RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	: 18 maart 2024
Voorstelnummer	:
Datum raadsvoorstel	: 12 maart 2024
Portefeuillehouder(s)	: Wethouder A. Tromp
Commissie	: Raadscommissie
Datum commissie	: 18 maart 2024
Soort agendering	: Ter advisering
Agendapunt	:
Team	: Vastgoed
Opsteller(s)	: I. T. Jongenelen
Datum B&W besluit	: 12 maart 2024
Aantal Bijlagen:	: 3

Onderwerp : Kosten- en batenanalyse van de exploitaties van Het Baafje en De Beun

Voorgesteld besluit :

1. Kennis te nemen van de kosten- en batenanalyse van de exploitaties van Het Baafje en De Beun;
2. De portefeuillehouder ‘Sport en bewegen’ te mandateren om een huur- en exploitatieovereenkomst voor het zwemseizoen 2024 te sluiten met Holland Sport in overeenstemming met de voorwaarden zoals geformuleerd in onderhavig advies;
3. Het college de opdracht te geven om een verkenning uit te voeren voor de mogelijkheden van een duurzame invulling van de lange termijn exploitatie van Het Baafje;
4. Een begrotingswijziging van 190.000,- euro incidenteel voor 2024 voor het Baafje vast te stellen ten laste van het begrotingsresultaat en daarmee ten laste van de algemene middelen;
5. Het college de opdracht te geven om voor De Beun een aantal toekomstscenario’s uit te werken en zo spoedig mogelijk in gesprek te gaan met potentiële gegadigden voor de exploitatie van De Beun uitgaande van een kostprijsdekkende huur.

Geheimhouding

☐ **Ja** , bij onderhavig advies wordt een kostenraming gevoegd (bijlage: kostenraming exploitatie Het Baafje) waarop door het college geheimhouding is opgelegd.

☐ Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Enkele weken geleden heeft uw raad het college van burgemeester en wethouders (hierna te noemen: “het college”) de opdracht gegeven een kosten- en batenanalyse op te laten maken van de exploitaties van De Beun en Het Baafje. Deze analyse is opgesteld en als bijlage gevoegd bij dit advies, waarmee het college uitvoering geeft aan uw motie.

Parallel aan de uitvoering van deze analyse heeft het college geïnventariseerd onder welke voorwaarden exploitatie van deze voorzieningen op korte termijn mogelijk zou zijn. Dit heeft ertoe geleid dat het college in onderhavig advies aan uw raad een exploitatie voor Het Baafje voor het zwemseizoen van 2024 voorlegt. Om het zwembad open te kunnen stellen voor de inwoners dient uw raad financiële middelen beschikbaar te stellen aan het college. Ook wordt uw raad geadviseerd om het college te laten onderzoeken op welke wijze exploitatie van De Beun mogelijk is, binnen de (financiële) kaders van de wet.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Het Baafje
Ten aanzien van het Baafje geldt dat hierbij rekening dient te worden gehouden met het aanbestedingsrecht, het huurrecht, het insolventierecht en het Europees mededingingsrecht. Zoals het voorstel op dit moment aan uw raad voorligt, past dit binnen de bovenstaande kaders. Wijzigingen aan onderhavig advies, kan leiden tot strijdigheid met – met name – de regels omtrent de mededinging.

De Beun
Uit de kosten- en batenanalyse van De Beun volgt dat de geldende huurprijs naar alle waarschijnlijkheid substantieel lager is, dan de kostprijsdekkende huur. Vanuit de Wet Markt en Overheid volgt dat een overheidsorgaan de markt niet mag beïnvloeden en dat een gemeente om deze reden in beginsel een kostprijsdekkende huur dient te rekenen. Uw raad heeft ten aanzien van De Beun algemeen belang vastgesteld en besloten een maatschappelijke huurprijs te rekenen aan de huurder van het pand. Uit de kosten- en batenanalyse volgt dat de huidige huurprijs zeer waarschijnlijk zelfs hieronder ligt. Bij een toekomstige exploitatie van De Beun dient bovenstaand wettelijk kader in acht te worden genomen.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Kosten- en batenanalyse Het Baafje en De Beun
In dit advies wordt uw raad gevraagd kennis te nemen van de kosten- en batenanalyse van Het Baafje en De Beun. De analyse is als bijlage bijgevoegd.

Exploitatie door Holland Sport
Zoals hierboven beschreven heeft het college geïnventariseerd onder welke voorwaarden exploitatie van de voorzieningen mogelijk zou zijn. Holland Sport heeft vrijwel direct na het faillissement van Heiloo Actief aangeboden de exploitatie van Het Baafje te willen uitvoeren. Zij kennen het zwembad en kennen ook de huidige (onderhouds)staat van het zwembad. Zo zijn zij bijvoorbeeld ook bij de ‘kijkdag’ naar de inventaris geweest welke werd georganiseerd door de curator. Ook hebben zij geïnventariseerd welke (onderhouds)werkzaamheden nog dienen te worden uitgevoerd voordat het zwembad kan worden opengesteld. Holland Sport heeft eveneens kenbaar gemaakt de inventaris ten behoeve van Het Baafje uit het faillissement te willen overnemen. Holland Sport is gevraagd een exploitatiebegroting op te stellen.

Gebleken is dat voortzetting van de exploitatie op basis van de uitgangspunten zoals deze golden tussen de gemeente en Heiloo Actief een fors exploitatietekort op zou leveren voor Holland Sport. Naar aanleiding daarvan is er gesproken over de verdeling van enkele lasten, zoals de lasten voor de nutsvoorzieningen. De inwoners van de gemeente hebben in de afgelopen weken bij zowel het college als bij diverse fracties van uw raad hun wens voor een nieuwe exploitatie van het zwembad onder de aandacht gebracht. Indien uw raad in deze wens wil voorzien, dient de wijze van exploitatie voor het aankomende seizoen anders ingericht te worden. Daarbij dient te worden opgemerkt dat, in het kader van de tijd om voor te bereiden op heropening en het exploitatietekort zoals begroot door deze marktpartijen en die volgt uit de analyse, een ander scenario niet meer tot de mogelijkheden behoort. Negatieve besluitvorming op onderhavig advies heeft nadrukkelijk tot gevolg dat het zwembad in seizoen 2024 niet open zal worden gesteld voor de inwoners.

Onderstaand volgt een opsomming van overwegingen waaruit de geschiktheid van Holland Sport blijkt:

- Kennis van het zwembad en de lokale markt;
- Er bestaat al een samenwerking op het gebied van de binnensportaccommodaties, waardoor het samenwerken voor het zwembad eenvoudiger kan worden opgepakt;
- Holland Sport is bereid een overeenkomst te sluiten met de curator om de inventaris over te nemen, de gemeente zegt op haar beurt toe deze inventaris na het einde van de exploitatie tegen de op dat moment geldende boekwaarde over te nemen (hetgeen onder de huidige huurovereenkomst ook het geval is);
- Holland Sport is bereid personeel aan te trekken van de failliet verklaarde Heiloo Actief. Dit personeel is door de jarenlange ervaring essentieel gebleken voor een heropening van het zwembad en zeker in het geval dit op zeer korte termijn dient te gebeuren.

Tot slot de uitgangspunten die, in geval uw raad daartoe besluit, zullen gelden tussen Holland Sport en de gemeente.

1. Contractduur van 1 april tot 30 september 2024 (huur- en exploitatie). Het betreft daarmee een kortstondige overeenkomst die uitsluitend geldt voor het zwemseizoen 2024;
2. Holland Sport betaalt de huur van de locatie achteraf. Er moeten nadere afspraken gemaakt worden over de betaalmomenten, maar de essentie is dat de gemeente eerst de exploitatiebijdrage uitkeert en achteraf de huur incasseert;
3. De gemeente betaalt de bijdrage in exploitatie regulier en gezien het bovenstaande dus vooraf;
4. De gemeente zal de kosten voor de nutsvoorzieningen voor haar rekening nemen;
5. Holland Sport mag de entreeprijzen met 10% verhogen;
6. De gemeente draagt zorg voor de grote onderhoudswerkzaamheden waaronder de onderhoudswerkzaamheden aan de waterleidingen die voor rekening voor de failliet verklaarde Heiloo Actief zouden komen evenals de onderhoudswerkzaamheden aan de horeca;
7. Holland Sport zet zich in om burgerinitiatieven in de gelegenheid te stellen en daarmee eventueel een positief resultaat voor de exploitatiebegroting te realiseren;
8. Indien het zwembad – om redenen die niet voor rekening van de exploitant komen of behoren te komen – later opengaat, zal de gemeente het hierdoor ontstane exploitatie tekort voor haar rekening nemen;
9. Tussentijds (na 3 maanden) en na afloop van de overeenkomsten vindt evaluatie plaats. Partijen spreken uit om in ieder geval te bekijken of langere exploitatie met deze partij wenselijk is, zonder dat hieruit enige toezegging kan worden begrepen.

Werkzaamheden
Afgelopen winter werden er onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd aan de waterleidingen. Door het faillissement van de exploitant zijn deze helaas stil komen te liggen. Om deze werkzaamheden te kunnen realiseren is er destijds gekozen voor de werkzaamheden gedeeltelijk bij de exploitant te beleggen. Dit had te maken met de hoogte van de aanneemsom en de gevolgen hiervan op de begroting van de gemeente. De werkzaamheden die destijds bij de exploitant belegd werden bestonden onder andere uit het zetten van tegels en het aanbrengen van coatings aan het zwembad. De exploitant beschikte over een onderhoudsploeg voor de zwembaden die zij in het beheer had en kon deze werkzaamheden daardoor vrij eenvoudig in eigen beheer uitvoeren. Nu de exploitant in staat van faillissement is komen te verkeren zullen deze werkzaamheden alsnog moeten worden uitgevoerd voordat het zwembad open kan worden gesteld voor het publiek. Als eigenaar van het vastgoed en daarmee verantwoordelijke voor het grote onderhoud aan het bad luidt het advies om deze werkzaamheden uit te laten voeren en de kosten daarvoor voor rekening van de gemeente te laten komen. Het uitvoeren van deze werkzaamheden is essentieel voor het open stellen van het zwembad. Het vormt daardoor ook een risico, hierover later meer.

Kostenraming
De exploitatie op de wijze zoals hierboven beschreven heeft financiële gevolgen voor de gemeente. In de bijlage treft u een kostenraming. Het college heeft ten aanzien van voornoemde kostenraming een geheimhouding opgelegd, omdat openbaring hiervan de onderhandelingspositie van de gemeente ten nadele zou komen. Aan betrokken partijen zou hierdoor immers inzicht worden verschaft in het financiële mandaat.

De Beun
Uit de kosten- en batenanalyse kan worden opgemaakt dat de gemeente, naast de reguliere en in de begroting opgenomen exploitatiebijdrage, verkapt subsidieert. De gemeente draagt namelijk verkapt bij aan de exploitatie door een lagere huur te rekenen dan de kostprijsdekkende huur en zelfs de maatschappelijke huur. Deze verkapte subsidie was naar alle waarschijnlijkheid onverenigbaar met de Wet Markt en Overheid en zou ongeoorloofde staatssteun op kunnen leveren. In dit advies wordt uw raad geadviseerd om het college de opdracht te geven om voor De Beun een aantal toekomstscenario’s uit te werken en zo spoedig mogelijk in gesprek te gaan met potentiële gegadigden voor de exploitatie van De Beun uitgaande van een kostprijsdekkende huur.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Zoals reeds beschreven geldt dat er geen reëel alternatief scenario bestaat om het zwembad open te stellen voor het aankomende zwemseizoen (2024). Om het zwembad open te kunnen stellen dient er op zeer korte termijn aangevangen te worden met de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden. Indien dit niet gebeurt betekent dit dat het zwembad later open zal gaan en dit kan ervoor zorgen dat een exploitatie niet langer zinvol is. Dat geldt eveneens voor het geval gedacht wordt aan een andere exploitant. Een inventarisatie hiernaar en eventuele onderhandeling kost zodanig veel tijd, dat exploitatie in het zwemseizoen 2024 niet langer zinvol zal zijn.

Gezien het voorgaande is het enige reële alternatieve scenario om het zwembad gesloten te houden voor het zwemseizoen van 2024 en een reguliere aanbestedingsprocedure op te starten voor 2025.

Lange termijn
Het advies dat u voorligt richt zich uitsluitend op het zwemseizoen in 2024. Het heeft een lange tijd geduurd totdat het college beschikking heeft gekregen over de jaarcijfers van Heiloo Actief. De jaarcijfers waarover het college op dit moment beschikking heeft zijn daarbij ook nog eens conceptjaarcijfers. Er heeft aldus nog geen externe controle op plaatsgevonden. Het opstellen van een exploitatiebegroting op basis van deze cijfers is risicovol, zo ook voor Holland Sport. Het advies luidt daarom om 2024 deugdelijk te evalueren en met deze kennis een plan te maken voor een toekomstige exploitatie.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Dit advies heeft uitsluitend betrekking op Heiloo en daardoor is er geen sprake van regionale samenwerking.

RISICO'S

Het advies kent risico's. Deze risico's zijn grosso modo op te delen in twee categorieën. Enerzijds bestaat het risico op hogere kosten voor de gemeente en anderzijds bestaat het risico op onmogelijkheid om een eventueel besluit uit te voeren.

Hogere kosten
De kostenraming betreft een grove raming. In het kader van de tijd om tot een heropening te komen zijn de bedragen gebaseerd op indicatieve offertes en gegevens van derden. Het kan daardoor zijn dat werkelijke offertes hoger uitvallen. Desondanks wordt wel uitgegaan van realistische bedragen. Ten aanzien van de nutskosten geldt dat het zwembad uiterlijk rond 1 april gevuld dient te zijn met zwemwater om deze te verwarmen met de zonnecollectoren. Het risico bestaat dat dit niet mogelijk is wegens het nog moeten afronden van werkzaamheden. In dat geval dient het water verwarmd te worden door een kachel. Daarbij is eveneens het geval dat er nog geen afdekzeil aanwezig is op het bad. Deze is onlangs stuk gegaan en vervanging kan pas op korte termijn plaatsvinden. Indien het zwemwater verwarmd dient te worden door de kachel, dan heeft dit substantieel hogere nutskosten voor de gemeente ten gevolge. Er dient rekenschap gehouden te worden met 25% hogere lasten.

Naast hogere kosten voor de werkzaamheden, kan het zijn dat het zwembad later wordt geopend dan eind april (hierover onderstaand meer). De exploitatiebegroting van Holland Sport gaat uit van een scenario waarbij het zwembad per 1 mei kan worden geopend. Indien dit niet het geval is dan zal de exploitatie minder opbrengsten genereren. Indien dit het geval is door redenen die niet aan Holland Sport kunnen worden toegerekend of behoren te worden toegerekend, dan ligt het voor de hand dat er over de gederfde omzet voor Holland Sport afspraken moeten worden gemaakt. Hierbij kunt u denken aan het later kunnen openstellen van het zwembad, omdat de werkzaamheden nog niet zijn afgerond. Het kan aldus zijn dat de gemeente in dat geval een tekort in de exploitatiebegroting dient aan te vullen. Op dit moment kan niet worden berekend wat voor financiële gevolgen hieraan verbonden zijn.

Uitvoeren van het besluit

Voor zover dit niet uit het voorgaande blijkt: om het zwembad open te kunnen stellen op korte termijn dient er met gepaste spoed aan de slag te worden gegaan. Daarvoor bestaat afhankelijkheid van diverse marktpartijen. Bijvoorbeeld voor het uitvoeren van het onderhoudswerk. De eerste indicaties zijn dat rekenschap gehouden dient te worden met wellicht enkele weken later openstellen van het zwembad, maar openen per 1 mei wordt ook niet uitgesloten.

Enkele belangrijke factoren voor het open kunnen stellen per 1 mei aanstaande zijn onder andere:

- Holland Sport moet overeenstemming bereiken met de curator over de overname van de inventaris. Indien zij hier niet in slagen, kan het zwembad niet kunnen worden opengesteld. Er is in dat geval immers geen inventaris beschikbaar voor een exploitatie.
- De onderhoudswerkzaamheden moeten tijdig uitgevoerd kunnen worden. Indien er geen aannemer beschikbaar blijkt voor de uitvoering van het werk op enigszins korte termijn, kan het zwembad niet worden opengesteld.
- De onderhoudswerkzaamheden aan de leidingen dienen naar behoren te zijn uitgevoerd. Dit kan pas worden getest bij het vullen van het zwembad met zwemwater. Als blijkt dat de werkzaamheden niet het gewenste resultaat hebben gehad, dan bestaat de mogelijkheid dat het zwembad zoveel later opengesteld kan worden dat exploitatie voor de korte duur niet langer rendabel c.q. zinvol is;
- Holland Sport moet overeenstemming bereiken met het door haar aan te trekken (oud) personeel van Heiloo Actief. Indien zij niet tot overeenstemming komt met hen lijkt snelle heropening uitgesloten.
- Het zwembad is twee maanden gesloten geweest. Veel kennis lag bij de failliet verklaarde exploitant. Op dit moment kan niet worden uitgesloten dat door het verlies van deze maanden openstelling van het zwembad niet mogelijk blijkt om op dit moment onbekende redenen.

Al met al luidt de conclusie dat er veel risico's bekend zijn, maar ook onbekende risico's bestaan. Er dienen een aantal 'hordes' te worden genomen alvorens openstelling kan worden gerealiseerd. Het risico bestaat zeer nadrukkelijk dat uitvoering op één van deze voorwaarden 'strand' en dat er zodanige vertraging wordt opgelopen dat exploitatie voor dit zwemseizoen niet langer zinvol is voor de beoogd exploitant.

FINANCIËN

In de bijlage 'Kostenraming exploitatie Het Baafje' worden de financiële gevolgen voor de gemeentelijke begroting inzichtelijk gemaakt. Uw raad wordt geadviseerd een begrotingswijziging van 190.000,- euro voor het Baafje vast te stellen ten laste van het begrotingsresultaat en daarmee ten laste van de algemene middelen.

DUURZAAMHEID

Niet van toepassing.

PARTICIPATIE

In de voorbereiding op dit advies is gesproken met initiatiefnemers uit de samenleving en met de beoogd exploitant. Het advies is daarmee op participerende wijze tot stand gekomen en er bestaat draagvlak voor.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Indien uw raad in overeenstemming met dit advies besluit zal er op zeer korte termijn uitvoering aan worden gegeven. Daarbij is het streven om in week 12 overeen te komen met Holland Sport en in diezelfde week of zeer kort daaropvolgend aan te vangen met de werkzaamheden. Zoals beschreven zijn er de nodige risico's die uitvoering in de weg kunnen staan. Het college zal uw raad daarom tijdig informeren over de voortgang.

BIJLAGEN

1. Kosten- en batenanalyse exploitaties Het Baafje en De Beun inclusief daartoe behorende bijlagen;
2. Begrotingswijziging;
3. Kostenraming exploitatie Het Baafje (**geheim**).

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Niet van toepassing.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo

T. Kemper
gemeentesecretaris

M. ten Bruggencate
burgemeester