hospitalitygroup



Verdieping analyse scenario's Flidunen

Rapport

Creating better places

hospitalitygroup

Aan

[redacted]

Van

Hospitality Group

[redacted]

Auteurs

[redacted]

Project

Verdieping analyse scenario's zwembad en sporthal Flidunen

Betreft

Rapport

Ons kenmerk

250120/RRE

Datum

21 mei 2025

© 2025 Hospitality Group

Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld mag, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de rechthebbenden c.q. door de rechthebbenden gemachtigden, niets uit deze uitgave worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.

Inhoud

1. Inleiding 4

1.1. Aanleiding en doel aanvullend onderzoek Flidunen 4
1.2. Opdrachtomschrijving 4
1.3. Leeswijzer 4
1.4. Bewonersavond 5
1.5. Onze visie op Flidunen 5

2. Scenario's 7

2.1. Inleiding 7
2.2. Scenario 1: Instandhoudingsvariant voor 10-15 jaar 9
2.3. Scenario 2: Renovatie 12
2.4. Scenario 3: Vernieuwbouw 15
2.5. Scenario 4: Volledige nieuwbouw 18
2.6. Scenario 5: Buitenbad 18

3. Addendum naar aanleiding van het bezoek van [redacted] aan Flidunen in collegiale samenwerking met [redacted]. 21

4. Samenvattend 22

4.1. Ons advies 23

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel aanvullend onderzoek Flidunen

In 2023 heeft de gemeente Vlieland door Breet Consultancy en Hospitality Group de notitie *Vlieland Flidunen* laten opstellen. Hierin zijn vier toekomstscenario's voor sportcentrum Flidunen onderzocht: instandhouding, renovatie, vernieuwbouw en nieuwbouw. Uit dit onderzoek blijkt dat de investeringskosten en exploitatie sterk verschillen per scenario.

Om beter onderbouwde keuzes te kunnen maken voor de toekomst van Flidunen, wil de gemeente twee aspecten verder laten uitdiepen:

1. **Optimalisatie van het renovatiescenario:** in het vervolg op het bezoek van 9 januari 2025 zullen wij een nadere uitwerking beschrijven van dit scenario zoals omschreven in onze aanvullend voorstel van 27 november 2024. – gericht op het verminderen van ruimtegebrek, beperken van kosten, verbeteren van duurzaamheid en efficiëntere inrichting binnen de bestaande bouw.
2. **Onderzoek naar een nieuw scenario: buitenbad** – als aanvulling of alternatief binnen de sport- en zwemvoorziening, inclusief technische, bouwkundige en exploitatie-technische haalbaarheid.

1.2. Opdrachtomschrijving

De gemeente vraagt Breet Consultancy en Hospitality Group om deze twee verdiepingen uit te werken, conform de stijl van de eerdere notitie (2023).

De resultaten moeten richting geven aan toekomstige beslissingen over renovatie, uitbreiding of vernieuwbouw. Daarnaast is het belangrijk te bepalen welke instandhoudingskosten nodig zijn om Flidunen tot aan een besluit veilig en zonder technische uitval te blijven exploiteren.

Dit verdiepende onderzoek kan niet losgezien worden van de eerste Notitie Vlieland Sportcentrum Flidunen opgeleverd in 2023. Analyses en uitkomsten uit deze notitie zijn nog steeds van toepassing en waar nodig worden die in dit verdiepende onderzoek extra benadrukt.

1.3. Leeswijzer

Deze notitie is een aanvullende verdieping op het eerdere onderzoek naar Sportcentrum Flidunen Vlieland (verder te noemen Flidunen), opgeleverd in november 2023. In deze aanvullende notitie is het uitgangspunt van de gemeente Vlieland meegenomen dat er een zwembad moet blijven bestaan (oktober 2024), de uitkomsten van de inwonersbijeenkomst georganiseerd door de gemeente Vlieland op 3 februari 2025 en het locatie bezoek aan Flidunen door de gemeente Vlieland, Breet Consultancy en Hospitality Group op 9 januari 2025. In dit hoofdstuk beschrijven de op hoofdlijnen de uitkomsten van de inwonersbijeenkomst en onze visie op Flidunen na het bezoek

van 9 januari. In hoofdstuk 2 beschrijven we de scenario's en de optimalisatiemogelijkheden per scenario als het daarop van toepassing is. In hoofdstuk 3 beschrijven we de uitkomsten van het extra onderzoek naar de staat van Flidunen. In hoofdstuk 4 beschrijven we resumerend onze conclusies en aanbevelingen welk(e) scenario('s) wij, alles in ogenschouw nemende, zouden adviseren. De gemeente Vlieland kan deze uitwerking dan meenemen bij de verdere discussie omtrent de instandhouding van Flidunen door zowel de fysieke als exploitatie technische gevolgen daarin te laten meewegen.

1.4. Bewonersavond

De gemeente Vlieland heeft op 3 februari een bewonersavond georganiseerd om inwoners en betrokkenen mee te laten denken over de toekomst van Flidunen.

Tijdens de bewonersavond werd duidelijk dat het centrum breed gewaardeerd wordt, maar vernieuwing nodig heeft. Bezoekers maken veel gebruik van het zwembad, de fitnessruimte en multifunctionele zaal. Tegelijkertijd zijn er wensen voor verbetering, met als prioriteiten de renovatie van het zwembad, vernieuwde kleedruimtes, uitbreiding van het sportaanbod en een modernere uitstraling. Activiteiten zoals toernooien, begeleid zwemmen en samenwerking met lokale partijen werden voorgesteld om het centrum aantrekkelijker en breder inzetbaar te maken. Ook duurzaamheid en lokaal beheer kwamen aan bod, met suggesties voor zonnepanelen, donateursmodellen en betere horecavoorzieningen.

1.5. Onze visie op Flidunen

Op basis van gesprekken met de gemeente Vlieland en de uitkomsten vanuit de bewonersavond hebben we ook gekeken op welke manier Flidunen nu is gepositioneerd binnen de gemeente. Het huidige Flidunen is verouderd en toe aan vernieuwing. Hoewel er al verschillende functies zijn, zoals een sporthal, zwembad, fitnessruimte en een naastgelegen tennisvereniging, ontbreekt het aan samenhang en aantrekkingskracht. Daarnaast zijn de financiële middelen beperkt, wat vraagt om een slimme en toekomstgerichte aanpak.

Wanneer we het voorzieningenaanbod op Vlieland bekijken zien we dat de gemeente Vlieland al een tweetal eigentijdse multifunctionele accommodaties huisvest; de Vliestroom waar inwoners terecht kunnen voor ontmoeting, preventie en welzijn en 'De Jutter' waar de bibliotheek en onderwijs zijn samengebracht in één gebouw. Sport en bewegen is wel op één plek gecentreerd bij Flidunen maar is verouderd en biedt weinig tot geen samenhang tussen de verschillende functies in- en rondom het gebouw. Om een goede bijdrage te leveren aan de inwoners en bezoekers van het eiland, zien wij een overkoepelend thema: vitaliteit, sport, bewegen en recreatie.

Dit thema kan een basis vormen voor de herontwikkeling van Flidunen en sluit aan bij de behoeften van zowel inwoners als bezoekers van Vlieland.

Flidunen: dé nieuwe plek voor vitaliteit, sport, bewegen en recreatie

De vernieuwde locatie zou wat ons betreft een bruisende, toegankelijke en duurzame plek moeten worden, waar iedereen – van sportliefhebbers tot recreanten – zich thuis kan voelen.

Uitgangspunten zouden hierbij kunnen zijn:

- **Moderne sportvoorzieningen:** een vernieuwde doelgroepen /fitnessruimte, multifunctionele sportvelden en een breed aanbod in- en outdooractiviteiten.
- **Focus op gezondheid:** zones voor (droge) wellness, yoga, sport en beweegactiviteiten en fysiotherapie.
- **Toegankelijkheid:** voorzieningen voor alle doelgroepen, inclusief families, jongeren, senioren en mensen met een beperking.
- **Duurzaamheid en natuur:** groene zones, verbinding met wandel- en fietspaden en gebruik en uitstraling met duurzame materialen.
- **Ontmoeten en ontspannen:** eigentijdse horeca en ruimte voor sociale activiteiten.

Met deze visie ontstaat er op Vlieland een eigentijdse, multifunctionele plek waar vitaliteit, sport, bewegen en recreatie op inspirerende wijze samenkomen. Flidunen wordt zo een waardevolle aanvulling op bestaande voorzieningen als Vliestroom en De Jutter, met een unieke focus op een actieve en gezonde leefstijl.

In bijlage 1: in het verdiepingsscenario renovatie Flidunen; thema: vitaliteit, sport, bewegen en recreatie Gemeente Vlieland, hebben we gekeken naar mogelijkheden om de visie op het thema: vitaliteit, sport, bewegen en recreatie inhoud te geven. Dit zijn denkrichtingen die nader onderzocht moeten worden wanneer er gekozen is voor het verder uitwerken van het scenario renovatie.

2. Scenario’s

2.1. Inleiding

Flidunen staat op een belangrijk kruispunt. Uit het onderzoek van 2023 en dit onderzoek, aangevuld met een opname ter plaatse op 15 en 16 mei 2025 door Breet Consultancy, ondersteund door Han Peek die als inwoner van Vlieland en ter zake kundige voor technische bedrijfsvoering en exploitatie betrokken is bij Flidunen, blijkt dat het complex technisch, organisatorisch en financieel niet toekomstbestendig is in de huidige vorm. Er is sprake van urgente onderhoudsproblematiek én een gebrek aan structureel eigenaarschap. Om de maatschappelijke functie van Flidunen te behouden, zijn ingrijpende keuzes noodzakelijk. Voordat we de scenariovarianten renovatie en buitenbad verder uitwerken beschrijven we hier de belangrijkste bevindingen van ons verdiepende onderzoek.

Toekomstbestendigheid Flidunen – een dringende opgave voor gemeentelijke besluitvorming

Op basis van het door Breet Consultancy en Hospitality Group op 9 januari 2025 uitgevoerde verdiepende onderzoek is geconstateerd dat de uitkomsten geen ruimte laten voor twijfel: Flidunen verkeert in een technisch en organisatorisch kwetsbare staat en is in zijn huidige vorm niet toekomstbestendig.

Met het verstrijken van de tijd en de toenemende regeldruk en verplichtingen om aan de vigerende wet- en regelgeving te voldoen, ontstaat er een steeds groter “gat” tussen de feitelijke onderhouds- en exploitatiesituatie van Flidunen en de vereiste aanpassingen die hiervoor nodig zijn. Daarnaast is een optimalisatie van de bedrijfsvoering een “must” op toekomstbestendig te blijven. Immers, wanneer niet wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving, ligt sluiting van Flidunen “op de loer” en is de continuïteit in gevaar! In de conclusies van het laatste bezoek van 15- en 16 mei jl. zullen wij nader ingaan op de geconstateerde zaken.

Dringende onderhoudsnoodzaak en risico's

Uit de rapportage en het aanvullende bezoek blijkt dat het complex dringend behoefte heeft aan ingrijpend en grootschalig onderhoud. Er zijn diverse technische risico’s geconstateerd (zie de bijlagen) die op korte termijn opgelost moeten worden om de veiligheid van gebruikers te garanderen en het voortbestaan van Flidunen te waarborgen. Uitstel van onderhoud betekent een reëel risico op calamiteiten, sluiting en daarmee het verlies van een belangrijke maatschappelijke voorziening op het eiland.

Tegelijkertijd is ook de lange termijn in beeld: om Flidunen blijvend te kunnen benutten voor sport, ontmoeting en gezondheid – functies van groot belang voor het eiland – is een structurele en toekomstgerichte aanpak noodzakelijk.

Gebrek aan structureel eigenaarschap als knelpunt

Naast de technische staat, wijst de rapportage ook – impliciet maar onmiskenbaar – op het ontbreken van helder en bestendig eigenaarschap. Sinds 2015 is het beheer versnipperd geraakt. Taken en verantwoordelijkheden zijn sindsdien verdeeld over meerdere partijen, waaronder een vrijwillig stichtingsbestuur, externe onderhoudspartijen en de beheerder van de naastgelegen camping die ad-hoc noodzakelijk correctief onderhoud uitvoert. Het onderhoud en beheer van Flidunen wordt geïnitieerd door het maandelijks overleg en de jaarlijkse groot-onderhoudperiode in januari. Tijdens de opname van 15 en 16 mei jl. is gebleken dat er onvoldoende overzicht is over de actuele stand van zaken wat betreft onderhoud en beheer.

Deze diffuse verantwoordelijkheidsverdeling staat een toekomstbestendige exploitatie en instandhouding van Flidunen in de weg. De huidige aanpak is niet houdbaar in het licht van toenemende regelgeving, hogere kwaliteitsnormen en maatschappelijke verwachtingen.

De rol van de gemeente – nu en in de toekomst

Het is positief dat de gemeente inmiddels het initiatief heeft genomen om de situatie in kaart te brengen en vervolgstappen te verkennen. En met de nu beschikbare informatie is duidelijk dat dit initiatief moet worden doorgezet met een stevigere betrokkenheid en regierol.

Alle uitgewerkte scenario’s vragen om substantiële investeringen, niet alleen in middelen, maar ook in bestuurlijke inzet, eigenaarschap en professionalisering van de exploitatie.

Tijdens het werkbezoek van 9 januari 2025 en het bezoek van 15 en 16 mei jl. is opnieuw benadrukt dat de kloof tussen de huidige onderhoudssituatie en de wettelijke vereisten steeds groter wordt. Zonder tijdig ingrijpen dreigt deze kloof onoverbrugbaar te worden, met sluiting als reëel scenario.

2.2. Scenario 1: Instandhoudingsvariant voor 10-15 jaar

In dit scenario wordt ingezet op instandhouding voor een periode van 10-15 jaar. Er is sprake van een "sterfhuisconstructie" en alleen het hoognodige onderhoud wordt uitgevoerd. Op voorhand kan al worden vastgesteld (aangezien er een aantal kritieke onderhoudsaspecten zijn die in het kader van de veiligheid uitgevoerd MOETEN worden) dat dit niet betekent dat er geen of weinig onderhoud uitgevoerd moet worden. In de komende 2 jaar moet alleen al 1,5 miljoen worden uitgegeven om Flidunen weer op peil te krijgen. Ten aanzien van de exploitatie zijn in dit scenario de volgende zaken relevant:

- Voordeel van dit scenario is dat de activiteiten van Flidunen grotendeels kunnen worden doorgezet (er vanuit gaande dat de noodzakelijke werkzaamheden in de rustige periodes kunnen worden uitgevoerd) waardoor de bezoekers weinig tot geen hinder van de werkzaamheden zullen ondervinden. De impact hiervan (verlies van inkomsten vanuit verhuur en losse bezoekers) op de exploitatie is derhalve beperkt.
- Omdat deze investering op voorhand niet was begroot, en er direct beslag gelegd wordt op 75% van het MJOP (meerjaren onderhoudsplan) dat tot 2040 was voorzien, zullen de vaste lasten wel direct stijgen, waardoor aan gemeentekant het exploitatietekort zal toenemen.
- In dit scenario worden enkel de visueel waarneembare omissies opgenomen. Niet zichtbare elementen zijn niet meegenomen in de risicoanalyse, waarmee het MJOP mogelijk onvolledig is. Het zou dus kunnen zijn dat er in de (nabije) toekomst nog meer (grote) investeringen gedaan moeten worden indien blijkt dat er alsnog problemen zijn in de constructie (corrosie), de installaties of de verzakkingen. Dit is een risico in de exploitatie van de gemeente omdat deze uitgaven nu niet zijn voorzien. Daarnaast zou het kunnen zijn (afhankelijk van de omvang van nog te constateren problemen) dat Flidunen dan ook gedurende een langere periode zou moeten sluiten. Dit is een onzekere factor en een groot risico, ook gezien de dubbelfunctie voor inwoners, toeristen en campingbezoekers.
- Belangrijk aspect is dat in dit scenario er feitelijk geen enkele verbetering optreedt in de exploitatie van Flidunen. Alle kosten die worden gemaakt zijn gericht op veiligheid en het kunnen open houden van Flidunen. Er wordt niet geïnvesteerd in het opknappen van sfeer, uitstraling maar ook niet in het verbeteren van het aanbod en helaas ook niet in duurzaamheid. Dit houdt in dat op deze onderdelen er ook de komende 10-15 jaar geen verbetering kan optreden en dat Flidunen dus niet mee kan bewegen met de behoeften van haar gebruikers. De klanttevredenheid zal afnemen, dit kan ook gevolgen hebben voor de bezoekaantallen en/of de gemiddelde besteding indien bezoekers eenmaal Flidunen bezoeken.

Aanvullende verdieping op scenario 1: Instandhoudingsvariant 10 -15 jaar

- Het is ook van belang dat bij toepassing van dit scenario de middelen voor onderhoud worden besteed op basis van een technisch juiste beoordeling door een gespecialiseerd bedrijf. Dit

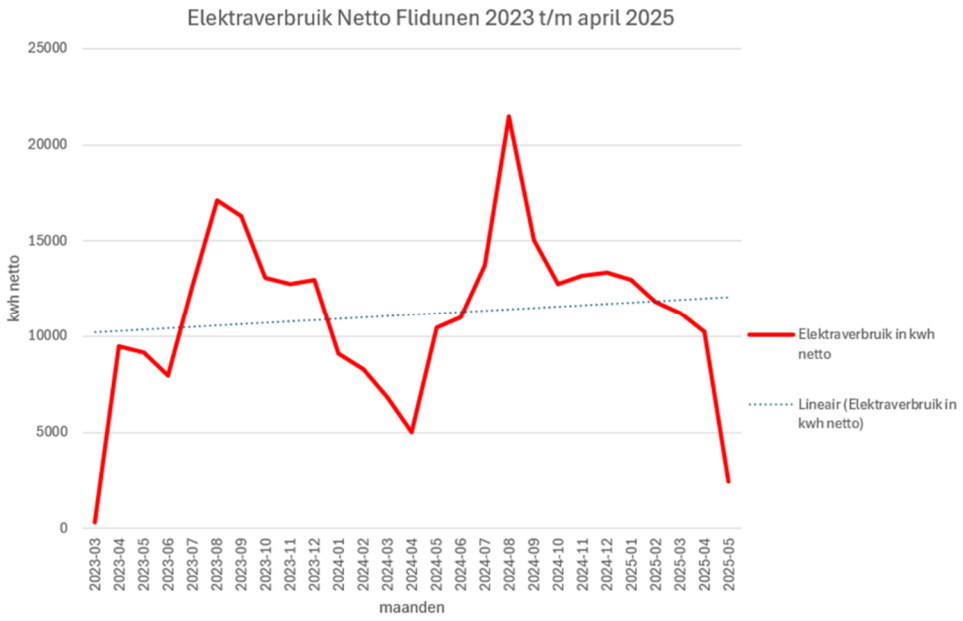
onderzoek heeft recent (15 en 16 mei jl.) plaatsgevonden waarvan de rapportages zijn bijgevoegd. Het verdient aanbeveling om een actielijst op te stellen met actiehouders en de daarbij behorende budgetten. Niet alleen het vigerende MJOP is hierbij leidend, maar veel meer de actuele feitelijke situatie (damage-control).

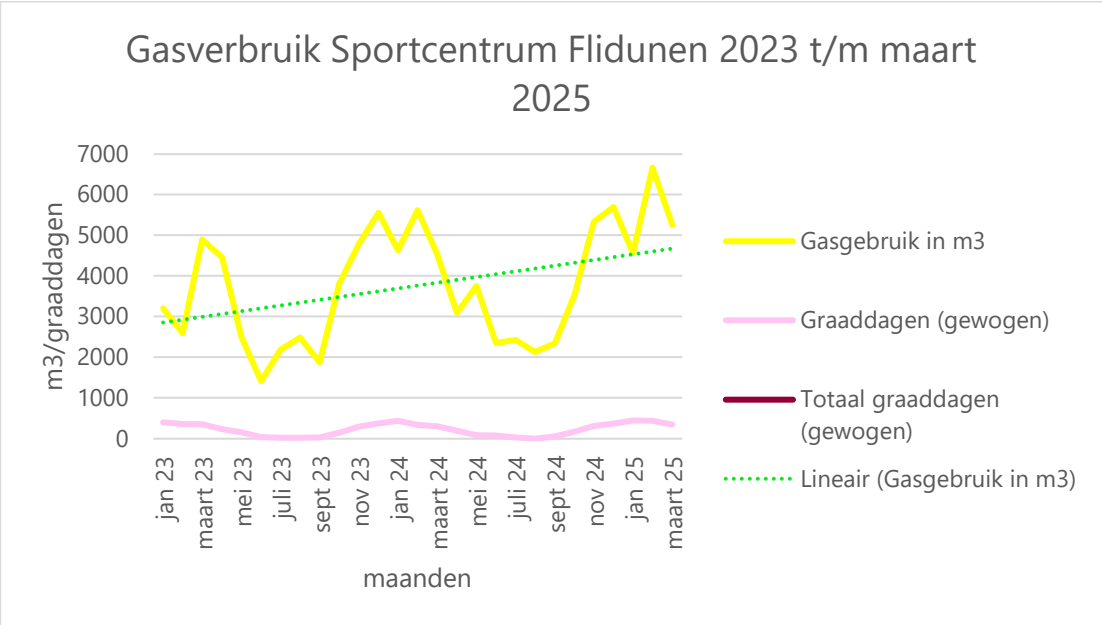
Wet- en regelgeving:

Zoals ieder zwembad annex sportaccommodatie moet de inrichting aan de vigerende wet- en regelgeving voldoen. Wij benoemen hier (niet uitputtend):

- Geboden toegang,
- Legionellabeheersplan, inventarisatie en onderzoek,
- de Omgevingswet (ingetreden per 2024),
- opslag gevaarlijke stoffen (BAL),
- Provinciale wetgeving (Omgevingsdienst),
- Door een grondige glijbaaninspectie op alle punten van NEN 1069-1, NEN 1069-2 en NEN 13451-1, worden de mogelijke veiligheidsrisico's in kaart gebracht en door keuring geborgd. Inmiddels heeft een keuring plaatsgevonden en is als gevolg van de keuringsresultaten de glijbaan buiten gebruik gesteld, alsmede de toegang daartoe.
- Het Keurmerk Veilig en Schoon: alle zwembaden in Nederland dienen te voldoen aan gestelde wet- en regelgeving. Met het Keurmerk Veilig & Schoon geeft de zwembadbranche gehoor aan wensen en eisen die klanten, eigenaren, zwembadmanagement en overheden stellen aan zwembaden. Het realiseren van structurele kwaliteitsverbetering op deze wijze onderscheidt zwembaden. Het Keurmerk Veilig & Schoon, uitgegeven door Stichting Zwembadkeur®, leidt tot versterking van de belangrijke maatschappelijke functie van zwembaden en ook tot betere bedrijfsresultaten. Het Keurmerk is een, door de zwembadbranche ingestelde, regeling met het wettelijk kader als basis en daarboven op een aantal extra kwaliteitseisen. Let wel: het is geen wettelijke verplichting maar een instrument om de bedrijfsvoering en controles op het gehele proces te stroomlijnen waarbij proceshouders verantwoordelijk zijn voor de toetsing aan wet- en regelgeving.
- Verder dient de elektrotechnische installatie te voldoen aan de NEN 3140; deze NEN 3140 gaat in op het veilig gebruik van en werken aan een elektrische installatie. NEN 3140 beschrijft op welke manier de bedrijfsvoering van elektrotechnische installaties en elektrische arbeidsmiddelen kan plaatsvinden. De NEN 1010 beschrijft het minimale veiligheidsniveau waaraan een nieuwe of aangepaste elektrotechnische installatie moet voldoen. Omdat NEN 1010 ook vaak in zakelijke overeenkomsten staat vermeld, is NEN 1010 een belangrijke norm voor ontwerpers, installateurs en inspecteurs van elektrische installaties. De NEN 1010 is echter een norm die van toepassing is op nieuwbouw en is in de achterliggende tijd verwerkt in de huidige NEN 3140.

- RVS-inspecties: Sinds 1 juli 2016 zijn zwembaden wettelijk verplicht om onderzoek te doen naar de aanwezigheid van roestvaststalen (RVS) bevestigingsmiddelen in de atmosfeer van de binnenzwembaden. Het toepassen van RVS is verboden en indien het wordt aangetroffen dan moet het verwijderd worden. Dit is in overeenstemming met het Bouwbesluit artikel 5.12. In Flidunen zijn weliswaar inspecties geweest, maar deze voldeden niet aan het gestelde m.b.t. de inspectie-interval en vervolgacties. Inmiddels zijn maatregelen genomen en de vervolginspecties worden regelmatig uitgevoerd.
- Samenvattend: zoals in onze rapportage al is aangegeven, is de controle op en de beheersing van bovenvermelde voorschriften niet op orde. De omgevingsdienst heeft hier in een eerder stadium al d.m.v. rapportages op gewezen.
- Conclusie: omdat de inspecties niet op orde zijn is het denkbaar en te verwachten dat de betreffende dienst (Omgevingsdienst) ingrijpende maatregelen zal treffen. In diverse correspondenties is hier door de Omgevingsdienst al op gewezen. Overigens is dit onderdeel van onze rapportage ook van toepassing op alle scenario's van deze rapportage en onderzoek. Wij beperken ons dan ook tot beschrijving hiervan in dit scenario.
- En tot slot, aangezien er binnen dit scenario geen verduurzaming zal optreden, kunnen er ook geen maatregelen getroffen worden om de alsmaar stijgende energiekosten in te dammen. Dit is een groot (financieel) risico en bij een keuze voor dit scenario zal dan ook zeker aanvullend onderzoek verricht moeten worden naar het langjarige exploitatieresultaat van de stichting.
- In onderstaande grafieken zien we een stijgende trendlijn in de energiegebruiken, bij nagenoeg hetzelfde aantal graaddagen.





Resumerend kan worden gesteld dat de gemeente met dit scenario op korte termijn de minste extra kosten gaat maken (de impact op de exploitatie is relatief klein en een groot deel kan worden gedekt uit het MJOP, het moet alleen naar voren worden gehaald). Wel moet de gemeente zich terdege realiseren dat in dit scenario een aantal, nu nog niet volledig in te schatten, risico's aanwezig zijn die mogelijk grote impact op de exploitatie kunnen gaan hebben. Indien de gemeente dit risico kan en wil lopen dan is dit scenario vanuit exploitatieoogpunt verdedigbaar mits wel tijdig (uiterlijk in jaar 10 maar liever eerder) wordt gestart met een traject voor realisatie van een nieuw sportcentrum.

2.3. Scenario 2: Renovatie

In dit scenario is rekening gehouden met instandhouding van de bestaande functies en oppervlaktes. Bij een renovatie geldt dat er een kwaliteitsimpuls gegeven wordt aan Flidunen; installaties, bassins en bestrating op het terrein waardoor Flidunen ook qua uitstraling weer past bij deze tijd. De functies blijven ongewijzigd maar worden op essentiële onderdelen wel enorm opgeknapt. Ten aanzien van de exploitatie zijn in dit scenario de volgende zaken relevant:

- Het is aannemelijk dat renovatie kan zorgen voor een kleine toename aan de inkomstenkant. Dit zit hem dan vooral in een beter leefklimaat in Flidunen en een verbetering van de uitstraling.

Zodra er functionele verbeteringen worden doorgevoerd en aandacht wordt besteed aan look & feel, zal de toename en het bezoek wellicht iets groter zijn.

- Omdat in dit scenario de bestaande functies in stand worden gehouden, vindt er verder geen verbetering plaats van de functionaliteit van het zwembad en de sporthal. Er worden dus geen aanpassingen gedaan om dit meer naar de behoeften van deze tijd te brengen.
- Ook kan er bij renovatie nauwelijks verduurzaming worden doorgevoerd omdat de echt grote elementen (zoals de gebouwschil) niet worden meegenomen. Dit terwijl Flidunen na renovatie weer een flink aantal jaren mee zal moeten gaan en enig toekomstperspectief op toekomstige optimalisaties (in functie dan wel duurzaamheid) daarmee ook van de baan is.
- De investeringen die gemoeid zijn met de renovatie zijn echter wel fors (3-5 miljoen), dit zal leiden tot fors hogere kapitaallasten.
- Ook hier geldt weer dat de kostenkant zal stijgen door de forse investeringen die gedaan moeten worden. Er zal bij renovatie nauwelijks een daling optreden door minder energiekosten omdat bij renovatie er maar zeer beperkte verduurzamingsmaatregelen doorgevoerd kunnen worden. Ook de eventuele toename van bezoekers is maar beperkt. De toename van het exploitatietekort (die vrijwel alleen zal bestaan uit hogere kapitaallasten als gevolg van de investeringen) zal hoger zijn dan de 'winst' in energielasten en inkomsten door gebruikers.
- Wel worden toekomstige onderhoudsrisico's vermeden omdat bij renovatie een veel groter deel van Flidunen direct wordt aangepakt. Alleen constructieve elementen (denk aan verzakking/fundering) blijven een risico, met mogelijke exploitatie-impact door niet voorziene investeringen en/of tijdelijke sluiting.
- Belangrijkste aandachtspunt bij dit scenario is dat er sprake zal moeten gaan zijn van twee trajecten die naast elkaar gaan bestaan. Enerzijds moeten (dat is onontkoombaar) op hele korte termijn nog steeds een aantal cruciale maatregelen worden getroffen (zoals ook al in scenario 1 is uitgewerkt). De bezoeker zal hier wellicht nog niet zoveel van merken, maar tegelijkertijd moet ook een renovatie worden voorbereid. Die zal uiteindelijk, gezien de omvang, wél grote impact op de beschikbaarheid van Flidunen gaan hebben want die kan niet 'even tussen de bedrijven door' worden uitgevoerd. Daartoe zal een tijdelijke sluiting van Flidunen nodig zijn die zeker enkele maanden zal duren. Dit heeft, zeker gezien de dubbelfunctie van Flidunen voor zowel de inwoners als bezoekers/toeristen op het eiland, een grote impact op de exploitatie. Niet alleen van Flidunen zelf maar bijvoorbeeld ook voor de camping die direct afhankelijk is van het zwemwater.

Aanvullende verdieping (hier benoemd als scenario Renovatie 2B)

Optimalisatiemogelijkheden van dit renovatiescenario:

Met het verbeteren van samenhang tussen de verschillende functies en de bestaande functies te combineren met buitenruimte door inzet op het thema vitaliteit, sport, bewegen en recreatie, wordt

de accommodatie aantrekkelijker voor inwoners en bezoekers van het eiland gebruik te maken van Flidunen. Omdat de financiële middelen beperkt zijn is het vooral belangrijk om goed te kijken naar slimme en eenvoudige aanpassingen om toch een eigentijds sportcomplex te behouden voor Vlieland.

Met deze aanpassingen verwachten we meer bezoekers en meer inkomsten te kunnen genereren, omdat Flidunen een duidelijk functie (thema) heeft wat voor inwoners en bezoekers van het eiland duidelijk is. Je kunt er terecht om te sporten, recreëren en ontspanning.

Welke optimalisatiemogelijkheden zien wij voor ons, die voor Flidunen mogelijk zijn:

- **Het peuterbad transformeren naar een spray park**. Een spray park is een leuk spelelement voor kleine kinderen om bekend te worden met water en het kent een funfactor. Voor een spray park is er een klein laagje water nodig en gebruik van water ten opzichte van een peuterbad. Dit element kan worden ingepast in de bestaande technische installatie.
  Toelichting: Voor het realiseren van een spray-park zal het peuterbad in zijn huidige vorm komen te vervallen. Het principe van een doorlopende hoeveelheid circulerend water uit het zwemwatersysteem peuterbad geeft als voordeel dat het systeem niet behoeft te worden bemonsterd conform de WHVBZ, omdat het niet als een bassin wordt gezien. Wel is het noodzakelijk dat het systeem wordt voorzien van een tussenbuffer om de behandeling van dit water goed mogelijk te maken en naar wens te kunnen uitschakelen en/of via een programmering te kunnen gebruiken. Voorbeelden van een spray-park zijn te vinden in onze separate verdiepingsrapportage vitaliteit en op de website https://watergamesandmore.com
  De technische uitwerking zal nader dienen plaats te vinden maar past binnen de huidige technische ruimte.

- **Afstoten peuterbad en doelgroepen bad behouden**, hierdoor is minder personeel, minder schoonmaken en onderhoud nodig, beter beheersing van temperatuur et cetera.
  Toelichting: het afstoten van het peuterbad en vervangen door een spraypark betekent een 1-temperatuursysteem; hierdoor is er geen naverwarming nodig als het park niet wordt gebruikt. Het systeem wordt omgebouwd en aangesloten op de bestaande leidingen (die wel in de totale werkzaamheden moeten worden gerenoveerd).

- **Optie: Flexibele programmering.** Met de aanleg van een spray park kunnen jonge kinderen op een speelse manier vertrouwd raken met water. Om echter ook watergewenning in dieper water mogelijk te maken, is het belangrijk dat ouder en kind gebruik kunnen maken van het doelgroepenbad, aangezien het peuterbassin niet langer aanwezig is. Door het doelgroepenbad op bepaalde tijden flexibel in te delen, kan het efficiënter worden benut. Dit kan bijvoorbeeld door het bad met lijnen op te delen: aan de ene kant voor baantjeszwemmers en aan de andere kant voor specifieke doelgroepen, zoals ouder-kindzwemmen. Deze aanpak maakt het mogelijk om ook andere doelgroepen beter te bedienen. Door deze flexibele programmering wordt de exploitatie geoptimaliseerd en wordt er beter ingespeeld op de behoeften van verschillende doelgroepen.

- In alle bovenstaande opties kijken we ook naar het vernieuwen van de schil van het gebouw en optimaal verduurzamen.

- We kijken ook naar de **entree en horeca**, waar een efficiencyslag is te behalen om de exploitatie en investeringen te optimaliseren. De horeca is sinds 2014 (de laatste verduurzamingsacties en aanleg fitness) niet meer gewijzigd. Bij een renovatie, of deze nu beperkt is of vergaand, is het van belang dat de bezoekers bij binnenkomst een "welkomgevoel" krijgen en eigenlijk willen blijven. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt voor de exploitatievorm van de horeca, gekoppeld aan de bedrijfsvoering van Flidunen en het openingsschema. In onze beleving is een horeca het centrale ontmoetingspunt van de accommodatie en dient uitnodigend te zijn met een warme sfeer en een goed pakket aan voorzieningen. De uitwerking hiervan zal in het renovatieplan vorm moeten krijgen.

- Betrekken van de **buitenruimte** in en rondom Flidunen biedt mogelijkheden om bezoekers uit te nodigen om naar Flidunen te komen. Dat kan voor ongeorganiseerd sporten, door naast fitness ook doelgroeplessen aan te bieden denk aan yoga, bootcamp, bewegen op muziek etc. dit kan zowel binnen als buiten georganiseerd worden. De natuurlijke bosrijke omgeving van Flidunen met de zeelucht is een unieke plek om hier op in te spelen. Zie voor inspiratie en ideeën over gebruik van de buitenruimte de bijlage 1. Verdieping scenario renovatie Flidunen, Thema: Vitaliteit, sport, bewegen en recreatie Gemeente Vlieland.

Resumerend kan worden gesteld dat de positieve impact op de exploitatie bij dit scenario aannemelijk is. Er worden vooral toekomstige risico's uitgesloten en de sfeer en uitstraling wordt aangepakt. Dat kan leiden tot een beperkt positief resultaat. Er vindt een beperkte functionele verbetering (andere, meer eigentijdse functies) en verduurzaming plaats. Een renovatie zorgt voor veel extra voorbereidingstijd. Er moeten zowel directe maatregelen getroffen worden maar er moet ook een renovatie voorbereid worden. Ook moet Flidunen zeker enige maanden dicht met alle gevolgen van dien. Het is ons inziens dan ook de vraag of een dergelijke investering van 3-5 miljoen te rechtvaardigen is, als er nauwelijks een positieve impact op de exploitatie is.

2.4. Scenario 3: Vernieuwbouw

Deze variant is verdergaand dan de vorige variant, maar met dat verschil dat hier nieuwe functies kunnen worden toegevoegd (zoals een doelgroepenbad of aanpassingen in de kleedkamers) en bestaande functies kunnen worden herzien. Daarnaast kunnen meer verduurzamingsmaatregelen worden toegepast (gebouwschil) en kan worden geanticipeerd op lokale ontwikkelingen. Ten aanzien van de exploitatie gelden voor dit scenario grotendeels dezelfde aspecten als in scenario 2 met nog de volgende aanscherpingen:

- Door de mogelijke toevoeging van extra functies die beter passen bij de behoefte van inwoners en toeristen kan het bezoek meer toenemen hetgeen een positieve impact op het resultaat heeft. Hier is het resultaat van de inwonersraadpleging die recent heeft plaatsgevonden

(februari 2025) van belang. De toevoeging van functies die uit de raadpleging zijn gekomen zijn van belang voor het slagen van de renovatie en de exploitatie.

- Ook het feit dat in dit scenario wél verduurzaming plaatsvindt heeft een positief resultaat op de exploitatie. Dit nog los van het feit dat de gemeente hiermee ook beter aansluit bij haar duurzaamheidsambities.
- De investeringen zijn forser dan in scenario 2 (te weten 6-9 miljoen), dit zal leiden tot fors hogere kapitaallasten. Ondanks de benoemde verbeteringen zal ook hier de toename van het exploitatietekort hoger zijn dan de 'winst' in energielasten en inkomsten door gebruikers. Wel heeft de gemeente in dit scenario een configuratie waarmee zij de toekomst in kan, dit in tegenstelling tot in scenario 2 waarbij er feitelijk in configuratie en duurzaamheid niets is veranderd.
- Ook bij vernieuwbouw zal er eerst nog een inhaalslag gemaakt moeten worden alvorens tot vernieuwbouw kan worden overgegaan. Dus net als bij Renovatie is er deels sprake van dubbele kosten. Daarnaast blijft ook bij vernieuwbouw de constructie zelf (waaronder bijvoorbeeld de fundering) gedateerd dus eventuele toekomstige risico's op verzakking zijn niet geheel uitgesloten.
- Ook in dit geval moet de gemeente rekenen op veel extra menskracht/denkkracht en meer tijd dus ook hier is er sprake van voorbereidingskosten.
- Tot slot moet nadrukkelijk worden benoemd dat bij vernieuwbouw er sprake zal zijn van een lange sluiting, zeker langer dan bij renovatie. De ingrepen zijn dusdanig ingrijpend dat bepaalde onderdelen vrijwel geheel gedemonteerd en vernieuwd gaan worden wat meer tijd kost. Dit betekent dus ook een langere zwembadloze periode met alle gevolgen voor de exploitatie.

Aanvullende verdieping op scenario 3: Vernieuwbouw

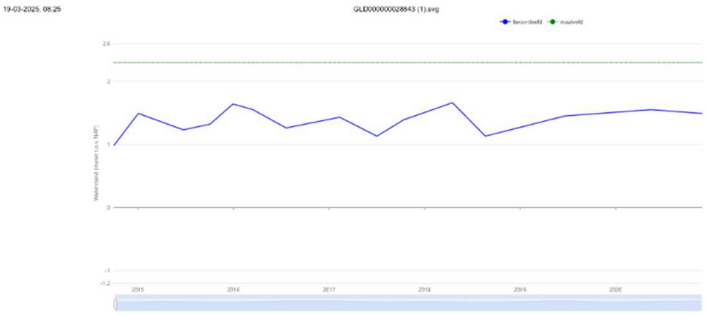
Optimalisatiemogelijkheden van dit scenario:

- Een geïsoleerde bak in bakconstructie van het doelgroepen bad; in het bestaande bassin wordt een nieuwe bak ingepast. Hiermee kan worden verduurzaamd en de functie van het doelgroepen bad blijven bestaan. Dit principe wordt bij renovatie steeds meer toegepast. Het grote voordeel hiervan is dat de bestaande betonconstructie (die meestal scheurvorming vertoont) alleen wordt gebruikt voor de constructieve veiligheid als een buitenwand. Daarbinnen wordt een RVS-bad geplaatst voorzien van isolatie tussen de RVS-wand en de betonwand. In deze ruimte worden ook de aan- en afvoerleidingen aangelegd, alsmede de overloopvoorzieningen. Hierdoor behoeft het bestaande leidingwerk niet te worden hergebruikt en worden de nieuwe leidingen rechtstreeks in de technische ruimte gebracht en aangesloten op de filterinstallatie. Hiermee wordt een dure betonrenovatie voorkomen en is het zwembad volledig rondom (ook de bodem) geïsoleerd. Grondwater heeft hier geen nadelig effect. Het enige nadeel is dat de fysieke afmetingen van het bestaande zwembad enigszins worden gereduceerd. Een nadere uitwerking is nodig om een werkplan op te stellen en een specifieke begroting.

- Het peuterbad transformeren naar een spray park. Een spray park is een leuk spelelement voor kleine kinderen om bekend te worden met water en het kent een funfactor. Voor een spray park is er een klein laagje water nodig en gebruik van water ten opzichte van een peuterbad. Dit element kan worden ingepast in de bestaande technische installatie. Zie voor de omschrijving 2.4, het betreffende onderdeel.
- Afstoten peuterbad en doelgroepen bad behouden, hierdoor is minder personeel, minder schoonmaken en onderhoud nodig, beter beheersing van temperatuur et cetera. Zie ook de toelichting bij punt 2.4.
- Het toevoegen van een beweegbare bodem in het doelgroepen bad is geen realistisch scenario omdat er voor zwemles en afzwemmen een minimale diepte benodigd is die met een beweegbare bodem niet gehaald kan worden, dat zou betekenen dat kinderen in een ander zwembad moeten afzwemmen die wel de gewenste diepte kent.
- In alle bovenstaande opties kijken we ook naar het vernieuwen van de schil en optimaal verduurzamen. Hierbij is van belang dat de totale energiehuishouding wordt bezien i.c.m. de renovatie-uitgangspunten. Er dient een warmtescan te worden uitgevoerd waarbij de grenzen van de optimalisatie worden vastgelegd. Hierbij speelt de dakopbouw, de constructieve mogelijkheden en/of beperkingen een grote rol.
- We kijken ook naar de entree en horeca, waar is een efficiency slag te behalen om de exploitatie en investeringen te optimaliseren. Zie onze motivatie onder 2.4.

Technische ruimte:
Natuurlijk kan dit plan niet zonder een herinrichting van de technische ruimte. De aanpassingen aan de baden alsmede de functieveranderingen leiden tot een herinrichting van de installaties voor de waterbehandeling. De regeltechniek zal volledig moeten worden vernieuwd en de luchtbehandeling zal worden aangepast aan de nieuwe configuraties. Een nadere uitwerking zal pas plaats kunnen vinden na een keuze voor het scenario.

Grondwater:
Zoals bekend en ook uit de laatste ervaringen opgetekend, is de grondwaterstand kritiek ten opzichte van de aanlegdiepte van de kruipruimten rondom de baden. Er is geconstateerd dat het grondwater in de kruipruimten staat waardoor installaties sterke corrosie ondergaan. Er zal moeten worden onderzocht op welke wijze de installaties duurzaam en bestand tegen de vochtige omgevingslucht- en bodem moeten worden aangepast c.q. vervangen.
Overigens geven de grondwaterstanden over de periode van 2014 t/m een redelijk stabiel beeld, behoudens een afwijking in 2023 waar de stand lager was dan in de referentiejaren 2014-2023 (zie bijlage). Het is van belang te onderzoeken welke factoren van invloed zijn op het optreden van water in de kruipruimten.



Resumerend gelden voor dit scenario grotendeels dezelfde conclusies als voor het scenario Renovatie. Er worden in dit scenario weliswaar meer ingrijpende verbeteringen verwacht, maar de negatieve aspecten (hoge kosten, veel voorbereidingstijd, tijdelijk geen sportcentrum én geen maximaal resultaat in exploitatieverbetering) maken ook voor dit scenario de vraag gerechtvaardigd of de kosten opwegen tegen de baten.

2.5. Scenario 4: Volledige nieuwbouw

Geen aanvullend onderzoeksgegevens voor scenario 4: Volledige nieuwbouw

2.6. Scenario 5: Buitenbad

Een ander scenario, het voorzien in een buitenbad op de locatie, is een optie die tot overdenken valt. Naast de al aanwezige stranden en recreatieve locaties op Vlieland en de hotelbaden, is het de vraag of een buitenbad bijdraagt aan het aanbod voor de doelgroepen. Een buitenbad wordt gebruikt in de maanden mei t/m september, juist die maanden waarbij de vakantiegangers Vlieland bezoeken. Buiten deze periode zal het zwembad gesloten zijn. We kunnen dus vaststellen dat een buitenbadtoevoeging alleen van toegevoegde waarde is voor de recreatieve eilandbezoeker. De vraag komt dan op in welke mate deze bezoeker juist Flidunen een bezoek wil brengen, als de stranden gratis beschikbaar zijn en het meestal mooi weer is. Een (voorzichtige) conclusie is dan dat een buitenbad maar in beperkte mate bij zal dragen aan een positieve exploitatie van Flidunen. Daarbij is ook op te merken dat het toezicht op een buitenbad intensiever is dan een binnenbad vereist. Er zal dus extra personeel moeten worden aangetrokken om het buitenbad te “bewaken”. Een ander aspect is de technische bedrijfsvoering en onderhoud. Het is een feit dat buitenbaden veel onderhoud nodig hebben. Dat wordt voornamelijk bepaald door factoren als omgevingsligging, wind, vandalisme, temperatuur.
Een buitenbad is kwetsbaar voor bovenstaande factoren, maar de meest bepalende is wel het onderhoud. Flidunen ligt in een bosrijk gebied waardoor een buitenbad dagelijks gereinigd zal moeten worden met een bodemzuiger. De wanden en randen zijn gevoeliger voor aangroei van vuil in deze omgeving. Ook de desinfectie en reiniging van het water stelt hoge eisen aan de installaties en zorgt voor meer energiegebruik. De temperatuur van het water zal uit energetisch oogpunt ca. 24 graden bedragen om de bezoeker een enigszins comfortabel gevoel te geven. Er zal dus moeten worden geïnvesteerd in zonnecollectoren (watervoerend) die het zwembad verwarmen.

Het realiseren van een buitenbad op Vlieland lijkt in eerste instantie een aantrekkelijke uitbreiding van het recreatieve aanbod. Bij nadere beschouwing blijkt dit echter een weinig realistisch scenario, zowel vanuit gebruiksperspectief als op het gebied van exploitatie en duurzaamheid.
Wij achten het scenario van het realiseren van een buitenbad op Vlieland als niet realistisch. De combinatie van natuurlijke omgevingsfactoren, bestaand aanbod op het eiland en de hoge exploitatiekosten maken het realiseren van een buitenbad niet toekomstbestendig en economisch onverantwoord. Wij adviseren derhalve om dit scenario niet verder te onderzoeken. Hieronder beschrijven wij een aantal uitgangspunten waarop we dit baseren:

1. Redundantie van het aanbod
Vlieland beschikt al over hoogwaardige natuurlijke voorzieningen die uitnodigen tot recreatief zwemmen en buitenbeleving:

- Vrij toegankelijke stranden rondom het eiland, met schoon zeewater, zon en ruimte;
- Een natuurlijke ligging in bos- en duinlandschap, aantrekkelijk voor rust- en natuurzoekers;
- Hotelvoorzieningen met (binnen)zwembaden voor wie comfort zoekt.

Een buitenbad zou qua gebruiksdoel grotendeels overlappen met de functies die nu al ruimschoots aanwezig zijn. De toegevoegde waarde ten opzichte van de bestaande voorzieningen is daarmee zeer beperkt.

2. Beperkte gebruiksperiode
Een buitenbad is in Nederland doorgaans slechts operationeel tussen mei en september. Juist in deze maanden is het eiland op zijn mooist en maken bezoekers bij voorkeur gebruik van het strand of natuurlijke zwemlocaties. Een buitenbad concurreert daarmee met gratis, natuurlijke alternatieven. Voor de bewoners is de behoefte aan een buitenbad beperkt. De doelgroep voor een buitenbad zou vrijwel volledig bestaan uit toeristen, terwijl diezelfde toeristen doorgaans kiezen voor strand, zee of hotelvoorzieningen.

3. Onderhoud en exploitatie
De aanleg en exploitatie van een buitenbad in een natuurlijke omgeving zoals Vlieland brengt aanzienlijke uitdagingen met zich mee:

- **Zand, hars en bloesem** van de omliggende bossen verontreinigen het zwembad dagelijks.
- **Wind en stuifzand** zorgen voor continue aanvoer van vuil in het water en op de randen.
- **Dagelijkse reiniging** met bodemzuigers en handmatige schoonmaak is noodzakelijk om kwaliteit en veiligheid te waarborgen.
- **Hoge eisen aan installaties** voor filtratie en desinfectie om de waterkwaliteit te behouden.
- **Beperkte beschikbaarheid van technisch personeel** op een eiland maakt dit een extra risico.

Ook is de uitval door weersomstandigheden regelmatig, wat exploitatie onvoorspelbaar maakt.

4. Energie en duurzaamheid
De verwarming van het badwater naar een acceptabele temperatuur van circa 24°C vergt een constante energie-input:

- Inzet van zonnecollectoren (watervoerend) is op het eiland niet vanzelfsprekend, mede door ruimtebeslag en kwetsbaarheid voor weersinvloeden.
- Elektrische of gasverwarming levert hoge kosten op en staat op gespannen voet met duurzaamheidsdoelen.
- De energie-intensieve bedrijfsvoering past niet bij de duurzame koers die veel Waddeneilanden nastreven.

5. Toezicht en personele inzet
Een buitenbad vereist:

- Continu toezicht in verband met openbare toegankelijkheid en mogelijke vandalisme.
- Beperkt personeelsaanbod op het eiland in combinatie met seizoensgebondenheid maakt inzet kostbaar en logistiek complex.

Conclusie
Hoewel het idee van een buitenbad op het eerste gezicht aantrekkelijk lijkt, wijzen zowel de praktische, financiële als omgevingsgebonden factoren op het tegendeel. De combinatie van:

- Lage gebruiksfrequentie,

- Hoge investerings- en exploitatiekosten,
- Redundantie met bestaande voorzieningen,
- Duurzaamheidsvraagstukken,
- En verhoogde kwetsbaarheid voor onderhoud en toezicht,

Deze factoren maakt dat wij dit scenario als niet realistisch beschouwen. Wij zijn van mening dat de bovenstaande factoren geen positief beeld geven als we dit scenario als reëel willen kwalificeren. Wij zijn dan ook van mening dat dit scenario als niet-realistisch moet worden aangemerkt en leidt tot een toename van de investeringen en onderhouds- energie- en personele kosten.

3. Addendum naar aanleiding van het bezoek van [redacted] aan Flidunen in collegiale samenwerking met [redacted].

Na de rapportage van 9 januari 2025 (bezoek) aan Flidunen en de daaruit volgende rapportage en besprekingen is het duidelijk geworden dat het wenselijk was dat er een vervolgbezoek zou worden gebracht om de daadwerkelijke toestand van wet- en regelgeving te toetsen aan de actuele situatie.

Dit bezoek heeft op 15 en 16 mei 2025 plaatsgevonden. Ter voorbereiding op dit bezoek zijn acties uitgezet door de gemeente naar zwembad Flidunen om te voorzien in alle documentatie en procedures waarmee kan worden aangetoond dat zwembad Flidunen zou voldoen aan de gestelde wet- en regelgeving.

Voorafgaande aan het bezoek zijn een aantal documenten ontvangen, alsmede een werkbestand in Excel waarin is aangegeven op welke punten Flidunen aantoonbaar en beheersbaar de technische- en bedrijfsmatige bedrijfsvoering uitvoert.

Onderzoek van 15 en 16 mei 2025:

Het onderzoek heeft plaatsgevonden waarbij de volgende routines zijn gevolgd:

- Op 15 mei heeft een technische rondgang plaatsgevonden waarbij is beoordeeld of en in welke mate Flidunen de eerder geconstateerde afwijkingen zoals beschreven in onze rapportage van 2023 en begin 2025 zijn gecorrigeerd.

- Op 16 mei is een inventarisatie uitgevoerd in samenwerking met [redacted] (bedrijfsleider zwembad) om alle procedures welke zijn vastgelegd en dienen te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving aanwezig waren en van een beheersplan zijn voorzien.

De onderzoeken en de onderliggende documenten hebben geleid tot dit addendum.

Resultaten onderzoek:

Conclusie na de beide opnamedagen:

Wij stellen (positief!) vast dat er een aantal zaken zijn aangepakt, met name de corrosie in het zwembad. Verder zijn aan een aantal opmerkingen van FUMO invulling gegeven.

In grote lijnen blijven wij echter van mening dat de onderhoudstoestand en de borging van processen binnen de bedrijfsvoering van Sportcentrum Flidunen niet op orde zijn en het voortbestaan van Flidunen bedreigen.

Wij adviseren u de komende periode ervoor te zorgen dat de geconstateerde afwijkingen zowel technisch als administratief worden aangepakt op basis van een gedegen Plan van Aanpak. Let wel: de zomerperiode staat voor de deur en voor Flidunen een belangrijke tijd. Het is van groot belang om de geconstateerde gebreken met grote spoed aan te pakken en tot (tenminste) een consolidatie te komen zodat een gestructureerde aanpak kan worden voorbereid.

4. Samenvattend

In het vorige onderzoek Flidunen 2023 is voor elk van de vier scenario's in kwalitatieve zin beeld gebracht wat de impact van elk van de scenario's is op de exploitatie van sportcentrum Flidunen. Hier hebben wij het scenario renovatie uitgebreid met renovatie variant B, de optimalisatie van de renovatievariant. Navolgend zijn deze bevindingen resumerend in een overzichtstabel weergegeven:

	Sterfhuis 10-15 jaar	Renovatie	Renovatie 2B*	Vernieuwbouw	Nieuwbouw
Scenario	**1**	**2**	**2B**	**3**	**4**
Investering	1,5 milj.	3-5 milj.	4 -6 milj.	6-9 milj.	11-14 milj.
Impact op kapitaallasten	++	+/-	-	-	- -
Impact op opbrengsten	+/-	+/-	+	+	++
Impact op personeelskosten	-	+/-	+	+	++
Verduurzaming (impact op energiekosten)	- -	+/-	+/-	+	++
Verbeteren onderlinge samenhang en aantrekkelijkheid	- -	+/-	+	+	++
Uitsluiten van toekomstige risico's (o.a. constructie)	- -	-	-	+	++
Voorbereidingstijd en benodigde inzet	+	-	-	-	- -
Continuering gebruik tijdens werkzaamheden	++	+/-	+/-	-	- - (bij nieuwbouw elders ++)

*Renovatie 2B bevat de optimalisatie mogelijkheden zoals beschreven in scenario Renovatie 2B.

Verder achten wij het scenario van het realiseren van een **buitenbad** op Vlieland als niet realistisch. De combinatie van natuurlijke omgevingsfactoren, bestaand aanbod op het eiland en de hoge exploitatiekosten maken het realiseren van een buitenbad niet toekomstbestendig en economisch onverantwoord. Wij hebben dit scenario dan ook niet opgenomen in de bovenstaande tabel.

De gemeenteraad heeft in oktober 2024 besloten dat de gemeente een zwembadvoorziening wil behouden en waarbij het grote zwembassin de minimale omvang moet behouden. Op basis van deze uitkomsten is scenario 1 geen voor de hand liggend scenario, hierbij gaat het om forse investeringen voor een relatieve korte termijn, het is pleisters plakken en kopen van tijd, het is geen toekomstbestendig scenario voor het behoud van een zwembad op Vlieland.

In de vorige rapportage hebben we aangegeven dat de scenario's 2 en 3 als minst preferent moeten worden betiteld. In beide gevallen is er sprake van forse investeringen met maar beperkte exploitatie-technische voordelen. Bovendien is in beide gevallen er sprake van een zwembadloos tijdperk (als gevolg van alle uit te voeren renovatie of vernieuwbouwwerkzaamheden) maar worden desondanks niet alle risico's richting de toekomst uitgesloten. Wanneer we de optimalisatie mogelijkheden hier aan toevoegen met de wens om het zwembad te behouden voor Vlieland denk we dat er twee routes zijn voor de gemeente om uit te kiezen. **Route één** is scenario 1 instandhoudingsvariant voor de komende 10 -15 jaar waarbij in deze periode gereserveerd wordt om te komen tot scenario 4 nieuwbouw van Flidunen. **Route twee** zien we scenario 2 renovatie of scenario 3 vernieuwbouw aangevuld met de optimalisatiemogelijkheden zoals voorgesteld bij renovatiescenario 2B. Met de bak in bak constructie, een vernieuwde schil, aandacht voor duurzaamheid, samenhang en aantrekkelijkheid is het mogelijk om op Vlieland de komende 20 -30 jaar weer vooruit kan. En daarnaast een eigentijdse sportcomplex heeft waarmee het voor inwoners als eiland bezoekers een aanbod is voor verschillende vormen van vitaliteit, sport, bewegen en recreatie.

Tot slot scenario 4: nieuwbouw is een goede optie. Echter, vanwege de aanzienlijke investering en het feit dat de gemeente op korte termijn geen beschikbare middelen heeft of hiervoor heeft gereserveerd, is dit een zeer onwaarschijnlijk scenario voor de nabije toekomst. Overigens zullen de exploitatielasten in dit scenario fors toenemen, dit zal in zijn geheel het gevolg zijn van hogere kapitaallasten want sec de exploitatie zal door diverse optimalisaties (meer opbrengsten, betere personele inzet, minder energiekosten, minder onderhoud etc.) minder negatief gaan verlopen. Daarbij is de locatie van doorslaggevend belang, bij sloop-nieuwbouw op dezelfde locatie zal er een aantal seizoenen geen gebruik gemaakt kunnen worden van Flidunen.

4.1. Ons advies

Op basis van de beschikbare informatie, het eerdere onderzoek, de uitkomsten van de bewonersbijeenkomst en de bestuurlijke besluitvorming in oktober 2024, adviseren wij de gemeente Vlieland om te kiezen uit drie concrete toekomstscenario's voor Flidunen. Elk van deze scenario's houdt nadrukkelijk rekening met de urgentie van de huidige situatie, de wens tot behoud van een zwembad op het eiland, en de ambitie om een toekomstbestendig sportcomplex te realiseren dat past bij de behoeften van zowel inwoners als bezoekers.

De gemeenteraad heeft in oktober 2024 het principiële besluit genomen dat er een zwembadvoorziening op Vlieland moet blijven, waarbij het grote zwembassin als minimale omvang behouden moet blijven. Daarmee is helder dat het scenario waarin enkel pleisters geplakt worden – scenario 1 – op zichzelf geen houdbare keuze is. Scenario 1 gaat uit van forse investeringen om het zwembad in de lucht te houden voor een periode van 10 tot 15 jaar, zonder inhoudelijke

kwaliteitsverbetering, verduurzaming of structurele exploitatievoordelen. Het is dan ook niet toekomstbestendig en vormt geen structurele oplossing voor het behoud van een volwaardige zwemvoorziening op Vlieland.

Tegelijkertijd is duidelijk geworden dat scenario 2 (renovatie) en ook scenario 3 (vernieuwbouw in de standaardvariant) zonder verdere optimalisatie niet voldoende bijdragen aan de structurele versterking van Flidunen. Beide scenario's gaan gepaard met relatief hoge investeringen, zonder dat daar in verhouding voldoende exploitatie-technische winst of structurele verbetering tegenover staat. Daarbij komt dat in beide gevallen een tijdelijke sluiting van het sportcentrum noodzakelijk is, met aanzienlijke impact op het eiland – voor inwoners, toerisme en aanpalende voorzieningen zoals de camping. Bovendien blijven in deze varianten bepaalde risico's (zoals constructieve onzekerheden en beperkte verduurzaming) aanwezig, waardoor de duurzaamheid en toekomstbestendigheid van het sportcomplex niet volledig gewaarborgd zijn.

Tegen deze achtergrond zien wij twee serieuze en realistische routes voor de gemeente om uit te kiezen:

Route 1: Scenario 1 + op weg naar scenario 4 – instandhouding als tussenoplossing richting volledige nieuwbouw

De eerste route is een strategische combinatie van scenario 1 en scenario 4. Hierbij wordt de komende 10 tot 15 jaar ingezet op het minimaal noodzakelijke onderhoud en instandhouding van Flidunen, met als doel de exploitatie veilig voort te zetten en tijd te kopen. Tegelijkertijd wordt er structureel gereserveerd, gepland en voorbereid op een volledige nieuwbouw van Flidunen (scenario 4). Deze route erkent dat directe nieuwbouw nu mogelijk financieel niet haalbaar is, maar zorgt wel voor continuïteit van de voorziening tot dat punt, mits de technische risico's in de tussentijd beheersbaar worden gehouden. Deze route vereist strak onderhoudsmanagement, heldere eigenaarschap en een heldere investeringsagenda.

Route 2: Scenario 2 of 3 + optimalisaties uit scenario 2B – renovatie /vernieuwbouw met slimme aanpassingen

De tweede route is het kiezen voor scenario 2 (renovatie) of 3 (vernieuwbouw), aangevuld met de optimalisatiemogelijkheden uit scenario 2B (renovatie met toekomstgerichte ingrepen). Deze aanpak biedt de mogelijkheid om Flidunen in één keer grondig aan te pakken en zo een sportcomplex te realiseren dat 20 tot 30 jaar mee kan. Dit scenario combineert technische vernieuwing met functionele verrijking, en legt de nadruk op vitaliteit, sport, bewegen en recreatie als kernfuncties. De impact op de exploitatie blijft beheersbaar, zeker door de verhoogde aantrekkingskracht, bredere inzetbaarheid en lagere operationele risico's.

Samenvattend komt het advies neer op het maken van een keuze tussen twee reële, maar inhoudelijk verschillende richtingen. De eerste route is risicomijdend en financieel gefaseerd, met het oog op een toekomstige grote stap. De tweede route is pragmatisch en toekomstgericht, waarbij slimme optimalisaties het draagvlak en rendement vergroten. In alle gevallen is het van belang dat de gemeente nu koersvast handelt, verantwoordelijkheid durft te nemen en het eigenaarschap stevig verankert om Flidunen een structurele plek in de toekomst van Vlieland te geven.

Op basis van de samenwerking tijdens de opnames ter plaatse en het gevoerde overleg met medewerkers van uw gemeente hebben wij er vertrouwen in dat de voorgestelde keuzemogelijkheden voldoende “fundament” bieden om in de komende periode tot een transitie te komen en Flidunen met een goed technisch en organisatorisch management toekomstbestendig te maken.

In onze rapportages en overzichten hebben wij dan ook aangegeven dat hiervoor financiële middelen nodig zijn die binnen het onderhoudsplan voor de komende jaren zijn vastgelegd.

Wij adviseren uw gemeente dan ook deze middelen in uw besluitvorming op te nemen en een Plan van Aanpak te laten opstellen om tot invoering en uitvoering ervan te komen.

Wij achten het reëel dat hiervoor de periode tot einde 2025 benodigd zal zijn. Als “stip op de horizon” kunnen daarna de maatregelen zoals in ons stappenplan is opgenomen, worden uitgevoerd.