

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer:

Medewerker	:	Joost Leegwater
Team	:	Ruimte en Samenleving
Datum	:	10 november 2025
Portefeuillehouder	:	burgemeester Sietske Poepjes

BIJLAGEN: ☒ Meerjarenonderhoudsbegroting Zwembad De Welters ☒ Offerte Ruys-Hemeltjen ☒ Raadsvoorstel
AFSTEMMING MET ☒ team Bedrijfsvoering ☒ financieel ☒ team Ruimtelijke Realisatie (vastgoed & onderhoud)
☒ Openbaar ☐ Vertrouwelijk
ONDERWERP Renovatie buitenbad Zwembad De Welters

BESLUIT burgemeester en wethouders:

1. De voorlopige meerjarenonderhoudsbegroting voor zwembad De Welters vast te stellen.
2. Een onderhoudsbudget van € 60.000 beschikbaar te stellen voor renovatie van de tegelvloeren bij de buitenbaden.
3. Dit budget te dekken uit de reserve onderhoud welzijnsaccommodaties, onderdeel zwembad de Welters.

SAMENVATTING

De perronvloeren van het buitenbad van zwembad De Welters zijn aan renovatie toe. Losliggende, gebroken en scherpe tegels vormen een veiligheidsrisico voor bezoekers en medewerkers. De renovatie is noodzakelijk om te voldoen aan de veiligheidseisen en om het bad tijdig voor het zwemseizoen 2026 te kunnen openen.

AANLEIDING

De tegelvloeren rondom het buitenbad van zwembad De Welters vertonen ernstige gebreken zoals losliggende, gebroken en scherpe tegels. Deze vormen een direct risico voor de veiligheid van bezoekers en medewerkers. Tijdens inspecties is vastgesteld dat herstel noodzakelijk is om het bad tijdig en verantwoord te kunnen openen voor het zwemseizoen van 2026. De renovatie biedt tevens de gelegenheid om de zandfilters te vervangen, wat efficiënt en kostenbesparend is. Door nu werkzaamheden te laten uitvoeren, worden verdere schade en mogelijk hogere kosten in de toekomst voorkomen.

BEOOGD RESULTAAT

Een veilig en toegankelijk buitenbad.

KADER

Bestuursopdracht maatschappelijk vastgoed

ARGUMENTEN VOOR

Het onderhoud is passend in het kader

Het voorgestelde onderhoud sluit aan bij het kader van de bestuursopdracht maatschappelijk vastgoed, waarin is vastgesteld dat eigendom, beheer en exploitatie van gemeentelijke accommodaties toekomstbestendig moeten worden ingericht. De opdracht benadrukt het belang van veiligheid, kwaliteit en doelmatigheid in het vastgoedbeheer. Door nu middelen beschikbaar te stellen voor renovatie van het buitenbad, geven we invulling aan deze opdracht en dragen we bij aan een professionele en integrale aanpak van het maatschappelijk vastgoedbeheer.

De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud

In het verleden zijn afspraken gemaakt over het onderhoud, waarbij de feitelijke verantwoordelijkheid grotendeels bij de gemeente ligt. We zijn verplicht te zorgen voor een veilige omgeving voor bezoekers en medewerkers in en rond het zwembad. Losliggende, gebroken en scherpe tegels moeten daarom ook worden vervangen. De renovatie draagt bij aan het waarborgen van een veilige en toegankelijke publieke voorziening. Door dit onderhoud tijdig uit te voeren, zorgen we dat deze voorziening met een maatschappelijke functie beschikbaar blijft voor onze inwoners.

Herstel van schade aan het buitenbad is noodzakelijk voor start van het zwemseizoen

De aan de tegeleilanden ontstane schade is onveilig voor bezoekers en dient afdoende worden hersteld. Het uitvoeren van de renovatie omvat het slopen en afvoeren van de bestaande vloeren, het plaatsen van nieuwe vloeren en het afwerken ervan met een coating. Daarmee voldoen de perronvloeren aan de eisen. Op het moment dat we de tegels vervangen is het logisch om op hetzelfde moment ook de zandfilters te vervangen. Uitvoering moet gereed zijn uiterlijk voor start seizoen april 2026.

ARGUMENT TEGEN

Meerjarenonderhoudsbegrotingen voor maatschappelijk vastgoed niet vastgesteld

Er is de afgelopen periode gewerkt aan het opstellen van meerjarenonderhoudsbegrotingen van verschillende panden in gemeentelijk eigendom. Geen van die begrotingen zijn vastgesteld. Voor onze totale portefeuille maatschappelijk vastgoed is het van belang zicht te krijgen op de benodigde financiële middelen. Door nu separaat een besluit te nemen over de renovatie van het buitenbad kan het beeld ontstaan dat er steeds nieuwe onderhoudskosten nodig zijn en er geen totaalbeeld is.

RISICO'S

Niet altijd zicht op scheuren in de ondergrond

Bij uitvoering is er altijd een risico op noodzakelijke bijkomende werkzaamheden waar geen rekening mee is gehouden in de offerte. Na mechanische voorbehandeling wordt immers pas zichtbaar of er scheuren in de ondergrond aanwezig zijn en of er aanvullend moet worden gevoegd of afgewerkt. Na inspectie van het werk na mechanische voorbehandeling wordt dit bekeken en kan eventueel een aanvullende offerte volgen. Vooraf is geen akkoord voor dergelijk meerwerk.

We hebben geen invloed op het weer

Het merendeel van de werkzaamheden wordt in de winter uitgevoerd. Verwerking en uitharding van de vloeren vereist een bepaalde minimumtemperatuur en relatieve luchtvochtigheid. Via kachels, heaters en

tenten wordt de temperatuur getracht te reguleren. Hoe kouder de winter, des te vaker moet hiervan gebruik worden gemaakt met risico op meerkosten en/of vertraging in de werkzaamheden.

FINANCIËN

Het onderhoudsbudget van € 60.000 is gebaseerd op de offerte van Ruys-Hemeltjen, afgerond naar boven zodat ook interne uren hieruit kunnen worden gedekt. Het budget kan worden gedekt uit de onderhoudsreserve welzijnsaccommodaties. De kosten voor 2025 worden verwerkt in de jaarrekening, de kosten voor 2026 gaan mee in de eerste bestuursrapportage.

De totale onderhoudskosten in de jaren 2025-2035 zijn geschat op ongeveer € 450.000. Na afstemming met het zwembadbestuur en een nadere financiële toetsing zal dit worden meegenomen in de eerstvolgende kadernota ter afweging aan de gemeenteraad.

DUURZAAMHEID

Er is rekening gehouden met duurzaamheidseisen in materiaalkeuze en uitvoering.

PARTICIPATIE

N.v.t.

COMMUNICATIE

Het zwembadbestuur wordt geïnformeerd over de uitkomsten van de besluitvorming.

PLANNING EN UITVOERING

Na besluitvorming kan akkoord gegeven worden op de uitvoering van de werkzaamheden. Geplande oplevering is voor de start van het zwemseizoen in april 2026. De meerjarenonderhoudsbegroting(en) worden waar mogelijk meegenomen in de eerstvolgende kadernota.