



Raadsavond 27 februari 2024

Vragen over en weer

Toekomst zwembad vitaal centrum Duiven/OGtent

BMC onderzoek (2022) - Toekomst van zwembad De OGtent. Een onderzoek naar de haalbaarheid van maatschappelijke exploitatie van het zwembad in Vitaal Centrum Duiven De OGtent

2.2 Exploitant van het zwembad: Akwaak

Na een eerdere samenwerking van de projectontwikkelaar in Zwolle, is Akwaak ook in Duiven ingestapt met de projectontwikkelaar als exploitant voor het zwembad. Vanaf de oplevering van het gebouw is Akwaak de exploitant van het zwembad. De eerste jaren betaald Akwaak huur voor het zwembad. De oorspronkelijke huursom bedroeg circa € 11.500,- per maand (circa € 138.000,- per jaar). In 2017 heeft de gemeente onderzoek laten uitvoeren naar de vraag of deze huursom passend was bij de exploitatiemogelijkheden en of het zwembad efficiënt werd geëxploiteerd.

1. Klopt het dat er van 2015 tot 2017 de toenmalige gevraagde huursom van € 11.500,- per maand betaald is?

Volgt mondeling.

2. Van wanneer tot wanneer is er precies betaald en hoeveel?

De overeenkomst met Akwaak is 3 x aangepast hierbij opgenomen wat betaald moest worden en wat de achterstanden zijn:

- 1. Er is een oorspronkelijke huurovereenkomst uit juni 2014. Bij de aanpassing van de huurovereenkomst via de Allonge (zie onder) is een restant vrij gescholden. In totaal uitgaande van 1,5 jaar gaat het over ongeveer € 205.000. Dit is echter in het verleden al verwerkt in de jaarcijfers.**
- 2. Deze is middels een Allonge juni 2016 aangepast. Ook met de Allonge kon huur niet opgebracht worden. In totaal uitgaande van 2 jaar €155.00 afgerond. Dit is echter in het verleden al verwerkt in de jaarcijfers.**
- 3. In december 2018 is een gebruiksovereenkomst afgesloten, deze loopt nog. Hiervan staan nog een bedrag van €170.000 open, vermeerder met incasso en invorderingskosten is dat opgelopen tot circa € 185.000. Dit gaat over de periode 2018 tot en met 2021.**

De te betalen achterstand is uit handen gegeven aan incasso bureau GGN. Voorts zijn wij natuurlijk verbaasd dat er wel gezwommen wordt en water "verhuurd" maar niet betaald wordt door Akwaak.



3. Klopt het dat de gemeente al meer dan een half miljoen aan inkomsten is misgelopen door de afspraken met Akwaak?

Als we alle achterstanden, ook die van de kwijtgescholden huren bij elkaar optellen en ook de huidige achterstand dan klopt dat bij benadering.

4. Volgens het BMC rapport was € 11.500,- destijds geen reële huurprijs. Hoe is het college tot het huidige bedrag van € 11.000 ex bijkomende kosten gekomen dat nu aan geïnteresseerden wordt gevraagd?

Gebaseerd op de kostprijsdekkende huur uit het verleden maar door 9 jaar aflossen zijn de kapitaallasten wat lager en kan dus gewerkt worden met een lagere aanvangsthuurprijs.

Wat BMC heeft willen zeggen is dat gemeenten in de regel **geen** kostprijsdekkende huur vragen. Daarvoor is dan ook bij die gemeenten een algemeen belang besluit genomen in het kader van de wet markt en overheid. De gemeente Duiven heeft specifiek voor ondersteunen van zwemvoorzieningen in 2014 geen algemeen belang besluit genomen.

5. Waarom wordt er geen ingroeimodel gehanteerd zoals destijds bij Akwaak?

Is bij het college bekend wat er nu aan onderhuur door de Pals wordt betaald aan Akwaak per maand terwijl zij het bad beperkt mogen onderhuren van Akwaak?

Een marktconsultatie is een verkenning of exploitatie enige kans van slagen heeft. Een ingroeimodel kun je meenemen in een aanbesteding. Wellicht zijn er ook partijen die dat niet nodig hebben omdat ze voldoende 'vet op de botten hebben'.

Op dit moment heeft de gemeente geen titel informatie te verstrekken over eventuele onderhuur door Akwaak. Dat is iets tussen partijen.

6. Hoeveel m² is de totale ruimte van het zwembad? Wat is de huurprijs per m² als het een zwembad blijft? Wat zou de huurprijs per m² zijn als het zwembad wordt gesloopt en verbouwd?

Zwembad is groot 348m² en de technische ruimte daarbovenop is groot 47m². In totaal is voor het zwembad in de OG-tent dus 395 m² nodig wat gehuurd wordt.

- Er is voor het zwembad momenteel geen sprake van huur maar een gebruiksovereenkomst. Het zwembad levert momenteel niets op aan huur. Zelfs de Servicekosten kunnen maar met moeite betaald worden.
- Een kantoor levert op: € 125 / m² x 395 = € 49.375 per jaar en kent een bestendiger en zekerder inkomstenstroom.

7. Akwaak is in 2020 failliet verklaard. Dit heeft tot overname van verschillende vestigingen geleid. Onder meer in Zwolle. Is dit bekend bij het college?

Waarom heeft het college de raad destijds niet over de financiële positie van



Akwaak geïnformeerd?

Ja dat was bekend en is voornamelijk het gevolg van Corona waardoor zwemvoorzieningen dicht moesten blijven. Voor commerciële partijen als Akwaak was er weinig steun. Na enkele maanden geen inkomsten kunnen de kosten niet meer betaald worden en gaat een onderneming om.

Een aantal ondernemingen van Awaak is toen failliet gegaan. Voor het zwembad in Duiven heeft op of rond die periode Awaak een nieuwe B.V. opgericht.

8. Kan het college een reflectie geven op het bericht uit NOS en de moties uit de Tweede Kamer? In het BMC rapport staat dat het bepalen of de gemeente wil bijdragen een politieke is. Waarom is dit de raad niet gevraagd of/hoeveel ze wil bijdragen in vervolg op het BMC rapport?

Wilt u specifieker zijn over welke moties en welk NOS bericht? Als u bedoelt de motie over zwemlessen aanbieden aan kinderen uit huishoudens met een lager inkomen dan hebben we daar kennis van genomen. Het ondersteunen van zwemlessen voor deze doelgroep staat los van de discussie over de zwemvoorziening in de OG-tent.

Het College heeft in de Raad opgevat dat er geen extra geld naar het Zwembad mocht, bovendien staan we de komende jaren voor forse financiële uitdagingen. Tot slot wenst het College gelijke gevallen gelijk te behandelen. Als er een doelsubsidie voor zwemfitness en zwemonderwijs komt dan zal deze breder inzetbaar moeten zijn dan alleen Akwaak. Bij een subsidie moeten gelijke gevallen ook gelijk behandeld worden.

9. In de "marktconsultatie" wordt als voorwaarde onder meer "geen gemeentelijke subsidie" gesteld.

Echter, als een zwemvereniging het zwembad gaat exploiteren, dan kan deze zwemvereniging (net als muziek- en andere sportverenigingen) toch 'gewoon' gemeentelijke subsidie ontvangen? Zo ja, wat zou de omvang van deze subsidie kunnen zijn (graag minimum en maximum aangeven)?

Volgt mondeling.



Raadsvoorstel 10-1-23. Vitaal Centrum Duiven- fase II verdiepingen.

3.1. Reservering voor groot onderhoud is nog niet opgenomen in de gemeentelijke begroting. Voor het uitvoeren van groot onderhoud is een MeerJarenOnderhoudsPlan opgesteld. De benodigde reservering (circa € 97.000 per jaar voor de verdiepingen; **inclusief zwembadinstallaties**) om dit groot onderhoud uit te voeren is nog niet opgenomen in de gemeentelijke begroting, vanwege de vervreemdingsopgave voor het pand. Nu het pand in eigendom van de gemeente blijft, is een reservering hiervoor nodig om de komende jaren groot onderhoud uit te kunnen voeren.

Voor groot onderhoud aan de zwembadinstallaties **is ca. 3500 per jaar nodig**, is aangegeven in de beantwoording van eerdere vragen van DOED.

Vrijdag 2 februari 2024 is het zwembad door de gemeente gesloten ivm met lekkage. Zolang het probleem nog bestaat, blijft het zwembad gesloten.

1. Hoe lang is al bekend dat er lekkage(s) is/zijn?

Er hebben zich de afgelopen jaren zoals in de kennisgeving staat 6 lekkages voorgedaan. Dat is gemeld bij de gemeente en ook bij de exploitant. De laatste zijn van begin januari een begin februari.

2. Welke stappen (behalve sluiting) zijn ondernomen om deze lekkage(s) te verhelpen?

De exploitant is er herhaaldelijk op gewezen om bij onderhoud zorgvuldiger om te gaan met water. Na de laatste melding zitten we er vanuit de gemeente meer bovenop om tijdens het onderhoud ook toezicht te houden. En verder, zoals in de kennisgeving staat wil de gemeente op korte termijn de betonvloer in de technische ruimte van het zwembad o.a. coaten met een waterkerende laag en deze ook langs de wanden 15 cm omhoog zetten. Dat is een preventieve maatregel welke het risico op lekkage als gevolg van spatten tijdens het onderhoud voorkomt. **Zorgvuldig onderhoud en bedrijfsvoering ligt uiteraard bij Akwaak.**

3. Wie is verantwoordelijk voor het groot onderhoud van de installatie?

Wordt dit jaarlijks uitgevoerd?

Volgt mondeling.