

Uw brief van	:	Onderwerp	:	Raadsinformatiebrief m.b.t. uitkomst 2de biedingsronde zwembad Mosaqua
Uw kenmerk	:	Dossiercode	:	
Ons kenmerk	:	Bijlagen	:	
		Verzonden	:	07-04-2025



Geachte raadsleden,

Op 4 april 2025 in de late namiddag ontvingen wij via onze huisadvocaat, Boels Zanders Advocaten, het bericht van de curator dat géén bieding is ontvangen in tweede biedingsronde. Dit ondanks dat de gemeenteraad op 27 maart 2025 ruimere kaders heeft gesteld, om zo de kans op een bieding te vergroten.

Uitkomst tweede biedingsronde

Voor het college is daarmee helder dat exploitatie van zwembad Mosaqua ook niet haalbaar is binnen deze ruimere kaders van uw raad.

In de tweede biedingsronde heeft de curator echter ook zelf kaders voor een nieuwe exploitant gesteld (het zogeheten Blok B). Binnen Blok B zijn meerdere biedingen gedaan. Het winnende bod is gedaan door Optisport.

Optisport heeft te kennen gegeven dat zij de exploitatie van zwembad Mosaqua op zich wil nemen, maar onder bepaalde voorwaarden. Optisport heeft als wensbedrag voor de gemeentelijke bijdrage € 190.000 per jaar aangegeven. Maar nog liever (voorkeur) zou Optisport van de gemeente een structurele bijdrage van € 170.000 per jaar ontvangen, plus in het eerste jaar € 200.000 extra.

Dit bod wijkt wezenlijk af van de financiële kaders die uw raad op 27 maart 2025 heeft gesteld, namelijk jaarlijks € 100.000 voor eigen inwoners plus eenmalig € 100.000, en vraagt een nog grotere gemeentelijke bijdrage.

Het is ook onduidelijk welk bedrag door Optisport wordt ingezet voor onze eigen inwoners.

Het bod van Optisport leidt bovendien tot meer risico's voor de gemeente.

Risico's doorstart Mosaqua

Het college maakt van de gelegenheid gebruik om (nogmaals) uiteen te zetten wat de risico's zijn van een doorstart van zwembad Mosaqua onder de voorwaarden gesteld door uw raad bij raadsbesluit d.d. 27 maart 2025, dan wel op grond van de voorgestelde voorwaarden van Optisport.

1. Mogelijk strijd met de aanbestedingsregels

Door het sluiten van een huurovereenkomst met een nieuwe exploitant wordt mogelijk gehandeld in strijd met de aanbestedingsregels. Er is geen sprake van het voortzetten van een bestaande situatie, zoals de curator stelt.

2. Mogelijk staatssteun

Er is mogelijk sprake van staatssteun, omdat beoogd wordt een huurovereenkomst aan te gaan met de nieuwe exploitant van € 1 per jaar. Dat is geen marktconforme prijs voor het huren van een complex dat € 3,2 miljoen waard is. Daarnaast is mogelijk sprake van staatssteun vanwege de eenmalige en structurele subsidie / exploitatiebijdrage van respectievelijk € 200.000,- en € 170.000,- die van de gemeente wordt gevraagd. Deze risico's worden niet alleen geuit door onze huisadvocaat, Boels Zanders Advocaten, maar ook door onze accountant, RSM.

3. Strijd met het Didam-arrest

Op grond van het Didam-arrest is het slechts bij uitzondering mogelijk om een-op-een een huurovereenkomst aan te gaan met een nieuwe exploitant. Wij zijn van mening dat in dit geval geen sprake is van een uitzonderingsgrond. Nu duidelijk is dat er meerdere biedingen zijn gedaan is strijd met het Didam-arrest mogelijk een groot risico.

4. Geen onderhoudseisen

Er worden voor een nieuwe exploitant geen onderhoudseisen gesteld, anders dan het keurmerk Veilig & Schoon. Het keurmerk Veilig & Schoon ziet niet op het uitvoeren van onderhoud. Dat betekent dat wij na afloop van de huurovereenkomst mogelijk met achterstallig onderhoud worden geconfronteerd, met alle kosten voor de gemeente van dien. Ook tijdens de looptijd van de exploitatie zijn hier risico's aan verbonden voor de gemeente als eigenaar van het complex.

Dit risico wordt groter, wanneer een huurovereenkomst met de nieuwe exploitant wordt aangegaan voor 10 jaar. De kans is dan reëel dat de gemeente na de maximale huurtermijn van 10 jaar een verpauperd zwembad terugkrijgt. Een dergelijk 'uitleefscenario' is niet wenselijk.

5. Geen eisen gesteld voor eenmalige bijdrage € 100.000

Het college waarschuwt dat de raad in het raadsbesluit d.d. 27 maart 2025 geen eisen heeft gesteld aan de eenmalige bijdrage van € 100.000 voor een nieuwe exploitant. Wanneer krijgt de nieuwe exploitant dit geld, hoe lang moet hij het zwembad dan exploiteren, wat als de huur tussentijds wordt opgezegd en wat is de meerwaarde voor onze inwoners?

Conform het raadsbesluit d.d. 27 maart 2025 wordt de huurovereenkomst aangegaan voor 10 jaar met een tussentijdse opzegmogelijkheid. De opzegtermijn bedraagt één jaar. De beoogde huurovereenkomst kent expliciet geen exploitatieverplichting.

Dat betekent dat een exploitant al na één maand de huurovereenkomst mag opzeggen en het zwembad dan nog één jaar moet blijven huren (voor € 1 huur per jaar). Hij hoeft het zwembad niet open te houden, maar intussen heeft hij wel € 100.000 van de gemeente ontvangen. Dit scenario is onwenselijk. Het is daarom verstandig nadere eisen te stellen aan de gemeentelijke bijdrage ter onderbouwing van het maatschappelijk doel.

Conclusie

Het college zal morgen een raadsvoorstel aanbieden conform de door uw raad op 27 maart j.l. vastgestelde kaders. Ondanks dat het bod van Optisport niet in lijn ligt met deze kaders, meent het college er goed aan te doen dit raadsvoorstel toch aan u aan te bieden voor de raadsvergadering van aanstaande donderdag. Met het aanbieden van dit raadsvoorstel wordt uw raad in de gelegenheid gesteld een eigenstandige afweging te maken ten aanzien van het bod van Optisport. Indien de raad van mening is dat het college een huurovereenkomst moet aangaan met Optisport, is uw raad in de gelegenheid om via het aannemen van een amendement de kaders in lijn te brengen met het door Optisport ingediende bod. Wij gaan ervan uit dat u de informatie uit deze brief meeneemt bij uw verdere besluitvorming.

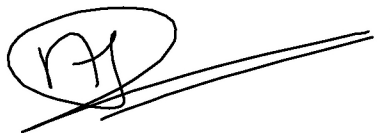
Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders Gulpen-Witterm,
de secretaris,



dhr. R.H.M. Sluijsmans

de burgemeester,



mw. ing. N.H.C. Ramaekers-Rutjens