

Voorstel aan : Gemeenteraad van 19 juni 2012

Nummer : 36

Onderwerp : Toekomst zwembad Scharlakenhof

Bijlage(n) : Concept raadsbesluit

Samenvatting : Door de gemeenteraad is op 19 december 2011 een motie aangenomen om de toekomstmogelijkheden van het zwembad Scharlakenhof te onderzoeken. Een initiatiefgroep werd de mogelijkheid gegeven om met een aanbieding te komen, om binnen de door de gemeente gestelde kaders een doorstart te kunnen maken.

Het college heeft de opdracht van de raad en de aanbieding van de initiatiefgroep geanalyseerd. De conclusie van het college is dat de motie niet binnen de kaders van de raad is uit te voeren. Als gevolg daarvan heeft het college geen financiële middelen voor het zwembad in de Voorjaarsnota opgenomen.

Voorgestelde beslissing :

1. Niet in te stemmen met het voorstel van de initiatiefgroep.
2. Geen financiële middelen op te nemen in de Voorjaarsnota ten behoeve van het zwembad.

Aanleiding

Op maandag 19 december 2011 heeft u een motie aangenomen over de toekomst van het zwembad Scharlakenhof. De motie geeft het college de opdracht om de volgende varianten uit te werken.

1. Renovatie huidig zwembad (sober en doelmatig) waarbij exploitatie door een derde.
2. Renovatie huidig zwembad waarbij K.N.Z.B.-variant wordt toegepast (sober en mogelijk met gebruik duurzaamheidsmaatregelen). Exploitatie door vereniging/stichting met o.a. veel vrijwilligers.

Bij de uitwerking van de twee varianten moest rekening gehouden worden met de onderstaande randvoorwaarden:

- De totale exploitatielast mag niet uitkomen boven een bedrag van ca. € 150.000,-. (Dit bedrag is genoemd in uw raad namens de indieners van de motie).
- De totale renovatiekosten maken onderdeel uit van het budget waarbinnen de voortzetting van het zwembad moet worden gerealiseerd.
- Variant 1 wordt uitgezocht door de gemeente. Bij variant 2 ligt het initiatief bij de initiatiefgroep die gevormd wordt uit de zwemvereniging(en)/K.N.Z.B., daarbij bijgestaan door de gemeente.
- Volledige nieuwbouw is geen optie meer.
- De uitkomsten voor 1 mei 2012 verstrekken aan de gemeenteraad.

Doelstelling

Het college heeft in haar vergadering van 6 maart 2012 nog de volgende aanvullende kaders meegegeven aan de initiatiefgroep:

- a. Eigendomsrecht laten vastleggen in een erfpachtovereenkomst met de nieuwe stichting.
- b. De gemeentelijke bijdrage is maximaal € 150.000,- per jaar onder voorbehoud van beschikbaarstelling in de voorjaarsnota 2012 na besluitvorming door college en raad.
- c. De gemeente is bereid de bijdrage onder b. gedurende een periode van tien jaar beschikbaar te stellen indien de gebruikers/stichting een garantstelling (bijv. bankgarantie) afgeven dat zij gedurende minimaal dezelfde periode het zwembad zullen exploiteren.

Uitwerking variant 1

In het rapport van Draaijer en Partners van mei 2011 is aangegeven dat op basis van de toenmalige situatie een bedrag van € 1,1 miljoen euro noodzakelijk is voor het uitvoeren van een zeer minimale renovatie zonder enige esthetische en duurzaamheidsaanpassingen. Hierin zijn de kosten voor het aanpassen van de elektrische-, brandtechnische-, water- en verwarmingsinstallaties en dergelijke aan de huidige wet- en regelgeving niet meegenomen. Hiervoor is door de gemeente een bedrag geraamd van € 500.000,- wat het totaal aan kosten voor een minimale renovatie brengt op € 1,6 miljoen euro (exclusief asbestsanering en een jaarlijkse dotatie in de voorziening voor groot onderhoud van € 65.000,-). De kapitaallast die past bij een dergelijke investering overstijgt de maximale gemeentelijke bijdrage van € 150.000,-. Gebleken is dat het niet mogelijk is een exploitant te vinden die zonder gemeentelijke bijdrage het zwembad wil voortzetten. Er is vervolgens alle tijd en energie gestopt in de ondersteuning en uitwerking van de variant 2.

Kanttekening

Om de inhoudelijke behandeling van de 'aanbiedingsbrief' te kunnen behandelen in de raadsvergadering van mei 2012 zou de brief uiterlijk 2 april 2012 aangeleverd moeten zijn door de initiatiefgroep 'Toekomst Zwembad Haren'. Dit is de initiatiefgroep niet gelukt. Om die reden vindt de behandeling plaats in de raadsvergadering van juni 2012. Dit is in verband met de behandeling van de Voorjaarsnota in juni ook noodzakelijk.

Gekozen oplossing

In de periode december 2011 tot nu is er een viertal bijeenkomsten geweest tussen de portefeuillehouder Sport en de initiatiefgroep. Te weten op 18 januari 2012, 8 februari 2012, 8 maart 2012 en op 24 april 2012. Daarnaast zijn er nog meerdere individuele contacten geweest met leden van de initiatiefgroep.

Tijdens de bijeenkomst van 8 maart 2012 is de initiatiefgroep op de hoogte gesteld van de eerder genoemde kaderstelling van het college. Op donderdag 5 april j.l. heeft de heer Bakker namens de initiatiefgroep de concept-aanbieding gepresenteerd aan een

ambtelijke werkgroep. Tijdens die bespreking heeft de heer Bakker een lijst met vragen en opmerkingen meegekregen om dit mee te nemen bij de samenstelling van de definitieve aanbiedingsbrief. Op woensdagavond 11 april j.l. heeft er een bijeenkomst plaatsgevonden in het sportcentrum waarbij alle gebruikers van het zwembad zijn uitgenodigd om met de heer Bakker de aanbiedingsbrief te bespreken. Voor deze bespreking is de gemeente niet uitgenodigd en daarom ook niet aanwezig geweest. De heer Bakker heeft ons later meegedeeld dat de bijeenkomst redelijk is bezocht. Er waren vertegenwoordigers van zeven verenigingen aanwezig.

Tijdens die bijeenkomst van 11 april 2012 is de stand van zaken besproken en overeenstemming bereikt welke aanbieding men de gemeente gaat doen. Met een jaarlijkse bijdrage van max. € 150.000,- van de gemeente zal een sluitende begroting mogelijk zijn. Daarnaast:

1. Moet de gemeente bereid zijn een aanvullende financiering te verstrekken van € 850.000,- (renteloos) waarin opgenomen een bijdrage van € 126.300,- voor de asbestverwijdering.
2. Zal de Stichting zelf nog een bedrag van € 400.000,- moeten ophalen.
3. Moeten er voldoende vrijwilligers beschikbaar zijn.

Door de aanwezigen is besloten dit bij de gemeente aan te bieden. De presentatie van de definitieve aanbiedingsbrief heeft plaatsgevonden op de bijeenkomst met de initiatiefgroep van 24 april 2012.

Beoordeling en Risicoanalyse

Wanneer wij de aanbieding van de initiatiefgroep analyseren dan komen wij tot de volgende bevindingen:

1. De gevraagde jaarlijkse bijdrage van € 150.000,- valt binnen het door de raad gestelde kader.
2. De aanvullende renteloze lening van € 850.000,- valt niet binnen het door de raad aangegeven kader. Daar valt nog aan toe te voegen dat het geen gemeentelijk beleid is om een externe partij renteloze leningen te verstrekken.

Daarnaast merken wij een aantal (financiële) risico's op. Deze risico's zijn:

- *De (financiële) risico's die de gemeente kan lopen.*
Aanvaarding van het aanbod van de stichting i.o. veronderstelt het beschikbaarstellen van een renteloze lening van minimaal € 850.000,-. Deze middelen worden direct ingezet in de renovatie van het zwembad en zijn derhalve niet terugvorderbaar. De huidige waarde van de Scharlakenhof is voor het zwembaddeel gemakshalve te stellen op nihil. Indien de stichting insolvent zou worden of vrijwillig de exploitatie zou beëindigen staat alsdan de gemeente gedwongen voor de keuze de exploitatie opnieuw voort te zetten of de lening als oninbaar af te boeken. De totale rentekosten voor de gemeente van deze renteloos versterkte lening aan de stichting is ca. € 338.000,- (uitgaande van een aflossing in tien jaar waarbij de eerste twee jaar nog niet wordt afgelost).
- *Het continuïteitsrisico van de exploitatie door de stichting.*
Indien de inzet van vrijwilligers niet is zoals deze verwacht wordt (en vereist is) dan is er geen andere mogelijkheid dan voor deze werkzaamheden alsnog betaald personeel in te zetten. Dit heeft direct invloed op het exploitatieresultaat van de stichting.
- *Eigendom.*
De stichting wil het gebouw en de omliggende grond in eigendom. Alle gronden die overgenomen worden, zullen door de stichting worden onderhouden. De stichting is bereid om de gemeente hiervoor een bedrag van € 200.000,- te betalen. Als kader is door ons meegegeven het in erfpacht uitgeven van de grond. Het in eigendom overdragen van het gebouw en de gronden strookt daar niet mee. De waarde van het gebouw en de gronden (zwembaddeel) is ca. € 2.000.000,- (op basis WOZ-waarde).
- *De liquiditeit van de stichting.*
De stichting i.o. heeft, zoals zij zelf ook aangeeft, geen startkapitaal. Daarentegen is de behoefte aan middelen voor de heropening (renovatie gebouw en installaties) gesteld op € 1.200.000,-. Voor een verantwoorde exploitatie en in de eerste jaren ter dekking van exploitatieverliezen is er behoefte aan een algemene reserve/werk-

kapitaal, indicatief te stellen op € 300.000,-. De stichting i.o. erkent deze behoefte maar heeft deze niet expliciet willen maken. Waar zij uitgaat van de renteloze lening van € 850.000,-, inzet vrijwilligers, sponsoring en externe financiering zien wij dit als een fors risico. Een eventuele hypotheek door een financier (bank of privaat) op - door de gemeente bezwaarde- grond of opstallen achten wij niet waarschijnlijk. Deze financieringsbehoefte zou feitelijk bij het verzoek om een renteloze lening opgeteld moeten worden.

- De enige inkomsten van de stichting i.o. bestaan uit entree- en abonnementsgelden. Wanneer deze tegenvallen ontstaat er een jaarlijkse exploitatietekort.
- De geraamde renovatiekosten, specifiek het deel voor de vervanging van de volledige installaties, zijn optimistisch. De aanneme is gebaseerd op het rapport van Draaijer en Partners, welke opname heeft plaatsgevonden voor de gedwongen sluiting. In april 2012 is nog een nieuwe conditiemeting (door Dion) uitgevoerd over het zwembadgedeelte van het sportcomplex Scharlakenhof. Uit dat onderzoek kan in algemeenheid worden vastgesteld dat de conditie anno 2012 verslechterd is ten opzichte van 2011. Met name is een aantal bouwkundige elementen binnen in het gebouw gedegradeerd. Op basis van de visuele inspectie is de conditie van de aanwezige installaties niet achteruit gegaan. Echter, voor het installatiewerk dient een kanttekening te worden geplaatst, omdat de installatie niet in bedrijf is sinds november 2011. Het langere tijd niet in bedrijf hebben van installatietechnische onderdelen levert veelal altijd problemen op bij het opstarten van de installaties. Voor een volledig overzicht van het rapport verwijs ik u naar de ter inzage gelegde stukken. Geen rekening wordt gehouden met een reservering voor onvoorziene zaken, hetgeen bij renovaties gebruikelijk 10% is. In dit geval zou een verdubbeling van het percentage onvoorzien reëel zijn. Deze verdubbeling geldt eveneens voor de geraamde kosten voor de bouwkundige renovatie (deels energiebesparende maatregelen). Door inzet van vrijwilligers zou een bedrag van ca. € 200.000,- reëel zijn volgens de ICS-rapportage.

In een bij de stukken ter inzage liggend overzicht zijn alle handelingen nog eens getoet aan de vastgestelde kaderstelling en wordt vermeld welke handelingen passen binnen deze kaderstelling, welke niet en waarbij extra risico wordt gelopen.

Conclusie

Conclusie is dat de inhoud van de aanbiedingsbrief van de initiatiefgroep niet voldoet aan de kaders die uw raad en ons college daaraan hebben gesteld. Aan de gemeente worden meer financiële tegemoetkomingen gevraagd dan de vooraf vastgestelde maximale bijdrage van € 150.000,-. Wij hebben om die reden geen financiële middelen opgenomen in de Voorjaarsnota ten behoeve van het zwembad en stellen voor om de initiatiefgroep te bedanken voor hun inspanningen. Ten aanzien van de verdere toekomst van het zwembadgedeelte van het Scharlakenhof zullen wij ons hierop beraden en komen wij in het najaar met nadere gedachten hieromtrent.

Ter informatie zijn de volgende stukken bij de griffie ter inzage gelegd:

- Rapport Condiemeting zwembad Scharlakenhof van Dion.
- De aanbiedingsbrief + bijlagen van de initiatiefgroep.
- Overzicht kaders en beoordeling. Alle zaken nog eens afgezet tegen de vastgestelde kaders.
- Rapport zwembad Scharlakenhof (4 mei 2012) van ICS-adviseurs.

Haren, 22 mei 2012

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,
secretaris

J.H. Bats,
burgemeester