

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Onderzoek zwembaden
Portefeuillehouder	-	J.W. Uitslag (wethouder)
Eenheid	-	Maatschappelijke Ondersteuning
Contactpersoon	-	Leo Kortstee
Contactgegevens	-	l.kortstee@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van
Behandeling in raadsvergadering van

18 januari 2022
28 februari 2022

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van de voortgang van het onderzoek zwembaden.

Toelichting:

Achtergrondinfo opdracht onderzoek zwembaden

Begin 2021 heeft de raadscommissie verschillende opties besproken voor de toekomst van de gemeentelijke zwembaden en besloten te koersen op optie: optimalisatie van de bestaande exploitatie van de twee openluchtwembaden.

Stand van zaken nu

In verband met benodigde deskundigheid en kennis van zwembaden is Adviesgroep Synarchis ingeschakeld voor dit onderzoek. Inmiddels heeft Adviesgroep Synarchis in een beknopte rapportage, inclusief nulmeting van de onderhoudsstatus van beide zwembaden, een eerste concretisering aangeleverd. Hierin worden de belangrijkste bevindingen en richtinggevende verbetervoorstellen gedaan. De betreffende rapporten treft u bijgevoegd aan.

Vervolgstappen

Gestart wordt met de verdere uitwerking van deze voorstellen en de (verwachte) maatschappelijke en financiële consequenties. In eerste instantie worden de verbetervoorstellen beoordeeld op wenselijkheid en op realiteitsgehalte. Vervolgens worden de kansrijke voorstellen verder geconcretiseerd en worden er financiële kaders aan verbonden. Hierbij vindt onderverdeling plaats in de (mogelijk) nog in 2022 eenvoudig te realiseren verbetervoorstellen (de Quick Wins) en plannen voor de wat langere termijn en wordt de raad sowieso bij verbetervoorstellen met ingrijpende financiële gevolgen betrokken.

Voortgang onderzoek in twee fases

In verband met de voortgang van dit onderzoek is het van belang dit onderzoek in twee fases op te knippen, namelijk:

- fase 1

In fase 1 werkt Adviesgroep Synarchis, ondersteund door direct betrokken medewerkers van de eenheden MO en OR, de richtinggevende voorstellen uit en komt met een voorstel voor nadere uitwerking van fase 2 (de (mogelijk) nog in 2022 eenvoudig te realiseren verbetervoorstellen (de Quick Wins) en plannen voor de wat langere termijn) dat ter besluitvorming aan het College van B&W wordt voorgelegd.

- fase 2

Na besluitvorming over fase 1 vindt verdere uitwerking van fase 2 plaats.

Financiën:

In het voorstel van december 2020 was benoemd dat eventueel extra budget voor vervolgonderzoek in 2021 aangevraagd zou worden via de berap. Door de langere aanloop is dit nog niet gebeurd. We zijn nu zover dat de uitvoering bepaald en berekend is, daarom zullen we het benodigd budget (ca.

€ 20.000) voor fase 1 in de 1e berap 2022 aanvragen. Bij de verdere uitwerking worden verbetervoorstellen in een businessplan met eventuele financiële gevolgen ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd en wordt de raad sowieso bij verbetervoorstellen met ingrijpende gevolgen betrokken.

Communicatie:

Verschillende inwoners bezoeken de gemeentelijke zwembaden. Communicatie is dan ook één van de onderwerpen die in samenspraak met Communicatie wordt opgepakt.

Vervolg:

Via een raadsmemo informeren wij, na afronding van fase 1, u over de (mogelijk) nog in 2022 eenvoudig te realiseren verbetervoorstellen (de Quick Wins). Sowieso betrekken wij u met voorstellen met ingrijpende financiële gevolgen en koersen wij om in het najaar van 2022 het businessplan met verdere uitwerking, inclusief financiële consequenties en planning voor de langere termijn ter besluitvorming aan u voor te leggen. Zodra hierover meer duidelijkheid is, komen wij met voorstel tot wijziging van de lange termijn agenda raadsplanning.

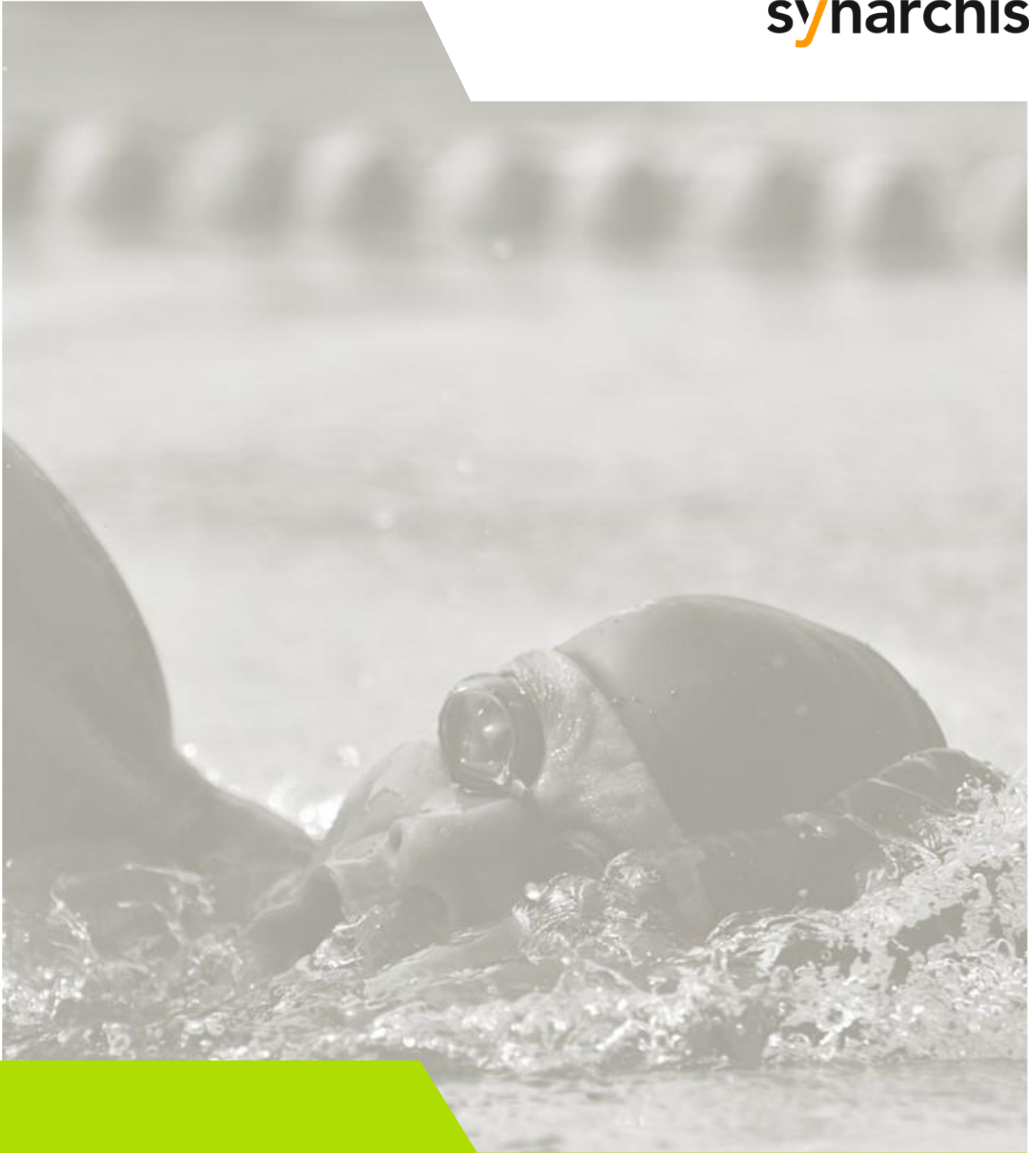
Bijlagen:

- Rapportage “Eerste concretisering Toekomstperspectief zwembaden” van Adviesgroep Synarchis.
- Nulmeting onderhoudsstatus gemeentelijke zwembaden van Adviesgroep Synarchis.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris
ing. S.A.D.C. van Geffen



Eerste concretisering

Toekomstperspectief zwembaden

Gemeente Dalfsen

6 januari 2022

Inhoudsopgave

Inleiding	1
1. Bureaustudie aangeleverde informatie	2
2. Gevoerde gesprekken	3
3. Nulmeting fysieke staat zwembaden	5
4. Bevindingen en richtinggevende verbetervoorstellen	6
4.1 Aanbod (accommodatie, activiteiten, horeca)	6
4.1.1 De accommodaties	6
4.1.2 Reguliere activiteiten of verhuur	6
4.1.3 Incidentele activiteiten/evenementen	7
4.1.4 Horeca	7
4.2 Bezoek	8
4.3 Personeel en openstelling	8
4.4 Tarieven	9
4.5 Website, sociale media, fysieke zichtbaarheid	9
4.6 Beheersvorm	9
5. Effecten van verbetervoorstellen (impactanalyse)	11
6. Vervoltraject (projectplan)	13
Bijlage 1 Mogelijke investeringen in attractiviteit accommodaties	14

Inleiding

In de gemeente Dalfsen bevinden zich twee openluchtzwembaden: Gerner in Dalfsen en De Meule in Nieuwleusen. In de tweede helft van 2020 is onderzoek verricht naar de toekomst van deze voorzieningen en is door bureau KH Olst de rapportage “toekomst en verbeterplan openluchtzwembaden gemeente Dalfsen” opgeleverd. Deze rapportage sloot af met een aantal opties voor de toekomst van de zwembaden. Het rapport is besproken in de raadscommissie en deze heeft besloten te koersen op optie 2: Het optimaliseren van de bestaande exploitatie van de twee zwembaden.

Deze voorliggende beknopte rapportage betreft een eerste concretisering van de voorkeursoptie. Hiermee wordt aan de toezegging aan de gemeenteraad voldaan. Hierna dient een vervolgtraject te worden gestart om in 2022 verder handen en voeten te geven aan de in deze beknopte rapportage gepresenteerde verbetervoorstellen, de maatschappelijke en financiële effecten hiervan nader uit te werken en concrete acties uit te zetten. Deze beknopte rapportage sluit dan ook af met een projectplan.

Voorafgaand aan dit projectplan (hoofdstuk 6) wordt in deze beknopte rapportage achtereenvolgens ingegaan op:

1. De belangrijkste bevindingen uit de aangeleverde informatie
2. De belangrijkste bevindingen uit de gevoerde gesprekken
3. De bevindingen uit de uitgevoerde nulmeting
4. Samenvatting van de belangrijkste bevinding en richtinggevende verbetervoorstellen
5. Indicatie van de effecten van verbetervoorstellen (impactanalyse)

1. Bureaustudie aangeleverde informatie

Ten behoeve van de gevraagde advisering is de in de inleiding genoemde rapportage uit 2020 bestudeerd alsmede de door bedrijfsleider en gemeente aangeleverde informatie. De belangrijkste bevindingen uit deze bureaustudie zijn:

- De komende 15 jaar is sprake van een stabilisatie van het aantal inwoners in de gemeente Dalfsen¹. Er zal een sterke vergrijzing optreden (meer senioren) en er is sprake van ontgroening (minderen kinderen/jongeren). Ook de categorie van 20 tot 64 jarigen neemt af.
- In de directe omgeving van beide zwembaden zijn veel zwemmogelijkheden waaronder een vijftal openlucht zwembaden. De belangrijkste concurrerende voorziening voor leszwemmen is zwembad en health club Dalfsen die vlak bij zwembad Gerner is gesitueerd en wordt geëxploiteerd door de landelijke exploitant Optisport.
- Het tarief voor een los bezoek is in de openlucht zwembaden in de gemeente Dalfsen marktconform (iets boven regionaal gemiddelde bij buitenbaden). De tarieven voor abonnementen liggen aan de bovenkant van het regionale spectrum. Uitzonderlijk is dat in Dalfsen bij een gezinsabonnement geen limiet wordt gesteld aan de omvang van het gezin. Het tarief voor zwemlessen is in zwembaden in Dalfsen erg laag.
- Het aantal recreatieve openstellingsuren per week is erg hoog vergeleken bij regionale baden. De zwembaden zijn bijna iedere werkdag toegankelijk van 7.00 uur 's ochtends tot 19.45 uur 's avonds. Ook in de weekenden is de openstelling ruim.
- KH Olst geeft als beoordeling dat sprake is van geïsoleerde weinig attractieve baden, die wel veilig en schoon zijn. Er is tevens weinig sprake van vernieuwende activiteiten. Zij voegen hieraan toe dat het profiel van de zwembaden onduidelijk is en weinig ondernemerschap wordt getoond.
- Het animocijfer (het gemiddeld aantal bezoeken per inwoner van het verzorgingsgebied) van de respectievelijke zwembaden is relatief hoog. De gemiddelde opbrengsten per bezoeker zijn marktconform.
- Het percentage personeelskosten van de totale kosten wordt door KH Olst als erg hoog beoordeeld. Dit is deels maar niet volledig te verklaren door de ruime openstelling.
- Er is geen eigen website en de informatie over de zwembaden is moeilijk te vinden, zeker voor verblijfstoeristen. De zwembaden zijn ook fysiek moeilijk vindbaar door het feit dat geen sprake is van bewegwijzering en het directe zicht op de bassins en ligweide wordt ontnomen door de entreegebouwen.
- Er zijn slechts in beperkte mate verbindingen met stakeholders als onderwijs, overheden, politiek, leveranciers, zorgaanbieders, creatieve industrie, sport- en vrijetijdsaanbieders en horeca.

¹ Inmiddels is deze situatie iets gewijzigd en wordt een (kleine) groei van het aantal inwoners verwacht. Dit op basis van de verwachting dat de woningbouwplannen de komende jaren naar boven worden bijgesteld als gevolg van het tekort aan woningen waarover door de gemeente Dalfsen met de provincie afspraken worden gemaakt en de Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle met meer te realiseren woningen in omliggende gemeenten waaronder de gemeente Dalfsen.

2. Gevoerde gesprekken

Op 29 november 2021 heeft een uitgebreid gesprek plaats gevonden met de bedrijfsleider van beide zwembaden. Ook is een bezoek gebracht aan de accommodaties. Hieruit zijn, grotendeels aanvullend op de resultaten uit de bureaustudie zoals gepresenteerd in hoofdstuk 1, de volgende bevindingen naar voren gekomen:

- De abonnementen zijn geldig voor beide zwembaden. Tijdens een bezoek aan een zwembad is het mogelijk het zwembad tijdelijk te verlaten waarbij een stempel wordt verstrekt. Men kan vervolgens op een later tijdstip op dezelfde dag terugkomen.
- Ongeveer 90% van de bezoekers aan de zwembaden betreft abonneementhouders.
- Het gesprek bevestigt het beeld dat voor zwemlessen (die op maandagavond en zaterdagochtend in zwembad Gerner en op dinsdagavond en zaterdagochtend in zwembad De Meule plaats vinden) sprake is van zeer lage tarieven. De zwemlessen zijn dan ook niet kostendekkend. De bedrijfsleider geeft aan dat wellicht uitbesteding aan een zwemschool is te overwegen.
- Zoals in hoofdstuk 1 aangegeven is voor leeszweemen het zeer dicht bij Gerner gelegen instructiebad van Optisport de belangrijkste concurrent. In algemene zin is het Heuveltjes Bosbad in Balkbrug de grootste concurrent als openlucht zwembad.
- Naast de bedrijfsleider is sprake van één vaste medewerker in Dalfsen. Verder wordt uitsluitend gewerkt met uitzendkrachten (ook instructeurs voor zwemlessen zijn afkomstig van het uitzendbureau).
- De uitzendkrachten zijn duur, oplopend tot rond de € 50,- per uur met een toeslag op zaterdag en zondag.
- De Meule heeft een wat jongere doelgroep maar ook meer banenzweemen, in Gerner komen ook toeristen en mensen uit Zwolle. De Meule is wat minder attractief, er komen ook mensen uit Nieuwleusen naar Gerner.
- De openstelling en personele bezetting is ongeveer als volgt:
 - Van 7.00-11.00 uur: banenzweemen (1 medewerker tot 10 uur, daarna 2 medewerkers)
 - Van 11.00-15.00 uur: recreatieve openstelling (2 medewerkers)
 - Van 15.00 uur – sluiting (meestal 19.45 uur) (2 medewerkers)
 - Bij grote drukte wordt maximaal opgeschaald naar 4 medewerkers, vanaf 10.00 uur is er altijd iemand die kassawerkzaamheden kan doen, bij zwemlessen is er geen sprake van kassabezetting maar vindt controle plaats aan de badrand.
- De bedrijfsleider geeft aan dat er mogelijk kansen zijn om in plaats van dure kassamedewerkers en voor opruimwerkzaamheden mensen in te zetten vanuit de sociale werkvoorziening “Dalfsen Werkt”.
- De focus is momenteel vrijwel uitsluitend gericht op het voeren van een kwalitatief goede, bedrijfsmatige exploitatie. Binnen de huidige organisatie is weinig sprake van innovatief vermogen en ondernemerschap.
- De zwemvierdaagse is een succes, verder is slechts in beperkte mate sprake van evenementen en activiteiten. Activiteiten die al wel worden georganiseerd zijn en waarbij zwembadpersoneel een rol of functie heeft:
 - Natte gymles (voor alle basisscholen in en om de kern Dalfsen) wordt door het zwembad aangeboden in Gerner en ondersteund in De Meule.
 - Dauwzweemen op Hemelvaartsdag (inclusief ontbijt) in beide zwembaden.
 - Zwemactiviteiten sports4kids wordt in samenwerking met de buurtsportcoach georganiseerd in zwembad Gerner.
 - Zwemestafette (voor alle basisscholen van Nieuwleusen) wordt georganiseerd in zwembad De Meule.
 - Aan het eind van het seizoen wordt door de vaste zwemmers ontbijtzwemmen georganiseerd in zwembad De Meule (dit wordt ondersteund door het zwembadpersoneel).
 - Na afloop van het seizoen vindt hondenzweemen plaats in zwembad Gerner.
- De zeer beperkte horecafunctie is een doorn in het oog van de bedrijfsleider. Er is zelfs geen mogelijkheid om snacks te bereiden en te verkopen.

In Nieuwleusen bevindt zich Kulturhus De Spil. De gemeente heeft verzocht om met hen te spreken over een mogelijke rol van de exploiterende stichting bij de exploitatie van De Meule (en eventueel Gerner). Op 29 november is gesproken met de directeur en het bestuur van De Spil. De belangrijkste bevindingen uit deze afstemming waren:

- De Spil zit in het voormalig Rabobankgebouw en bestaat uit onder meer een grand café, een school/kindcentrum, een bibliotheek en een sporthal.

- In 2018 is het gebouw in gebruik genomen en in 2019 draaide het prima. De jaren erna zijn voor een belangrijk deel bepaald door de maatregelen in het kader van de voorkoming van de verspreiding van Covid-19.
- Er is sprake van een vijfkoppig bestuur en een directeur. De Spil beschikt ook over een Team Beheer.
- De Spil heeft vorig jaar een activiteit in De Meule georganiseerd. Dat was een succes. Verder is er eigenlijk geen sprake van een verbinding tussen De Spil en het zwembad De Meule.
- De Spil zet zich in voor de 9.000 inwoners van Nieuwleusen. Hoewel de handen jeuken om meer uit het zwembad te halen wordt weinig synergie gezien tussen beide voorzieningen, ook gezien de afstand tussen beide accommodaties. Op dit moment ziet men weinig meerwaarde een rol te spelen bij de exploitatie van het zwembad, zeker zolang de voorwaarden waaronder dit zou kunnen plaatsvinden onduidelijk zijn. Wel kunnen over dit onderwerp verdere gesprekken worden gevoerd.

3. Nulmeting fysieke staat zwembaden

Op 8 december is door de onderhoudskundige van Synarchis een bezoek gebracht aan beide zwembaden en is een visuele inspectie uitgevoerd. In algemene zin is sprake van twee accommodaties die in goede staat van onderhoud verkeren. In onderstaand kader worden de belangrijkste bevindingen gepresenteerd. In de appendix bij deze beknopte rapportage is het inspectierapport (de nulmeting) opgenomen

De Meule in Nieuwleusen

- Vervangen dakbedekking binnen nu en 5 jaar.
- Vervangen inducon zonnecollectoren (op dak) door Sundiscs.
- Binnengebouw kan upgrading gebruiken (vervangen plafonds) en armaturen naar LED verlichting.
- Grote CV ketel is aan vervanging toe (energievreter), het is mogelijk de bassins te verwarmen met Sundiscs en een warmtepomp, zeker omdat er al zwembadafdekking aanwezig is en omdat het gebouw vloerverwarming heeft.
- Frequentiesturing toepassen op circulatiepompen.
- Enkele circulatiepompen vervangen (1 hoofdpomp en 2 speelompjes vervangen, de 2 grote zijn al vervangen).
- Meetwater terug laten lopen naar buffer.
- Indien ketel vervangen naar warmtepomp dan kan de brandmeldinstallatie ook verwijderd worden (scheelt weer jaarlijkse onderhoudskosten).

Gerner in Dalfsen

- Vervangen dakbedekking binnen 5 jaar.
- Vervangen inducon zonnecollectoren (op dak) door Sundiscs.
- Broninstallatie verwijderen c.q. afsluiten (kost meer dan het bespaart).
- CV ketel is op en gaat vervangen worden (zou ook door warmtepomp vervangen kunnen worden).
- Meetwater loopt al terug naar buffer van 1 systeem, andere ook hier op aansluiten.
- Gasgestookte "vorstvrij houden ketel" van de technische ruimte vervangen door warmtepomp of elektrische kabel.
- Entreegebouw in redelijke staat. Plafond al recent vervangen en LED armaturen aanwezig. Wat schilderwerk kan nog uitgevoerd worden en buitenom zijn de trespa platen aan het delamineren.

In het inspectierapport zoals opgenomen in de appendix bij deze beknopte rapportage zijn ook financiële ramingen gekoppeld aan voornoemde investeringen.

4. Bevindingen en richtinggevende verbetervoorstellen

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste bevindingen uit de uitgevoerde analyse weergegeven alsmede een aantal verbetervoorstellen. Achtereenvolgend wordt ingegaan op:

- Het aanbod (accommodatie, activiteiten, horeca): paragraaf 4.1.
- Het bezoek: paragraaf 4.2.
- Het personeel en de openstelling: paragraaf 4.3.
- De tarieven: paragraaf 4.4.
- De website, sociale media en zichtbaarheid: paragraaf 4.5.
- De beheersvorm: paragraaf 4.6

De belangrijkste bevindingen en verbeteracties worden vertaald naar de impactanalyse die wordt gepresenteerd in hoofdstuk 5 van deze beknopte rapportage.

4.1 Aanbod (accommodatie, activiteiten, horeca)

4.1.1 De accommodaties

De accommodaties zijn relatief goed onderhouden en maken een nette indruk. Zoals in de rapportage uit 2020 is aangegeven is geen sprake van grote recreatieve elementen. Wij beoordelen dit echter niet als een groot bezwaar. Zwembaden als Gerner en De Meule dienen zich in onze optiek vooral te positioneren als voorziening voor ouders met kinderen (zoals gezinnen) en senioren. Daar passen geen grootschalige voorzieningen bij. Enerzijds omdat deze toch niet kunnen concurreren met grotere andersoortige attractieve voorzieningen, maar ook niet met een zwembad zoals het Heuveltjes Bosbad in Balkbrug, en dus geen grote nieuwe doelgroep zullen genereren. Anderzijds omdat de kleine groep jongeren die zich wellicht door de recreatieve voorzieningen wel laat verleiden om het zwembad te bezoeken zich mogelijk niet goed verhoudt tot de primaire doelgroep. Eén van de belangrijkste onderscheidende factoren van zowel Gerner als De Meule is namelijk het feit dat er geen sprake is van vandalisme of overlast. In veel zwembaden in Nederland is het gedrag van jongeren een levensgroot probleem.

Overigens vinden wij wel dat met name op de ligweides enige vernieuwing op zijn plaats is, met name om de bestaande bezoekers vast te houden en het verblijf de veraangenamen. Bij Gerner zou toevoeging van een speeltoestel niet misstaan en bij beide accommodaties zou een herinrichting van de ligweide met wat kleine recreatieve of sportieve elementen aan te bevelen zijn (kleine speeltoestellen, een basket, etc.). Ook zou een klein spraypark kunnen worden overwogen met kleine spuit- en waterelementen voor de jongste doelgroep. Dit laatste vraagt echter om substantiële investeringen die naar verwachting niet kunnen worden terugverdiend. Verder zouden vooral esthetische aanpassingen de aantrekkelijkheid van het verblijf in het zwembad kunnen vergroten. Hierbij kan worden gedacht aan het aanbrengen van decoratieve elementen aan de muren en hekwerken die het terrein omsluiten of het inrichten van een aantrekkelijk terras met gevarieerd meubilair (lounge baken, strandstoelen, picknicktafels, etc.). Hiervoor is echter een investering in en uitbreiding van de horecafunctie een absolute vereiste (zie ook in het vervolg van deze rapportage).

4.1.2 Reguliere activiteiten of verhuur

In buitenbaden is meestal geen sprake van het aanbod van reguliere activiteiten als begeleide groepslessen (in jargon: doelgroep activiteiten) of zelfs leszwemmen. In Dalfsen en Nieuwleusen wordt leszwemmen wel aangeboden. Er is zeker belangstelling voor maar het is een verlieslatende activiteit (zie ook verder in deze rapportage onder "tarieven"). Overwogen kan worden om zwemlessen te laten verzorgen door een zwemschool of de activiteit te beëindigen. In het laatste geval wordt in Dalfsen nog zwemles aangeboden in het overdekte instructiebad dat wordt geëxploiteerd door Optisport. Verder kan worden geacht aan (structurele) verhuur van badwater aan maatschappelijke organisaties, zorginstellingen, scholen, bedrijven of andere stakeholders.

4.1.3 Incidentele activiteiten/evenementen

Jaarlijks vindt in de zwembaden de zwemvierdaagse plaats hetgeen een groot succes is. Verder is het aanbod van activiteiten en evenementen beperkt. In dit opzicht kan zeker een slag worden geslagen. Door het aanbieden van speciale evenementen of activiteiten kunnen mogelijk mensen worden bereikt die de weg naar de zwembaden nog niet weten te vinden waarna zij mogelijk ook herhaalbezoeken kunnen brengen. Samenwerking met andere stakeholders bij het aanbieden van activiteiten en evenementen (bestaande stichtingen, buurtsportcoaches, etc.) verdient aanbeveling met als bijkomend effect dat de zwembaden ook echt een rol gaan spelen in het maatschappelijke netwerk van de gemeente Dalfsen. Overigens moet er bij activiteiten en evenementen niet op voorhand van worden uitgegaan dat deze een substantieel positieve directe bijdrage leveren aan het exploitatieresultaat. Het maatschappelijk belang kan echter groot zijn voor de dorpen. Concreet kan worden gedacht aan:

- Kampioenschap bommetje (dat kan vanaf de badrand).
- Drijf in bioscoop (vanuit het water een film kijken op groot scherm).
- Business lunch (voor organisaties en bedrijven).
- Moonlight zwemmen (late openstelling).
- Natte sportdag (voor scholen of andere instellingen).
- Disco zwemmen (voor de jongere jeugd).
- Hondenzwemmen (afsluiting seizoen)².

Het verdient aanbeveling om met een creatief team bestaande uit de bedrijfsleider, een vertegenwoordiging van de gebruikers, een vertegenwoordiging van de niet-gebruikers, betrokkenen vanuit de gemeentelijke organisatie en andere stakeholders uit de gemeente voor ieder seizoen minimaal drie activiteiten te bedenken en per activiteit een organisatie team op te zetten dat verantwoordelijk is voor de betreffende activiteit/evenement. Dit voorkomt dat er weer wordt overgegaan tot de “orde van de dag” en de activiteiten/evenementen niet van de grond komen.

Tenslotte wordt vanuit de bedrijfsleider ook aangegeven dat nagedacht wordt over de benutting van de ligweides tijdens de maanden buiten het openstellingsseizoen. Hoewel het zeker goed is om hierover na te denken zien wij in den lande dat er weinig goede voorbeelden zijn. Bijkomend aspect is dat ook de veiligheid, onder meer vanwege de aanwezige bassins, zeker aandacht behoeft. Indien ook de bassins in de winter operationeel worden gehouden zijn hier hoge kosten mee gemoeid. Indien winterzwemmen serieus wordt overwogen dient naar deze kosten nader onderzoek te worden verricht. Voorbeelden van activiteiten buiten het seizoen zijn:

- Openstelling voor zwem- of triatlon trainingen (in wetsuits).
- Zwemmen in tijden van gedeeltelijke lock downs in tijden van epidemieën (als binnenbaden gesloten zijn).
- Sportdagen op het buitenterrein.
- Kerstmarkt op het buitenterrein.

4.1.4 Horeca

Het ontbreken van een substantiële horecafunctie in beide zwembaden kan worden gezien als een belangrijk hiaat. Het feit dat geen patat, snacks of broodjes gekocht kunnen worden maakt een verblijf minder aangenaam. Het eten van patat met een snack is onlosmakelijk verbonden met het bezoek aan een openlucht zwembad. Voor luxere consumpties of gezonde versnaperingen is in de regel minder belangstelling. Wij adviseren om de horecafunctie uit te breiden. Dat kan door aan te bouwen aan de bestaande accommodaties (bij de huidige uitgiftepunten), een aparte kiosk te bouwen op het zwembadterrein of de horeca extern uit te besteden tegen een pachtsom (een foodtruck wordt op het zwembadterrein geplaatst). Zoals hiervoor aangegeven zou een aantrekkelijk terras kunnen worden gerealiseerd waar de consumpties worden genuttigd. Dit zal zeker bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de voorziening en vooral ook de verblijfsduur verlengen.

De in deze paragraaf genoemde mogelijke aanpassingen in de accommodaties ter verhoging van attractiviteit en uitstraling zijn in bijlage 1 vertaald naar een eerste raming van de investeringskosten. Als “tussenvariant” zou ook kunnen worden overwogen om bij mooi binnen de muren van het zwembad ruimte te bieden aan een snackwagen

² Deze activiteit vindt (zoals eerder reeds aangegeven) momenteel al in zwembad Gerner plaats.

of foodtruck. Er zou dan vooralsnog alleen hoeven te worden geïnvesteerd in terrasmeubilair. In plaats van het realiseren van een positief resultaat van een eigen horecaexploitatie zou dan standgeld kunnen worden gevraagd.

4.2 Bezoek

Uit de uitgevoerde analyse blijkt dat de zwembaden Gerner en De Meule goed worden bezocht als het verzorgingsgebied in ogenschouw wordt genomen. Een cumulatief animocijfer van 2,6 in 2019 (dat kan worden gezien als een jaar met een “gemiddelde zomer”) is hoog. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat er, vooral in Dalfsen, ook sprake is van toeristen die een bezoek brengen aan het zwembad. Hoewel het bezoek vroeger nog veel hoger was lijkt het, gezien de bestaande marktomstandigheden met betrekking tot openluchtzwembaden en de sterke aanwezige concurrentie, lastig om de bezoekersaantallen substantieel te verhogen. Er zal met name aan moeten worden gewerkt om te voorkomen dat de huidige bezoekersaantallen (verder) afnemen. De verbetervoorstellen zoals in dit hoofdstuk zijn gepresenteerd zullen dan ook vooral dit doel dienen.

4.3 Personeel en openstelling

De personeelskosten dienen te worden beperkt. Er zijn in dit verband drie knoppen om aan te draaien:

- Openstelling.
- Personeelsrooster.
- Kosten per uur/formatieplaats.

Op basis van onze analyse bieden de eerste en derde knop het meeste perspectief.

Het **openstellingsrooster** is erg ruim. Het zwembad is eigenlijk altijd open van 7.00 tot 19.45 uur op werkdagen, zaterdag van 10.00 uur tot 16.45 en zondagmiddag van 13.00 tot 16.45 uur. Hoewel dit erg klantvriendelijk kan worden genoemd is de consequentie dat ook altijd personeel aanwezig dient te zijn. Wij zouden er voor willen pleiten om (veel) minder open te zijn. Veel buitenbaden hebben een weersafhankelijke openstelling. De bedrijfsleider geeft aan dat dit met name voor de vaste groep (oudere) banenzwemmer in de ochtend lastig is omdat zij de sociale media, waarop zou moeten worden aangegeven of het zwembad open of gesloten is, niet (kunnen) volgen. Een denkrichting kan zijn om het zwembad iedere ochtend twee uur open te stellen van 7.30 tot 9.30 uur. Vervolgens het zwembad te sluiten tot 14.00 uur en daarna een weersafhankelijk openstelling vanaf 14.00 uur. Als het 21 graden of warmer is, is het zwembad vanaf 14.00 uur open, anders is het zwembad gesloten. Er dient een flowchart van handelingen te worden opgesteld die hierbij wordt gehanteerd. Uiteraard is het hierbij wel van belang dat het zwembad actief gebruik gaat maken van social media (zie ook in het vervolg van deze rapportage). Uiteraard gaan de zwemlessen op de vroege maandagavond en op zondagochtend onder (vrijwel) alle omstandigheden door.

In hoofdstuk 2 van deze beknopte rapportage is inzicht gegeven in het **personeelsrooster** bij het huidige openstellingsrooster. Wij beoordelen deze inroostering als optimaal. De opstart met één medewerker is (vanuit veiligheidsaspectief) al voor discussie vatbaar en de opschaling naar twee medewerkers voor de rest van de dag, voor de dagen dat geen sprake is van grote drukte, biedt geen ruimte voor een efficiencyslag. Ook is de inzet van één formatieplaats bedrijfsleider voor de gezamenlijke zwembaden in onze optiek passend bij de opdracht. Hierbij besteedt de bedrijfsleider tijdens het openstellingsseizoen de meeste tijd wat gedurende de wintermaanden wordt gecompenseerd.

In de huidige situatie is naast de bedrijfsleider slecht één medewerker in gemeentelijke dienst die werkzaam is in zwembad Gerner in Dalfsen. Verder wordt uitsluitend gebruik gemaakt van uitzendkrachten. Dit biedt optimale flexibiliteit maar leidt ook tot relatief hoge **personeelskosten per uur** (en omgerekend uiteraard ook per formatieplaats). Nader dient te worden onderzocht of het toch niet mogelijk is om meer medewerkers in gemeentelijke dienst te nemen of af te nemen bij een organisatie die de (goedkopere) horeca- of zwembad CAO kunnen hantieren. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan maatschappelijke voorzieningen zoals het eerder genoemde Kulturhus De Spil. Dit kunnen ook medewerkers zijn die in de zomer werkzaam zijn in het zwembad en in de winter andere werkzaamheden verrichten waar het zwaartepunt juist niet in de zomerperiode ligt.

Daarnaast leent de exploitatie van een openluchtwembad zich ook wel voor vrijwillige inzet, bijvoorbeeld in de kassa, schoonmaken/opruimen en toezichthouden. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat de combinatie vrijwilligers en betaalde krachten veel aandacht vraagt. Het is namelijk vaak een bron van onvrede als voor vergelijkbare werkzaamheden in het ene geval wel en in het andere geval geen vergoeding wordt verstrekt. Tenslotte kunnen de banden met een organisatie als “Dalfsen Werkt” mogelijk worden aangehaald. Hierbij dient niet als uitgangspunt te worden genomen dat het huidige personeel één op één kan worden vervangen door medewerkers vanuit een sociale werkvoorziening. Toch zijn er werkzaamheden waar hun inzet kan leiden tot een (zeer) beperkte reductie van de inzet van uitzendkrachten. Het is echter vooral goed voor de maatschappelijke waarde van het zwembad.

4.4 Tarieven

De tarieven voor losse baden en abonnementen zijn marktconform. Hier is niet veel ruimte meer voor verhogingen zonder dat dit naar verwachting zal leiden tot vraaguitval. Omdat er geen zwembaden in de omgeving zijn die veel hogere tarieven hanteren dan wat als marktconform wordt beoordeeld, en marktconforme tarieven voor een buitenbad voor weinig mensen een onoverkomelijke drempel vormen, zal een verlaging van de tarieven van Gerner of De Meule naar verwachting niet resulteren in een substantiële toename van de bezoekersaantallen.

Zoals eerder aangegeven verdient het wel aanbeveling om de abonnementenstructuur te herzien. Zo zijn de kortingen bij voorverkoop relatief hoog. Belangrijker is echter dat sprake is van gezinsabonnementen waarbij het aantal kinderen niet gelimiteerd is. Bij veel zwembaden dient bijvoorbeeld vanaf het vierde of vijfde lid van het gezin te worden bijbetaald. De tarieven voor leszwemmen zijn zeer laag. Uiteraard kan hier voor gekozen worden om de inwoners van de gemeente de gelegenheid te geven om voor lage kosten hun kinderen het zwemdiploma te laten halen. Daarbij dient dan wel duidelijk te zijn dat dit een negatief effect heeft op de exploitatie van het zwembad. Indien het streven is om het exploitatieresultaat van het zwembad te verbeteren ligt hier derhalve wel een mogelijkheid.

4.5 Website, sociale media, fysieke zichtbaarheid

Het feit dat de zwembaden geen eigen website hebben is eigenlijk niet meer van deze tijd. Ook wordt er geen gebruik gemaakt van sociale media waar zeker voor de doelgroep ouders met kinderen veel winst behaald kan worden. Zeker indien een weersafhankelijke openstelling zou worden ingevoerd is een actief beleid op dit gebied noodzakelijk. Het biedt verder veel mogelijkheden om de binding tussen bezoekers/inwoners en het zwembad te versterken. Daarnaast zijn de zwembaden erg verstopt. Een esthetische aanpassing van de voorgevel en de reclame-uitingen aan de voorzijde van de entreegebouwen alsmede bordjes op de toegangswegen zijn zeker aan te bevelen.

4.6 Beheersvorm

De zwembaden Gerner en De Meule worden geëxploiteerd door de gemeente Dalfsen. Van oudsher was dit in Nederland een dominante beheersvorm. Inmiddels is dit echter niet meer het geval. Openluchtwembaden worden veel door stichtingen geëxploiteerd, in de meeste gevallen met professionele (betaalde) medewerkers, in een toenemend aantal gevallen echter ook door stichtingen die uitsluitend gebruik maken van vrijwilligers. Ook besteden gemeenten in een toenemend aantal gevallen de exploitatie van hun buitenbad uit aan professionele marktpartijen, zoals Optisport die zoals eerder aangegeven al in Dalfsen actief is.

Een gemeentelijke exploitatie kenmerkt zich in vrijwel alle gevallen door een hoge mate van maatschappelijke meerwaarde. Kenmerken zijn in de regel een ruime openstelling, lage tarieven en een klantgerichte benadering. Minder oog is er vaak voor een bedrijfsmatige exploitatie en vaak is ook sprake van een beperkte mate van ondernemerschap wat zich manifesteert in een conservatieve exploitatie zonder vernieuwende activiteiten of evenementen. Dit komt ook overeen met de situatie in de gemeente Dalfsen.

De vraag is dan ook gerechtvaardigd of de verbetervoorstellen zoals hiervoor gepresenteerd (en die in hoofdstuk 5 samengevat worden weergegeven) vanuit de bestaande organisatie daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden. Door de bedrijfsleider wordt aangegeven dat de organisatie weinig innovatief vermogen kent en dat de afhankelijkheid van de gemeentelijke organisatie zich op momenten niet goed verhoudt tot de daadkracht die nodig is om in te spelen op de behoefte en invulling te geven aan verbeterplannen en activiteiten. In onze optiek zal in ieder geval de eerder genoemde samenwerking met maatschappelijke en sociale partners moeten worden aangegaan bij het organiseren van activiteiten en het vergroten van de levendigheid in de zwembaden. Naast bestaande stichtingen, onderwijs en zorgorganisaties kan ook worden gedacht aan buurtsportcoaches of opbouwwerkers.

Vanwege het feit dat de gemeente Dalfsen heeft besloten te koersen op het optimaliseren van de bestaande exploitatie van de twee zwembaden zou echter ook de keuze voor een andere beheersvorm kunnen worden gemaakt. Dit dient dan een beheersvorm te staan waar sprake is van een meer commerciële en bedrijfsmatige exploitatie. Meest voor de hand ligt dan het onderbrengen van de exploitatie bij een, nieuwe of bestaande, stichting of bij een marktpartij. In het eerste geval zal het maatschappelijke aspect nog steeds hoog in het vaandel staan (een stichting is niet winst beogend) maar zal de stichting wel proberen om door een bedrijfsmatige en ondernemende exploitatie zoveel mogelijk maatschappelijke waarde te genereren voor de vergoeding die zij van de gemeente ontvangt. Bij de keuze voor een marktpartij dienen de maatschappelijke randvoorwaarden waarbinnen de exploitatie dient plaats te vinden aan de voorkant eenduidig te worden geformuleerd (naar verwachting in een aanbestedingsdocument) en contractueel te worden vastgelegd. Een marktpartij prijst de maatschappelijke kaders af waardoor deze een kostenverhogende effect hebben voor de gemeente als opdrachtgever. Bij alle aspecten die buiten de kaders vallen zal de exploitant een financiële afweging maken en keuzes maken vanuit commercieel perspectief.

5. Effecten van verbetervoorstellen (impactanalyse)

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste verbetervoorstellen uit hoofdstuk 4 van deze beknopte rapportage samengevat gepresenteerd. Per voorstel is aangegeven welk maatschappelijk effect wordt bereikt (meer bezoekers, grotere tevredenheid bij bezoekers, vergroting maatschappelijke functie van de zwembaden) en welk financieel effect te verwachten is. Er is sprake van verschillende scores van “+ + +” (zeer groot effect) tot “- - -” (zeer gering effect).

Verbetervoorstellen	Effect Maatschappelijk	Effect Financieel (jaarlast)
Speeltoestellen op ligweide	+	0
Spraypark op ligweide	++	-
Esthetische aanpassingen	+	0
Horecavoorziening met terras	+++	+
Afschaffen lezswemmen	--	+
Meer verhuur aan organisaties	0	+
Intensivering activiteiten en evenementen	++	0
Beperken openstelling	-	+++
Inzet goedkopere medewerkers	0	+
Inzet vrijwilligers	0	+
Inzet mensen met afstand tot arbeidsmarkt	+	0
Verhogen tarieven lezswemmen/aanbod door andere partij	-	+
Verbeteren website/social media	+	0/+
Verzelfstandigen van exploitatie	-	++

Hieronder wordt een korte beschouwing gegeven op de verbetervoorstellen die in maatschappelijk of financieel opzicht het meeste impact sorteren.

Met name de opzet van bij het concept openlucht zwembad passende horecavoorzieningen zal een enorme impact hebben op de aantrekkelijkheid van de zwembaden en zal met name de verblijfsduur van bezoekers substantieel verlengen. Het financiële effect moet echter niet worden overschat. Enerzijds omdat de inkoop- en personeelskosten in de regel ongeveer 75% van de omzet bedragen, anderzijds omdat aanzienlijke investeringen dienen plaats te vinden (zie bijlage 1 bij deze rapportage) die resulteren in jaarlijkse kapitaallasten.

Met name een spraypark is een hele aantrekkelijke voorziening voor kleine kinderen. Het zal de aantrekkelijkheid van het zwembad zeker fors vergroten. Zoals uit bijlage 1 blijkt zijn er echter ook forse investeringen mee gemoeid. In de regel worden de kosten die voortvloeien uit deze investeringen niet gecompenseerd door een hogere omzet die kan worden toegerekend aan de realisatie van een spraypark. Het resultaat op de jaarlast c.q. het exploitatie-resultaat zal derhalve negatief zijn.

Het afschaffen van het lezswemmen of het verhogen van de tarieven voor zwemlessen zal een negatief maatschappelijk effect hebben maar een substantieel positief effect op de financiële exploitatie. Zoals eerder aangegeven is met de huidige tarieven het lezswemmen een verlieslatende activiteit wat vergeleken bij andere zwembaden uitzonderlijk is. Indien geen lezswemmen meer wordt aangeboden zijn er overigens legio alternatieven binnen afzienbare afstand van Dalfsen en Nieuwleusen en zelfs in Dalfsen (bij Optisport). Hier worden echter substantieel hogere tarieven gehanteerd. Indien zou worden besloten het lezswemmen in Gerner en De Meule te beëindigen betekent dit ook dat een einde zou komen aan een lange traditie van zwemlessen in de openlucht in de gemeente Dalfsen. Er zullen ook zeker inwoners van de gemeente zijn die dit zullen betreuren.

Het gemeentebestuur van Dalfsen heeft sterke behoefte aan meer levendigheid op en een intensivering van het gebruik van het zwembadterrein. Zoals eerder aangegeven kan dit het best worden bereikt door het ontwikkelen van speciale (eenmalige) activiteiten en evenementen in de zwembaden. Indien de betrokkenen erin slagen een aantrekkelijk programma aan te bieden zal dit een grote impact hebben op de maatschappelijke waarde van de openlucht zwembaden. De verwachting is echter ook dat er in financieel opzicht al een goede prestatie wordt geleverd als er sprake is van “break even” situatie.

Indien de ambitie is om het exploitatietekort van de zwembaden te reduceren is een aanpassing van het openstelingsrooster onvermijdelijk. Een sluiting tijdens de rustige uren en een beperktere openstelling op dagen dat sprake is van slecht weer zal een aanzienlijke positieve impact hebben op het exploitatieresultaat. Op basis van de ervaring van Synarchis zal het maatschappelijk effect van deze ogenschijnlijk ingrijpende maatregelen beperkt zijn. Er zal sprake zijn van een snelle gewenning en het raakt slechts een (zeer) beperkt aantal mensen die gewend zijn om tijdens de daluren of bij slecht weer gebruik te maken van één van de Dalfense zwembaden. In combinatie met een aanpassing van de openstelling kan ook de gedeeltelijke inzet van andersoortig personeel leiden tot een kostenbesparing.

Zoals reeds verschillende malen benadrukt zal het een forse inspanning en veel ondernemerschap vergen om verbetervoorstellen daadwerkelijk door te voeren. De vraag is gesteld (en deels beantwoord) of een gemeentelijke exploitatievorm hiervoor het meest geschikt is. Alternatieve vormen voor de exploitatie zijn in deze beknopte rapportage benoemd en kunnen nader worden onderzocht. In principe betekent de keuze voor een niet gemeentelijke beheersvorm een (beperkte) concessie aan het maatschappelijke karakter van de exploitatie maar kan sprake zijn van een goedkopere exploitatie met een hogere mate van (commercieel en/of maatschappelijk) ondernemerschap.

6. Vervolgtraject (projectplan)

Zoals in de inleiding al is aangegeven is aan Synarchis opdracht verstrekt om in enkele weken tijd een eerste concretisering voor de optimalisering van de exploitatie van zwembaden De Meule en Gerner aan het papier toe te vertrouwen. Op basis van deze exercitie wordt aan de vraag van de gemeenteraad van de gemeente Dalfsen om een eerste concretisering van de wijze waarop de exploitatie van de zwembaden kan worden geoptimaliseerd voldaan. Begin 2022 kan dan een aanvang worden gemaakt met de verdere uitwerking van de voorstellen en de (verwachte) maatschappelijke en financiële consequenties waarna een begin kan worden gemaakt met de implementatie ervan.

Wij stellen voor om een gemeentelijke projectgroep op te richten voor de verdere uitvoering van het “Project optimalisering exploitatie Gerner en De Meule”. De projectgroep bestaat uit een bestuurlijke en ambtelijke vertegenwoordiging, ondersteund door Adviesgroep Synarchis, waarbij deze projectgroep waar nodig en mogelijk gericht partijen/organisaties betreft die bij deze verbetervoorstellen een mogelijke bijdrage kunnen leveren”

In eerste instantie worden de verbetervoorstellen beoordeeld op wenselijkheid (“willen we deze überhaupt in de verdere beschouwing betrekken?”) en op realiteitsgehalte (“gaan we dit voor elkaar krijgen”). Vervolgens worden de kansrijke voorstellen verder geconcretiseerd en worden er financiële kaders aan verbonden (investeringen, exploitatiekosten, opbrengsten). Tenslotte vindt een verdeling plaats in Quick Wins en plannen voor de wat langere termijn. Bij Quick Wins zou bijvoorbeeld kunnen worden gedacht aan het organiseren van enkele activiteiten c.q. evenementen en het bieden van een standplaats voor een snackwagen of foodtruck in combinatie met het aanschaffen van gevarieerd terrasmeubilair.

De Quick Wins kunnen al voor het seizoen 2022 worden gerealiseerd. Het verdient aanbeveling om dan ook al verbeteringen te kunnen presenteren die zichtbaar zijn voor de bezoekers. Andere verbetervoorstellen zullen een langere implementatietijd kennen.

Samengevat behelst het projectplan derhalve de volgende stappen:

1. Oprichting “interne projectgroep optimalisering exploitatie Gerner en De Meule”.
2. Ter hand nemen Quick Wins (voorbereiding en implementatie).
3. Beoordeling overige verbetervoorstellen op wenselijkheid en realiteitsgehalte.
4. Concretisering (inhoudelijk en financieel) van de kansrijke voorstellen.
5. Verdeling in Quick Wins en optimaliseringsmogelijkheden voor de langere termijn.
6. Opstellen businessplan met verdere uitwerking en planning voor de langere termijn verbeteringen voor de exploitatie van de openlucht zwembaden van de gemeente Dalfsen.
7. Besluitvorming in de gemeenteraad over het businessplan.

In nader overleg met de gemeente zal een tijdsplanning aan deze stappen worden verbonden.

Bijlage 1 Mogelijke investeringen in attractiviteit accommodaties

Uitbouw huidige accommodatie bij uitgiftepunt horeca zodat er ruimte is om een keuken/frituur te realiseren.

Uitbouw accommodatie	
Doorbraak maken in gevel	€ 1.500
Uitbouw met 10 m2	€ 30.000
Keuken inclusief fritouse en afzuiging	€ 15.000
Aanpassen leidingwerk inclusief vetvangput	€ 5.000
Onvoorzien 10%	€ 5.150
Totaal excl. BTW	€ 56.650

Realisatie kiosk op het terrein waar gefrituurd kan worden en een uitgifte punt is.

Realisatie kiosk	
Kiosk van 10 m2	€ 32.000
Keuken inclusief fritouse en afzuiging	€ 15.000
Aanpassen leidingwerk inclusief vetvangput	€ 10.000
Onvoorzien 10%	€ 5.700
Totaal excl. BTW	€ 62.700

Toevoeging van een speeltoestel en een aantal speelelementen op het zwembadterrein.

Toevoegen speeltoestellen	
Speeltoestel	€ 3.000
Schommel	€ 750
Wipkip	€ 750
Onvoorzien 10%	€ 450
Totaal excl. BTW	€ 4.950



Toevoeging van een klein spraypark (3 tot 5 elementen).

Toevoegen spraypark	
Spraypark	€ 200.000
Onvoorzien 10%	€ 20.000
Totaal excl. BTW	€ 220.000

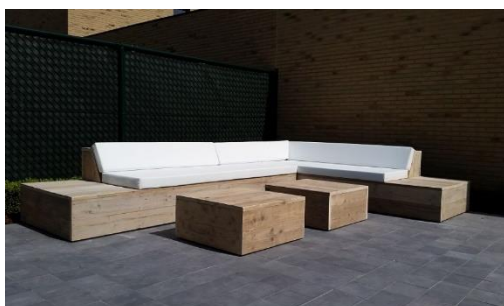


Esthetische aanpassingen aan de muren en hekken die het zwembadterrein afbakenen.

Esthetische aanpassing muren en hekken	
50% klimplanten	€ 15.000
50% matten (wilgenschutting)	€ 15.000
Onvoorzien 10%	€ 3.000
Totaal excl. BTW	€ 33.000

De inrichting van een terras met bijvoorbeeld strandstoelen, lounge banken, picknickbanken etc.

inrichting terras	
Louchebank steigerhout 2 stuks	€ 3.000
Picknicktafels steigerhout 4 stuks	€ 2.000
Strandstoelen 10 stuks	€ 1.000
Onvoorzien 10%	€ 600
Totaal excl. BTW	€ 6.600



‘Kan niet, bestaat niet’ zit in ons DNA



beleidsontwikkeling &
marketing



beheer &
exploitatie



huisvesting &
programmamanagement



aanbesteden &
projectmanagement

Onderhoudsstatus 2021

NULMETING

Zwembad De Meule, Nieuwleusen

Zwembad Gerner, Dalfsen

Gemeente Dalfsen

Datum: 05-01-2022, definitief

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Inventarisatie De Meule - Nieuwleusen	2
2.1	Accommodatie	2
2.2	Foto-impressie	3
2.3	Algemene bevindingen	4
2.4	Staat van het onderhoud	5
3.	Inventarisatie Gerner, Dalfsen	11
3.1	Accommodatie	11
3.2	Foto-impressie	12
3.3	Algemene bevindingen	13
3.4	Staat van het onderhoud	14
4.	Samenvatting	21

1. Inleiding

De gemeente Dalfts en heeft Synarchis opdracht gegeven om een nulmeting te verrichten betreffende de onderhoudstoestand van zwembad De Meule en Gerner. Deze rapportage dient als vertrekpunt om in beeld te brengen hoe de twee baden te optimaliseren zijn op het gebied van de (bouwkundig en installatietechnische) staat van de locaties. Deze nulmeting brengt de huidige technische staat in beeld.

Tijdens deze nulmeting is voor de accommodaties de huidige staat van onderhoud vastgesteld. Hierbij is naast de bouwkundige en installatietechnische kwaliteit ook gekeken naar aspecten als veiligheid, hygiëne en esthetica. De bevindingen zijn verwerkt in dit inspectierapport waarin per onderdeel (conform NL-SFB codering) de staat van onderhoud is beoordeeld. Tevens is er beschreven wat de urgentie van de eventueel uit te voeren werkzaamheden is. Voor de belangrijkste aspecten is in de samenvatting ook een indicatieve financiële raming opgesteld. In de paragraaf 'staat van het onderhoud' is een overzicht opgesteld waarin met foto's en een beknopte omschrijving is vastgelegd welke materialen zijn verwerkt, wat de status is van deze materialen is en wat (bij technische installaties) de leeftijd is. Het opstellen van een meerjarig onderhoudsplan (MJOP) maakt geen onderdeel uit van dit rapport. In een later stadium kan dit inspectierapport het opstellen (of aanpassen / actualiseren van de bestaande) van een MJOP wel vereenvoudigen.

De inspectie heeft plaatsgevonden op 8 december 2021 door dhr. C. Rousse. De inspectie is visueel uitgevoerd. Hoge daken en eventuele kruipruimten zijn niet geïnspecteerd. Er zijn geen camera-inspecties uitgevoerd van rioleringen en er heeft geen destructief onderzoek plaatsgevonden.

De conditie van de bouwkundige staat en het terrein is vastgelegd conform tabel 1 uit de NEN2767.

Beschrijving conditie

Conditie 1: uitstekend

nieuwbouwkwaliteit en/of met nieuwbouw vergelijkbare kwaliteit

Conditie 2: goed

een bouwdeel of installatiedeel dat kenmerken heeft van beginnende veroudering

Conditie 3: redelijk

het verouderingsproces is over de gehele linie duidelijk op gang gekomen

Conditie 4: matig

het verouderingsproces heeft het element of het gebouw duidelijk in zijn greep

Conditie 5: slecht

het verouderingsproces is min of meer onomkeerbaar geworden c.q. heeft het element/het gebouw zeer duidelijk in zijn greep

Conditie 6: zeer slecht

een zodanig slechte toestand dat dit niet meer te classificeren is onder conditie 5.

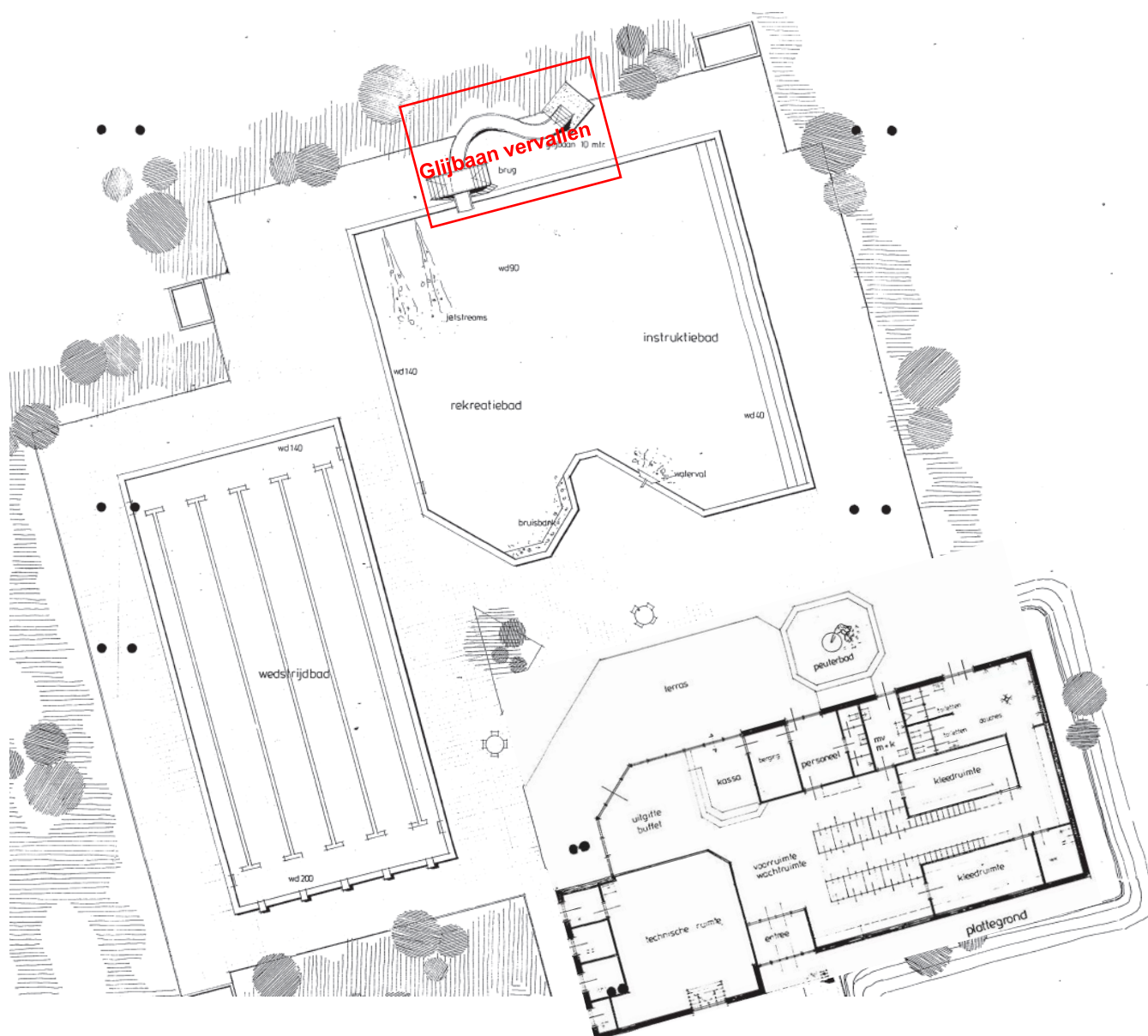
Tabel 1: beschrijving condities

2. Inventarisatie De Meule - Nieuwleusen

2.1 Accommodatie

Zwembad de Meule is een buitenbad en is gelegen aan de Burgemeester Backxlaan 115 te Nieuwleusen. Het buitenbad bestaat uit een 5 banen wedstrijdbad en een recreatie / instructiebad. Er is nog een klein peuterbad naast het entreegebouw. Het recreatie bad was ooit voorzien van een glijbaan, deze is verwijderd. Buiten is aan de voorzijde een parkeerplaats en zijn diverse fietsenrekken.

Het entreegebouw heeft een horecagedeelte, een personeelsruimte, een centrale toiletgroep, doucheruimten, kleedruimten en de technische ruimte. Het zwembad dateert in zijn geheel uit 1994.



Plattegrond

2.2 Foto-impressie



Entree



Horeca binnen



Kleedkamergebied



Douches



Technische ruimte



Technische ruimte



25 Meterbassin



Recreatiebassin

2.3 Algemene bevindingen

Tijdens de inspectie is de bouwkundige en installatietechnische staat van het zwembad beoordeeld. Onderwerpen als brandveiligheid, storingsanalyse, destructief onderzoek en de eventuele aanwezigheid van asbest hebben geen onderdeel uitmaakt van de inspectie. Tijdens de inspectie is onze medewerker bijgestaan door Henry Barkel, manager van het zwembad.

Naast de inspectie is aanvullende informatie/documentatie verstrekt van het gebouw, de installaties en diverse onderhoudsrapportages. In algemene zin is te stellen dat als gevolg van (recent) uitgevoerde vervangingen en onderhoudswerkzaamheden de uitwendige (visueel waarneembare) staat van onderhoud van het gebouw en buitenbassins redelijk tot goed is.







De afwerkingen van het gebouw zijn redelijk tot goed, net als de staat van het terrein.

De energiegegevens zijn redelijk, er is wel zichtbaar dat er in de winterperiode redelijk wat gas wordt verbruikt (+/-7,5% van het totaal), ondanks dat het buitenbad in dat gedeelte van het seizoen niet in gebruik is. Vanwege de hoge gasprijs en de lage elektraprijs kan het zeer aan te raden zijn om hier naar een warmtepomp over te gaan, zodat het goedkoper verwarmen is in de winter. Tevens kan de ruimtetemperatuur mogelijk iets naar beneden om in de winter minder te stoken. Ook kan de badwartertemperatuur wellicht iets lager, dit scheelt per graden enorm in de verbruiken, de huidige 23 graden is hoger dan gebruikelijk in buitenbaden.


	2016	2017	2018	2019	2020	2021		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
jan-apr	5.378	3.667	3.815	3.752	2.900									
jan-mrt						1.599							587	799
april					302	3.197							13.849	6.862
mei	6.620	13.342	7.029	8.171	5.606	11.615							15.122	9.893
juni	4.542	5.162	2.848	1.839	1.451	2.645							7.646	10.088
juli	2.998	5.460	3.915	1.662	4.728	2.956							10.538	12.157
aug	5.285	8.227	3.916	2.540	2.418	4.142							13.546	10.396
sep					1.343	2.022							2.459	
sep-dec	2.030	3.399	3.654	1.363	1.236								1.230	
Totaal	26.853	39.257	25.177	19.327	19.984	28.176		70.783	78.254	82.537	76.330	74.970	64.977	51.167







In de volgende paragraaf wordt vastgesteld waar gebreken zijn geconstateerd door veroudering en/of achterstallig onderhoud en welke mate van urgentie aanwezig is bij het verhelpen van geconstateerde gebreken.






2.4 Staat van het onderhoud

Nr.	Omschrijving staat van onderhoud	Aktie / urgentie	Foto
10	<p><u>Onderbouw / fundatie</u></p> <p>De fundatie is niet grondig onderzocht. Wel is de buffer (gedeeltelijk onder het entreegebouw) bekeken, zie foto. Hier is beperkt geïsoleerd aan de onderzijde, er zijn geen grote betonrot delen ontdekt.</p>	Conditie: 2	
x1	<p><u>21 Buitenwanden</u></p> <p>De buitenwanden bestaan uit metselwerk aangevuld met volkern beplating en verkeren in goede staat.</p> <p><u>31 Buitenwandopeningen</u></p> <p>De buitenkozijnen zijn van hout en verkeren in goede staat, op enkele kleine oneffenheden na. Het schilderwerk is in goede conditie, op wat kleine barstjes in het kitwerk na.</p> <p><u>41 Buitenwandafwerkingen</u></p> <p>De afwerking van het metselwerk is nog in goede staat, het voegwerk vertoont geen grote uitgesleten delen. Het trespas is niet ernstig verveerd of aan het delamineren.</p>	<p>Conditie: 2</p> <p>Conditie: 2</p> <p>Conditie: 2</p>	 
x2	<p><u>22 Binnenwanden</u></p> <p>De binnenwanden zijn voornamelijk uitgevoerd in schoon metselwerk in combinatie met neutraal wit tegelwerk.</p> <p><u>32 Binnenwandopeningen</u></p> <p>De deurkozijnen zijn allen van hout en nog goed geschilderd. De deuren zijn van kunststof (afgewerkt met een volkernbeplating).</p> <p><u>42 Binnenwandafwerkingen</u></p> <p>De wandafwerkingen zijn in de algemene ruimten van schoon metselwerk en verkeer in goede staat. Het voegwerk van het wandtegelwerk verkeerd, op een enkel aangetaste (kit)voeg na, in goede conditie.</p> <p>De sanitaire ruimten zijn voorzien van neutraal wit tegelwerk, wat nog in goede conditie verkeerd.</p> <p>Alleen het douchegedeelte heeft enkele kitnaden die aandacht verdienen.</p>	<p>Conditie: 2</p> <p>Conditie: 2</p> <p>Conditie: 2</p> <p>Conditie: 2</p> <p>Conditie: 3</p>	  

Nr.	Omschrijving staat van onderhoud	Aktie / urgentie	Foto
x3	<p><u>23 Vloeren</u> <u>33 Vloeropeningen</u> <u>43 Vloerafwerkingen algemeen</u> In het gehele gebouw is tegelwerk toegepast, ook in het kantoor en de personeelsruimte.</p> <p><u>Toiletten & douches</u> Het tegel en voegwerk in de kleedkamers is nog in goede staat, alleen is deze door de jaren heen wel gladder geworden, waardoor er een blauwe anti-slip mat is geplaatst. Tpv. de douches is het voegwerk van de vloer wat meer uitgesleten.</p> <p><u>Bassins</u> Het voegwerk van de bassins is goed, het tegelwerk is +/- 6 jaar geleden vervangen. Sinds afgelopen seizoen beginnen de eerste stukken tegelwerk licht te schilferen, dit blijft een jaarlijks terugkerende post.</p> <p>Het rooster van de overloopgoot verdient de aandacht, deze is op enkele stukken versleten (tussensliggers laten los).</p> <p>Het peuterbadje is gecoat, dit is nog redelijk maar dient elke 4 a 5 jaar geschilderd te worden.</p>	<p>Conditie: 2</p> <p>Conditie: 3</p> <p>Conditie: 3</p> <p>Conditie: 3</p> <p>Conditie: 2</p>	  
X4	<p><u>24 Trappen en hellingen</u> <u>34 Balustraden en leuningen</u> <u>44 Trap- en helling afwerkingen</u> Er zijn een aantal elementen aanwezig die wat lichte roestvorming vertonen, zoals de trapjes en RVS elementen van het afdeksysteem. Dit zijn met name de aansluitpunten en betreft veelal oppervlakkige roestvorming.</p>	<p>Conditie: 2</p>	
X5	<p><u>35 Plafonds</u> <u>45 Plafondafwerkingen</u> In de algemene ruimten zijn er HWC plafonds toegepast, net als in het kleedkamergebied en omliggende ruimten. De douches zijn voorzien van een ander type plafon, wat meer geschikt is voor de hogere luchtvochtigheid. Beide plafonds zijn gedateerd en beginnen gebreken te vertonen. Het is aan te bevelen dit te vervangen.</p>	<p>Conditie: 3</p>	 

Nr.	Omschrijving staat van onderhoud	Aktie / urgentie	Foto
53	<p><u>Waterinstallatie – circulatiepompen</u></p> <p>De circulatiepompen zijn in goede conditie, twee van de drie zijn al vervangen.</p> <p>De circulatiepompen van de speelelementen zijn nog niet vervangen. Vanwege de leeftijd van de oude circulatiepomp ligt het in de lijn der verwachting dat de waaiers wel beginnende slijtage zullen hebben en dat de pompen binnen 5 jaar vervangen dienen te worden.</p> <p>De circulatiepompen bezitten nog geen frequentiesturing, dit kan nog worden toegevoegd. Momenteel gebruikt het zwembad maar 2 van de 3 pompen.</p> <p><u>Waterinstallatie – kleppen</u></p> <p>De meest gebruikte kleppen (filterfront) zijn voorzien van de oorspronkelijke kleppen en verkeren voor zover waarneembaar nog in goede conditie. Er is 1 klep die vervangen gaat worden door het zwembad.</p> <p><u>Waterinstallatie – filters</u></p> <p>De polyester filters zijn vanuit de bouw, maar nog in goede staat.</p> <p>De laatste keer dat het filterzand is vervangen is onbekend, zover waarneembaar (installatie momenteel buiten bedrijf) is het filterzand al op leeftijd.</p> <p><u>Waterinstallatie – chloorinstallatie</u></p> <p>Er is een traditioneel zuur en chloordosering aanwezig met 1.500L zwavelzuur en 2.300L chloor. Vanwege de hoeveelheid is er een lekdetectie benodigd (BAL regelgeving) en een voldoende grote afmeting lekbak. De lekdetectie is momenteel niet aanwezig.</p> <p><u>Doseerpompen</u></p> <p>De doseerpompen van vlokmiddel en bicarbonaat zijn aan vervanging toe, een enkele is al vervangen.</p> <p><u>Meet en doseerinstallatie CL</u></p> <p>De doseerinstallatie verkeerd in goede staat.</p>	<p>Conditie: 2</p> <p>Conditie: 3</p> <p>Conditie: 2</p> <p>Conditie: 2</p> <p>Conditie: 3</p> <p>Conditie: 3</p> <p>Conditie: 3</p> <p>Conditie: 2</p>	

Nr.	Omschrijving staat van onderhoud	Aktie / urgentie	Foto
56	<p><u>Warmtedistributie installatie</u></p> <p>De zwembassins worden verwarmd dmv een geïsoleerde TSA (Tegen Stroom Apparaat). Deze kan vervangen worden door een full-stream TSA zodat de bassins met een lager temperatuurtraject verwarmd kunnen worden, waardoor er ook minder weerstand op de circulatiepompen ontstaat. Deze TSA is redelijk op leeftijd maar functioneert nog goed.</p>	Conditie: 2	
57	<p><u>Luchtbehandelingsinstallatie</u></p> <p>De luchtbehandeling bestaat uit een enkele 'paddenstoel' op het dak en zijn nog van de oorspronkelijke bouw.</p>	Conditie: 3	
58	<p><u>Klimaatregelinstallatie</u></p> <p>Er is geen sprake van een (uitgebreide) regeltechnische installatie. Alles is analoog te bedienen. Dit kan een (investering) waard zijn.</p>	Conditie: 3	
61	<p><u>Centrale elektrotechnische installatie</u></p> <p><u>Onderverdeelinrichtingen</u></p> <p>De verdeelinrichting (groepenkast) verkeerd in goede staat maar is wel vanuit de bouw met nog glaszekeringen. Deze vervangen door een moderne groepenkast is aan te raden. Er is al wel een slimme meter geplaatst.</p>	Conditie: 3	
63	<p><u>Verlichtingsinstallatie</u></p> <p>De verlichting is gedateerd en bevat nog ouderwetse TL armaturen. Het is aan te raden om met de vervanging van het plafond ook gelijk te investeren in LED armaturen.</p>	Conditie: 2	
65	<p><u>Beveiligingsinstallatie</u></p> <p>Er is 1 brandslanghaspel aanwezig in het entreegebouw, er is geen noodverlichting aangetroffen. Deze zijn netjes verzegeld en onderhouden. Er is een BMI geplaatst omdat de stookruimte niet 60 minuten brandwerend is. Bij ketelvervanging (warmtepomp) kan deze installatie vervallen.</p>	Conditie: 2	

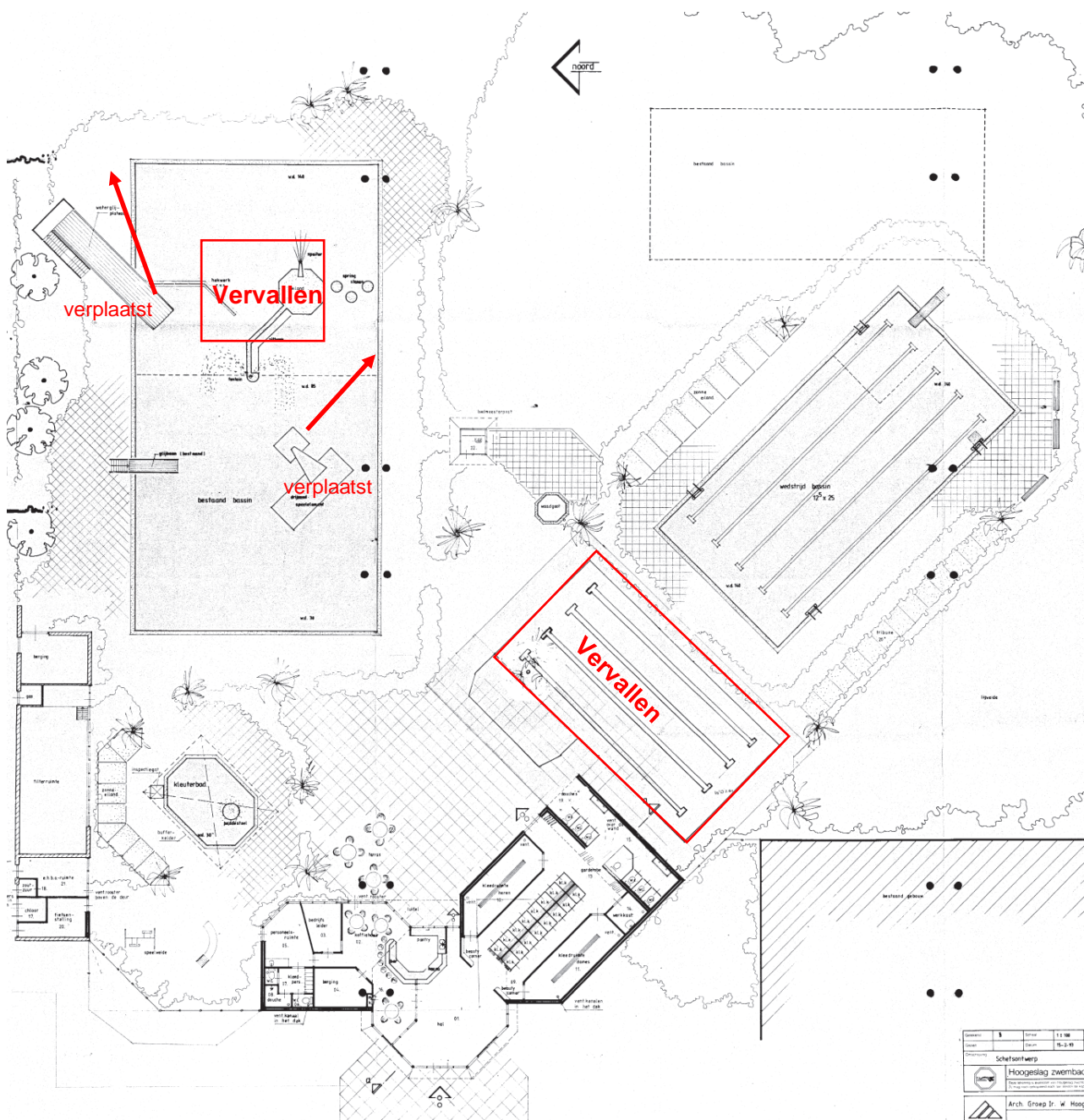
Nr.	Omschrijving staat van onderhoud	Aktie / urgentie	Foto
70	<p><u>Vaste inrichtingen algemeen</u></p> <p>Er zijn een tweetal kleine kluiskasten aanwezig welke nog goed functioneren.</p> <p>De sanitaire cabines zijn ietwat gedateerd maar functioneren nog wel. De kleedcabines zijn geplaatst middels ene schoon en vuilen voetenzone.</p>	<p>Conditie: 2</p> <p>Conditie: 2</p>	
73	<p><u>Vaste keuken voorzieningen</u></p> <p>Het keukenblok van het personeel wordt gebruikt voor de horeca en verkeert in prima conditie. Er is geen koffiemachine en er zijn geen friteuses voor het zwembad aanwezig.</p>	<p>Conditie: 2</p>	
74	<p><u>Vaste sanitaire voorzieningen</u></p> <p>De toiletputten en wastafels zijn in prima conditie.</p> <p>Douchekoppen heel licht gecorrodeerd, evenals de douche knoppen zelf. Het gehele douchebesturings-systeem is nog goed.</p>	<p>Conditie: 2</p> <p>Conditie: 2</p>	
	<p><u>Zwembadafdekking</u></p> <p>Het kleine buitenbassin heeft een wat gedateerde afdekkingssysteem maar het doek is recent vervangen. Deze verkeert in goede staat en is functioneel voor het afkoelen van het zwembadwater.</p>	<p>Conditie: 2</p>	
	<p><u>Startblokken</u></p> <p>De strotblokken zijn gemaakt op de RVS kaders van de zwembadafdekking. Deze verkeren in prima staat.</p>	<p>Conditie: 2</p>	

3. Inventarisatie Gerner, Dalfsen

3.1 Accommodatie

Zwembad Gerner is een buitenbad en is gelegen aan de Haersolteweg 14 te Dalfsen. Het buitenbad bestaat uit een 5 banen wedstrijdbad met duikplank en een recreatie / instructiebad. Er is nog een klein peuterbad naast het entreegebouw. Het recreatie bad is voorzien van een glijbaan en enkele spuitelementen. Buiten is aan de voorzijde een parkeerplaats en zijn diverse fietsenrekken.

Het entreegebouw heeft een horecagedeelte, een personeelsruimte, een centrale toiletgroep, doucheruimten, kleedruimten en de technische ruimte. Het zwembad dateert in zijn geheel uit 1994.

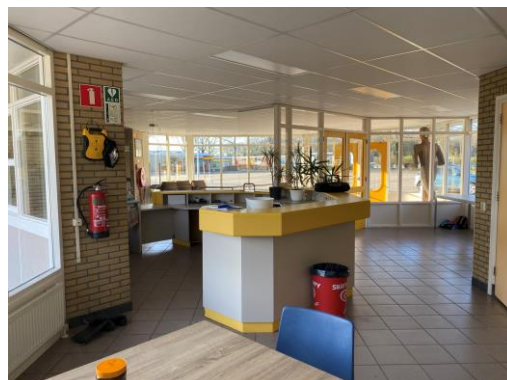


Plattegrond

3.2 Foto-impressie



Entree



Horeca binnen



Kleedkamergebied



Douches



Technische ruimte



Technische ruimte



Recreatiebassin



25 Meterbassin

3.3 Algemene bevindingen

Tijdens de inspectie is de bouwkundige en installatietechnische staat van het zwembad beoordeeld. Onderwerpen als brandveiligheid, storingsanalyse, destructief onderzoek en de eventuele aanwezigheid van asbest hebben geen onderdeel uitmaakt van de inspectie. Tijdens de inspectie is onze medewerker bijgestaan door Henry Barkel, manager van het zwembad.

Naast de inspectie is aanvullende informatie/documentatie verstrekt van het gebouw, de installaties en diverse onderhoudsrapportages. In algemene zin is te stellen dat als gevolg van (recent) uitgevoerde vervangingen en onderhoudswerkzaamheden de uitwendige (visueel waarneembare) staat van onderhoud van het gebouw en buitenbassins redelijk tot goed is.


De afwerkingen van het gebouw zijn redelijk tot goed, net als de staat van het terrein.







De energiegegevens zijn redelijk, er is wel zichtbaar dat er in de winterperiode redelijk wat gas wordt verbruikt (+/-7,5% van het totaal), ondanks dat het buitenbad in dat gedeelte van het seizoen niet in gebruik is. Vanwege de hoge gasprijs en de lage elektraprijs kan het zeer aan te raden zijn om hier naar een warmtepomp over te gaan, zodat het goedkoper verwarmen is in de winter. Tevens kan de ruimtetemperatuur mogelijk iets naar beneden om in de winter minder te stoken. Ook kan de badwartertemperatuur wellicht iets lager, dit scheelt per graden enorm in de verbruiken, de huidige 23 graden is hoger dan gebruikelijk in buitenbaden.


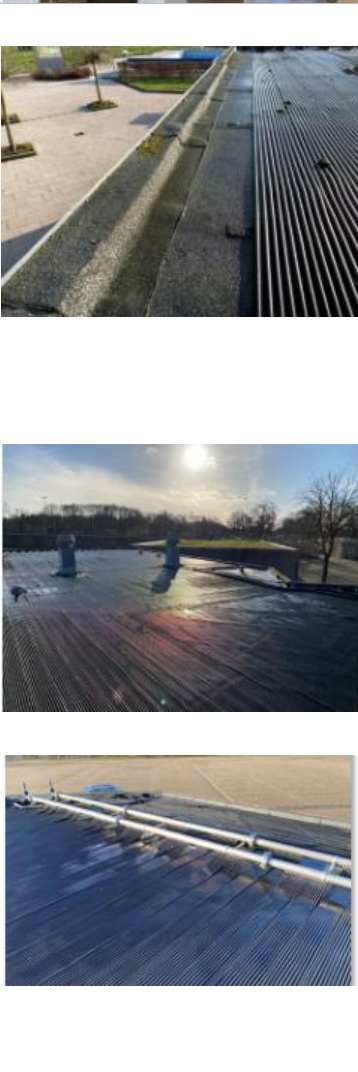
	2016	2017	2018	2019	2020	2021		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
jan - apr	5.454	8.083	4.700	6.097				202	259	456	329	419	211	178	
jan - mrt					1.670	918		224	226	189	265	355	240	167	
apr					241	3.846		1.815	2.952	2.985	409	2.279	2.193	1.803	
mei	6.160	5.965	4.694	8.171	2.935	9.474		8.851	6.230	11.962	8.184	9.338	6.330	5.223	
juni	2.926	2.071	1.669	1.839	2.179	2.438		20.712	12.895	14.892	12.403	11.861	12.832	8.836	
juli	1.368	1.251	358	1.662	3.338	1.205		18.185	10.964	16.136	18.156	14.422	13.128	17.111	
aug	2.811	2.787	2.503	2.540	1.127	3.520		13.430	11.815	16.195	19.006	15.457	12.622	12.403	
sep					1.211	778		16.084	13.434	16.175	14.246	14.466	15.877	12.130	
sep-dec	1.355	1.303	1.971	1.082	1.133			2.363	8.210	5.237	3.475	3.564	2.561	5.402	
Totaal	20.074	21.460	15.895	22.473	13.834	22.179		201	318	327	326	200	181	138	
								november	264	185	309	359	207	186	
								december	275	227	270	396	228	169	
								totaal	82.606	67.715	85.133	77.554	72.796	66.530	63.391





In de volgende paragraaf wordt vastgesteld waar gebreken zijn geconstateerd door veroudering en/of achterstallig onderhoud en welke mate van urgentie aanwezig is bij het verhelpen van geconstateerde gebreken.






3.4 Staat van het onderhoud

Nr.	Omschrijving staat van onderhoud	Aktie / urgentie	Foto
10	<p><u>Onderbouw / fundatie</u></p> <p>De fundatie is niet grondig onderzocht. Wel is er nagevraagd of de kruipruimte droog is en dat blijkt het geval.</p>	Conditie: 2	
x1	<p><u>21 Buitenwanden</u></p> <p>De buitenwanden bestaan uit metselwerk i.c.m. volkern beplating.</p> <p><u>31 Buitenwandopeningen</u></p> <p>De buitenkozijnen zijn van hout, op een enkele schuifpui t.p.v. de buitentoiletten na.</p> <p><u>41 Buitenwandafwerkingen</u></p> <p>De afwerking van het metselwerk is nog in goede staat, het voegwerk vertoont geen grote uitgesleten delen.</p> <p>Het trespa is redelijk verweerd en iets aan het delamineren.</p> <p>Het schilderwerk is in goede conditie, op wat kleine barstjes in het kitwerk na.</p>	<p>Conditie: 2</p> <p>Conditie: 2</p> <p>Conditie: 3</p>	 
x2	<p><u>22 Binnenwanden</u></p> <p>De binnenwanden zijn voornamelijk uitgevoerd in schoon metselwerk.</p> <p><u>32 Binnenwandopeningen</u></p> <p>De deurkozijnen zijn allen van hout en nog goed geschilderd. De deuren zijn van hout met een volkernbeplating als afwerking.</p> <p><u>42 Binnenwandafwerkingen</u></p> <p>De wandafwerkingen zijn in de algemene ruimten van schoon metselwerk.</p> <p>De sanitaire ruimten zijn voorzien van neutraal wit tegelwerk met een donkerblauwe rand, wat nog in goede conditie verkeerd. Het voegwerk van het wandtegelwerk verkeerd, op een enkel aangetaste (kit)voeg na, in goede conditie.</p>	<p>Conditie: 2</p> <p>Conditie: 2</p> <p>Conditie: 2</p>	 

Nr.	Omschrijving staat van onderhoud	Aktie / urgentie	Foto
x3	<p><u>23 Vloeren</u> <u>33 Vloeropeningen</u> <u>43 Vloerafwerkingen algemeen</u></p> <p>In het gehele gebouw is tegelwerk toegepast, met uitzondering van de buitenkleedkamers en toiletten, daar is een gecoate betonvloer aangebracht. De gecoate betonvloer kan wel een nieuwe laag gebruiken.</p> <p>De binnen kleedkamers hebben wel tegelwerk, evenals de kantine en het kantoor.</p> <p><u>Bassins</u></p> <p>Het voegwerk van de bassins is ver uitgesleten, alleen het voegwerk is vorig jaar in het diepe stuk van het recreatiebassin vervangen. De bolvormige roosters dienen nog aan de blue-cap controle plaats te vinden (aanzuigbeveiliging).</p> <p>De overloopgoot (Wiesbaden goot) verkeert in prima toestand. De badrand zelf is met polyester bekleed.</p> <p>Bij het wedstrijdbad zijn ook de zijwanden bekleed met polyester. De vloer is voorzien van tegelwerk.</p> <p>Het peuterbadje is gecoat, dit is nog redelijk maar dient elke 4 a 5 jaar geschilderd te worden</p>	<p>Conditie: 2</p> <p>Conditie: 3</p> <p>Conditie: 3</p> <p>Conditie: 2</p> <p>Conditie: 3</p> <p>Conditie: 2</p>	    
X4	<p><u>24 Trappen en hellingen</u> <u>34 Balustraden en leuningen</u> <u>44 Trap- en helling afwerkingen</u></p> <p>Er zijn een aantal elementen aanwezig die lichte roestvorming vertonen, zoals de trapjes. Een enkele is afgebroken net boven de voetplaat. Dit zijn met name de aansluitpunten en betreft veelal oppervlakkige roestvorming.</p>	<p>Conditie: 2</p>	

Nr.	Omschrijving staat van onderhoud	Aktie / urgentie	Foto
<u>X5</u>	<p><u>35 Plafonds</u> <u>45 Plafondafwerkingen</u> Bij de kleedkamers zit het stalen dak nog in het zicht.</p> <p>In de algemene ruimten zijn de HWC plafonds vervangen door een akoestische en hygiënischere plaat.</p>	<p>Conditie: 2</p> <p>Conditie: 2</p>	
<u>X7</u>	<p><u>27 Daken</u> Het dak bestaat uit een stalen dakplaat met cannelurevulling en verkeert nog in goede staat. Er zijn geen grote afwijkingen aangetroffen.</p> <p><u>37 Dak openingen</u> Er zijn geen dak openingen (lichtkoepels) aanwezig.</p> <p><u>47 Dakafwerkingen</u> Het dak is nog de oorspronkelijke en bestaat uit een bitumineuze afwerking en is in redelijke conditie. Op een enkele plaats is er beginnende craquelé vorming waargenomen.</p> <p>Op het dak is geen valbeveiliging aangebracht.</p> <p>Op het dak is een zwembadverwarmings installatie aangebracht, waarbij zwembadwater door zwarte slangen over het dak wordt gevoerd, wat het water opwarmt gedurende het seizoen.</p>	<p>Conditie: 2</p> <p>Conditie: 3</p> <p>Conditie: 3</p>	
<u>28</u>	<p><u>Hoofddraagconstructie</u> De Hoofddraagconstructie bestaat uit een stalen skelet. hier zijn geen noemenswaardige afwijkingen geconstateerd, slechts op een aantal plaatsen lichte beschadigingen van het schilderwerk.</p>	<p>Conditie: 2</p>	

Nr.	Omschrijving staat van onderhoud	Aktie / urgentie	Foto
57	<p><u>Luchtbehandelingsinstallatie</u></p> <p>De luchtbehandeling bestaat uit een enkele 'paddenstoel' op het dak en zijn nog van de oorspronkelijke bouw.</p>	Conditie: 3	
58	<p><u>Klimaatregelinstallatie</u></p> <p>Er is geen sprake van een (uitgebreide) regeltechnische installatie. Alles is analoog te bedienen. Dit kan een (investering) waard zijn.</p>	Conditie: 3	
62	<p><u>Krachtstroominstallatie/</u> <u>Hoofdverdeel inrichting</u></p> <p>De verdeelinrichting (groepenkast) verkeerd in goede staat maar is wel vanuit de bouw met nog glaszekeringen. Deze vervangen door een moderne groepenkast is aan te raden.</p>	Conditie: 3	
63	<p><u>Verlichtingsinstallatie</u></p> <p>De verlichting is recent met het vervangen van het plafond vernieuwd en vervangen door inleg LED armaturen. Deze verkeren in goede conditie. Er dienen nog enkele opbouw armaturen vervangen te worden.</p>	Conditie: 2	
65	<p><u>Beveiligingsinstallatie</u></p> <p>Er is 1 brandslanghaspel aanwezig maar geen noodverlichting aangetroffen.</p>	Conditie: 2	
70	<p><u>Vaste inrichtingen algemeen</u></p> <p>Er zijn geen kluisjes aanwezig in het pand voor de bezoekers, alleen enkele kluisjes voor het personeel, wat aan de onderzijde veel roestvorming heeft.</p> <p>De sanitaire cabines zijn gedateerd maar functioneren prima. Het tegelwerk is recent vervangen en de staande toiletputten zijn vervangen door hangende.</p> <p><u>Glijbaan</u></p> <p>Het polyester van de glijbaan is goed geschilderd en goed onderhouden. De glijbaan is ook gekeurd, het bord is met de winter binnen gezet.</p>	<p>Conditie: 3</p> <p>Conditie: 3</p> <p>Conditie: 2</p>	  

Nr.	Omschrijving staat van onderhoud	Aktie / urgentie	Foto
73	<p><u>Vaste keuken voorzieningen</u></p> <p>Het keukenblok van het personeel verkeert in prima conditie, ook al is deze iets gedateerd.</p>	Conditie: 2	
74	<p><u>Vaste sanitaire voorzieningen</u></p> <p>De toiletputten en wastafels zijn in prima conditie. Alleen de MIVA toilet is slechter, het is onduidelijk of de paniekfunctie functioneert.</p> <p>Douchekoppen licht gecorrodeerd, evenals de douche knoppen zelf van het merk Rada.</p>	Conditie: 2	 
	<p><u>Zwembadafdekking</u></p> <p>Het kleine buitenbassin heeft een goede lamellen zwembadafdekking op beide baden. Alleen het peuterbad heeft geen zwembadafdekking.</p> <p>Deze verkeert in goede staat en heeft beginnende sporen van ouderdom.</p>	Conditie: 2	
	<p><u>Startblokken</u></p> <p>De strotblokken zijn nog in goede staat, evenals de springplank.</p>	Conditie: 2	

4. Samenvatting

Zwembad De Meule, Nieuwleusen

Het zwembad verkeert in goede staat. Er zijn diverse vervangingen en renovaties mogelijk welke kansen bieden voor het verbeteren van de exploitatie. Hierbij is er onderscheid te maken tussen het normale te verwachte onderhoud en een meer investering voor het reduceren van het energieverbruik. De volgende mogelijkheden zien we:

Zwembad De Meule, Nieuwleusen	onderhoud	investering	totaal
Vervangen dakbedekking binnen nu en 5 jaar;	€ 24.077		€ 24.077
Vervangen zonnecollectoren (op dak) door Sundiscs o.g.;		€ 57.327	€ 57.327
Binnen gebouw kan update gebruiken (vervangen plafond, armaturen naar LED verlichting);	€ 11.236		€ 11.236
Meetwater terug laten lopen naar buffer;	€ -	€ 1.000	€ 1.000
Grote CV ketel is aan vervanging toe (energievreter), het is mogelijk de bassins te verwarmen met Sundiscs en een warmtepomp, zeker omdat er al zwembadafdekking aanwezig is en omdat het gebouw vloerverwarming heeft;	€ 45.000		€ 45.000
Indien ketel vervangen naar warmtepomp dan kan de brandmeldinstallatie ook verwijderd worden (scheelt weer jaarlijkse onderhoudskosten);	€ -	€ 15.000	€ 15.000
Frequentiesturing toepassen op circulatiepompen;	€ -	€ 12.500	€ 12.500
Enkele circulatiepompen vervangen (1 hoofdpomp en 2 speelpompjes vervangen, de 2 grote zijn al vervangen);	€ 10.000		€ 10.000
Vervangen van filterzand;	€ 7.500		€ 7.500
Behandelen van tegelvloer kleedkamers met anti-slipcoating;	€ 5.000		€ 5.000
Vervangen/aanbrengen gebouwbeheersysteem (GBS);	€ -	€ 27.500	€ 27.500
Vervangen meet en regelpaneel;	€ 10.000		€ 10.000
Vervangen groepenkast.	€ -	€ 5.000	€ 5.000
Totaal (excl. BTW, excl. opslagen)	€ 112.813	€ 118.327	€ 231.140

Zwembad Gerner, Dalfsen

Het zwembad verkeert in goede staat. Er zijn diverse vervangingen en renovaties mogelijk welke kansen bieden voor het verbeteren van de exploitatie. Hierbij is er onderscheid te maken tussen het normale te verwachte onderhoud en een meer investering voor het reduceren van het energieverbruik. De volgende mogelijkheden zien we:

Zwembad Gerner, Dalfsen	onderhoud	investering	totaal
Vervangen dakbedekking binnen 5 jaar;	€ 26.618		€ 26.618
Vervangen zonnecollectoren (op dak) door Sundiscs o.g.;		€ 63.375	€ 63.375
Broninstallatie verwijderen cq afsluiten (kost meer dan het bespaard);	€ -	€ 1.000	€ 1.000
CV ketel is op en gaat vervangen worden (zou ook door warmtepomp vervangen kunnen worden);	€ -		€ -
Gasgestookte 'vorstvrij houden ketel' van de technische ruimte vervangen door warmtepomp of elektrische kachel;	€ -	€ 15.000	€ 15.000
Meetwater loopt al terug naar buffer van 1 systeem, andere ook hier op aansluiten;	€ -	€ 1.000	€ 1.000
Entreegebouw in redelijke staat. Plafond is al recent vervangen en LED armaturen aanwezig. Wat schilderwerk kan nog uitgevoerd worden en buitenom zijn de volkern platen aan het delamineren;	€ 15.000		€ 15.000
Vervangen groepenkast;	€ -	€ 7.500	€ 7.500
Vervangen/aanbrengen gebouwbeheersysteem (GBS);	€ -	€ 35.000	€ 35.000
Toepassen PV panelen op dak van de burens;	€ -	€ 35.000	€ 35.000
Voegwerk ondiep bad herstellen.	€ 15.000		€ 15.000
Totaal (excl. BTW, excl. opslagen)	€ 56.618	€ 157.875	€ 214.493

‘Kan niet, bestaat niet’ zit in ons DNA



beleidsontwikkeling &
marketing



beheer &
exploitatie



huisvesting &
programmamanagement



aanbesteden &
projectmanagement