



Raadsvoorstel

Registratienummer: 20int01354

Onderwerp: Marktconsultatie De Hoevert

Portefeuillehouder: wethouder G.J.M. Mijnen

Te nemen besluit:

De rapportage marktconsultatie voor kennisgeving aan te nemen. En besluiten om: A. het zwembad De Hoevert met ingang van 1 januari 2021 te sluiten, of B. de kaders aan te passen en voor de extra kosten van deze aanpassing dekking aan te geven

Waarom dit voorstel?

Bij de behandeling van de gemeentebegroting 2020 is door u bij amendement besloten, om de jaarlijkse exploitatiebijdrage voor een zwemvoorziening in Didam te beperken tot € 153.000,-- vanaf 1 januari 2021 voor een maximale duur van 10 jaar. Ook is besloten dat de gemeente geen eigenaar wordt van een nieuwe zwemvoorziening. U heeft ons toen de opdracht gegeven om te onderzoeken of dit mogelijk is. Hiervoor hebben wij aan het bureau Drijver en Partners de opdracht verstrekt voor een marktconsultatie. De uitkomsten hiervan leggen wij u nu voor.

Wat is het effect?

Op basis van de bevindingen uit de marktconsultatie kan een besluit genomen worden over de haalbaarheid van uw vastgestelde amendement. Ook kan er een definitieve beslissing over de toekomst van De Hoevert genomen worden. Het effect van dit besluit betreft het al dan niet behouden van De Hoevert voor een bedrag van € 153.000,-- per jaar, gedurende de eerst komende 10 jaar.

Wat zijn de argumenten?

Naar aanleiding van het amendement is overleg gevoerd met uw raad over de uitvoering van dit amendement en zijn er nadere kaders vastgesteld.

Deze kaders zijn voorgelegd aan zes partijen die in het voortraject al aangegeven belangstelling te hebben voor de exploitatie van De Hoevert: het betreft Atoro, Laco, NLG, Optisport, Sportfondsen en Sports Planet.

Deze partijen zijn uitgenodigd voor een bezoek aan De Hoevert. Zij hebben de consultatieleidraad ontvangen, bestaande uit situatieschets, vastgestelde kaders, vragen van de gemeente gebaseerd op de kaders, informatie over de huidige staat en procedurele informatie. Zij konden vragen stellen over de leidraad, die beantwoord zijn in de *nota van Inlichtingen*. Ook heeft met elke partij nog een persoonlijk gesprek plaatsgevonden met medewerkers van Drijver en Partners.

Uit de consultatie is gebleken, dat *geen* enkele partij bereid én in staat is om De Hoevert voor eigen rekening en risico te exploiteren.

Door partijen is aangegeven, dat de jaarlijkse bijdrage van € 153.000,-- onvoldoende is om De Hoevert te exploiteren en op het gewenste kwaliteitsniveau te onderhouden, omdat:

- Dit bedrag is lager dan de huidige jaarlijkse bijdrage en de kaders bieden weinig ruimte om de exploitatie in financiële zin te verbeteren;
- Het groot onderhoud moet ook door exploitant betaald worden. Op basis van het i.o.v. de gemeente opgestelde rapport bedragen deze kosten in de periode 2020-2030 € 155.000,-- per jaar;
- Er is besloten om het zwemmen door scholen te beëindigen, waardoor de inkomsten met een bedrag van € 58.000,-- structureel afnemen. Dit kan niet op korte termijn in de exploitatie opgevangen worden;

- De exploitant dient binnen de huidige kaders rekening te houden met kosten voor het verwerven van de opstallen, verwerven van de grond, sloop accommodatie en evt. reinigen van de vervuilde grond.

Als de partijen de exploitatie op zich willen nemen dan moeten de door u gestelde kaders aangepast worden. Hierbij zijn 2 scenario's te onderscheiden.

Scenario 1:

In dit scenario blijft de gemeente eigenaar van de opstallen en de grond en laat de exploitatie door een marktpartij uitvoeren. Dit is nu ook aan de orde. De gemeente behoudt zodoende de zeggenschap over de accommodatie. Ook kan ze voor de periode na 2030 zelfstandig keuzes maken. Hierbij investeert de exploitant niet in uitbreiding maar voert activiteiten uit in het huidige pand. Mogelijk aanvullende activiteiten, maar dit kan ten koste van de bestaande activiteiten gaan.

In dit scenario ontvangt de exploitant jaarlijks een exploitatiebijdrage. Het is maar de vraag of dit verlaagd kan worden tov de huidige situatie, omdat al het personeel overgenomen moet worden op basis van de Wet overgang van onderneming.

Het groot onderhoud kost naar verwachting € 155.000,--, ongeacht of de gemeente of de exploitant dit uitvoert. Dit bedrag komt bovenop de exploitatievergoeding. Dus in totaal gaat het om meer dan € 300.000,--!

Bij dit scenario dienen de volgende aanpassingen in de volgende kaders gedaan te worden:

- De gemeente draagt het eigendom van de opstallen en de grond niet over (de gemeente bekostigt het groot onderhoud);
- De gemeente geeft de exploitant de ruimte m.b.t. de inroostering en tariefstelling;
- De gemeente verhoogt de bijdrage van € 153.000,-- omdat de totale kosten van het zwembad substantieel hoger zijn.

Scenario 2:

In dit scenario draagt de gemeente de eigendom van de opstallen en de grond tegen een symbolisch bedrag en met schoongrondverklaring aan de exploitant over. Exploitant investeert eventueel in de uitbreiding van de accommodatie: bijvoorbeeld fitnessvoorzieningen. Exploitant krijgt vrijheid ten aanzien van de invulling van de uren in de accommodatie. Wel is een langere exploitatietijd nodig: tussen 15 en 20 jaar. De jaarlijkse kosten lijken in dit scenario lager dan in scenario 1. Ook in dit scenario lijkt de gemeentelijke bijdrage van € 153.000,-- onvoldoende te zijn. Daarvoor is bijvoorbeeld het toestaan van woningbouw op de locatie nodig, maar de meeste partijen zijn daar geen voorstander van en ook de gemeente wil niet de garantie afgeven dat het bestemmingsplan overeenkomstig zal worden aangepast. Daar wordt in dit scenario dus niet van uitgegaan.

Bij dit scenario dienen de volgende aanpassingen in de kaders gedaan te worden:

- De gemeente draagt het eigendom van de opstallen en grond tegen een symbolisch bedrag en met een schoongrondverklaring over en verliest daardoor de mogelijkheid om hierover inkomsten te genereren;
- De gemeente geeft de exploitant volledig ruimte met betrekking tot de inroostering en tariefstelling (muv verenigingsactiviteiten);
- Gemeente gaat uit van een langere contract periode dan 10 jaar;
- De gemeente dient voor de totale kosten uit te gaan van een hoger bedrag.

Beide scenario's kunnen niet uitgevoerd worden binnen het beschikbare bedrag van € 153.000,--. Bij scenario 1 moet gedurende 10 jaar minstens €155.000,-- bij voor groot onderhoud.

Bij scenario 2 moet gedurende 5 tot 10 jaar de exploitatieperiode verlengd worden en daarmee de exploitatiebijdrage van € 153.000,--. Ook moet de gemeente hierbij de grond overdragen met een schoongrondverklaring voor een symbolisch bedrag. Als het perceel opnieuw ontwikkeld wordt levert dit een aanzienlijk bedrag op waarvan de revenuen niet ten gunste van de gemeente komen.

Ook is nog onderzocht of er op een andere plek in de gemeente een nieuw eenvoudig 25 meter-bad gerealiseerd kan worden met het bedrag van € 153.000,-- . Door Drijver en Partners is aangegeven dat dit niet mogelijk is, omdat een eenvoudig bad een investering van 5 miljoen vereist. De kapitaallasten van een dergelijke investering overstijgen het bedrag van € 153.000,-- al. Daar komen de kosten van exploitatie en onderhoud nog bij. Dus nieuwbouw is geen optie.

Wettelijke grondslag en/of kader

- Het aangenomen amendement van 7 november 2019 (onderwerp: Zwembad)
- Het rapport Marktconsultatie zwembad De Hoevert van 24 april 2020 (door Drijver en Partners)

Kanttekeningen/risicoparagraaf

Dit besluit heeft tot gevolg dat er een sportvoorziening verdwijnt en betekent een verschraling van het voorzieningenniveau in Didam. Ook bestaat de kans dat er een transitievergoeding uitgekeerd moet worden aan een deel van het zittend personeel bij een sluiting van het zwembad.

Kosten, baten en dekking

Nu de marktconsultatie heeft aangetoond, dat het zwembad De Hoevert niet binnen de bijdrage van € 153.000,-- geëxploiteerd kan worden, kan de totale bijdrage aan het zwembad van € 245.000,-- op 1 januari 2021 vrijvallen. Wel bestaat de mogelijkheid dat er een transitievergoeding uitgekeerd moet worden aan een deel van het zittend personeel bij een sluiting van het zwembad. De hoogte van deze vergoeding kan nu nog niet berekend worden. Mocht gekozen worden voor het aanpassen van de kaders dan zal er extra dekking nodig zijn, afhankelijk van het gekozen scenario.

Participatie en communicatie

De rapportage van Drijver en Partners is opgesteld op basis van gesprekken met de zes marktpartijen.

Verdere communicatie, richting Sportfondsen en de deelnemers van de marktconsultatie, zal na besluitvorming door uw raad plaatsvinden.

Uitvoering en evaluatie

Per 1 januari 2021 sluiting van zwembad De Hoevert of besluiten de kaders aan te passen en extra middelen beschikbaar te stellen, alsmede de dekking hiervoor aangeven.

Didam, 4 mei 2020

Burgemeester en wethouders van Montferland,

de secretaris wnd.,
drs. M.J.J. Wagener

de burgemeester,
mr. P. de Baat MPM

Bijlagen:

Welke stukken zijn bijgevoegd?