

steller	Telefoonnummer	email
Thomas Tuerlings		thomas.tuerlings@valkenswaard.nl
Agendapunt	Kenmerk	Datum raadsvergadering
Businesscase De Wedert 2024 en verder	2023-420224	8 februari 2024
Portefeuillehouder		
M. Theus		
R. Pijnenburg		
Onderwerp		
Businesscase De Wedert 2024 en verder		

Aan de raad,

1. Voorstel:

1. Businesscase Horeca De Wedert 2024 vast te stellen
2. Businesscase Zwemlessen De Wedert 2024 vast te stellen
3. De gewijzigde tarievenstructuur vast te stellen
4. De gewijzigde begroting De Wedert 2024 vast te stellen

2. Inleiding:

Op 13 april 2023 heeft de gemeenteraad het voorstel *Begrotingswijziging exploitatietekort De Wedert*¹ aangenomen.

Middels dat raadsbesluit heeft de raad een budget beschikbaar gesteld voor:

- A. het nemen van maatregelen om het exploitatietekort over 2023 te verminderen;
- B. het uitwerken van aanvullende voorstellen ter verbetering van het exploitatieresultaat van De Wedert in de toekomst.

Maatregelen voor verbetering exploitatie over 2023

De onder A. genoemde maatregelen zijn in 2023 (gedeeltelijk) doorgevoerd en betreffen de volgende bedrijfsmatige verbeteringen:

- A 1. Optimalisering van werkprocessen waardoor meer efficiëntie verkregen wordt;
- A 2. Opnemen marketingbudget waardoor bezoekersaantallen in het binnen- en buitenbad en het gebruik van de sporthal geoptimaliseerd worden;
- A 3. Samenwerking met alle partijen in De Wedert en op Den Dries zoeken om nieuwe initiatieven op te zetten die gebruik van zwembad, sporthal en horeca kunnen bevorderen;
- A 4. Invoeren van een monitoringssysteem ten behoeve van het energieverbruik en de energieopwekking door de aanwezige zonnepanelen en dit te combineren met een verbeterde instelling van de machinekamer;
- A 5. Optimaliseren van het personeelsbestand waar het gaat om inzet en urenbelasting;

¹ <https://valkenswaard.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/dd935f53-a1a0-4291-bf3c-dd0f9a76b43d?documentId=092df1c5-dd56-4d55-bef1-bf824a10c621&agendaItemId=4f99b99c-c5f2-49be-ba88-4fa1c145e0da>

A 6. Doorvoeren van aanpassingen in het productaanbod en de uitstraling van de horeca en dit te combineren met uitvoerige analyses van kosten en baten. De financiële doorwerking hiervan treft u aan in *Bijlage 1*.

Deze verbeteringen hebben (tot op heden) geleid tot een positieve realisatie ten opzichte van de begroting 2023. De prognose is daarmee dan ook een verbeterd exploitatieresultaat over 2023. Voor meer toelichting op de status van de doorgevoerde maatregelen zie *Bijlage 1*. Wij stellen u voor dat de in deze bijlage voorgestelde maatregelen ook worden gehanteerd als uitgangspunt bij het opstellen van de begroting 2024.

Uitwerking aanvullende voorstellen voor verbetering toekomstige exploitatie

De onder B. genoemde aanvullende voorstellen zijn uitgewerkt en worden middels dit college- en raadsvoorstel ter besluitvorming voorgelegd. Het gaat dan om:

B 1. Een businesscase voor de horeca, uitgaande van de volgende premissen:

- In eigen beheer houden van de horeca;
- Verhogen van de begrote omzet naar € 220.000,-;
- Hanteren van een brutomarge van 55% op horeca afzet;
- Loskoppelen van de openingstijden van de horeca en de accommodatie.

B 2. Een businesscase zwemblessen, uitgaande van de volgende premissen:

- Door de gemeente georganiseerde activiteiten behouden;
- Door het zwembad georganiseerde activiteiten behouden;
- De kosten van gratis zwemmen voor jeugd op woensdagmiddag opnemen in de begroting.

B 3. Een nieuwe tarievenstructuur, door te voeren over de periode van twee jaar:

- Per 01-03-2024
 - Tarief binnenbad jeugd van €3,00 naar €3,50.
 - Tarief binnenbad volwassenen van €3,50 naar €4,00.
 - Tarief binnenbad 65+ / senioren van €3,00 naar €3,50.
 - Tarief buitenbad van €4,00 naar €4,50.
- Per 01-01-2025
 - Tarief binnenbad jeugd van €3,50 naar €4,00.
 - Tarief binnenbad volwassenen van €4,00 naar €4,50.
 - Tarief binnenbad 65+ / senioren van €4,00 naar €4,50.
- Doorgaan met gratis zwemmen voor jeugd op de woensdagmiddag
- Tarieven meerbaden en jaarkaart op basis van bovenstaande ook per gebruik in twee jaar €1 te verhogen.

B 4. Het doorontwikkelen van de organisatie van een beheersmatige en faciliterende naar een naar buiten gerichte en organiserende structuur.

3. Beoogd effect:

Het exploitatietekort van Sportaccommodatie de Wedert verminderen vanaf het jaar 2024.

4. Argumenten:

1.1 Met een toegewijde locatiemanager hebben we goede sturing

Door de start van een dedicated locatiemanager zal er een constantere aansturing plaatsvinden die met implementatie van de aanbevelingen uit het rapport van horecamakelaar Knook & Verbaas (zie Bijlagen 2 en 3) de exploitatie sterk zal kunnen verbeteren. Een en ander zal gepaard gaan met het onderzoek naar verdere mogelijkheden voor exploitatie in relatie tot de huidige horecavisie van de gemeente. Op basis van deze werkwijze kan nu veel data worden verzameld waarmee in de toekomst een realistische huurprijs kan worden bepaald voor het eventueel uitbesteden van de horeca. Het is op dit moment niet mogelijk een realistische huurwaarde te bepalen.

Onder leiding van de dedicated locatiemanager kan de organisatie zich bovendien doorontwikkelen van een beheersmatige organisatie naar een naar buiten gerichte, goed georganiseerde en service bewuste organisatie. De voordelen zullen in 2024 zichtbaar worden middels allerlei nieuwe sport gerelateerde activiteiten die een verhoogde omzet zullen laten zien. Hierin zal in samenwerking met relevante partijen veel energie gestopt moeten worden. Gedurende het komende jaar zullen de resultaten zichtbaar worden waardoor de toekomstige begrotingen positief aangepast zal kunnen worden.

1.2 Op basis van prognoses zit er een stijgende lijn in de omzet

Kijkend naar de huidige (t/m augustus 2023) gerealiseerde omzet van €134.150 kunnen we concluderen dat de begroting horeca inkomsten 2023 ruimschoots zal worden overtroffen. Verwachting is dat deze voor heel 2023 uitkomt op €200.000.

Voor 2024 staat de realisatie van het buitenpaviljoen op de agenda. De raad heeft hiervoor reeds een budget beschikbaar gesteld van €352.000. Door het verdwijnen van de huidige kleedhokjes zal ook het terras vergroot worden. Dit kan vervolgens gebruik worden voor sport-gerelateerde activiteiten. Samen met de aangepaste marketing strategie zullen hogere omzetten kunnen worden gerealiseerd.

Verwachte verbetering van de horecaomzet per bezoeker van het buitenbad voor 2024 is €0,75. Uitgaande van 35.000 bezoekers van het buitenbad² is dat een verbetering van de omzet van €22.500,-, waardoor voor het buitenseizoen een totale omzet opgenomen kan worden van €78.750.

Voor verdere verbeteringen van de horecaomzet kan gewerkt worden aan de aanbevelingen die in het rapport Knook & Verbaas zijn genoemd. In dit rapport wordt aangenomen dat de omzet de komende 5 jaar per jaar steeds met 20% zal stijgen. Aangezien in 2023 €200.000 wordt gerealiseerd kan de totale omzet voor 2024 naar €220.000. Dit is een verbetering van €85.000 t.o.v. begroting 2023.

Hierbij is nog geen rekening gehouden met het in samenwerking met de partners op Den Dries organiseren van sportieve events. Gesprekken hierover zijn vanuit sportbeleid en de nieuwe locatiemanager van de Wedert en de beleidsmedewerker sport gaande.

² Afhankelijk van weersomstandigheden

1.3 Op basis van de huidige resultaten lijkt een marge van 55% realistisch
De horeca draait op dit moment mooie marges. Op basis van de huidige resultaten is het hanteren van een marge van 55% voor de begroting 2024 realistisch.

1.4 Op basis van daadwerkelijk gebruik kan er aanzienlijk bespaard worden
In 2019 is door het college besloten dat zij na een jaar exploitatie van de horeca de openingstijden onder de loep zou nemen. Dat deze keuze nu wordt voorgelegd komt doordat er niet eerder een volledig exploitatiejaar was. Gedurende 2023 is duidelijk geworden dat er stevig bezuinigd kan worden door de openingstijden van de horeca aan te passen aan het daadwerkelijke gebruik daarvan. Verwachting is dat er hierdoor ca. €30.000 op personeelskosten kan worden bezuinigd.

2.1 Verbeteren communicatie en verhogen tarieven rendeert
In 2023 zijn er tot op dit moment meer deelnemers aan de verschillende door het zwembad georganiseerde activiteiten ten opzichte van vergelijkbare periode 2022. Voor 2024 wordt voorzien dat met de combinatie van een aangepaste communicatie en een hoger tarief een positief resultaat behaald zal worden.

Voorstel is om de door het zwembad zelf georganiseerde activiteiten te behouden en te intensiveren door middel van actieve communicatie middels website, beeldscherm in accommodatie, nieuwsbrieven en reclame op sociale media.

2.2 Gratis zwemmen bestaat niet
Voor de woensdagmiddag geldt nu dat jeugd gratis mag zwemmen. Hierdoor is extra personeel nodig. Kosten hiervan bedragen ca. €10.000 en gederfde inkomsten zijn €5.000. Deze kosten zijn tot op heden echter nooit meegenomen in de begroting. Het behouden van deze regeling drukt de exploitatie jaarlijks met €15.000. Deze regeling zou gestopt kunnen worden waardoor het exploitatieverlies met €15.000 verlaagd wordt. Dit heeft echter niet de voorkeur.

3.1 De Wedert komt op alle terreinen als goedkoopste uit de benchmark

Jeugd: Uit een opgestelde benchmark (zie bijlage 4) wordt duidelijk dat de Wedert ten opzichte van 21 andere zwembaden in Brabant het goedkoopste zwembad is. De toegangsprijzen in de Wedert voor jeugd van 4 t/m 17 jaar lopen van gratis op de woensdagmiddag tot €3,00 op andere recreatieve momenten. De entreprijzen bij de andere baden liggen voor de jeugd tussen de €3,80 en €6,95 met een gemiddelde van €5,19. De entreprijzen voor de jeugd zijn daarmee €2,19 lager dan het gemiddelde van de onderzochte zwembaden.

Volwassenen: Voor volwassenen liggen de prijzen bij de onderzochte zwembaden uiteen van €3,80 tot €7,20 met een gemiddelde van €5,43 terwijl de Wedert een prijs hanteert van €3,50. Ook hier is de Wedert het goedkoopste zwembad van de onderzochte baden. De entreprijzen voor volwassenen zijn daarmee €1,93 lager dan het gemiddelde.

Meerbaden en jaarkaarten: Bij de meerbadenkaarten (-/- €1,59 per bezoek onder gemiddelde) en jaarabonnementen (-/- €200 onder gemiddelde) is de Wedert in vergelijking met deze baden ook het goedkoopst.

Buitenbad: De toegangsprijzen van het buitenbad liggen €1,13 onder het gemiddelde van de onderzochte buitenbaden. Daar variëren de toegangsprijzen van €4,50 tot €6,95, terwijl de Wedert een prijs van €4,00 hanteert. De entreprijzen voor het buitenbad zijn daarmee €1,13 lager dan het gemiddelde van de onderzochte zwembaden.

3.2 Uitgaande van de premissen zijn de consequenties voor de begroting 2024:

- Inkomsten binnenbad (incl. activiteiten) stijgen (in combinatie met 10.000. meer bezoekers) met €43.750 (incl. meeropbrengst meerbadenkaarten)
- Inkomsten buitenbad stijgen met €17.500
- Derving van inkomsten woensdagmiddag (€5.000) en extra personeelskosten kosten (€10.000) in de begroting meenemen.

Om de exploitatie nog verder te verbeteren kan ervoor gekozen worden de tarieven nog verder te verhogen. Iedere €0,25 verhoging levert ca €18.250 op.

3.3 Korting voor eigen inwoners is wettelijk niet toegestaan

Deze maatregel kan problemen opleveren met het Europees recht, omdat alleen personen die in de gemeente wonen gebruik kunnen maken van de korting. Dit druist in tegen de principes van het vrije verkeer. Uit rechtspraak blijkt dat nationale maatregelen die een dergelijk woonplaatsvereiste opleggen als indirect discriminerende -en dus in principe verboden- maatregelen dienen te worden beschouwd. Personen die op het grondgebied van een andere staat (of gemeente) wonen, worden op die manier immers in een minder gunstige positie gesteld dan zij die wel in de desbetreffende gemeente wonen.

3.4 Harmonisatie tarievenstelsel sport is nog in ontwikkeling

Het gewijzigde tarievenstelsel dat nu voorligt, gaat uitsluitend over de individuele toegangsprijzen van het zwembad.

Afdelingen Sport en Vastgoed bereiden op dit moment een raadsvoorstel "harmonisatie tarievenstelsel sport" voor. Hierin worden ook de verhuurprijzen van het zwembad en de sporthal meegenomen. Naar verwachting zal deze harmonisatie verdere positieve consequenties hebben voor de exploitatie van De Wedert.

5. Kanttekeningen:

1.1 / 2.1 / 3.1 Maatschappelijke ontwikkelingen zijn geen zekerheid

Het blijft helaas onzeker hoe de energieprijzen en kosten van onderhoud zich ontwikkelen. Daarnaast bestaat er altijd een risico op onvoorziene ontwikkelingen die een negatieve impact hebben op de bezoekersaantallen. Het is slechts in beperkte mate mogelijk om hier rekening mee te houden in het opstellen van een begroting. Daar waar mogelijk, werken we aan het beperken van de risico's en het omlaag brengen van fluctuerende kosten. Eventuele afwijkingen worden gecommuniceerd in de P&C producten

1.2 / 2.2 / 3.2 Het buitenbad is sterk afhankelijk van weersomstandigheden

De opbrengsten van het buitenbad (toegang en horeca) zijn sterk afhankelijk van de weersomstandigheden gedurende de periode 1 april tot 1 oktober. Deze zijn onzeker en vooraf moeilijk voorspelbaar. Elke begroting is daarmee slechts een

inschatting op basis van redelijkerwijs te verwachten aantallen bezoekers.
Eventuele afwijkingen op de inkomsten van het buitenbad worden gecommuniceerd in de P&C producten.

6. Financiën:

Graag verwijzen we naar de NK 2023 waarin twee regels zijn opgenomen namelijk Sportcentrum De Wedert +/- 482.000 structureel en besparingsmogelijkheden De Wedert PM. Aan de invulling van deze PM post wordt door middel van dit raadsvoorstel invulling gegeven. Dit voorstel heeft een positief effect van €157.000 op de bandbreedte van 2024. Voor 2025 en verder is het effect 189.350 positief.

De in 2023 genomen maatregelen zijn zichtbaar in de realisatie tot en met 18-10-2023. De verwachte realisatie 2023 is een extrapolatie van de realisatie tot en met 18-10-2023. In onderstaand overzicht is een en ander op een rijtje gezet.

Analyse 2023 begroot - werkelijk De Wedert				
	begroting 2023	Realisatie t/m 18-10-23	Voorspelling realisatie 2023	Afwijking begroot -werkelijk
Lasten				
Personeel	685.681	752.284	859.753	-174.072
Nuts	349.666	224.026	384.045	-34.379
Onderhoud	195.989	152.485	174.269	21.720
Schoonmaak	130.000	130.189	148.787	-18.787
Exploitatie	122.502	125.855	143.835	-21.333
horeca inkoop	95.000	83.088	94.958	42
afschrijvingen	261.800		261.800	-
bijdrage onderhoud	-135.989		-135.989	-
Totale lasten	1.704.649	1.467.928	1.931.458	-226.809
Baten				
huren sporthal	-40.000	-33.671	-50.507	10.507
baten divers	-960		-960	-
overdracht rijk	-5.500		-5.500	-
huur zwembad	-110.000	-73.292	-109.939	-61
bezoekers binnenbad	-78.296	-91.974	-122.632	44.336
bezoekers buitenbad	-120.000	-135.580	-135.580	15.580
horeca	-135.000	-158.723	-211.631	76.631
Inkomsten uit subsidie		-113.289	-113.289	113.289
totalen inkomsten	-489.756	-606.530	-750.037	260.281
exploitatieresultaat	1.214.893	861.399	1.181.421	33.472

Op basis van extrapolatie van de kosten werkelijke gerealiseerd t/m 18-10-23 verwachten we in de jaarrekening de volgende afwijking te melden.

* Er zijn ongeveer 227.000 euro meer kosten gemaakt dan begroot. Dit komt voornamelijk door kosten personeel.

* De eerste drie kwartalen is er een interimmanager in dienst geweest van het zwembad en is er veel personeel ingehuurd.

* De interimmanager is nu vervangen door een vaste manager, welke opgenomen is in de begroting. Er wordt intern gestuurd op minder inhuur van personeel.

* Er is ongeveer 260.000 euro meer opbrengst gerealiseerd dan begroot. 113.000 euro wordt verklaard door eenmalige tegemoetkoming van het rijk voor energiekosten openbare zwembaden.

Alle maatregelen brengen een exploitatieverbetering voor 2024 van ca. €157.250. Voor 2025 komt dat nog eens op €32.100 uit door doorvoering verhoging entreprijzen en hogere opbrengsten horeca. Hieronder de begroting 2024 en de aanpassingen voor 2024 en 2025

aanpassing begroting 2024 de Wedert					
	begroting 2024	aanpassing begroting 2024 *	begroting 2024	aanpassing n begroting 2025	begroting 2025
Lasten					
Personeel ***	707.061	-20.000	687.061	-	687.061
Nuts	349.666	-10.000	339.666	-	339.666
Onderhoud	195.989		195.989	-	195.989
Schoonmaak	130.000	20.000	150.000	-	150.000
Exploitatie	104.002		104.002	-	104.002
horeca inkoop	95.000	4.000	99.000	9.900	108.900
afschrijvingen **	293.657		293.657		293.657
bijdrage onderhoud	-135.989		-135.989		-135.989
Totale lasten	1.739.386	-6.000	1.733.386	9.900	1.743.286
Baten					
huren sporthal	-40.000	-5.000	-45.000	-	-45.000
baten divers	-960	-	-960	-	-960
overdracht rijk	-5.500	-	-5.500	-	-5.500
huur zwembad	-110.000	-5.000	-115.000	-	-115.000
bezoekers binnenbad *	-78.296	-38.750	-117.046	-20.000	-137.046
bezoekers buitenbad *	-120.000	-17.500	-137.500	-	-137.500
horeca	-135.000	-85.000	-220.000	-22.000	-242.000
totalen inkomsten	-489.756	-151.250	-641.006	-42.000	-683.006
exploitatieresultaat	1.249.630	-157.250	1.092.380	-32.100	1.060.280

Hieronder treft u ook het gespecificeerde bandbreedte overzicht.

# hoofdstuk	Bandbreedteoverzicht		2024	2025 ev.	Totaal
1.4 / 2.2	personeelskosten		-20.000		-20.000
1.4	Voordeel openingstijden horeca	-30.000			0
2.2	nadeel woensdagmiddag	10.000			0
Bijlage 1	lagere energiekosten		-10.000		-10.000
Bijlage 1	hogere schoonmaakkosten		20.000		20.000
1.2 / 1.3	hogere horeca inkoop		4.000	9.900	13.900
Bijlage 1	hogere huur sporthal		-5.000		-5.000
Bijlage 1	hogere huur zwembad		-5.000		-5.000
3.1 / 2.2	hogere inkomsten bezoekers binnenbad		-38.750	-20.000	-58.750
3.1	voordeel tariefwijziging en meerbezoek	-43.750			0
2.2	nadeel woensdag	5.000			0
3.1	hogere inkomsten bezoekers buitenbad		-17.500		-17.500
1.2 / 1.3	hogere inkomsten horeca		-85.000	-22.000	-107.000
TOTAAL			-157.250	-32.100	-189.350

7. Vervolg:

Na besluitvorming worden de genoemde ontwikkelingen verder uitgerold.

8. Communicatie:

Het betreft een voorstel met voornamelijk financiële impact. De communicatie over de besluitvorming zal via de gebruikelijke weg plaatsvinden.

Bijlagen:

nr	omschrijving
1.	Bijlage 1 – Toelichting maatregelen voor verbetering exploitatie over 2023
2.	Bijlage 2 – Adviesrapport MFSA de Wedert van Knook&Verbaas
3.	Bijlage 3 – Benchmark prijzen zwembaden
4.	Bijlage 4 - Begrotingswijziging Businesscase De Wedert 2024 en verder

De raad van de gemeente Valkenswaard;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d.
14 november 2023;

Gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie d.d.
25 januari 2024;

BESLUIT

- 1. Businesscase Horeca De Wedert 2024 vast te stellen**
- 2. Businesscase Zwemlessen De Wedert 2024 vast te stellen**
- 3. De gewijzigde tarievenstructuur vast te stellen**
- 4. De gewijzigde begroting De Wedert 2024 vast te stellen**

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad d.d.
8 februari 2024

Kenmerk: 2023-420224

de griffier,

de voorzitter,

drs. C. Miedema

drs. A.B.A.M Ederveen