

## Begeleidend schrijven bij verduurzamingsrapport de Fakkels van Sportfondsen

Aan : Gemeenteraad Ridderkerk  
Van : Carlo Trumpi – Directeur SSR  
Datum : 4 april 2023

---

### Inleiding

Zwembad de Fakkels is een icoon in en om Ridderkerk. In dit zwembad hebben honderdduizenden Ridderkerkse kinderen zwemles gehad, zijn tal van mooie evenementen geweest en zaten trotse ouders en opa's en oma's langs de kant bij het behalen van het zwemdiploma van hun (klein)kind. Maar ook in dit zwembad is de tand des tijds goed merkbaar; er is in de afgelopen 50 jaar veel bijgebouwd, verbouwd en aan de techniek gesleuteld. Aan het begin van het corona tijdperk (2020) en met de start van SSR in ditzelfde jaar is de balans opgemaakt: enerzijds zijn we gestart met het aanpakken van veel achterstallig onderhoud, maar anderzijds is er ook gestart met het opstellen van een Meerjaren Onderhoud Plan (MJOP). Uit dat MJOP komen zeer hoge onderhoudskosten om de accommodatie 1) in bedrijf te houden en 2) veilig te houden, namelijk € 4,9 miljoen voor de komende tien jaar. Daar komt bij dat twee gasketels in recreatiecentrum de Fakkels zo'n 600 000 kuub aan gas per jaar verbruiken en de zonnepanelen op het dak niet voor eigen gebruik zijn. Er is recent een verduurzamingsonderzoek uitgevoerd voor de Fakkels. Dit begeleidend schrijven dient ervoor om u als gemeenteraad - vanuit onze optiek (Sportservice Ridderkerk) als exploitant – inzicht geven in de beperkingen van het huidige pand en toe te lichten waarom wij vinden dat nieuwbouw evident is.

### Conclusie verduurzamingsrapport

*“Door de verschillende bouwfasen zijn er meerdere technische ruimten aanwezig welke verspreid zijn over het recreatiecentrum liggen en is er een diversiteit aanwezig van de installaties. Deze versnippering maakt het verbeteren van de isolatie en het verhogen van het rendement van de installaties niet eenvoudig. Namelijk, om de warmteweerstand van de gebouwschil significant te verhogen zullen de gevels en daken volledig gesloopt moeten worden en opnieuw moeten worden opgebouwd. Dit is mogelijk maar geeft een grote investering en zal betekenen dat het recreatiecentrum voor een lange periode gesloten zal zijn.*

*De isolatiewaarden van de diverse gevels en daken zijn daardoor nogal verschillend, van zeer beperkt tot matig geïsoleerd. De Rc-waarden van de diverse gebouwschillen voldoen allen niet meer aan de huidige (thermische) eisen. Hedendaagse zwembaden streven ernaar om te voldoen aan de minimum BENG (bijna energie neutrale gebouwen) eisen, in overeenstemming met huidig bouwbesluit, niveau nieuwbouw. De huidige BENG Rc- waarden voor gebouwschillen zijn voor gevels Rc 4,7 en Daken Rc 6,3. De Rc-waarde van de huidige zwembadgevels wordt op 2,2 geschat, van de sporthal op 1,0. Voor de daken geldt respectievelijk 3,5 voor zwembad en 2,5 voor sporthal”*

Rapport Sportfondsen 04-04-2023

Voor ons zijn bovenstaande conclusies de belangrijkste uit het rapport. Binnen een zwembad is het binnen houden van de warmte van belang (zie het als een thermoskan). Gezien de ouderdom van het gebouw, de thermische schil met beperkte isolatiewaarden en de verouderde installaties die voornamelijk op gas draaien wordt energie besparen een hele uitdaging. Door de verschillende bouwfasen is het pand 'een lappen deken' met veel verkeersruimtes en verschillende bassins. Deze ruimtes moeten ook allemaal verwarmd, onderhouden en schoongemaakt worden en de exploitatiekosten zijn daardoor hoog. Zie ook bijgevoegde afbeelding voor de historische opbouw.

Onder de grond speelt echter nog veel meer: er staat onder meer water onder de perrons, er zijn vier machinekamers waardoor er lange transportleidingen voor warmte zijn wat zorgt voor inefficiëntie. Daarnaast krijgen we steeds vaker te maken met ad hoc reparaties aan installaties: we zijn nu zo'n 60-70 uur per week aan dagelijks onderhoud kwijt, dit zal met een nieuw bad veel minder zijn. Met een structureel technisch overleg tussen SSR en gemeente wordt nu zorgvuldig gekeken hoe we de Fakkels nog veilig in stand kunnen houden zonder dat het kapitaalvernietiging wordt.

De verouderde installaties in combinatie met de exponentieel gestegen gasprijzen en andere kostenstijgingen over de gehele lijn zorgen voor een enorm aanvullend exploitatietekort, waarvoor de gemeenteraad gelukkig € 1,2 miljoen voor 2023 heeft vrijgemaakt. In het huidige pand zal de exploitatie echter nooit rendabel worden, dit is iets om rekening mee te houden voor de toekomst.

### Investeringskosten en kapitaallasten vs. exploitatiekosten op lange termijn

De grootste exploitatiekosten van een zwembad zijn de personeelskosten, de energiekosten en de onderhoudskosten. Het blijven exploiteren van het huidige zwembad is duurder op lange termijn dan investering in een nieuw zwembad. De grootste winst bij nieuwbouw gaat namelijk in de lagere exploitatielasten zitten voor de komende tien jaar. Ter illustratie: op een drukke zondag kiezen wij er in de Fakkels nu voor om 7 toezichthouders aan het werk te hebben in het zwembad om de veiligheid te waarborgen. Die personeelsinzet is nodig om overzicht te houden, met alle hoekjes en gaatjes en de aangebouwde uitzwemkoepel. Met een nieuw zwembad begin je vanaf de tekeningtafel en maak je overzichtelijkere ruimtes, houdt je rekening met de veiligheid en ligging van de baden en komt er up-to-date technologie zodat alles voldoet aan komende wet- en regelgeving. Voor dit laatste zijn in het huidige pand flinke investeringen nodig, zeker met de nieuwe zwemwaterwet (per 1 jan. 2024).

Het is logisch dat het scenario van grootschalig renoveren ook onderzocht wordt. Wij verwachten dat dit flinke gevolgen heeft. Ondanks de krapte op de arbeidsmarkt zijn we blij de personele bezetting op orde te hebben. Bij grootschalige renovatie moeten wij waarschijnlijk geruime tijd (meer dan een jaar) dicht, waardoor medewerkers kunnen vertrekken. Dit betekent geruime tijd geen zwemles, wat de zwemveiligheid geen goed doet, maar ook geruime tijd geen omzet. Deze omzetsderving/kostenstijging dient ook meegenomen te worden als er gekozen wordt voor een scenario van grootschalig renoveren. In de regio bij soortgelijke baden zien we dat men voor nieuwbouw kiest (bv. in Gorinchem en Waddinxveen) en dat adviseren wij als exploitant ook aan de Gemeente Ridderkerk.

