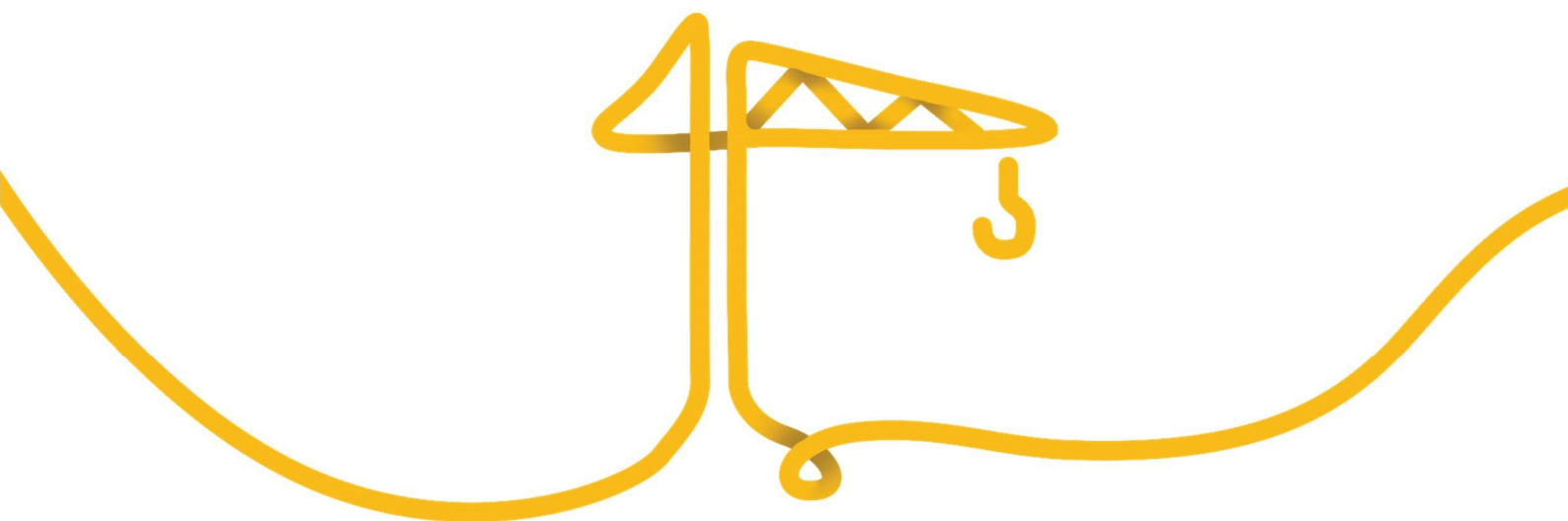


# Projectbepaling zwembad gemeente Lille



Oktober 2018

## **Inhoudstafel**

### **Inleiding**

#### **DEEL 1: HET HUIDIGE ZWEMBAD**

1. Historiek
2. Gerechtelijke procedure
3. Conclusie en geleerde lessen

#### **DEEL 2: EEN NIEUW ZWEMBAD**

##### **4. Voorstel en Projectbepaling**

- 4.1 Marktpotentieel
- 4.2 Accommodatie
- 4.3 Demografie
- 4.4 Verzorgingsgebied
- 4.5 Analyse en conclusies

##### **5. Markt en concurrentie**

- 5.1 Zwembaden en –scholen
- 5.2 Analyse en conclusies

##### **6. Onderzoek kostendragers**

- 6.1 Potentiële kostendragers
  - 6.1.1 Fitness
  - 6.1.2 Zorg of coaching praktijken
  - 6.1.3 Horeca
  - 6.1.4 Efficiëntere personeelsinzet – online kaartverkoop
  - 6.1.5 Overige invullingen ter overweging
- 6.2 Analyse en conclusies

##### **7. Exploitatie prognose**

##### **8. Vervolgstappen**

## Inleiding

De bouw van een zwembad is geen sinecure. De kranten stonden een tijd geleden vol van de probleemzwembaden. Ook onze gemeente bleef jammer genoeg niet gespaard van enig zwembadleed.

Bovendien zit er al geruime tijd enige spanning rond het dossier door de lopende juridische procedure en de besluiteloosheid omtrent de toekomst van een zwembad in Lille.

Wij vonden het hoog tijd om de spanning uit het dossier te halen door de problemen uit het verleden te benoemen, daar lessen uit te trekken voor de toekomst en in detail te kijken naar de haalbaarheid van een zwembad in Lille.

Deze projectbepaling is daar een eerste aanzet toe en heeft geenszins de ambitie om geheel alomvattend te zijn. Het is een algemeen kader dat verdere toetsing zal vereisen.

Eenzijds wordt er gewerkt met verschillende assumpties doordat er geen tot weinig historische data beschikbaar zijn en omdat onze fractie geenszins wil pretenderen specialist te zijn als het aankomt op de bouw van zwembaden of sportinfrastructuur.

Anderzijds kon deze projectbepaling alleen maar tot stand komen na vele gesprekken met specialisten en veel opzoekwerk van onze fractieleden naar wie onze oprechte dank uitgaat voor het geleverde werk.

Deze projectbepaling bestaat uit twee delen. In het eerste deel worden kort de historiek, de huidige stand van zaken van de juridische procedure en de geleerde lessen uit het verleden uiteen gezet als basis voor het onderzoek in het tweede deel naar de haalbaarheid van een zwembad in Lille waarbij werd gekeken naar het marktpotentieel, concurrentie, potentiële kostendragers en tot slot een prognose op hoofdlijnen van het mogelijke exploitatieresultaat.

Afsluiten doen we met een voorstel van te nemen vervolgstappen die alle afzonderlijk noodzakelijk zullen zijn om te kunnen komen tot de realisatie van dit voorstel.

## DEEL 1: HET HUIDIGE ZWEMBAD

### 1. Historiek

De voorganger van het huidige zwembad werd historisch gezien gebouwd aan de Kerkstraat. Vele van onze inwoners zijn daar gaan zwemmen of hebben daar leren zwemmen. Begin 2000 was dit zwembad aan renovatie toe gelet op de toegenomen kwaliteitsvereisten op het gebied van water en techniek. Daarbij kwam bovendien dat er naar veiligheid toe een ruimere personeelsbezetting werd vereist.

Bij de renovatie en uitbreiding van het zwembad werd niet of onvoldoende rekening gehouden met de toekomstige stijgende vereisten en kosten op het gebied van personeelsbezetting. Bovendien werd een architect en aannemer geselecteerd die geen tot weinig ervaring hadden in de bouw van publieke zwembaden. Daarnaast werd de inplanting niet in vraag gesteld, laat staan dat er financiële prognoses werden gemaakt omtrent de te verwachten kosten en opbrengsten.

De renovatie en uitbreiding van het zwembad bedroeg destijds 2,5 miljoen euro. Bij de bouw werd echter niet voorzien in een systeem om het aantal bezoekers te registreren en te rapporteren zodat financiële analyse mogelijk zou zijn. Daarenboven werd geen studie gedaan naar de capaciteit van het zwembad en werd klassen toegestaan om 1 per 1 hun zwemlessen te houden in plaats van 2 klassen tegelijk waardoor er zwemuren zouden vrijkomen. Tot slot werd gekozen voor een bad van 20m in plaats van een bad met de wedstrijdlengte van 25m.

Lang hebben onze inwoners niet kunnen genieten van het gerenoveerde en uitgebreide zwembad aangezien enkele jaren na de oplevering de tegels los kwamen en alle problemen die ondertussen gekend zijn zich begonnen te manifesteren.

Tijdens de juridisch procedure die daarop volgde, bleek al snel dat de onervarenheid van de architect en aannemer de belangrijkste oorzaak waren van de problemen die zich stelden:

- Baden lagen niet in elkaars zichtlijn waardoor er meer personeel nodig was;
- Het verloop van het peuterbad van 50cm naar 90cm laat een lagere bezetting toe;
- De aannemer was de dilatatievoegen vergeten;
- Etc...

Ondertussen staat het gebouw al jaren leeg zonder dat er enig onderhoud aan machines, uitrusting, materiaal of leidingen is gebeurd. Bovendien zouden er in een herstelscenario – in de veronderstelling dat het gebouw nog geschikt zou zijn en de machines en leidingen opnieuw in bedrijf zouden kunnen worden gesteld - hetgeen we sterk betwijfelen, nog dilatatievoegen moeten worden voorzien.

### 2. Gerechtelijke procedure

We lezen met u dat het huidige bestuur “buiten beschuldiging is gesteld” in de lopende juridisch procedure. Het zou dan ook mooi geweest zijn om de politieke verantwoordelijkheid te nemen, transparant te communiceren over de gebreken en de lessen die daaruit getrokken kunnen worden voor de toekomst, ongeacht waar de fout ligt, zodat de spanning van het dossier kan en er verder naar de toekomst kan worden gekeken.

De juridische procedure die lopende is:

- legt de aansprakelijkheid bij architect en aannemers;
- verhindert niet dat er nagedacht of gestart zou worden met de bouw van een nieuw zwembad;
- is het deskundigenverslag definitief sedert 28 april 2015;
- gaat het geld dat verloren is gegaan in het zwembad niet terug brengen niettegenstaande de hoge vordering die de gemeente heeft ingesteld;
- omtrent de hoogte van de herstellkosten lopen nog discussies waarover schriftelijk argumenten worden uitgewisseld tot eind 2018;

- de zaak zal worden behandeld in februari 2019 waarna er allicht een uitspraak zal zijn in de loop van maart of april 2019.

Kortom, in de eerste helft van 2019 zal de lopende juridische procedure hopelijk ten einde zijn maar de uitkomst daarvan zal het zwembad niet terugbrengen.

### 3. Conclusie en geleerde lessen

Aangezien het ontwerp en de inrichting allesbehalve kostenefficiënt zullen zijn naar de toekomst toe in termen van bezetting en personeel enerzijds en de aanzienlijke werken die zouden moeten gebeuren om het zwembad te herstellen anderzijds, kwamen wij tot de conclusie dat de herstelling van het zwembad niet realistisch zal zijn en hebben we de bouw van een nieuw zwembad onderzocht.

De belangrijkste kosten naar de toekomst toe zijn immers de personeelskosten die door de configuratie van het huidige zwembad altijd hoger zullen uitvallen dan in een nieuwbouw. Daarenboven zorgt het verloop van de vloer van het peuterbad van 50 naar 90cm voor een lagere bezettingsgraad waardoor de potentiële inkomsten altijd lager zullen uitvallen.

De lessen die uit het verleden te trekken zijn, zijn de volgende:

- Bouw: te realiseren met ervaren partners in ontwerp en uitvoering;
- Inplanting: liefst in de buurt van andere kostendragende activiteiten zodat een eventueel exploitatieverlies kan worden beperkt of vermeden;
- Financiële analyse: voorafgaand dient een diepgaande analyse te worden gemaakt van de markt, concurrentie, verwachte kosten, verwachte opbrengsten en overige semi-commerciële mogelijkheden om een exploitatieverlies te beperken;
- Meten van performantie: er dient van begin af aan gedacht te worden aan IT-toepassingen die een financiële rapportering en analyse toelaten om zo te kunnen bijsturen indien nodig;
- Ligging van de baden: in dezelfde zichtlijn;
- Diepte van het peuter of babybad: overal dezelfde;
- Zwemcapaciteit: een 4 of 5 baans 25m bad dat kan worden gebruikt voor schoolzwemmen, zwemscholen, recreatieve zwemmers en voor trainingsdoeleinden;
- Capaciteitsoptimalisatie: bij aanvang dient onderzocht te worden welke capaciteit er beschikbaar is en hoe deze kan worden aangeboden aan de potentiële gebruikers van het zwembad.

Dat alle partijen lessen zouden getrokken hebben uit het verleden, valt te betwijfelen wanneer we lezen dat er alternatieve bestemmingen worden gezocht voor het “zwembadgebouw”. Dat vinden wij een slecht idee. Indien men immers vertrekt van de beperkingen die dat gebouw ontegensprekelijk in zich draagt, gaat hetgeen daar gebouwd gaat worden per definitie niet optimaal zijn of minstens beperkt door de structuur van het aanwezige gebouw.

Met die uitgangspunten in het achterhoofd hebben wij gezocht naar de meest optimale randvoorwaarden voor de inplanting, bouw en exploitatie van een zwembad in Lille. Het resultaat daarvan kan u lezen in Deel 2 van deze projectbepaling.

## DEEL 2: EEN NIEUW ZWEMBAD

### 4. Voorstel en Projectbepaling

Aangezien het zwembad in de Kerkstraat in Lille niet voor herstelling in aanmerking komt, kan worden nagedacht over de uitbreiding van sportcentrum Balsakker naar een volwaardig sportcentrum waar in de toekomst kan worden geïnvesteerd in de verdere uitbouw van ontspanningsactiviteiten in de ruime zin.

N-VA Lille stelt voor om – desgevallend in samenwerking met publieke en private partners maar desnoods zelfstandig – de site van sportcentrum Balsakker verder te ontwikkelen naar een volwaardig sportcentrum inclusief zwembad en andere kosten dragende voorzieningen (het “Project”).

N-VA Lille wenst met deze projectbepaling het initiatief te nemen voor de verdere uitwerking van het Project en deze zo spoedig mogelijk verder uit te werken en uit te voeren.

Daartoe werden onderstaande randvoorwaarden voor een succesvolle uitvoering van het Project reeds in kaart gebracht (de “Projectbepaling”).

Een beperking die daarin werd ondervonden is het gebrek aan gedetailleerde historische data met betrekking tot gebruikers, inkomsten ed. De oefening die in deze Projectbepaling staat beschreven, steunt derhalve op verschillende aannames die dienen getoetst te worden.

#### 4.1 Marktpotentieel

Sportcentrum Balsakker heeft enerzijds reeds diverse voorzieningen voor een groot aantal sportverenigingen:

##### **Binnensportaccommodatie**

Bij het begin van sportseizoen 2017-2018 werd de bestaande sporthal Balsakker aanzienlijk uitgebreid, onder meer met de realisatie van een tweede multifunctionele sportzaal, een mattenzaal en een danszaal.

De nieuwe multifunctionele sportzaal biedt plaats voor bijvoorbeeld zes badmintonvelden of twee volleybalvelden. Door de vrije hoogte van 11 meter zal de zaal onder meer geschikt zijn voor ritmische gymnastiek, trampolinespringen en volleybal op hoog niveau. Een vaste tribune op de eerste verdieping biedt plaats aan 200 toeschouwers.

Naast de uitbreiding van het sportcentrum met verschillende nieuwe ruimtes, werd ook de bestaande infrastructuur opgewaarderd. Zo werd de vloer van de bestaande sportzaal opgeschuurd en is deze voorzien van nieuwe belijning, de kleedkamers kregen een opfrisbeurt en de cafetaria is verhuisd naar de eerste verdieping.

##### **Buitensportaccommodatie:**

**Atletiekpiste:** Deze bestaat uit 4 banen, vrij te gebruiken wanneer deze niet wordt gebruikt door AC-Lille.

**Voetbalvelden:** B-veld, C-veld en preminienveld zijn vrij te gebruiken wanneer deze niet worden gebruikt door de voetbal van Lille.

**Finse piste:** De Finse piste is 800m lang en wordt verlicht. Deze is gratis te gebruiken.

Het sportcentrum beschikt eveneens over een grotere en vernieuwde horecagelegenheid.

Sportcentrum Balsakker kan met het huidige voorzieningenaanbod reeds diverse gecombineerde markten bedienen zoals Recreatie en Ontspanning & Sport.

Anderzijds is er een groot potentieel aanbod, voornamelijk op het gebied van ontspanning, zorg en welzijn dat nog niet wordt bediend door de huidige inrichting.

N-VA Lille ziet twee hoofdredenen die de uitbreiding van het sportcentrum met een zwembad rechtvaardigen:

1. Schaalvergroting van de site zal bijdragen tot de betaalbaarheid van het Project en de gehele site, niet enkel nu maar ook naar de toekomst, en zal toelaten om het sportcentrum verder uit te breiden met een ruimer aanbod om zodoende relevant te blijven;
2. Het verdwijnen in de nabije toekomst van de zwemcapaciteit die er momenteel is in Pulderbos en Nijlen waardoor er ruimte zal komen op de markt van het zwemaanbod voor de bouw van een nieuw zwembad.

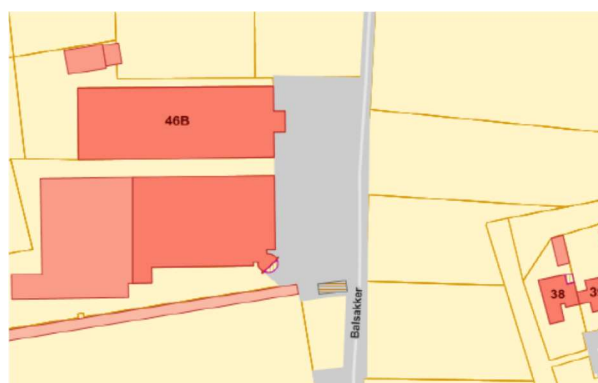
## 4.2 Accommodatie

Dergelijk zwembad heeft bij voorkeur een 4 of 5 baans wedstrijdbad (25m lengte) en een peuterbad zodat het kan worden gebruikt voor:

- Recreatief zwemmen
- Schoolzwemmen
- Zwemscholen
- Trainingslocatie voor zwemmers en duursporten zoals triatlon

Het zwembad zou kunnen ingeplant worden voor de huidige sporthal (waar thans de parking is).

Op termijn zou de site nog doorontwikkeld kunnen worden door zowel de LRV als de voetbal van Lille te betrekken in een volgende fase.



## 4.3 Demografie

Het is evident dat wanneer enkel onze vier deelgemeenten (en de demografische ontwikkeling daarvan) of zelfs enkel het schoolzwemmen binnen de eigen gemeente als potentiële markt in overweging wordt genomen, de bouw van een zwembad moeilijk haalbaar zal zijn.

De uitbreiding van sportcentrum Balsakker tot een ruimer sportcentrum dient echter bekeken te worden op een grotere schaal aangezien niet enkel schoolzwemmers van buitenaf kunnen aangetrokken worden maar eveneens recreanten en sporters op zoek naar een hedendaagse gecombineerde sportaccommodatie.

Voor deze Projectbepaling werd dan ook een ruimer verzorgingsgebied genomen als uitgangspunt.

De demografische ontwikkeling tot 2035 van het verzorgingsgebied waarvan wordt uitgegaan voor het sportcentrum ziet er als volgt uit:

Gemeente	Inwoners 2017	Basis	Inwoners 2035	Groei
Lille	16.406	100,00%	17.055	103,96%
Vorselaar	7.778	100,00%	8.458	108,74%
Zandhoven	12.843	100,00%	13.856	107,89%

Grobbendonk	11.237	100,00%	11.777	104,81%
Zoersel	21.857	100,00%	23.184	106,07%
Malle	15.257	100,00%	16.684	109,35%
Beerse	17.907	100,00%	19.662	109,80%
Kasterlee	18.501	100,00%	19.789	106,96%
Olen	12.381	100,00%	13.561	109,53%
Herentals	27.800	100,00%	30.654	110,27%
<b>Totaal:</b>	<b>161.967</b>		<b>174.680</b>	

In onze vier deelgemeenten zijn er ongeveer 1.000 lagere school kinderen die in aanmerking komen voor schoolzwemmen. Hier ligt een goede basis voor de bezetting van het zwembad voor onderwijs.

Onze lagere school kinderen hebben sedert de sluiting van het gemeentelijk zwembad een beperktere toegang tot zwemlessen op school. Een verhoging van het aantal zwemuren in de eigen lagere scholen is een eerste basis voor een bezetting van de daguren.

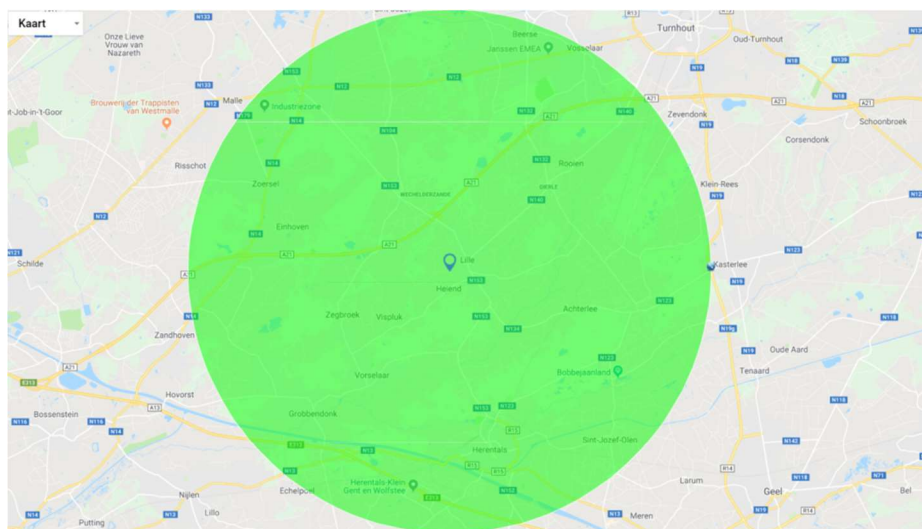
Daarbij komt dat het zwembad van Reva te Pulderbos sterk verouderd is en afhankelijk van de verhuisplannen van het revalidatiecentrum op korte tot middellange termijn zou verhuizen buiten het verzorgingsgebied.

Bovendien kent het zwembad van Nijlen – dat 41 jaar oud is – problemen van betonrot waardoor het in 2019 (tijdelijk) gesloten zal moeten worden en de scholen van zowel Grobbendonk als Vorselaar op zoek zullen moeten gaan naar capaciteit om de zwemuren van hun leerlingen in te vullen.

#### 4.4 Verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen het sportcentrum haar (voornaamste) gebruikers vindt.

Het verzorgingsgebied wordt globaal afgebakend door de reistijd die bezoekers bereid zijn af te leggen. Onder meer de diversiteit en kwaliteit van voorzieningen en diensten in de accommodatie bepalen de omvang van de reistijd.



Het verzorgingsgebied bedraagt gemiddeld 15 km rondom de accommodatie hetgeen ongeveer overeenstemt met een straal van 10 km rond sportcentrum Balsakker.

Binnen het verzorgingsgebied wonen thans circa 162.000 mensen. Tegen 2035 zullen dit er naar verwachting circa 175.000 zijn of zo'n 13.000 meer. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de concurrentie binnen dit gebied.



#### 4.5 Analyse en conclusies

Daar waar er momenteel nog (net) voldoende zwemcapaciteit is voor de scholen en recreatieve zwemmers uit het verzorgingsgebied dreigt er op korte termijn een tekort door:

- De sluiting/verhuis/vernieuwing van het zwembad te Pulderbos;
- De renovatiewerken aan het zwembad van Nijlen voor wat betreft de schoolkinderen in Vorselaar en Grobbendonk;
- De zoektocht van nog andere gemeenten in of grenzend aan het verzorgingsgebied naar zwemuren voor schoolzwemmen.

#### 5. Markt en concurrentie

Sportcentrum Balsakker kan met het huidige voorzieningenaanbod diverse doch beperkte markten bedienen, te weten: Recreatie, Ontspanning en Sport (exclusief zwemmen).

In dit hoofdstuk wordt de markt voor een eventueel zwemaanbod in kaart gebracht.

##### 5.1 Zwembaden en –scholen

Binnen het verzorgingsgebied van de accommodatie liggen een beperkt aantal zwembaden en zwemscholen.

<b>Concurrentieoverzicht</b>			
<b>Zwembaden</b>	<b>Gemeente</b>	<b>Staat van de infrastructuur</b>	<b>Oppervlakte</b>
<i>Binnenbaden</i>			
Het Gielsbos (mindervalider t Beerke)	Gierle	Zeer goed	nvt
Reva	Beerse	Zeer goed	328,12m <sup>2</sup> (25m x 5 baans)
Netepark	Pulderbos	Einde levensduur	196,87m <sup>2</sup> (25m x 3 baans)
	Herentals	Zeer goed	393,75m <sup>2</sup> (25m x 6 baans)
<i>Buitenbaden</i>			
De Liise Bergen (zwemvijve)	Lille	Goed	nvt
Netepark	Herentals	Zeer goed	nvt
De Hoge Rielen (zwemvijve)	Kasterlee	Zeer goed	nvt
<i>Zwemscholen</i>			
H2O'tje	Beerse	Wachlijst	nvt
Sportfocus VZW	Lille	Opgeheven (omgeschoold tot kampen in Lille)	nvt
Reva	Pulderbos	Beschikbaar (privé)	nvt

##### Binnenbaden

Daarbij komt dat het zwembad van Nijlen, dat evenwel niet binnen het verzorgingsgebied ligt, op korte termijn (tijdelijk) zal gesloten worden waardoor de schoolkinderen van Vorselaar en Grobbendonk zullen moeten uitwijken naar een alternatieve zwemlocatie.

Het Gielsbos is niet toegankelijk voor recreatief zwemmen. Reva in Pulderbos is beperkt toegankelijk voor recreatief zwemmen en zou op relatief korte termijn mogelijks gesloten worden.

Alle overige genoemde baden hebben een sterk recreatieve functie.

Een zwembad in Lille zou eveneens een recreatieve profilering hebben dus is het aannemelijk dat de genoemde baden dezelfde markt bedienen (elkaars concurrent zijn).

Het is vanwege de recreatieve configuratie aannemelijk dat 't Beerke en het Netepark het grootste marktaandeel recreatief zwemmen bezitten.

## Buitenbaden

Binnen het verzorgingsgebied liggen een flink aantal buitenbaden en zwemvijvers. Gedurende de zomerperiode (4 maanden) trekken deze baden en vijvers veel bezoekers.

## Zwemscholen

In het verzorgingsgebied zijn een beperkt aantal zwemscholen aanwezig die weinig concurrentie hebben in zowel prijs als product. Er zou plaats zijn voor een bijkomende zwemschool met basis in het zwembad van Lille binnen het verzorgingsgebied.

## 5.2 Analyse en conclusies

### Marktontwikkelingen

De concurrentie van een zwembad in Lille is breed en divers doch op korte termijn beperkt qua capaciteit. Ook op alle andere denkbare marktdomeinen waar het sportcentrum eventueel op zou kunnen worden ingericht zoals Zorg en Welzijn, Recreatie en Ontspanning en Sport, bevindt zich binnen het verzorgingsgebied beperkte concurrentie.

De concurrerende zwembaden zijn onderscheidend; óf zij hebben ook een buitenbad (Netepark) en richten zich ook op de vier zomermaanden, óf zij zijn een binnenbad (Beerse) met een meer recreatieve configuratie. De kleine hoeveelheid zwemscholen in de omgeving zorgt absoluut voor bijkomende kansen.

Binnen het verzorgingsgebied bevindt zich geen uitgebreide gecombineerde zorg / zwembad / sporthal / fitnessaccommodatie.

De basis voor de bezetting van een zwembad in het verzorgingsgebied is voornamelijk te vinden in:

- Schoolzwemmen: voor de lagere school kinderen van Lille, Vorselaar, Grobbendonk (eventueel Zoersel, Malle en Kasterlee)
- Een nieuwe zwemschool;
- Zwemmen tijdens de daguren: ochtend en middagzwemmen;
- Recreatief zwemmen tijdens de weekends.

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijke kostendragende functies.

## 6. Onderzoek kostendragers

Functies als fitness, zorg en gezondheid, wellness, horeca, ontspanning en andere sporten kunnen een meerwaarde bieden aan een zwembadproduct. Bij voldoende marktpotentie voor een zwembad op zich kan tevens de onrendabele top van de zwembadexploitatie worden teruggedrongen.

In dit hoofdstuk wordt beknopt marktonderzoek gedaan naar potentiële kostendragers zoals fitness, eerstelijnsgezondheidszorg, bijkomende horeca en een efficiëntere personeelsinzet.

### 6.1 Potentiële kostendragers

Potentiële kostendragers die bekeken worden: fitness en eerstelijnsgezondheidszorg. Potentiële kostendragers moeten niet gezien worden als een eenvoudig 'middel' om de exploitatie minder onrendabel te maken, zij zijn een strategische keuze; een voorziening die meerwaarde creëert voor de accommodatie zodat op lange termijn de exploitatieresultaten geoptimaliseerd kunnen worden (duurzame exploitatie).

De ervaring leert dat commerciële functies zoals fitness voor gemeenten geen maximaal rendement opleveren. Het exploiteren van bijvoorbeeld een fitnesscentrum bij een zwembad kan financieel aantrekkelijk zijn, maar staat niet bekend als gemeentelijke taak. Daarbij komt dat deze bedrijfsactiviteit risicovol is en spanning kan opleveren in relatie tot andere binnen de gemeente actieve fitnesscentra. Indien de exploitatie door een marktpartij gebeurt dan betekent dit weer dat

behaalde rendementen naar deze marktpartij toevallen. De gemeente kan dan rekenen op slechts beperkt financieel voordeel (huurvergoeding).

### 6.1.1 Fitness

Er zijn reeds een aantal fitnesscentra binnen het verzorgingsgebied van sportcentrum Balsakker. De voornaamste concurrenten van een fitnessvoorziening bij sportcentrum Balsakker zouden zijn:

Fitness	Plaats	Fitness	Plaats
B-Strong	Lille	SELF	Herentals
Sportmedische studio Olympia	Vorselaar	Basic Fit	Herentals
FitClass	Kasterlee	Crossfit	Herentals
Technofit	Kasterlee	Marfac Gym	Herentals
Balance	Kasterlee	The Sports Studio	Herentals
Bodylounge	Olen	Easyfit Premium	Beerse
Beate Hofkens PT	Malle	Wordfit	Grobbendonk
Crossfit	Malle	Easyfit Premium	Zandhoven
Megafit	Malle	Fitoase	Zoersel

Doorgaans genomen is er ruimte voor circa 10 fitnesscentra op circa 100.000 inwoners. In het verzorgingsgebied zijn reeds een 18-tal fitnesscentra gevestigd op een inwonersaantal van 162.000 inwoners (huidige situatie). Er lijkt derhalve geen markt te zijn voor een bijkomende fitnessuitbating.

Binnen het verzorgingsgebied zou de toekomstige marktsituatie van een sportcentrum met sporthal, zwembad en fitnesscentrum uniek zijn. De keuze voor het type fitnessvoorziening (oppervlakte, lesaanbod, profilering en retentiemanagement) is afhankelijk van de marktontwikkelingen.

De exploitatie van een fitness is geen gemeentelijke taak. Wel is het van belang in de huidige initiatiefase rekening te houden met de toekomstige potentiële exploitatie zodat strategische keuzes vroegtijdig gemaakt kunnen worden. Het betreft hier de grootte en samenstelling van de fitnessruimte en de groepsruimte en zalen en de optie van medische fitness.

Het lijkt aangewezen om de exploitatie van een fitnesscentrum nader te verkennen met één van de fitnesszaken die is gevestigd in het verzorgingsgebied en die bereid zou zijn om te verhuizen naar sportcentrum Balsakker.

### 6.1.2 Zorg of coaching praktijken (kinesist, diëtist, sportpsycholoog, functional training, bof-coach, etc...)

Zorg of coaching praktijkruimtes voor een kinesist, diëtist, sportpsycholoog, functional trainer, bof-coach of dergelijke meer kunnen worden voorzien in de nieuwe accommodatie en worden verhuurd.

Laagdrempelige dienstverlening kan aansluiten bij sportcentrum Balsakker wanneer daar een zwembad en fitnessruimte zou worden voorzien en er derhalve voldoende en regelmatige sporters over de vloer komen.

Het verhuren van praktijkruimte in sportcentrum Balsakker kan zowel voor bestaande in de gemeente reeds actieve professionals als voor nieuwe praktijk beoefenaars van buitenaf.

Het lijkt aangewezen om alleszins de eventuele verhuur van praktijkruimtes in sportcentrum Balsakker nader te verkennen met professionals waarvan het beroep zou aansluiten bij de sporten die worden beoefend in het sportcentrum, de fitness of het zwembad.

### 6.1.3 Horeca

Horeca is voor zowel de zwembadklant als de fitnessklant vrij belangrijk. De zwembad- of fitnessklant komt niet alleen maar functioneel, maar wil ook gezelligheid en beleving. Een goede horecavoorziening kan daaraan bijdragen. De huidige horecavoorziening in het sportcentrum heeft overcapaciteit. Deze ruimte kan geoptimaliseerd worden indien kostendragende voorzieningen worden toegevoegd.

De huidige horeca is beperkt ingericht, maar wel recent. Er dient te worden gekeken naar de mogelijkheden van een uitbreiding om zowel zicht te hebben op het zwembad tijdens het zwemmen als naar een uitbreiding van het aanbod richting maaltijden.

We zien ook nog extra mogelijkheden door de inkom van het zwembad door de horeca te leiden. Bezoekers worden dan altijd via de horeca geleid. Dit leidt tot meer verkopen, maar ook tot meer efficiëntie mogelijkheden in het kader van bezetting van de zwembadreceptie en de horeca.

#### **6.1.4 Efficiëntere personeelsinzet – online kaartverkoop**

De techniek maakt het inmiddels mogelijk om ook online kaartverkoop toe te passen. Hierdoor wordt de rol van de receptionist anders en beperkter.

Bovendien zouden de huidige personeelsleden van sportcentrum Balsakker flexibeler en efficiënter kunnen worden ingezet in het uitgebreide sportcentrum.

#### **6.1.5 Overige invullingen ter overweging**

Naast bovengenoemde potentiële kostendragers zijn er uiteraard nog andere bijkomende invullingen denkbaar die tot gevolg zouden kunnen hebben dat het sportcentrum voldoende bezoekers trekt om in zo'n groot mogelijke mate kostendekkend te zijn, zoals bijvoorbeeld:

- Tafeltennis
- Boogschutters
- Polyvalente ruimte/verhuur
- Bibliotheek/leespunt
- Buurt/sportwinkelpunt
- Boldermuur
- Kinderopvang
- ...

### **6.2 Analyse en conclusies**

Met meer marktgerichte voorzieningen zoals een zwembad kan sportcentrum Balsakker nog aantrekkelijker en meer exploitabel zijn zodat een zwembad, fitness en ondersteunende zorg en coaching functies zouden kunnen worden gerealiseerd en aangeboden.

Hiervoor dienen keuzes te worden gemaakt ten aanzien van de profilering van sportcentrum Balsakker:

- Marktpotentieel voor de huisvesting van 1 bestaand fitnesscentrum;
- Combinatie sporthal-zwembad-fitness-zorg/coaching is uniek binnen het verzorgingsgebied;
- Zorg/coaching in combinatie met fitness en het zwembad biedt meerwaarde in de vorm van medische fitness en therapie zwemmen.

Het meer multifunctioneel inrichten van het sportcentrum, zowel bouwkundig als qua exploitatie, biedt volgens ons mogelijkheden. Naast fitness en bijvoorbeeld kinesitherapie zou kunnen worden gedacht aan buitenschoolse opvang nabij het sportcentrum. Kinderen zouden kunnen leren zwemmen tijdens de uren dat er kinderopvang is. De tijd dat ouders anders de zwemlessen tijdens de vrije tijd zouden moeten doorbrengen komt zodoende vrij. Door het sportcentrum meer multifunctioneel te maken onderscheidt het centrum zich van andere en wordt interessanter waardoor het een groter publiek zal aantrekken vanuit een ruimere omgeving.

## 7. Exploitatie prognose

Voor deze Projectbepaling werd uitgegaan van een totale investering van 6.000.000 euro exclusief BTW vanuit het AGB Lille.

Er werden 2 scenario's uitgewerkt. Scenario A gaat uit van een volledige financiering van de investering op 10 jaar voor de uitrusting en het materiaal en op 30 jaar voor de bouw aan een rentevoet van 0,75%. Scenario B bevat geen financieringslast en gaat uit van een financiering vanuit de eigen middelen van de gemeente. Het enige verschil tussen beide scenario's kan derhalve worden gevonden in de lijnen (i) uitrusting en materiaal en (ii) kapitaallast.

Beide scenario's werden berekend over de duur van de komende legislatuur waarbij:

- De kosten van personeel en exploitatie jaar op jaar lineair stijgen;
- De inkomsten uit zwemmen om de twee jaar licht stijgen op basis van een prijsaanpassing zonder rekening te houden met meer of minder bezoekers ten opzichte van de aannames waarop de inkomsten in 2020 zijn gebaseerd (voor de aannames zie verder);
- De inkomsten uit horeca, fitness en praktijkruimte eveneens lineair stijgen.

<b>Scenario A: financiering</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Personeel	€ 222.260,00	€ 225.593,90	€ 228.977,81	€ 232.412,48	€ 235.898,66
Exploitatiekosten	€ 156.250,00	€ 158.593,75	€ 160.972,66	€ 163.387,25	€ 165.838,05
Uitrusting en materiaal	€ 103.828,08	€ 103.828,08	€ 103.828,08	€ 103.828,08	€ 103.828,08
Kapitaallast	€ 186.171,00	€ 186.171,00	€ 186.171,00	€ 186.171,00	€ 186.171,00
<b>Totaal kost</b>	<b>€ 668.509,08</b>	<b>€ 674.186,73</b>	<b>€ 679.949,54</b>	<b>€ 685.798,80</b>	<b>€ 691.735,80</b>
Inkomsten zwembad	€ 450.000,00	€ 456.750,00	€ 456.750,00	€ 463.601,25	€ 463.601,25
Besparing vervoer school	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Horeca	€ 6.600,00	€ 6.666,00	€ 6.732,66	€ 6.799,99	€ 6.867,99
Fitness	€ 35.000,00	€ 35.350,00	€ 35.703,50	€ 36.060,54	€ 36.421,14
Praktijkruimte	€ 27.000,00	€ 27.270,00	€ 27.542,70	€ 27.818,13	€ 28.096,31
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>€ 543.600,00</b>	<b>€ 551.036,00</b>	<b>€ 551.728,86</b>	<b>€ 559.279,90</b>	<b>€ 559.986,69</b>
<b>Resultaat</b>	<b>€ -124.909,08</b>	<b>€ -123.150,73</b>	<b>€ -128.220,68</b>	<b>€ -126.518,90</b>	<b>€ -131.749,11</b>

<b>Scenario B: eigen vermogen</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Personeel	€ 222.260,00	€ 225.593,90	€ 228.977,81	€ 232.412,48	€ 235.898,66
Exploitatiekosten	€ 156.250,00	€ 158.593,75	€ 160.972,66	€ 163.387,25	€ 165.838,05
Uitrusting en materiaal	€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00
Kapitaallast	€ 166.666,00	€ 166.666,00	€ 166.666,00	€ 166.666,00	€ 166.666,00
<b>Totaal kost</b>	<b>€ 645.176,00</b>	<b>€ 650.853,65</b>	<b>€ 656.616,46</b>	<b>€ 662.465,72</b>	<b>€ 668.402,72</b>
Inkomsten zwembad	€ 450.000,00	€ 456.750,00	€ 456.750,00	€ 463.601,25	€ 463.601,25
Besparing vervoer school	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Horeca	€ 6.600,00	€ 6.666,00	€ 6.732,66	€ 6.799,99	€ 6.867,99
Fitness	€ 35.000,00	€ 35.350,00	€ 35.703,50	€ 36.060,54	€ 36.421,14
Praktijkruimte	€ 27.000,00	€ 27.270,00	€ 27.542,70	€ 27.818,13	€ 28.096,31
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>€ 543.600,00</b>	<b>€ 551.036,00</b>	<b>€ 551.728,86</b>	<b>€ 559.279,90</b>	<b>€ 559.986,69</b>
<b>Resultaat</b>	<b>€ -101.576,00</b>	<b>€ -99.817,65</b>	<b>€ -104.887,60</b>	<b>€ -103.185,82</b>	<b>€ -108.416,03</b>

Hieronder kan u de aannames en uitgangspunten vinden die als berekeningsbasis hebben gediend:

### **Personeel**

Bij gebrek aan gedetailleerde historische data werd vertrokken vanuit de laatst gekende loonkost van het vorige zwembad verhoogd met de loonindexeringen om uit te komen op 222.260 euro in het aanvangsjaar.

Bovendien kan het personeel worden aangevuld met toezichthouders vanuit de scholen tijdens het schoolzwemmen om de personeelskost te drukken, zou het huidige personeel van het sportcentrum Balsakker efficiënter ingezet worden en zou kunnen nagedacht worden over een online ticketverkoop. Deze laatste twee efficiëntie winsten (geschat op ongeveer  $(0,5 + 0,5 = 1 \text{ FTE})$  werd niet verrekend in de scenario's.

### **Exploitatiekosten**

Bij gebrek aan gedetailleerde historische data werd vertrokken vanuit de laatst gekende exploitatiekosten van het vorige zwembad verhoogd met de prijsindexen om uit te komen op 156.250 euro in het aanvangsjaar.

Om de exploitatiekosten, die voornamelijk bestaan uit water, elektriciteit en verwarming, te drukken en beter onder controle te kunnen houden zou kunnen onderzocht worden welke de terugverdientijden zijn van duurzame alternatieven. Deze werden niet meegenomen in de voorgestelde scenario's.

### **Uitrusting en materiaal**

Er werd 1.000.000 euro exclusief BTW voorzien voor de uitrusting en materiaal dat op 10 jaar afgeschreven zal worden.

### **Kapitaallast**

Er werd 5.000.000 euro exclusief BTW voorzien voor de bouw die op 30 jaar afgeschreven zal worden.

### **Inkomsten zwembad**

Bij gebrek aan gedetailleerde historische data werd vertrokken vanuit enkele assumpties om de te verwachten inkomsten te ramen, met name:

- 100.000 bezoekers per jaar onder de 12 jaar (schoolzwemmen, kinderen, zwemscholen edm.) tegen een inkomprijs van 2,5 euro per zwembeurt;
- 50.000 bezoekers per jaar boven de 12 jaar (recreatie zwemmen, duurtrainingen, edm.) tegen een inkomprijs van 4 euro per zwembeurt.

### **Besparing vervoer school**

Doordat onze eigen lagere school kinderen enerzijds minder vervoerskosten naar Beerse en Herentals met zich zullen meebrengen en anderzijds de partnershipvergoedingen aan die zwembaden niet meer verschuldigd zullen zijn, wordt er circa 25.000 euro bespaard op het huidig budget.

### **Horeca**

Door de uitbreiding van de horeca en de ruimere exploitatiemogelijkheden zou de huurprijs kunnen worden herzien met circa 6.600 euro op jaarbasis.

### **Fitness**

De te verwachten huurinkomsten voor de fitnessruimte werd geraamd op 35.000 euro per jaar.

### **Praktijkruimte**

De te verwachten huurinkomsten voor drie afzonderlijke of één grote praktijkruimte werd geraamd op 27.000 euro per jaar.

### **Resultaat**

Afhankelijk van de concrete uitvoering, structurering en financiering is het ligt het te verwachten negatief resultaat jaarlijks in de bandbreedte van 105.000 – 130.000 euro.

## 8. Vervolgstappen

### Haalbaarheidstoets

Vooraleer vervolgstappen te zetten lijkt het N-VA Lille verstandig om deze Projectbepaling te laten toetsen op haar haalbaarheid en in functie daarvan desgevallend bij te sturen.

Daartoe zal deze Projectbepaling worden geagendeerd op de Gemeenteraad van 24 oktober 2018 met het voorstel om de opdracht te verstrekken een haalbaarheidsstudie uit te voeren naar de mogelijkheden uiteengezet in deze Projectbepaling en deze in het bijzonder te toetsen op de volgende aspecten:

- incidentele en structurele kosten en opbrengsten van het sportcentrum;
- opbrengsten voor de verschillende exploitaties;
- kostendragers voor de instandhouding van het sportcentrum;
- kosten van deze Projectbepaling en welke dekkingsmogelijkheden de gemeente hiervoor heeft;
- onderzoek naar potentiële commerciële functies; voorzieningen die de exploitatie minder onrendabel maken.

Afhankelijk en in functie van de uitkomsten van deze haalbaarheidsstudie worden de volgende fases voorzien:

- Structureringsfase: het aftoetsen van verschillende publieke en private partners en de verdere uitwerking van het Project;
- Selectiefase: selectie en onderhandeling met de (private) partner(s);
- Uitvoeringsfase: realisatie en exploitatie van het Project.