Geldrop-Mierlo

# Memorie van toelichting

| | | | |
|---|---|---|---|
| *Geldrop* | 6 januari 2022 | *onderwerp* | M.v.T. Zwembad De Smelen Laco Geldrop B.V. |
| | | *registratienr* | |

Beste leden van de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo,

## 1. Inleiding

In deze Memorie van Toelichting gaan wij in op de vragen gesteld in de Commissie Samenleving d.d. 23 november 2021 over het raadsvoorstel Zwembad de Smelen Laco Geldrop B.V..

Het belang van de gemeente in dit dossier is helder: De gemeente behoudt voor Geldrop-Mierlo een zwembad dat up to date is en blijft, verduurzaamd wordt, en onder goede voorwaarden geëxploiteerd wordt in een langdurige, constructieve samenwerking met de exploitant (en diens rechtsopvolger). Het zwembad is van groot maatschappelijk nut voor alle inwoners.

Met deze overeenkomst is er een contract voor een periode van vijftien jaar met een eenmalige optie voor verlenging voor vijf jaar. Tijdens de onderhandelingen met Laco is duidelijk geworden dat een contract voor langere termijn, noodzakelijk is voor de exploitant om het zwembad goed te kunnen exploiteren en onderhouden. Vanuit het uitgangspunt van een langdurig contract zijn ook de onderhandelingen, zakelijk en constructief verlopen.
Wij hechten eraan te melden dat wij, met Laco Geldrop B.V. als partner, tijdens het proces van de totstandkoming van deze overeenkomst een constructieve samenwerking hebben ervaren. Wij ontmoetten een partner die sociaal-maatschappelijk een bijdrage wil leveren en het perspectief van de gemeente hierin herkent en erkent. In het verleden hebben we dit wel eens als anders ervaren, gelukkig kunnen we zeggen dat in de gesprekken na vaststelling van het amendement door uw gemeenteraad, dit niet meer zo is.

Uiteraard is het bij de totstandkoming van een zakelijke overeenkomst met een partij als Laco Geldrop B.V. -evenals bij enig andere zakelijke overeenkomst- het doel, dat beide partijen vanuit het gedeelde belang een goede overeenkomst met borging voor beide partijen tot stand te brengen waarbij het uiteraard de intentie is, deze na te leven. Zo niet, dan is het ook voor beide partijen evident dat we eerst en vooral in goed overleg treden bij ongewisheden.
Daarbij is het voor beide partijen tijdens de onderhandeling en in de relatie daarna óók een kwestie van geven en nemen. Er zullen altijd punten zijn waarop beide partijen niet volledig ‘eruit halen wat erin zit’.

Hierna gaan wij in op de diverse thema's en vragen die 23 november in de Commissie Samenleving de revue zijn gepasseerd.

**2. Borging**

Met dit raadsvoorstel en -besluit neemt u kennis van het onderhandelingsresultaat en gaat u akkoord met de uitgangspunten voor het nieuwe contract (beslispunten 1 a t/m e).

- Contract voor een periode van vijftien jaar
- Eenmalige verlenging voor een periode van vijf jaar
- Controleerbare criteria voor de maatschappelijke functie
- Controleerbare criteria voor de staat van onderhoud
- Controleerbare criteria voor verduurzaming
- Gemeentelijke bijdrage in kosten voor renovatie en verduurzaming.

Financiele kaders in deze zijn:

| Onderwerp | Kosten |
|---|---|
| Uitgesteld onderhoud | € 250.000 |
| Renovatie | € 1.025.000 |
| Verduurzaming | € 725.000 |
| **Totaal** | **€ 2.000.000** |

| | | |
|---|---|---|
| Exploitatie bijdrage (voortkomend uit huidige bijdrage) | € 221.000 | excl. BTW |
| Exploitatiebijdrage voor investering renovatie en verduurzaming (eenmalig uitgekeerd, verrekend over 15 jaar) | € 116.667 | |
| **Totale exploitatie bijdrage** | **€ 337.667** | |
| Besparing energie en onderhoud (wordt verrekend met de exploitatiebijdrage) | € - 65.000 | |
| **Bijdrage gemeente** | **€ 272.667** | |
| Af: Verrekening vooruitbetaalde exploitatiebijdrage | € - 116.667 | Gedurende 15 jaar |
| **Bijdrage per jaar na verrekening voorschot** | **€ 156.000** | **Gedurende 15 jaar** |

Tijdens de commissievergadering is door meerdere partijen gesteld dat er behoefte is aan een concrete uitwerking van de renovatie en verduurzamingsplannen. In deze duidelijkheid wordt voorzien in de periode tot 30 juni 2022. Op dat moment wordt door Laco Geldrop B.V. het complete renovatie- en verduurzamingsplan ingediend bij de gemeente. Na beoordeling door een externe deskundige, kan op basis daarvan het uiteindelijke raadsvoorstel inclusief toekenning financiële middelen en begrotingswijziging door de gemeenteraad worden vastgesteld. De eerste mogelijkheid hiertoe is dan de raad van 26 september 2022.

Het mag hierbij duidelijk zijn dat op het moment dat de uitwerking van de gevraagde plannen, op basis van uw instemming op onderhavige raadsvoorstel, in overeenstemming zijn met de hiervoor opgenomen uitgangspunten, het op basis van algemene beginselen van behoorlijk bestuur, te verwachten is dat de gemeenteraad de plannen dan ongewijzigd vaststelt.

**3. Het financieel construct**

U heeft in dit raadsvoorstel kennisgenomen van een financieel construct dat niet alledaags is, maar vaker is toegepast bij renovatie van (gemeentelijke) zwembaden, hierbij wordt vaak de casus Roerdalen benoemd. De renovatie en verduurzaming van zwembad De Smelen, maken wij mogelijk door het verstrekken van een exploitatiebijdrage van € 1.750.000,-- . welke bijdrage vervolgens in 15 jaarlijkse termijn wordt terugbetaald door Laco Geldrop B.V..

Wij hebben hiertoe een aantal redenen:

- De voorfinanciering is een breekpunt voor onze contractpartij;
- het beoogde construct is juridisch, financieel en inkooptechnisch getoetst en geborgd waar nodig met externe expertise;
- het beoogde construct is eerder door de gemeente Roerdalen toegepast. De gemeente Roerdalen heeft in december 2017 met Laco een overeenkomst gesloten waarbij Laco het zwembad heeft gekocht. Ten behoeve van de renovatie van het zwembad heeft de gemeente een bedrag van € 1.000.000 aan subsidie vooruit betaald. Ook hier gold de voorwaarde dat het voorschot pas zou worden uitbetaald na goedkeuring van een renovatie- en ondernemersplan en wordt het voorschot middels een jaarlijkse korting op de exploitatiesubsidie over een periode van 10 jaar terugbetaald. https://roerdalen.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/b7900906-5598-42ad-9413-12ccfa1f4d9a?documentId=ead7d6a6-d9e8-4b9f-8a3f-4300ae10831a
- dit construct biedt garanties voor zwemmen in de toekomst van Geldrop-Mierlo voor een redelijke/voordelige prijs;
- het zwembad is van (sociaal)-maatschappelijk nut voor Geldrop-Mierlo;
- en zonder het beoogde financieel construct moet duur geld worden geleend waardoor geen maatschappelijk zwemmen is te realiseren tegen gunstige tarieven voor alle inwoners;

Ter zekerheid zijn in het voorliggende contract de volgende voorwaarden opgenomen.

**Artikel 5 sub D** zegt dat bij faillissement van het Zwembad voor afloop van de overeenkomst Laco Geldrop B.V. het resterende bedrag verschuldigd blijft. Laco Geldrop B.V. dan wel Laco Nederland dan wel haar rechtsopvolger bedoeld in artikel 13, eerste lid, betalen dit bedrag in één keer binnen 30 dagen na het uitspreken van het faillissement of de sluiting van het zwembad aan de gemeente.

**Artikel 13** Laco Geldrop dan wel haar rechtsopvolger garandeert dat Laco Nederland BV dan wel haar rechtsopvolger de verklaring ondertekent die als bijlage 6 aan deze overeenkomst is gehecht, waarbij zij zich volledig en onvoorwaardelijk garant stelt voor de nakoming van de verplichting die uit deze overeenkomst voortvloeien.

**Artikel 14** Laco Geldrop dan wel haar rechtsopvolger is het niet toegestaan gedurende de initiële looptijd van deze overeenkomst over te gaan tot verkoop van het Zwembad.

Met deze contractuele verplichtingen is gewaarborgd dat in Geldrop-Mierlo er de komende vijftien jaar sprake is van een zwembad en dat bij een onverhoopt faillissement er vanuit de holding zekerheid is dat er terugbetaling plaats zal vinden van de nog openstaande voorfinanciering. Hiermee is voorzien in financiële zekerheid. Natuurlijk stoppen op dat moment ook de jaarlijkse bijdragen.

Wanneer het zwembad als onderpand zou dienen, zou door dit recht van onderpand de bevoorschotting van de subsidie de kenmerken van een hypothecaire geldlening hebben. Omdat Laco ook op de kapitaalmarkt geld kan lenen, is deze constructie in strijd met de Wet Fido. Alleen wanneer Laco kan aantonen dat zij via reguliere kanalen geen financiering kan aantrekken, kan een gemeente overwegen een lening te verstrekken waarbij het zwembad als onderpand kan dienen. Laco kan echter op de kapitaalmarkt geld lenen. Dit is alleen vele malen duurder waardoor het behoud van het maatschappelijke zwemmen onder de voorwaarden zoals

die nu zijn/worden afgesproken niet haalbaar is. Daarom is aansluiting gezocht bij de constructie zoals die ook in Roerdalen is toegepast.

**4. Renovatie- en verduurzamingsplan**

U vraagt of het tot de mogelijkheden behoort om nu, in januari, te besluiten over het geheel. Daarmee doelt u op het onderhavige voorstel inclusief het in juni op te leveren renovatie- en verduurzamingsplan. Dit is niet de opzet van de voorgestane procedure.

Onderhandelingen zijn gevoerd op basis van het geamendeerde raadsvoorstel van 28 april 2021. Deze onderhandelingen hebben geresulteerd in voorliggend raadsvoorstel en concept-overeenkomst. Na vaststelling door de gemeenteraad van het voorliggend raadsvoorstel, kan er daadwerkelijk gestart worden met de gevraagde uitwerking van het renovatie- en verduurzamingsplan.
Onderdeel van de afspraak is dat het renovatie- en verduurzamingsplan in juni wordt opgeleverd. Laco Geldrop B.V. is als onderneming verantwoordelijk voor het opstellen daarvan. Laco Geldrop B.V. heeft tijd nodig om dit plan uit te werken en te plannen want het plan is in zijn aard complex vanwege de techniek. Het zou in onze ogen niet redelijk zijn om van Laco Geldrop B.V. te verlangen tijd en middelen te investeren in dit plan zonder garantie onzerzijds dat wij na het opstellen daarvan financieel tot overeenstemming komen. Daarom kan een dergelijk proces enkel in 2 fasen plaats vinden, eerst aan de voorkant helderheid over de (financiële) randvoorwaarden, waarna er genoeg zekerheid is voor de ondernemer om de planfase te starten.

Uiteraard zal het renovatie- en verduurzamingsplan, met gebruikmaking van externe expertise, worden getoetst op het voldoen aan de voorwaarden van het voorliggende contract. Bij discrepanties en vragen zullen wij daarover opnieuw in overleg treden met Laco Geldrop B.V. waarbij er uiteraard grenzen zijn aan onze invloed op een commerciële onderneming. Ditzelfde geldt voor het meerjarig onderhoudsplan. Ook dit zal jaarlijks gekeurd/ beoordeeld worden door ons als gemeente. U mag er echter op vertrouwen dat wij ons maximaal inspannen om er voor te zorgen dat door Laco Geldrop B.V. een goed en duurzaam zwembad wordt gerealiseerd.

Het is onze intentie om u in juli nader te informeren over de inhoud van het renovatie- en verduurzamingsplan. U ontvangt dan meteen voorgenoemd plan voorafgaand aan het nadere raadsvoorstel.
Op basis van uw budgetrecht als raad, kunt u in de eerstvolgende raadsvergadering daarna via een separaat raadsvoorstel (zijnde september) besluiten over de formele toekenning van de financiële middelen en het vaststellen van de begrotingswijziging. In dat voorstel informeren wij u ook over de uitkomsten aangaande de nadere uitvoering door het college.

**5. Financiele bijdrage aan renovatie en verduurzaming**

De bijdrage van € 1.750.000 die de gemeente voor de bekostiging van de renovatie en verduurzaming van het zwembad in één keer uitbetaalt aan Laco Geldrop B.V., is gebaseerd op de renovatie- en verduurzamingsplannen die in 2019 door Straman zijn opgesteld. (Bijlage bij de beantwoording van de raadsvragen van de PvdA).
Op basis van de door Straman uitgevoerde onderzoeken zijn de kosten hiervoor geraamd op ruim 2 miljoen euro naar prijspeil van 2019. Daarvan is € 250.000 euro voor rekening van Laco en wordt € 1.750.000 gefinancierd middels een terug te betalen voorschot op de gemeentelijke exploitatiebijdrage.
Dit voorschot is tijdens de onderhandelingen vastgesteld op € 1.750.000,-- en dit bedrag zal noch naar beneden noch naar boven worden bijgesteld. Wij verkiezen hier de financiële helderheid aan de voorkant.

Wij wijzen u er ten overvloede op dat de kosten gebaseerd zijn op een berekening door een extern en onafhankelijk expertisebureau. Voor ons geeft dat voldoende borging van de waarde van de investering.

**6. Buitenzwembad (artikel 8)**

In het contract tussen gemeente en Laco Geldrop B.V. van 10 januari 2017 is in artikel 8 opgenomen hoe om te gaan met Onvoorziene omstandigheden. Omstandigheden in de vorm van ernstige calamiteiten, investeringen als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving en onvoorziene financiële verplichtingen waardoor een rendabele exploitatie van het zwembad verder onmogelijk is. Soortgelijke bepalingen kwamen ook in eerdere contracten voor.

In het nu voorliggende contract zijn een tweetal vergelijkbare artikelen opgenomen die in samenhang met elkaar moeten worden gelezen.

*Artikel 12 Calamiteiten en onvoorziene omstandigheden*
1. Partijen behouden zich het recht voor deze overeenkomst per direct te ontbinden, indien er zich ernstige calamiteiten, groot onvoorzien onderhoud, investeringen door nieuwe wettelijke bepalingen of andere onvoorzienbare, niet aan Laco Geldrop te wijten, gebeurtenissen voordoen, waardoor het Zwembad langer dan dertig kalenderdagen buiten gebruik blijft en die het ongewijzigd voortzetten van deze overeenkomst door partijen niet rechtvaardigen.
2. Voorafgaande aan een eventuele ontbinding op grond van lid 1 in dit artikel zal onderling overleg plaatsvinden tussen partijen om tot een mogelijke oplossing te komen.

*Artikel 8 Buitenzwembad*
1. Indien het naar het oordeel van Laco Geldrop op enig moment gedurende de overeenkomst met betrekking tot het buitenzwembad alleen door middel van een substantiële investering mogelijk is om aan het in artikel 3, artikel 6 en artikel 7 gestelde te voldoen, mag zij besluiten om het buitenzwembad niet langer voor gebruikers open te stellen.
2. Het in lid 1 vermelde besluit wordt niet genomen, alvorens Laco Geldrop met de Gemeente over de situatie heeft overlegd.

Deze artikelen kennen als “voorwaarde” dat er sprake is van calamiteiten, onvoorziene omstandigheden en substantiële investeringen. Hierbij is ook opgenomen dat er op dat moment in overleg wordt getreden om te kijken wat dit betekent voor de verdere uitvoering van het contract.

Laco B.V. hecht aan het intact blijven van dit artikel omdat het desinvesteringen voorkomt.

Zou de situatie als in artikel 8 beschreven zich daadwerkelijk voltrekken, dan is het, ons inziens, reëel dat de ondernemer in overleg met ons treedt en wij gezamenlijk en op dat moment een passende oplossing zoeken voor het probleem. Dit is daarom zo vastgelegd in lid 2 van artikel 8. Zowel Laco als de gemeente hebben voorts contractueel de verplichting geschillen in goed onderling overleg op te lossen. Zie hiervoor artikel 17. Of partijen zich constructief hebben opgesteld tijdens dit overleg zal een belangrijke rol spelen, mocht het tot een rechtszaak komen.

**Tenslotte**

Aan de basis van onze relatie met Laco Geldrop B.V. mag en moet er sprake zijn van vertrouwen in onze contractpartner. Wij beseffen ons dat de afgelopen jaren de gesprekken over de

toekomst van het zwembad, niet altijd even constructief zijn verlopen. Het sluiten van een langdurig meerjarencontract is hierbij niet mogelijk gebleken.
De gesprekken van het afgelopen half jaar hebben ons gesterkt in het beeld dat er nu een conceptovereenkomst is die recht doet aan zowel de belangen van de gemeente Geldrop-Mierlo als die van de ondernemer.
Met het vaststellen van een minimale conditiescore 3 zoals bedoeld in NEN 2767 en het feit dat er eens per drie jaar, sprake zal zijn van externe toets, maakt dat het zwembad gedurende de gehele looptijd van het contract een zogenaamde redelijke conditie zal behouden.
Met het overdragen van de aandelen van Laco Geldrop B.V. aan Sportfondsen en het overnemen van Sportfondsen van de verplichtingen uit dit contract, houden we een professionele partner voor Zwembad De Smelen.
Met vriendelijke groet,
College burgemeester en wethouders,

N.J.H. Scheltens
Secretaris

J.C.J. van Bree
Burgemeester