

Memo

Van : ██████████
Aan : Synarchis en gemeente Gennepe
Datum : 19 oktober 2023
Betreft : Onderzoek toekomst zwembad Pica Mare

Reactie op concept Rapport Synarchis

Hieronder geven wij formeel een reactie op het concept onderzoeksrapport van Synarchis d.d. 12 oktober 2023, met betrekking tot de toekomst van zwembad Pica Mare. De reactie hebben wij per pagina weergegeven. Deze reactie bevat soms een vraag, een reactie of een bevinding. Wij vragen Synarchis om deze aangegeven reacties te beoordelen en ons van een reactie te voorzien.

Pagina 4

Het pand is door de band genomen slecht op technisch vlak! Alle waarden zijn van matig (4) tot slooprijp (6). Dat betekent voor de komende exploitatieperiode dus ook dat er in dat kader problemen verwacht worden. Op bouwkundig vlak worden de resultaten nog gepresenteerd.

Pagina 5

Bezoekersaantallen:

Leszwemmen is iets toegenomen in vergelijking met 2019 en ruim boven landelijk gemiddelde. De doelgroepen zijn nauwelijks gedaald en ruim boven landelijk gemiddelde. Het recreatief zwemmen is gelijk gebleven en ruim onder landelijk gemiddelde. Ook logisch want dit bad is niet bedoeld voor recreatief zwemmen. Voor de verenigingen is er een afwijking in registratie verwacht ik. Qua gebruik is er niet op te sturen daar verenigingen lokaal gebonden zijn en niet ontwikkeld kunnen worden.

Onze conclusie is dan ook dat er een goed gebruik van het zwembad is voor de doelgroepen waarvoor het geschikt is en bedoeld is.



Pagina 6

De herkomst van de norm van 250 bezoeken per m² is twijfelachtig. Hoe deze is onderbouwd is ons niet duidelijk? Bij doelgroepenbaden wordt deze nooit gehaald.

Voor Pica Mare zou dat namelijk betekenen 462 m² x 225/250 bez./jr is ongeveer 110.000 bezoekers. Dat is niet mogelijk als men ook kijkt naar de programmering. Leszwemmen en doelgroepen is ruim boven landelijk gemiddelde dus hoe realiseer je dan 250 bez. per m²? Dat kan alleen als men recreatief zwemmen toevoegt aan de programmering en hier steeds een uitpuilend bezoekersaantal op haalt.

Conclusie zou dus zijn dat er niet een lage bezetting is maar dat huidige programmering (volgens de genoemde norm) in minder zwemwater uitkan. In dat geval zou o.b.v. 62.000 bezoekers er voldoende zijn aan 251 m² zwemwater dus 1 x 4 baans wedstrijdbad (10 x 25 mtr = 250 m²). Dat betekent dat de volledige programmering zoals wij deze nu kennen in 1 wedstrijdbad zou moeten passen. Dat is niet reëel en haalbaar.

Ergo, de norm van 250 bezoekers per jaar per m² zwemwater is niet correct, althans niet voor doelgroepen- en instructiebaden. Of moet de norm per bad berekend worden?

Tot slot zijn de m² van Pica Mare (462 m²) berekend inclusief circa 30m² van het peuterbadje. Is dat reëel op deze manier volwaardig mee te tellen?

Pagina 7

Een mooie respons hetgeen de waarde van het zwembad en beleving van de gebruikers goed weergeeft.

Pagina 9

De verdeling tussen zwembad en binnensport is gedaan op basis van hoofdlijnen en geen gedetailleerde en exacte verdeling. De toevoeging dat de verdeling op **aannames** gebaseerd is, is **zeer belangrijk!** Op basis van deze exploitatiecijfers kan men geen sluitende besluiten nemen. Wel aannames en de richting bepalen.

Pagina 10

Belangrijk is dat de behoefte er ligt om de huidige programmering te behouden en dit te doen met zo minimaal mogelijk m² zwemwater. Het aantal m² bepalen op basis van de genoemde norm is niet reëel en ook niet de doelstelling.

Pagina 12

Ook hier wordt de norm leidend cq richtinggevend gemaakt. De norm stel ik ter discussie. Gezien de einduitkomst is deze norm ook overbodig.



Pagina 13

De vraag blijft of je op basis van dit rapport een toekomst scenario (op juiste wijze) kunt schetsen, wetende dat naastgelegen panden ook in de doorrekening en ontwikkeling betrokken moeten worden. Ik ben van mening dat het onderzoek uitgebreid moet worden en ook de impact (gebruik, staat van onderhoud en kosten) voor sporthal en cultuurcentrum inzichtelijk moet zijn. Zelfs de semi permanente sporthal zou je hierin moeten betrekken omdat, ten tijde van eventuele realisatie, deze semi permanente sporthal zijn beoogde levensduur (10 jaar) ongeveer heeft volbracht.

Pagina 14

Wat wordt bedoeld met Maatregelen groot onderhoud?

Kijkende naar de resultaten van de NEN2767 zou er meer renovatie nodig zijn. Ik ga ervan uit dat dit allemaal dan meegenomen wordt.

Ik neem aan dat het recreatiebad dan vervangen wordt door een doelgroepbad met beweegbare bodem. Klopt dat?

Pagina 15

Wedstrijdbad:

De diepte van 1,40 mtr niet voldoende om kinderen te laten afzwemmen voor hun diploma's (zie <https://www.allesoverzwemles.nl/zwemles-kiezen/licentie-nationale-zwemdiplomas/>). De diepte moet dus minimaal 1,80 mtr zijn. Ook als de diepte 1,40 mtr zijn er problemen met wedstrijdzwemmen. De duikvereniging heeft hier zeker moeite mee.

De diepte van 1,40 betekent geen actief toezicht. Prima voor de exploitatie echter met de toekomstige gewijzigde wetgeving is maar de vraag of geen toezicht bij zwembaden <1,40 mtr toegestaan wordt.

Doelgroepenbad:

Wat is hier de beoogde diepte? Gezien de discussie bij het wedstrijdbad dient hier wel goed vooraf over nagedacht te worden.

Pagina 16

Leszwemmen

Langere wachttijden betekent op latere leeftijd zwemveilig!!

Besparing op exploitatie:

Ongetwijfeld, maar de vraag is hoeveel en wat zijn de consequenties? Vitaliteit, Sociale cohesie, gezondheid zijn ook factoren die gewogen moeten worden. Dat komt ook terug in de SROI investeringsberekening, elke euro investeren in sport is € 2,70 retour aan social return. Zie rapport Kenniscentrum Sport en Bewegen (<https://www.kenniscentrumsportenbewegen.nl/producten/sroi-van-sport-en-bewegen/>)



Pagina 17

Zonder peuterbad wordt de 462 m2 circa 432 m2.

Pagina 19

In hoeverre is het cruciaal dat alle cijfers goed staan verdeeld in deze fase?

Recreatief voor scenario 1 en 2 klopt niet. Deze is nog op basis van de foutieve bezoekersaantallen die er eerst in stonden?

Waarom nemen verenigingen toe in bezoekers en omzet? Indien er niet voldoende diepte is zal de duikvereniging stoppen dus in dat geval eerder een daling dan een stijging.

Pagina 20

Conclusie:

De exploitatielasten stijgen bij renovatie en nieuwbouw. Ik denk dat de exploitatielasten juist moeten dalen bij een nieuw zwembad!

Uitleg:

De onderbouwing van de verschillende posten in scenario 1 en 2 is niet bekend en kan ik geen mening over vormen.

Ook hier dezelfde vraag over de verdeling cq toewijzing van kosten aan het zwembad. In hoeverre dient nu exact weergegeven te zijn?

Wat wel opvalt:

- Dagelijks onderhoud

neemt fors toe bij scenario 1 en 2. Dat is vreemd. Dit moet dalen!

- Groot onderhoud

Deze kosten stijgen ook en zelfs bij nieuwbouw tot 229k per jaar! Die kan ik niet uitleggen. Deze kunnen niet hoger zijn dan in scenario 1.

- Personeel

Wat veroorzaakt de daling van personeelskosten bij scenario 2?

- Verbruikskosten

Wat veroorzaakt de daling in deze kosten? Energie? Wat zijn dan de inkoopkosten waarmee gerekend wordt?

- Belasting en verzekeringen

Waarom gaan deze zoveel omhoog?

- Inkoopkosten

Een daling van bijna 50%. Ik weet niet waardoor. Waarom zou dit moeten dalen?

- Management en beheer

Deze stijgen op basis van? Wij hebben toch niet meer kosten aan een nieuw of gerenoveerd zwembad?



Pagina 21

Wat is de berekensystematiek van de kapitaallasten? Is dit afgestemd met gemeentelijke voorwaarden? Met welke rekenrente is gerekend?

De huidige kapitaallasten zijn (naar ik vernomen heb) € 0,- hetgeen betekent dat het huidige zwembad financieel is afgeschreven. Dat betekent dus dat er al jaren geprofiteerd wordt van een financieel afgeschreven zwembad en dat bij nieuwbouw of renovatie dit voordeel vervalt.

Op deze wijze de omschrijving geeft een waar beeld van de werkelijke situatie. Alleen een eenduidige conclusie dat nieuwbouw of renovatie duurder is, geeft geen voldoende recht aan de werkelijk situatie.

Conclusie:

1. **Financieel gezien dient er een verdiepingsslag vanuit de gemeentelijke huidige en toekomstige situatie bij te komen.**
2. **De uitkomst kan niet anders zijn dat de kapitaallast (gezien het huidige tijdelijke voordeel vervalt) toeneemt maar dat juist de exploitatie goedkoper wordt hetgeen de stijging van de kapitaallasten deels afdekt.**

Ik ben graag bereid om mijn reactie mondeling met jullie verder te bespreken en toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

██████████

VebeGo Facility Solutions Gennep BV