangevraagd over het onderwijsgebruik van Hoornse Vaart (circa 15%). Dat betekent dat 10,2% ($17,5\% \times 68,81\% \times 85\%$) van de kosten met betrekking tot exploitatie, onderhoud en investeringen (voor zover daar btw op drukt) wordt gecompenseerd. Ook dient de uitkering jaarlijks opnieuw te worden aangevraagd. De regeling zou eind 2023 aflopen, maar er wordt op het moment van schrijven aan een voortzetting ervan in 2024 gewerkt.

4.3.4 Boekwaarde

Per 1 januari 2028 bedraagt de boekwaarde van Hoornse Vaart nog circa € 2,34 miljoen. Deze kosten zijn niet in de exploitatieraming opgenomen, omdat ze in alle renovatie- en nieuwbouwscenario's gelijk zijn en er door gemeenten verschillend mee wordt omgegaan. In de ene gemeente wordt de resterende boekwaarde namelijk in (de afschrijving van) de nieuwe investering meegenomen, terwijl de andere gemeente kiest voor eenmalige afschrijving van het volledige bedrag.

4.4 Realisatie

De realisatie van de renovatie is niet eenvoudig. Om het zwemonderwijs volledig te kunnen continueren zou de renovatie van het zwembaddeel in twee fasen kunnen worden uitgevoerd, bijvoorbeeld eerst het 50-meterbad met nevenruimten en daarna de overige bassins. In de huidige situatie vinden de zwemlessen in het 25-meterbad, het instructiebad en het golfslagbad plaats. Op het moment dat het 50-meterbad wordt gerenoveerd, kan dat zo blijven. Als de renovatie van de overige bassins start, kunnen alle zwemlessen naar het gerenoveerde 50-meterbad worden overgebracht. Dat is daar groot genoeg voor. Wel moeten de activiteiten die op dit moment in het 50-meterbad plaatsvinden tijdens de zwemlessen wijken voor de zwemlessen. Op basis van het huidige rooster gaat het daarbij vooral om uren voor verenigingen (met name DAW) en banen zwemmen.

Volgens Alkmaar Sport gaat het niet lukken om de zwemlessen volledig te continueren, waarbij zij vooral praktische haken en ogen noemt. Ook geeft ze aan dat zwemles geven in een 50-meterbad een andere wijze van lesgeven vergt (onder andere door het ontbreken van ondiep zwemwater) en het niet eenvoudig is om die te implementeren. De exploitant voorziet daardoor langere wachtlijsten. Tevens vermoedt zij dat dit tot ledenverlies voor DAW zal leiden, omdat de vereniging voor een deel van haar uren naar zwembaden in de regio moet uitwijken.

Voor de binnensport zou eerst de optionele sportzaal voor de Europese School (zie paragraaf 5.4) kunnen worden gerealiseerd, zodat in de avonden en in het weekend zaalsporten met een kleiner speelveld (onder andere volleybal, badminton en basketbal) kunnen uitwijken naar deze sportzaal (of andere accommodaties), wanneer de bestaande sporthal wordt gerenoveerd. Voor wedstrijden van grote zaalsporten (voetbal, handbal, korfbal en hockey) is de sportzaal te klein. De verenigingen zullen tijdens de renovatie naar een andere sporthal in Alkmaar of omgeving moeten uitwijken.

Deze fasering zorgt ervoor dat de uitvoering lang duurt: twee tot drie jaar. Daarnaast is overlast voor gebruikers (en personeel) onvermijdelijk. Hierbij kan worden gedacht aan stofvorming, geluid en trillingen in het gebouw. Ook moet rekening worden gehouden met de bouwplaats inrichting en zwaar transport.

In financieel opzicht betekent het voorgaande, dat gedurende de renovatie op minder inkomsten moet worden gerekend. Er is immers minder gebruik mogelijk en de overlast zelf zal ook tot minder bezoek leiden. De hoogte van de inkomstenderving is sterk afhankelijk van de precieze wijze waarop de renovatie wordt ingevuld. In de exploitatieraming is dit tijdelijke effect niet opgenomen, aangezien die raming over de structurele situatie na de renovatie gaat. Alkmaar Sport heeft aangegeven, dat zij verwacht dat de inkomstenderving gedurende de complete renovatieperiode € 1 tot 2 miljoen zal bedragen.

5. Nieuwbouwscenario's

Zoals is omschreven in paragraaf 3.3, zijn er twee nieuwbouwscenario's. Voor beide scenario's is er de optie van de realisatie van een sportzaal ten behoeve van de Europese School (zie paragraaf 5.4).

5.1 Stichtingskostenraming

5.1.1 Ruimtestaten

Het bruto vloeroppervlak van de twee nieuwbouwscenario's is respectievelijk circa 12.000 m² (scenario 3) en 11.200 m² (scenario 4). Een uitgebreide ruimtestaat van beide scenario's is als bijlage 7 en bijlage 8 toegevoegd.

5.1.2 Investeringskosten

Bijlage 9 en bijlage 10 bevatten de investeringskosten van de twee nieuwbouwscenario's. De volgende tabel vat deze ramingen samen. Daarna worden de verschillende posten toegelicht.

HOORNSE VAART		
	Scenario 3	Scenario 4
Kosten opdrachtgever		
Grondkosten	1.189.000	1.189.000
Projectbegeleiding	635.000	635.000
Bijkomende kosten	434.000	405.000
Losse inrichting	325.000	325.000
<i>Totaal</i>	<i>2.582.000</i>	<i>2.553.000</i>
Kosten opdrachtnemer		
Bouwkosten	30.711.000	28.616.000
Honoraria	2.564.000	2.390.000
Verharding, fietsparkeren, buitenbad, enz.	6.536.000	5.380.000
Bijkomende kosten	537.000	501.000
Prijsstijgingen tot einde werk	2.787.000	2.596.000
Marktwerving	0	0
<i>Totaal</i>	<i>43.135.000</i>	<i>39.483.000</i>
Onvoorzien (10%)	4.572.000	4.204.000
<i>Investeringskosten exclusief btw</i>	<i>50.290.000</i>	<i>46.240.000</i>
btw	10.561.000	9.710.000
Investeringskosten inclusief btw	60.850.000	55.950.000

tabel 5.1: investeringskostenramingen nieuwbouwscenario's

Grondkosten

De grondkosten betreffen met name het slopen van het bestaande sportcomplex en het uitvoeren van bodemonderzoeken voor de vergunningen. De grond is eigendom van de gemeente en deze wordt 'om niet' ingebracht in het project.

Projectbegeleiding

Onder deze kosten worden de externe begeleidingskosten verstaan. Dit betreft de kosten voor het begeleiden van de voorbereiding, aanbesteding, ontwerp en realisatie. De interne uren van de gemeente zijn hierin niet meegenomen.

Bijkomende kosten opdrachtgever

De bijkomende kosten voor de opdrachtgever betreffen met name de aansluiting c.q. het verleggen van de nutsvoorzieningen (inclusief de stadsverwarming).

Losse inrichting

De losse inrichting betreft met name de losse inrichting voor Alkmaar Sport, zoals schoonmaakmateriaal, keukeninrichting en losse sporttechnische inrichting. De inrichting van de fitnessruimte is niet meegenomen, want die kosten zijn voor rekening van de betreffende exploitant.

Bouwkosten

Dit betreft alle bouwkundige en installatietechnische kosten om het project te realiseren. De vaste sporttechnische inrichting valt hier ook onder.

Honoraria

Onder honoraria vallen de kosten voor de architect, constructeur, adviseur installaties, adviseur akoestiek en bouwfysica en overige adviseurs.

Verharding, fietsparkeren, buitenbad, enz.

In deze post zijn de kosten voor de verharding (parkeren en verharding om het gebouw), groenvoorzieningen, fietsparkeerplaatsen en overige terreininrichting opgenomen. Daarnaast is in deze post ook het buitenzwembad/spraypark opgenomen inclusief kiosk en toiletvoorzieningen.

Bijkomende kosten opdrachtnemer

Dit betreft met name de legeskosten.

Prijsstijgingen tot einde werk

De raming is prijspeil 2023. Op basis van de planning zijn de (vermoedelijke) prijsstijgingen doorgerekend tot de oplevering. Voor de indexering wordt een prijskostenstijging van 3,3% per jaar gehanteerd.

Marktwerking

Er is geen extra prijsopslag voor de invloed van de marktwerking opgenomen.

Onvoorzien

Er is een post onvoorzien opgenomen ter hoogte van 10% van de bouwkosten. Dit is 5% lager dan in de renovatiescenario's. Bij renovatie is de kans namelijk groter dat er onverwachte extra kosten ontstaan.

Duurzaamheid

In de scenario's geldt de realisatie van een duurzaam gebouw als uitgangspunt. Dat betekent onder meer:

- een all-electric (aardgasloos) en bijna energieneutraal gebouw (BENG);
- GPR-score: 8 (gemiddeld);¹³
- een circulair ontwerp;¹⁴
- koppeling aan een online databank (Madaster of gelijkwaardig), als het gaat om circulariteit.

De kosten van energieopslag zijn niet meegenomen.

5.1.3 Visualisatie

De ruimtestaten zijn in een plattegrond vertaald. Het doel daarvan is uitdrukkelijk niet om in deze fase al een ontwerp te maken. Daarin kunnen immers nog vele keuzes worden gemaakt en is niet het detailniveau dat bij dit onderzoek past. Het doel is wel om aan te tonen, dat deze configuratie op het perceel past. Voorts gaat het om niet meer dan een voorbeeld. Daarnaast zijn de plattegronden in een 3D-tekening vertaald, zodat de inpassing in de omgeving beter zichtbaar wordt. Bijlage 11 bevat de visualisaties van de nieuwbouw (inclusief de optionele sportzaal voor de Europese School).

¹³ GPR staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn. De richtlijn heeft te maken met verschillende aspecten van duurzaamheid, zoals het energieverbruik, de materiaalkeuze en de gezondheid. GPR kent vijf hoofdstukken, namelijk: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Per hoofdstuk wordt een score van 1 tot en met 10 gegeven. Hoe hoger de score, hoe beter.

¹⁴ Circulair ontwerpen is gericht op het creëren van een gebouw, dat zo lang mogelijk op een hoog niveau kan worden hergebruikt, zonder dat extra grondstoffen nodig zijn.

5.2 Raming bezoek en gebruik

5.2.1 Zwembad

Op dezelfde wijze als in paragraaf 4.2 bij de renovatiescenario's is het bezoek van het zwembad in de nieuwbouwsenario's geraamd. Daarbij is rekening gehouden met het feit, dat nieuwbouw voor een beperkte extra aantrekkingskracht zorgt en dat de gebruiksmogelijkheden van de bassins door de beweegbare bodems toenemen. In scenario 4 is uiteraard rekening gehouden met het beperktere voorzieningenaanbod en de gevolgen daarvan voor de gebruiksmogelijkheden voor de verschillende bezoekersgroepen. Het is ook mogelijk dat in dat scenario een langere wachttijd voor de zwemlessen ontstaat en/of een groter deel van het potentiële bezoek voor een andere zwemlesaanbieder kiest. Ter vergelijking is ook het aantal bezoeken in 2022 vermeld, al moet worden bedacht dat die cijfers niet volledig representatief zijn (zie 2.4.1).

bezoekraming	scenario 3	scenario 4	2022*
recreatief zwemmen	315.000	291.000	275.454
doelgroepen	44.000	37.000	
les zwemmen	72.000	63.000	53.989
verenigingen	64.000	56.000	47.151
totaal	495.000	447.000	376.594

tabel 5.2: bezoekraming zwembad nieuwbouwsenario's

5.2.2 Sporthal en spiegelzaal

Voor het gebruik van de sporthal en spiegelzaal in de nieuwbouwsenario's wordt van dezelfde bezetting als in de renovatiescenario's uitgegaan. Weliswaar zorgt de nieuwbouw voor meer kwaliteit en uitstraling, maar de sporthalcapaciteit wordt in de renovatiescenario's al volledig gebruikt en voor de spiegelzaal maakt de nieuwbouw weinig verschil. Datzelfde geldt voor de wat kleinere afmetingen van de hal en de zaal in scenario 4.

5.3 Exploitatieraming

Bijlage 12 bevat de exploitatieraming voor de nieuwbouwsenario's, waarvan de volgende tabel een kort overzicht biedt. Daarna worden de posten nader toegelicht. In de tabel zijn ook de cijfers van de begroting 2023 weergegeven.

HOORNSE VAART			
	scenario 3	scenario 4	begroting 2023
baten	3.226.000	2.925.000	
lasten (incl. kapitaallasten)	6.807.000	6.261.000	
resultaat	-3.581.000	-3.336.000	-3.178.000
compensatie SPUK	492.000	458.000	415.000
resultaat	-3.089.000	-2.878.000	-2.763.000

tabel 5.3: exploitatieramingen nieuwbouwsenario's

5.3.1 Baten

- De bezoekcijfers van het zwembad en het gebruik van de sporthal en spiegelzaal zijn zoals in paragraaf 5.2 is weergegeven;
- de gemiddelde omzet per bezoek van de verschillende zwemactiviteiten is op de huidige situatie gebaseerd. Er is derhalve niet met een tariefstijging gerekend, omdat dit een separate keuze is;
- de omzet van whirlpool/stoomcabine, verhuur van kluisjes en divers is mede op de huidige situatie gebaseerd, waarbij rekening is gehouden met de toename van het zwembadbezoek in alle scenario's;
- de pachtsom van de horeca is mede op de huidige situatie gebaseerd, waarbij rekening is gehouden met het feit dat een toename van het bezoek ook voor een stijging van de horecaomzet zorgt, hetgeen zich in een hogere pachtsom vertaalt;
- de pachtsom van de fitness is op een raming van de kostendekkende huurprijs gebaseerd, hetgeen gezien de aard van de voorziening passend is. De gemeente wil en mag immers geen commerciële ruimte tegen een niet-kostendekkend tarief aan een fitnesspartij aanbieden. Dit leidt echter wel tot een zeer sterke toename van de pachtsom. Het is zeer de vraag of de fitnessexploitant bereid en in staat is om die pachtsom te betalen;

- voor de verenigingsruimten (scenario 3), respectievelijk verenigingsruimte (scenario 4) is ook een kostendeekkende huurprijs berekend. Die huurprijs kunnen DAW en Orca vermoedelijk niet opbrengen. Hier staat echter tegenover, dat de beide bestaande verenigingsruimten verdwijnen. Er wordt aangenomen dat de gemeente beide ruimten van DAW en Orca koopt voor een bedrag, waarmee beide verenigingen de huur van de ruimte(n) in de nieuwbouw gedurende een bepaald aantal jaren kunnen betalen. De kosten van die aankoop zijn niet in de raming verwerkt, aangezien hier nog nadere afspraken over moeten worden gemaakt;
- bij het ramen van de omzet van de sporthal en spiegelzaal is van de huidige uurtarieven uitgegaan.

5.3.2 Lasten

- De personeelskosten zijn gebaseerd op de huidige gemiddelde personeelskosten per fte, alsmede een toename van de benodigde personele inzet ten gevolge van de stijging van het bezoek/gebruik. Daar staat tegenover dat de efficiëntere opzet van de accommodatie voor een afname van de benodigde inzet zorgt;
- de energiekosten zijn op het in paragraaf 5.1 vermelde duurzaamheidsniveau, de *huidige* tarieven op de energiemarkt en het verbruik van soortgelijke, nieuwe accommodaties gebaseerd.¹⁵ Hierbij dient te worden vermeld dat het energieverbruik op dit moment niet eenvoudig kan worden berekend; aangezien er in de huidige haalbaarheidsfase nog geen ontwerp bekend is. Extra complicerend is dat de eerste all-electric zwem- en sportaccommodaties vier à vijf jaar geleden in gebruik zijn genomen. Door de twee jaren met de beperkingen ten gevolge van Covid-19 (2020 en 2021) geven de monitoringcijfers van het verbruik in 2022 en 2023 de eerste goede referenties. Op basis van deze monitoring is een kengetal bepaald voor het verbruik van het aantal kilowattuur energie per vierkante meter zwemwater en voor de overige onderdelen van de accommodatie;
- de onderhoudskosten betreffen al het onderhoud en zijn gebaseerd op een gebruikelijk percentage van de bouwkosten;
- de schoonmaakkosten zijn mede gebaseerd op een logische indeling van het gebouw, scheiding van natte en droge looplijnen, alsmede het bezoek/gebruik (zie paragraaf 5.2);
- de kosten van kantoor/verkoop, interne kosten, algemeen en belastingen en verzekeringen zijn mede op de huidige situatie en benchmarkcijfers gebaseerd;
- de kosten van vaste en losse inventaris zijn in de investeringsraming opgenomen. Vandaar dat er geen kapitaallasten met betrekking tot de huidige inventaris zijn opgenomen;
- de kapitaallasten met betrekking tot de investering (zie paragraaf 5.1) zijn conform het beleid van de gemeente Alkmaar afgeschreven op basis van annuïteit, tegen een rente van 1,0% en met een afschrijvingstermijn van 40 jaar voor bouwkundige onderdelen, 20 jaar voor installaties en 15 jaar voor inventaris.

5.3.3 Compensatie SPUK Sport

- Hiervoor gelden dezelfde uitgangspunten als bij de renovatiescenario's (zie paragraaf 4.3).

5.3.4 Boekwaarde

- Hiervoor geldt hetzelfde als bij de renovatiescenario's (zie paragraaf 4.3).

5.4 Sportzaal Europese School

In elk renovatie- en nieuwbouwscenario is het mogelijk om een sportzaal voor de Europese School nieuw te bouwen aan, of in de nabijheid van, Hoornse Vaart. Hierop wordt in deze paragraaf nader ingegaan.

5.4.1 Voorzieningenaanbod en ruimtestaat

Er wordt uitgegaan van een sportzaal van 22 x 28 x 7 meter, die van een scheidingswand en de benodigde kleedkamers, bergruimte en dergelijke wordt voorzien. Het bruto vloeroppervlak van de accommodatie is circa 1.100 m². Bijlage 13 bevat de ruimtestaat.

¹⁵ In scenario 3 is uitgegaan van een verbruik van 2.510.000 kWh elektrische energie per jaar. In scenario 4 is dat 2.325.600 kWh. In beide scenario's zorgen de zonnepanelen voor circa 1.020.000 kWh elektrische energie per jaar.

5.4.2 Investeringskostenraming

Bijlage 14 bevat de investeringskosten van de sportzaal. De volgende tabel vat die raming samen. Zie voor een toelichting op de verschillende posten de toelichting in 5.1.2.

HOORNSE VAART	
	Europese School
Kosten opdrachtgever	
Grondkosten	0
Projectbegeleiding	115.000
Bijkomende kosten	25.000
Losse inrichting	54.000
<i>Totaal</i>	<i>195.000</i>
Kosten opdrachtnemer	
Bouwkosten	2.376.000
Honoraria	194.000
Verharding, fietsparkeren, buitenbad, enz.	129.000
Bijkomende kosten	48.000
Prijsstijgingen tot einde werk	215.000
Marktwerking	0
<i>Totaal</i>	<i>2.961.000</i>
Onvoorzien (10%)	316.000
<i>Investeringskosten exclusief btw</i>	<i>3.471.000</i>
btw	729.000
Investeringskosten inclusief btw	4.200.000

tabel 5.4: investeringskostenraming sportzaal Europese School

5.4.3 Exploitatieraming

Bijlage 15 bevat de exploitatieraming van de sportzaal voor de Europese School, waarvan de volgende tabel een kort overzicht biedt. Daarna worden de posten nader toegelicht.

HOORNSE VAART	
	Europese School
baten	86.000
lasten (incl. kapitaallasten)	320.000
resultaat	-234.000
compensatie SPUK	29.000
resultaat	-205.000

tabel 5.5: exploitatieraming sportzaal Europese School

Baten

- De omzet is gebaseerd op permanent gebruik van de sportzaal (door de Europese School) tijdens schooluren en de tarieven zoals die ook voor andere scholen worden gerekend.

Lasten

- De personeelskosten zijn gebaseerd op de huidige gemiddelde personeelskosten per fte en een efficiënte personele inzet;
- de energiekosten zijn op het in paragraaf 5.1 vermelde duurzaamheidsniveau, de *huidige* tarieven op de energiemarkt en het verbruik van soortgelijke, nieuwe accommodaties gebaseerd;
- de onderhoudskosten betreffen al het onderhoud en zijn gebaseerd op een gebruikelijk percentage van de bouwkosten;
- de schoonmaakkosten zijn mede gebaseerd op een logische indeling van het gebouw en het verwachte gebruik;

- voor kantoor/verkoop, interne kosten en algemeen zijn geen kosten geraamd, omdat wordt aangenomen dat die bij de realisatie van de sportzaal niet toenemen;
- de kosten van belastingen en verzekeringen zijn op benchmarkcijfers gebaseerd;
- de kosten van vaste en losse inventaris zijn in de investeringsraming opgenomen. Vandaar dat er geen kapitaallasten met betrekking tot de huidige inventaris zijn opgenomen;
- de kapitaallasten met betrekking tot de investering (zie 5.4.2) zijn conform het beleid van de gemeente Alkmaar afgeschreven op basis van annuïteit, tegen een rente van 1,0% en met een afschrijvingstermijn van 40 jaar voor bouwkundige onderdelen, 20 jaar voor installaties en 15 jaar voor inventaris.

5.5 Realisatie

Het wordt sterk afgeraden om eerst de bestaande Hoornse Vaart te slopen en vervolgens een nieuw sportcomplex te realiseren. Er is dan immers ruim twee jaar geen sportcomplex. Dat betekent dat verenigingen, scholen en individuele sporters elders onderdak moeten vinden. Dat geeft op dat moment een enorme druk op de overige sportvoorzieningen in Alkmaar en omgeving. Daarnaast moet worden betwijfeld of alle gebruikers weer in de nieuwe accommodatie terugkeren, indien zij elders naar tevredenheid hun plek hebben gevonden. Dat vormt een risico voor de exploitatie van het nieuwe sportcomplex.

Als er voor nieuwbouw wordt gekozen, verdient het de voorkeur om de nieuwe accommodatie te realiseren terwijl de bestaande Hoornse Vaart geopend blijft. Er zijn wellicht meerdere mogelijkheden, maar de meest voor de hand liggende optie is de realisatie van de nieuwe Hoornse Vaart in drie fasen:

Fase 1

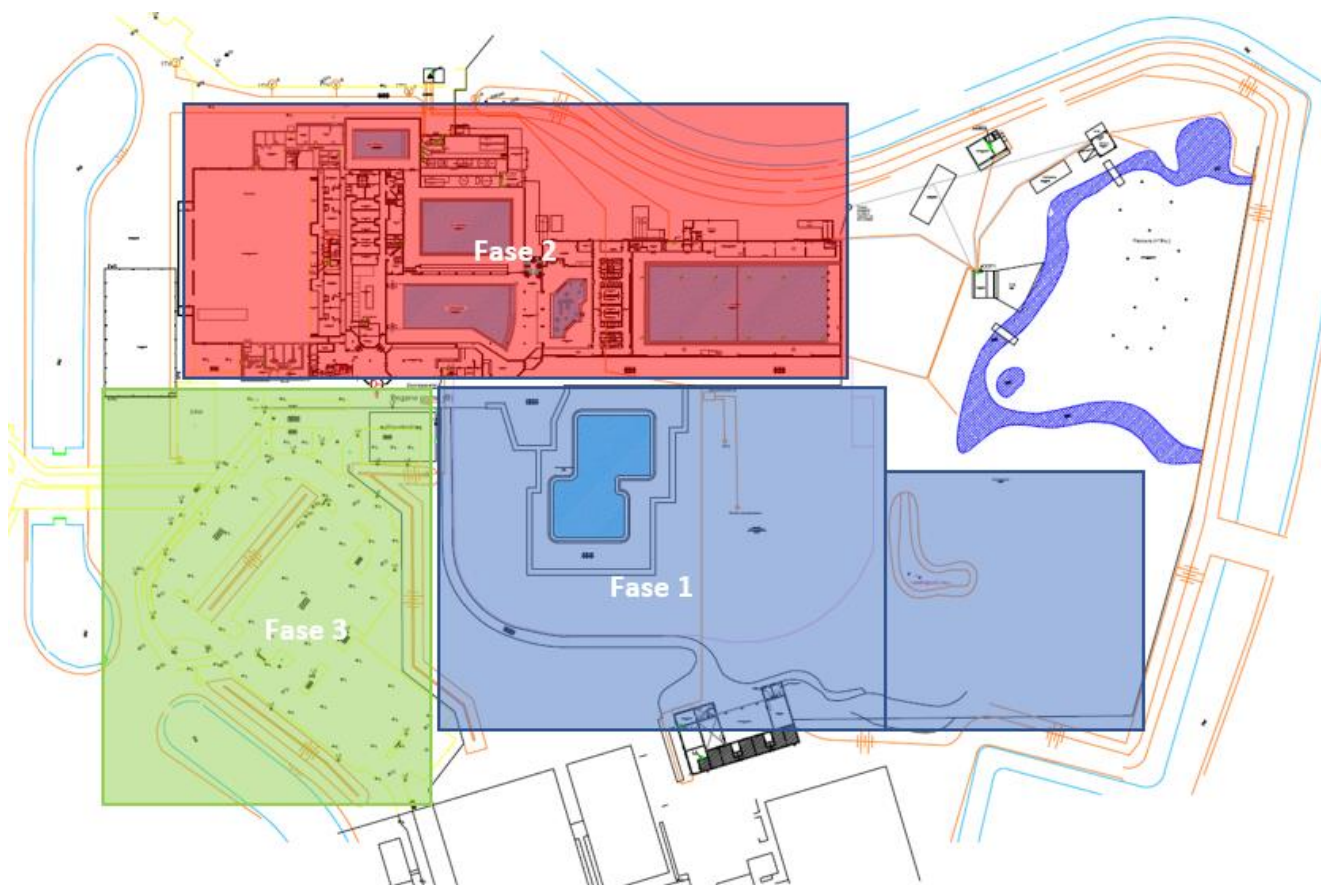
In fase 1 wordt het bestaande buitenbad gesloopt en wordt op die plek en op een deel van de ligweide het nieuwe sportcomplex gerealiseerd. De bestaande parkeervoorziening blijft in stand (deze zal wellicht deels nodig zijn voor de bouwplaats inrichting). Vanuit deze parkeerplaats blijft de bestaande Hoornse Vaart bereikbaar. Voor het outdoorpark zal wellicht een alternatieve entree moeten worden gemaakt.

Fase 2

Na de realisatie en ingebruikname van het nieuwe sportcomplex kan de bestaande Hoornse Vaart worden gesloopt. Op deze plaats komen onder andere het buitenbad met ligweide, de optionele sportzaal voor de Europese School en wellicht de uitbreiding van de parkeervoorzieningen (indien nodig). De bestaande parkeervoorziening blijft intact voor het nieuwe sportcomplex.

Fase 3

Als laatste fase wordt de bestaande parkeervoorziening opnieuw ingericht, waardoor er een nieuw aantrekkelijk entreegebied ontstaat voor de nieuwe Hoornse Vaart.



figuur 5.1: fasering nieuwbouw

Aanvullend

Het is wenselijk om nieuwbouw, voor zover technisch en financieel haalbaar, waar mogelijk compacter uit te voeren door (gedeeltelijke) stapeling van functies. Dit vergroot de mogelijkheden voor een aanvullend programma c.q. extra opbrengsten op de kavel. Aangenomen mag worden dat bij nieuwbouw meer mogelijkheden ontstaan voor een aanvullend programma dan bij renovatie. Het is moeilijk om dit in dit stadium te kwantificeren. Hiervoor is nader stedenbouwkundig onderzoek nodig.

Risico

Op dit moment liggen diverse nieuwbouwtrajecten van sportaccommodaties (tijdelijk) stil vanwege de problematiek van de netcongestie. Er wordt periodiek een netcongestiekaart gepubliceerd, waarop de situatie van dat moment zichtbaar is. Bij Hoornse Vaart staat een eigen KV-station (trafo-station), waarop het sportcentrum is aangesloten. De capaciteit is nu voldoende en blijft dat in de toekomst waarschijnlijk ook, omdat er wordt verduurzaamd en de aansluiting op de stadsverwarming wordt gecontinueerd. Bij andere nieuwbouwprojecten van sportaccommodaties is vaak een zwaardere elektra-aansluiting noodzakelijk, omdat er daarbij sprake is van een overgang van aardgas naar elektrische warmtepompen voor het verwarmen van de diverse ruimten en het bassinwater. Dat is hier niet het geval. De problemen van een nieuwe aansluiting zijn dan ook niet van toepassing, maar gedurende de overgangperiode van het bestaande naar het nieuwe sportcentrum bestaat wel een risico. Er moet immers eerst een nieuw sportcentrum worden gerealiseerd (bouwaansluiting) en daarna moet het nieuwe sportcentrum operationeel zijn (inclusief geconditioneerd zwemwater) voordat het bestaande sportcentrum kan worden afgesloten. Het KV-station is niet groot genoeg voor beide sportcentra tegelijk.

Voor de bouwaansluiting moet met de netbeheerder worden overlegd, of er in het bestaande KV-station voldoende 'restcapaciteit' aanwezig is. Idealiter is dat het geval, of kan het bestaande KV-station zwaarder worden afgezekerd. Is dit niet mogelijk, dan zal er tijdelijk met aggregaten of iets dergelijks moeten worden gewerkt. Een (nieuwe) bouwaansluiting lijkt op voorhand niet mogelijk te zijn.

Na het realiseren van het gebouw moeten de bassins worden gevuld, moet het water worden geconditioneerd en moeten alle technische installaties worden getest. In die periode is het bestaande sportcentrum nog in gebruik. Voor de periode van gelijktijdigheid (waarschijnlijk enkele maanden) dient waarschijnlijk worden gezocht naar een technische oplossing door het plaatsen van trafo's of een batterijpakket. Deze tijdelijke technische maatregelen zijn wel kostenverhogend.

Voor de aansluiting op de stadswarmte moet bij de leverancier worden nagevraagd, of het (onder meer qua capaciteit) mogelijk is om het nieuwe sportcentrum aan te sluiten terwijl het bestaande sportcentrum in gebruik blijft.

6. Afweging

De volgende tabel vat de verschillende scenario's en de optie van de sportzaal voor de Europese School samen.

HOORNSE VAART	scenario 1	scenario 2a	scenario 2b	scenario 3	scenario 4	Europese School
Voorzieningen						
wedstrijdbassin (50 m.)	bestaand	bestaand	bestaand	50 x 21 m.	50 x 21 m.	-
wedstrijdbassin (25 m.)	bestaand	bestaand	bestaand	25 x 15,4 m.	25 x 15,4 m.	-
instructiebassin	bestaand	bestaand	15 x 15 m.	15 x 10 m.	-	-
golfslagbad	bestaand	bestaand	bestaand	30 x 12 m.	30 x 12 m.	-
waterspeeltuin	bestaand	bestaand	bestaand	110 m ²	110 m ²	-
zwembad buiten	bestaand	bestaand	bestaand	600 m ²	spraypark	-
sporthal/sportzaal	bestaand	bestaand	bestaand	32,5 x 48 m.	30 x 48 m.	22 x 28 m.
spiegelzaal	bestaand	bestaand	bestaand	150 m ²	121 m ²	-
fitnessruimte met nevenruimten	bestaand	bestaand	bestaand	550 m ²	500 m ²	-
horeca	bestaand	bestaand	bestaand	200 m ²	150 m ²	-
verenigingsruimten	bestaand	bestaand	bestaand	390 m ²	350 m ²	-
ligweide	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand	-
Bezoek zwembad						
totaal	446.000	446.000	457.000	495.000	447.000	-
Investeringskosten						
bouwkosten incl. btw	15.048.000	22.045.000	25.226.000	37.160.000	34.625.000	2.875.000
investeringskosten incl. btw	19.035.000	27.887.000	31.911.000	60.850.000	55.950.000	4.200.000
Financiële exploitatie						
baten	2.620.000	2.620.000	2.694.000	3.226.000	2.925.000	86.000
lasten (excl. kapitaallasten investering)	4.131.000	4.085.000	4.197.000	4.559.000	4.182.000	169.000
kapitaallasten investering	2.010.000	1.569.000	1.795.000	2.248.000	2.079.000	151.000
resultaat	-3.521.000	-3.034.000	-3.298.000	-3.581.000	-3.336.000	-234.000
compensatie SPUK	443.000	393.000	422.000	492.000	458.000	29.000
resultaat	-3.078.000	-2.641.000	-2.876.000	-3.089.000	-2.878.000	-205.000
Boekwaarde per 1/1/2028	2.341.000	2.341.000	2.341.000	2.341.000	2.341.000	-
Overige aspecten						
- continuïteit tijdens renovatie/nieuwbouw	gedeeltelijk	gedeeltelijk	gedeeltelijk	bijna volledig	bijna volledig	n.v.t.
- inkomstendering tijdens renovatie/nieuwbouw	aanzienlijk	aanzienlijk	aanzienlijk	beperkt	beperkt	n.v.t.
- duurzaamheid	--	-	-	++	++	++
- mogelijkheden ontwikkeling	--	--	--	+	++	+
- toekomstbestendigheid	--	-	-	++	+	++
- conditieniveau	--	-	-	++	++	++
- risico's onderhoudsstaat	--	-	-	++	++	++
- risico's netcongestie en energievoorziening overgangperiode	+	+	+	0	0	0
- aankoop huidige verenigingsruimten door gemeente	nee	nee	nee	ja	ja	n.v.t.

tabel 6.1: overzicht scenario's

Bezoek/gebruik en structurele lasten

Qua bezoek en gebruik variëren de scenario's met name wat betreft het zwembad. Scenario 3 zorgt voor het meeste bezoek, doordat het de meeste gebruiksmogelijkheden biedt, er een nieuw en modern sportcomplex ontstaat en het voorzieningenaanbod ruimer is dan in scenario 4. Scenario 3 leidt echter ook tot de hoogste structurele kosten.

Van de renovatiescenario's is scenario 1 het scenario met de hoogste structurele lasten en ook de minst toekomstbestendige optie. Feitelijk is het meer een overbruggingsscenario dan een toekomstscenario. Scenario 2b biedt betere gebruiksmogelijkheden dan scenario's 1 en 2a. Dat vertaalt zich ook in meer zwembadbezoek. Wel is scenario 2b wat duurder dan scenario 2a.

Continuïteit activiteiten tijdens renovatie/nieuwbouw

Renovatie

De continuïteit tijdens de renovatiescenario's zal veel voeten in aarde hebben. De renovatie zou in twee fasen uitgevoerd kunnen worden, bijvoorbeeld eerst het 50-meterbad en daarna de overige bassins. Het aanbieden van de zwemlessen is zo in principe gegarandeerd (vooral ten koste van uren voor banen zwemmen en DAW), want er is te allen tijde voldoende zwemwatercapaciteit beschikbaar. Desondanks denkt Alkmaar Sport dat het volledig continueren van de zwemlessen in de

praktijk niet mogelijk zal zijn en voorziet zij daardoor langere wachtlijsten. Ook vreest zij voor ledenverlies van DAW, doordat die vereniging voor een deel van haar uren naar zwembaden in de omgeving moet uitwijken. Los van de praktische haken en ogen zullen de technische installaties moeten worden aangepast, waarbij die wellicht niet eenvoudig van elkaar kunnen worden gescheiden.

De sporthal en de overige voorzieningen zijn tijdens de renovatie buiten gebruik. Door deze fasering duurt de renovatie lang. Daarnaast is er altijd wel sprake van overlast door trillingen, geluid, stof, alsmede de toegang door de bouwplaats-inrichting en de aan- en afvoer van materiaal. Ook is er meer overlast door parkeren. Tevens is sprake van inkomstendering door minder gebruik/bezoek.

Nieuwbouw

Bij nieuwbouw wordt eerst het nieuwe sportcomplex gebouwd en pas daarna wordt het bestaande gesloopt. De overdekte voorziening blijft daarmee altijd beschikbaar. Wel is door de bouw van het sportcomplex op de plek van het huidige buitenbad dat buitenbad gedurende circa drie seizoenen niet beschikbaar. Dat zorgt voor enige inkomstendering, al is de omvang daarvan veel beperkter dan in de renovatiescenario's.

Duurzaamheid

De gemeente Alkmaar heeft hoge ambities als het gaat om het verduurzamen van sportaccommodaties. Op 23 januari 2020 is er een akkoord getekend door de Vereniging Sport en Gemeenten, het ministerie, de provincies, en NOC*NSF, waarin is afgesproken:

- in 2050 alle sportaccommodaties CO₂-arm;
- in 2030 49% reductie ten opzichte van 2018.

De twee nieuwbouwsenario's zijn aardgasloos en BENG. Daarmee voldoen ze al aan de uitgangspunten zoals die in 2050 moeten gelden. Voor de renovatiescenario's ligt dit anders. In scenario 1 wordt aan duurzaamheid gedaan wat 'moet', maar wordt verder getracht om de bestaande accommodatie tegen zo laag mogelijke kosten nog 10 jaar op een verantwoorde manier operationeel te houden. In scenario's 2a en 2b worden meer duurzaamheidsmaatregelen toegepast. Er is aangenomen dat alle maatregelen worden toegepast, die zich in de levensduur van 20 jaar terugverdienen. Dat is beter dan in scenario 1, maar is op duurzaamheidsgebied nog altijd niet te vergelijken met de twee nieuwbouwsenario's. In die scenario's wordt immers veel meer aandacht geschonken aan aspecten als isolatie van de schil, kierafdichting en lage temperatuurverwarming. Dat is in de bestaande accommodatie niet meer te regelen, of slechts tegen buitengewoon hoge kosten. In die zin is en blijft er qua duurzaamheidsniveau een groot verschil bestaan tussen de renovatie- en de nieuwbouwsenario's.

Mogelijkheden ontwikkeling

De scenario's bieden wisselende mogelijkheden voor de ontwikkeling van de locatie. Daarbij kan bijvoorbeeld aan woningbouw en parkeergelegenheid worden gedacht.

De gemeente Alkmaar heeft de ambitie om in de komende 10 jaar circa 15.000 woningen toe te voegen, waarbij het bestaande complex wellicht een interessante locatie is. Bij de twee renovatiescenario's is dit geen optie. De ruimte op de kavel is al verdicht door het sportcomplex, parkeren en outdoorvoorzieningen. Bovendien moet er nog ruimte worden gevonden voor de optionele bouw van de sportzaal voor de Europese School.

Bij nieuwbouw is woningbouw op het terrein wellicht wel mogelijk, indien de nieuwe woningen dan aan het Activiteitenbesluit voldoen (denk aan de opslag van chemicaliën voor het zwembad en geluid). De nieuwbouwsenario's kunnen namelijk veel compacter worden gebouwd dan het huidige sportcomplex, onder andere door het stapelen van (neven)functies. Hierdoor kan er ruimte ontstaan op de kavel, wat wellicht interessant kan zijn voor het toevoegen van gestapelde woningen.

In het verlengde hiervan bieden de nieuwbouwsenario's ook meer mogelijkheden voor het realiseren van parkeergelegenheid op het terrein. Door de mogelijkheid om de nieuwe accommodatie compacter te bouwen, ontstaat meer ruimte op de kavel dan in de renovatiescenario's aanwezig is.

Toekomstbestendigheid, conditieniveau en risico's onderhoudsstaat

Scenario 1

Het voordeel van scenario 1 is dat visueel veel wordt verbeterd ten opzichte van de bestaande situatie. Bezoekers zien dat er wat is gebeurd. Het nadeel is dat de horizon van 10 jaar redelijk kort is. Over vijf jaar ontstaat dezelfde discussie over de toekomst van Hoornse Vaart. Dit scenario is dus niet toekomstbestendig. Daarnaast worden structurele problemen niet aangepakt, zoals het betonrot aan diverse bassins en het verduurzamen van het sportcomplex. Vooral op het punt van de onderhoudsstaat van het zwembad brengt dat risico's met zich mee.

Scenario 2a

Het voordeel van dit scenario is dat naast de visuele verbeteringen ook inhoudelijk veel wordt verbeterd, zoals het vervangen van veel van de technische installaties en het aanpakken van de structurele problemen, zoals het betonrot. Tevens worden duurzaamheidsmaatregelen toegepast, zodat daarmee beter op de gemeentelijke ambities wordt aangesloten.

Een nadeel is dat de routing in het gebouw onveranderd blijft, maar het belangrijkste nadeel is het risico dat de constructies van de bassins en de staalconstructie over het 50-meterbad in de praktijk toch geen 20 jaar meegaan. Als uit een inspectie blijkt dat de constructie gevaar oplevert, wordt het betreffende bouwdeel per direct buiten gebruik gesteld. Herstel zal lang duren tegen op dat moment erg hoge kosten. Net als in scenario 1 is dus sprake van een risico met betrekking tot de onderhoudsstaat van de accommodatie.

Scenario 2b

Dit scenario heeft dezelfde voor- en nadelen als scenario 2a, met als extra voordeel dat de interne routing bij de diverse zwembassins wordt verbeterd en dat het instructiebassin wordt vervangen door een groter bassin met een beweegbare bodem, wat het gebruiksgemak zal verhogen.

Scenario 3

Het voordeel van dit nieuwbouwsценario is dat dezelfde elementen en bouwdelen terugkomen als in de huidige accommodatie, maar dan in een betere, vernieuwde versie met een hoger gebruiksgemak. Het aantal gebruikers zal bij dit scenario dan ook het grootst zijn. Het nieuwe gebouw wordt aardgasloos en BENG en voldoet daarmee aan de gemeentelijke ambities op dit gebied. Tevens zijn de nieuwbouwsценario's per definitie toekomstbestendiger dan de renovatiesценario's, aangezien het nieuwe gebouw een langere levensduur heeft dan het bestaande sportcomplex. Ook het conditieniveau is vanzelfsprekend duidelijk hoger en bovendien bevatten de nieuwbouwsценario's niet de risico's op het gebied van de onderhoudsstaat.

Scenario 4

Dit scenario heeft in principe dezelfde voordelen als scenario 3. Wel worden enkele aanpassingen doorgevoerd om tot een kleiner en compacter sportcomplex te komen (geen separaat instructiebad, een buitenspraypark in plaats van een buitenbad en net wat kleinere overige ruimtes). Dit betekent op een aantal punten een beperkter voorzieningenaanbod, zonder al te veel beperkingen aan het gebruik te stellen. In dit scenario worden daarom wel minder bezoekers verwacht dan in scenario 3. Daar waar het kleinere scenario 4 voor de gebruikers minder mogelijkheden biedt dan scenario 3, is het voordeel dat er door de compactere nieuwbouw meer ruimte op het terrein beschikbaar is voor eventuele herontwikkeling.

Risico's netcongestie en energievoorziening overgangperiode

In de nieuwbouwsценario's bestaat het risico, dat er gedurende de overgangperiode van het bestaande naar het nieuwe sportcentrum onvoldoende restcapaciteit in het bestaande KV-station aanwezig is en het KV-station niet zwaarder kan worden afgezekerd. In dat geval moeten tijdelijke maatregelen worden genomen. Daarnaast zijn waarschijnlijk tijdelijke technische maatregelen nodig gedurende de periode waarin het nieuwe sportcentrum gereed is maar nog niet in gebruik kan worden genomen. Tot slot dient het mogelijk te zijn om het nieuwe sportcentrum op de stadswarmte aan te sluiten, terwijl het bestaande sportcentrum nog in gebruik is.

7. Conclusies, aanbevelingen en vervolgstappen

7.1 Conclusies

Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- scenario 2a leidt tot de laagste kosten (circa € 2,6 miljoen per jaar) en scenario 3 tot de hoogste kosten (circa € 3,1 miljoen per jaar). Scenario 2b is vrijwel even duur als scenario 4 (circa € 2,9 miljoen per jaar) en scenario 1 is vrijwel even duur als scenario 3 (circa € 3,1 miljoen per jaar);
- de nieuwbouwscenario's hebben veel voordelen ten opzichte van de renovatiescenario's, namelijk:
 - continuïteit tijdens de renovatie/nieuwbouw: in tegenstelling tot bij renovatie is bij nieuwbouw geen sprake van een tijdelijke sluiting van onderdelen van de accommodatie (met uitzondering van het buitenbad) en grote overlast. Het huidige complex wordt pas gesloten nadat het nieuwe gereed is. De zwemlessen kunnen zonder problemen volledig doorgang vinden. In de renovatiescenario's is er ook voldoende zwemwatercapaciteit beschikbaar om de zwemlessen volledig te laten doorgaan, maar dit gaat wel ten koste van andere activiteiten (op basis van het huidige rooster vooral banen zwemmen en DAW). Daarnaast acht Alkmaar Sport het onmogelijk om in die situatie alle zwemlessen te continueren en vreest zij ledenverlies voor DAW;
 - inkomstenderving tijdens renovatie/nieuwbouw: in het verlengde van het voorgaande punt is de inkomstenderving ten gevolge van de tijdelijke sluiting van onderdelen van de accommodatie in de nieuwbouwscenario's veel beperkter dan in de renovatiescenario's;
 - duurzaamheid: de nieuwbouwscenario's voldoen aan de eisen en ambities op het gebied van duurzaamheid en bij de renovatiescenario's is dat slechts gedeeltelijk het geval. Vooral scenario 1 scoort op dit punt slecht;
 - mogelijkheden ontwikkeling op de kavel: hierbij gaat het bijvoorbeeld om woningbouw of parkeergelegenheid. Bij nieuwbouw zijn die mogelijkheden aanwezig, maar in de renovatiescenario's niet. Dit komt doordat er in vergelijking met het huidige sportcomplex compacter kan worden nieuwgebouwd;
 - toekomstbestendigheid: de nieuwbouwscenario's zijn per definitie toekomstbestendiger dan de renovatiescenario's. Zeker scenario 1 is met het oog op de beperkte instandhoudingstermijn feitelijk meer een overbruggingsscenario dan een toekomstscenario;
 - conditieniveau en risico's onderhoudsstaat: het conditieniveau van de accommodatie is in de nieuwbouwscenario's hoger dan in de renovatiescenario's. Dat geldt des te meer, naarmate de instandhoudingstermijn in de renovatiescenario's zijn einde nadert. In die jaren neemt in de renovatiescenario's ook het risico toe dat de exploitatie onder druk komt te staan en er toch onverwacht in de accommodatie moet worden geïnvesteerd om die in bedrijf te houden. Daarnaast is geen sprake meer van risico's met betrekking tot betonrot en het leidingwerk, zoals die in de huidige accommodatie bestaan en zullen blijven bestaan;
- qua voorzieningenaanbod, gebruiksmogelijkheden en bezoekerscijfers scoort scenario 3 beter dan elk van de andere scenario's;
- in de nieuwbouwscenario's bestaan gedurende de overgangsperiode van het bestaande naar het nieuwe sportcentrum risico's ten aanzien van de benodigde energievoorziening, die tijdelijke (kostenverhogende) maatregelen noodzakelijk maken;
- in de nieuwbouwscenario's dienen de huidige verenigingsruimten door de gemeente te worden aangekocht. In de renovatiescenario's is dat niet het geval. De kosten van de aankoop zijn niet in de financiële ramingen verwerkt, aangezien daar nadere afspraken over moeten worden gemaakt;
- het toevoegen van de sportzaal voor de Europese School kost circa € 205.000,- per jaar.

7.2 Aanbevelingen

Kort samengevat vormen de nieuwbouwscenario's een structurele oplossing voor de langere termijn. Dat geldt niet voor de renovatiescenario's. De volgende tabel laat zien, dat scenario's 3 en 4 veel toekomstbestendiger zijn dan scenario's 1, 2a en 2b. Ook qua continuïteit en inkomstenderving tijdens de renovatie/nieuwbouw, duurzaamheid, mogelijkheden voor ontwikkeling en conditieniveau 'scoren' ze beter. Minstens zo belangrijk is het feit, dat in de nieuwbouwscenario's geen risico's met betrekking tot de onderhoudsstaat van de bestaande accommodatie meer bestaan. Alleen zijn tijdens de overgangsperiode de risico's met betrekking tot netcongestie en de energievoorziening wat groter en dienen de huidige verenigingsruimten te worden aangekocht.

Van de twee nieuwbouwscenario's trekt scenario 3 de meeste bezoekers en biedt dat scenario op maatschappelijk gebied meer dan scenario 4. Daardoor is het toekomstbestendiger. Het voordeel van scenario 4 is dat er compacter kan worden gebouwd, waardoor er meer ruimte voor een eventuele ontwikkeling op de kavel ontstaat.

HOORNSE VAART					
	scenario 1	scenario 2a	scenario 2b	scenario 3	scenario 4
- bezoek zwembad totaal	446.000	446.000	457.000	495.000	447.000
- continuïteit tijdens renovatie/nieuwbouw	-	-	-	+	+
- inkomstendering tijdens renovatie/nieuwbouw	--	--	--	+	+
- duurzaamheid	--	-	-	++	++
- mogelijkheden ontwikkeling	--	--	--	+	++
- toekomstbestendigheid	--	-	-	++	+
- conditieniveau	--	-	-	++	++
- risico's onderhoudsstaat	--	-	-	++	++
- risico's netcongestie en energievoorziening overgangperiode	+	+	+	0	0
- aankoop huidige verenigingsruimten door gemeente	nee	nee	nee	ja	ja

tabel 7.1: overzicht scenario's exclusief financiën

Op basis het voorgaande verdienen de nieuwbouwscenario's de voorkeur boven de renovatiescenario's. Dat geldt voor scenario 3 nog wat sterker dan voor scenario 4. Wel is scenario 3 duurder dan de andere scenario's.

7.3 Vervolgstappen

Indien de gemeenteraad een keuze voor een scenario heeft gemaakt, wordt dat scenario verder uitgewerkt. Daarbij kunnen desgewenst nog allerlei keuzes worden gemaakt ten aanzien van eventuele wensen vanuit de raad met betrekking tot bijvoorbeeld het voorzieningenaanbod of het duurzaamheidsniveau. Aan de hand daarvan wordt in deze fase het Programma van Eisen (PvE) voor de renovatie of de nieuwbouw wordt opgesteld. Daarbij dienen wederom betrokkenen van de gemeente, Alkmaar Sport en de gebruikers te worden betrokken. Op basis van het PvE wordt de berekening van de investeringskosten geactualiseerd om te toetsen of de kosten nog binnen de financiële uitgangspunten passen.

Parallel aan het opstellen van het PvE wordt een aanbestedingsadvies opgesteld. In gesprek met stakeholders binnen de gemeente worden de diverse aanbestedingsmethoden besproken met daarbij de voor- en nadelen per methode. Mogelijk wordt in een renovatiescenario (waarbij het wenselijk is om de markt mee te laten denken over slimme keuzes voor materialisering en fasering) voor een andere methode gekozen dan in een nieuwbouwscenario.

Hierna kan de aanbesteding worden voorbereid en uitgevoerd. Bij een traditionele aanbestedingsmethodiek vinden er twee aanbestedingen plaats: eerst voor het ontwerpteam en daarna voor het bouwteam. Bij een geïntegreerde aanbestedingsmethodiek wordt een consortium gezocht, dat het sportcomplex ontwerpt en daarna bouwt (of renoveert). Na de ontwerpperiode en de vergunningenperiode wordt met de realisatie/renovatie gestart.

Bijlage 1 Overzicht geïnterviewde partijen

- Zwemvereniging DAW;
- Duikvereniging OSV Orca;
- Horizon College;
- Nederlandse Triathlon Bond;
- Koninklijke Nederlandse Zwembond;
- Koninklijke Nederlandse Voetbal Bond;
- Basketbalvereniging Alkmaar Guardians;
- Badmintonclub Alkmaar;
- Krav Maga Noord-Holland;
- Van der Meij College;
- Noordwest Ziekenhuisgroep;
- Healthcenter Hoornse Vaart;
- De Binnenvaart (horecavoorziening in Hoornse Vaart).

Bijlage 2 Overzicht zwembaden omgeving

Combibaden en binnenbaden (openbaar)

Naam	Hoornse Vaart	De Hout	Duikerdel	Waardergolf
Plaats	Alkmaar	Alkmaar	Noord-Scharwoude	Heerhugowaard
Afstand in min.	0	10	11	12
Afstand in km.	0,0	4,3	11,1	8,8
Baden en faciliteiten	Golfslagbad, 50-meterbad met scheidingswand, wedstrijdbad, instructiebad, glijbaan, waterspeeltuin, whirlpools, zonnebanken, buitenbad, ligweide met speelattributen, horeca	Wedstrijdbad, instructiebad, kinderglijbaan, ligweide	Wedstrijdbad, recreatiebad met speelelementen en glijbaan, peuterbad, horeca	Wedstrijdbad, doelgroepenbad, recreatiebad, peuterbad binnen en buiten
Type bad	Combibad	Binnenbad	Binnenbad	Binnenbad

Naam	De Beeck	De Wiel	Het Koggenbad	De Witte Brug
Plaats	Bergen	Schagen	De Goorn	Castricum
Afstand in min.	13	17	18	23
Afstand in km.	8,3	17,8	14,6	17,3
Baden en faciliteiten	Wedstrijdbad, doelgroepenbad, horeca	Wedstrijdbad, instructiebad, peuterbad, glijbaan, bubbelbad, stoomcabine, horeca	Doelgroepenbad, recreatiebad met glijbaan en diverse recreatieve elementen, peuterbad, bubbelbad, stoomcabines, horeca	Wedstrijdbad, recreatiebad met glijbaan, peuterbad, whirlpool, Turkse tuin, sauna, solaria, horeca
Type bad	Binnenbad	Binnenbad	Binnenbad	Binnenbad

Combibaden en binnenbaden (zwemscholen en andere private aanbieders)

Naam	My HealthClub	De Zwemstudio	Dynamic Fit Alkmaar	Zwemles op Maat
Plaats	Heerhugowaard	Broek op Langedijk	Alkmaar	Alkmaar
Afstand in min.	6	7	8	9
Afstand in km.	4,9	5,8	4,6	4,0
Baden en faciliteiten	Instructiebad, sauna, bubbelbad, stoombad	Instructiebad, saunabad	Instructiebad	Instructiebad
Type bad	Binnenbad	Binnenbad	Binnenbad	Binnenbad

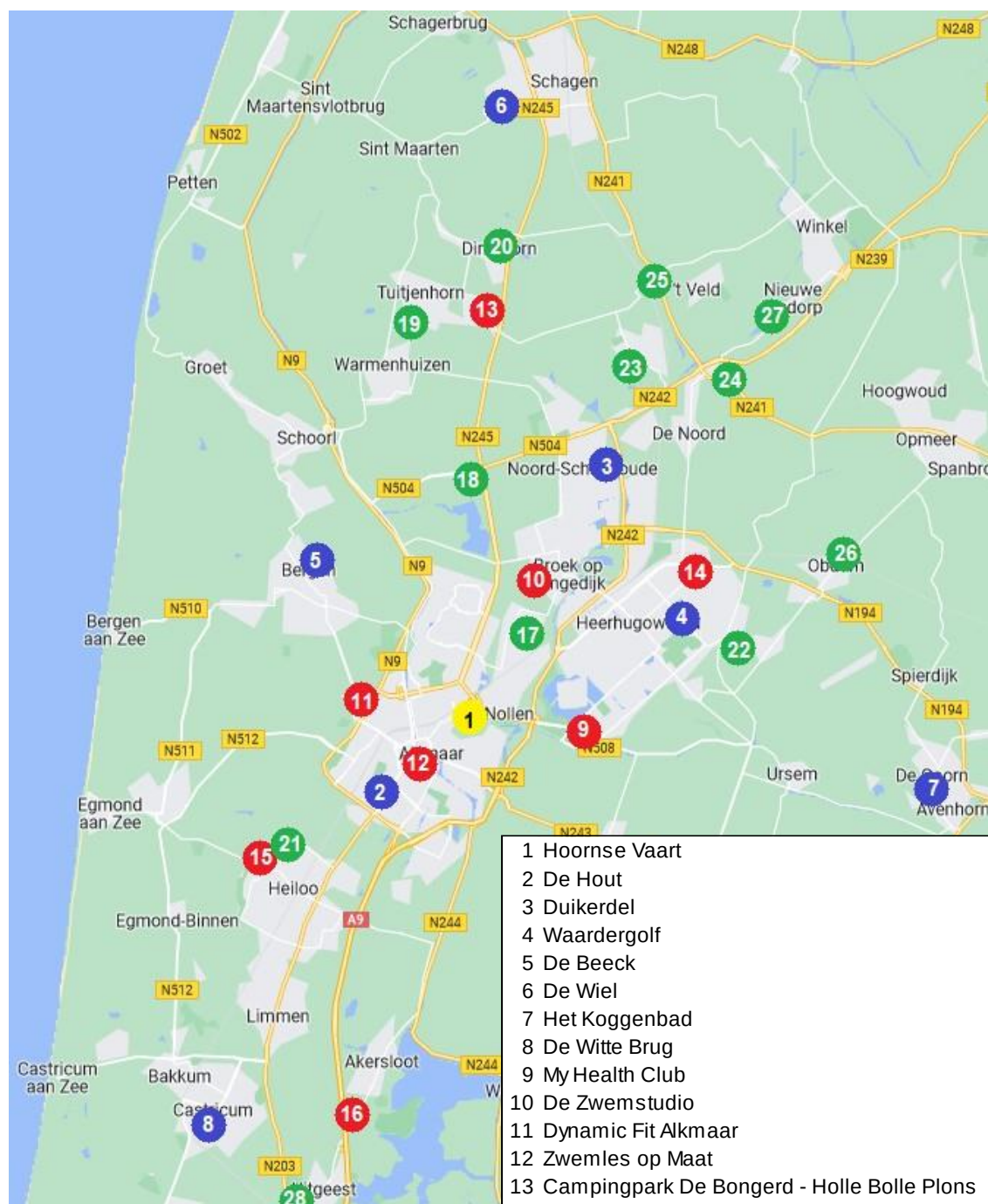
Naam	Campingpark De Bongerd - Holle Bolle Plons	Aqua-4-life	Zwembad Loos	Particulier Zwemonderwijs W.H. Franke
Plaats	Tuitjenhorn	Heerhugowaard	Heiloo	Akersloot
Afstand in min.	11	12	15	16
Afstand in km.	11,3	8,9	8,6	17,4
Baden en faciliteiten	Glijbanen, peuterbaden, spraypark, buitenbad, horeca (onderdeel van een attractiepark)	Instructiebad	Instructiebad	Instructiebad (in Hotel Akersloot)
Type bad	Combibad	Binnenbad	Binnenbad	Binnenbad

Buitenbaden

Naam	De Bever	Zwembad Molengroet	Maarten van der Weijdenbad	De Veersloot	Het Baafje	Kinderparadijs Koggenland
Plaats	Sint Pancras	Noord-Scharwoude	Warmenhuizen	Dirkshorn	Heiloo	Hensbroek
Afstand in min.	7	8	12	12	15	15
Afstand in km.	3,5	7,0	12,6	13,6	8,6	12,5
Baden en faciliteiten	Wedstrijdbad, recreatiebad met duikplank en glijbanen, peuterbad, horeca, ligweide	Instructiebad (op camping)	Wedstrijdbad, recreatiebad, peuterbad, glijbaan, ligweide, speelvoorzieningen	Wedstrijdbad, instructiebad, peuterbad, glijbaan, ligweide, speelvoorzieningen	50-meter wedstrijdbad met duikplank, instructiebad, peuterbad, zonneweide, horeca	Instructiebad (onderdeel van kinderparadijs)
Type bad	Buitenbad	Buitenbad	Buitenbad	Buitenbad	Buitenbad	Buitenbad

Naam	Zwembad Waarland	Strandbad 't Skarpet	't Petje	Buitenmeere	De Rijd	De Zien
Plaats	Waarland	Oude Niedorp	Zijdewind	Obdam	Nieuwe Niedorp	Uitgeest
Afstand in min.	15	15	16	17	17	17
Afstand in km.	13,8	14,6	15,4	13,1	16,1	19,0
Baden en faciliteiten	Wedstrijdbad, recreatiebad met glijbaan, ligweide, horeca	Strandbad, zandstrand, glijbaantje, ligweide	Natuurbad	Wedstrijdbad, recreatiebad, peuterbad, ligweide, horeca	Wedstrijdbad met duikplanken, recreatiebad met glijbaan, peuterbad, speelweide	Wedstrijdbad, recreatiebad met glijbaan, kleuterbad met minispeeltuin, ligweide, horeca
Type bad	Buitenbad	Buitenbad	Buitenbad	Buitenbad	Buitenbad	Buitenbad

Bijlage 3 Ligging zwembaden omgeving



Legenda

Geel: combibad openbaar
 Blauw: binnenbad openbaar
 Rood: combibad of binnenbad private aanbieder
 Groen: buitenbad

- 1 Hoornse Vaart
- 2 De Hout
- 3 Duikerdel
- 4 Waardergolf
- 5 De Beeck
- 6 De Wiel
- 7 Het Koggenbad
- 8 De Witte Brug
- 9 My Health Club
- 10 De Zwemstudio
- 11 Dynamic Fit Alkmaar
- 12 Zwemles op Maat
- 13 Campingpark De Bongerd - Holle Bolle Plons
- 14 Aqua-4-Life
- 15 Zwembad Loos
- 16 Particulier Zwemonderwijs W.H. Franke
- 17 De Bever
- 18 Zwembad Molengroet
- 19 Maarten van der Weijdenbad
- 20 De Veersloot
- 21 Het Baafje
- 22 Kinderparadijs Koggenland
- 23 Zwembad Waarland
- 24 Strandbad 't Skarpet
- 25 't Petje
- 26 Buitenmeere
- 27 De Rijd
- 28 De Zien

Bijlage 4 Renovatiekosten bij instandhouding 10 jaar

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

Bijlage 5 Renovatiekosten bij instandhouding 20 jaar

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

Bijlage 6 Exploitatieraming renovatiescenario's

HOORNSE VAART			
	scenario 1	scenario 2a	scenario 2b
baten			
zwembad			
- recreatief zwemmen	1.324.000	1.324.000	1.324.000
- doelgroepactiviteiten	152.000	152.000	174.000
- les zwemmen	477.000	477.000	526.000
- verenigingen	185.000	185.000	185.000
- scholen	42.000	42.000	42.000
- whirlpool/stoomcabine	42.000	42.000	43.000
- verhuur kluisjes	32.000	32.000	32.000
- divers	18.000	18.000	18.000
pacht horeca	102.000	102.000	104.000
pacht fitness	55.000	55.000	55.000
sportthal/spiegelzaal	191.000	191.000	191.000
<i>totaal</i>	<i>2.620.000</i>	<i>2.620.000</i>	<i>2.694.000</i>
lasten			
personeel	1.783.000	1.783.000	1.838.000
energie	919.000	873.000	901.000
onderhoud	363.000	363.000	387.000
schoonmaak	232.000	232.000	235.000
kantoor/verkoop	27.000	27.000	27.000
interne kosten	662.000	662.000	662.000
algemeen	54.000	54.000	54.000
belastingen en verzekeringen	34.000	34.000	36.000
kapitaallasten inventaris huidig	57.000	57.000	57.000
kapitaallasten investering	2.010.000	1.569.000	1.795.000
<i>totaal</i>	<i>6.141.000</i>	<i>5.654.000</i>	<i>5.992.000</i>
resultaat	-3.521.000	-3.034.000	-3.298.000
compensatie SPUK	443.000	393.000	422.000
resultaat	-3.078.000	-2.641.000	-2.876.000

Bijlage 7 Ruimtestaat scenario 3

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

Bijlage 8 Ruimtestaat scenario 4

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

Bijlage 9 Investeringskostenraming scenario 3

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

Bijlage 10 Investeringskostenraming scenario 4

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

Bijlage 11 Voorbeeld visualisatie nieuwbouw

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

Bijlage 12 Exploitatieraming nieuwbouwscenario's

HOORNSE VAART		
	scenario 3	scenario 4
baten		
zwembad		
- recreatief zwemmen	1.404.000	1.297.000
- doelgroepactiviteiten	196.000	165.000
- les zwemmen	592.000	518.000
- verenigingen	208.000	182.000
- scholen	42.000	42.000
- whirlpool/stoomcabine	47.000	42.000
- verhuur kluisjes	35.000	32.000
- divers	18.000	18.000
pacht horeca	113.000	102.000
pacht fitness	222.000	198.000
pacht verenigingsruimte(n)	158.000	138.000
sporthal/spiegelzaal	191.000	191.000
<i>totaal</i>	<i>3.226.000</i>	<i>2.925.000</i>
lasten		
personeel	1.963.000	1.757.000
energie	692.000	609.000
onderhoud	929.000	866.000
schoonmaak	190.000	175.000
kantoor/verkoop	29.000	27.000
interne kosten	662.000	662.000
algemeen	57.000	54.000
belastingen en verzekeringen	37.000	32.000
kapitaallasten inventaris huidig	0	0
kapitaallasten investering	2.248.000	2.079.000
<i>totaal</i>	<i>6.807.000</i>	<i>6.261.000</i>
resultaat	-3.581.000	-3.336.000
compensatie SPUK	492.000	458.000
resultaat	-3.089.000	-2.878.000

Bijlage 13 Ruimtestaat sportzaal Europese School

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

Bijlage 14 Investeringskostenraming sportzaal Europese School

Deze bijlage is separaat bijgevoegd.

Bijlage 15 Exploitatieraming sportzaal Europese School

HOORNSE VAART	
	Europese School
baten	
zwembad	
- recreatief zwemmen	0
- doelgroepactiviteiten	0
- les zwemmen	0
- verenigingen	0
- scholen	0
- whirlpool/stoomcabine	0
- verhuur kluisjes	0
- divers	0
pacht horeca	0
pacht fitness	0
pacht verenigingsruimte(n)	0
sportzaal	86.000
<i>totaal</i>	<i>86.000</i>
lasten	
personeel	16.000
energie	30.000
onderhoud	72.000
schoonmaak	35.000
kantoor/verkoop	0
interne kosten	0
algemeen	0
belastingen en verzekeringen	16.000
kapitaallasten inventaris huidig	0
kapitaallasten investering	151.000
<i>totaal</i>	<i>320.000</i>
resultaat	-234.000
compensatie SPUK	29.000
resultaat	-205.000



beleidsontwikkeling &
marketing



beheer &
exploitatie



huisvesting &
programmamanagement



aanbesteden &
projectmanagement