



Onderwerp

zwembad De Smelen/ Laco Geldrop BV

Beslispunten

1. Kennis te nemen van het onderhandelingsresultaat met Laco Geldrop BV
- 1a. Akkoord te gaan met het sluiten van een nieuwe meerjarenovereenkomst met Laco Geldrop BV voor de duur van 15 jaar met de mogelijkheid tot een verlenging van vijf jaar.
- 1b. Akkoord te gaan met de controleerbare criteria om de maatschappelijke functie de komende 15 jaar te behouden.
- 1c. Akkoord te gaan met de controleerbare criteria staat van onderhoud, zodat het zwembad de komende 15 jaar in goede en veilige conditie verkeert.
- 1d. Akkoord te gaan met de controleerbare criteria voor verduurzaming, zodat het zwembad een moderne uitstraling en een verbeterde duurzaamheid krijgt.
- 1e. Akkoord te gaan met een beperkte stijging van de gemeentelijke bijdrage voor de renovatie en verduurzaming van het zwembad voor de komende 15 jaar.

Inleiding

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft sinds 1989 een overeenkomst met Geldrop Recreatie BV, de voorloper van Laco Geldrop BV (verder te noemen Laco Geldrop). In de oorspronkelijke overeenkomst was het zwembad eigendom van de gemeente en exploiteerde Laco Geldrop dit via een erfpacht constructie. Er werd jaarlijks een exploitatiebijdrage van de gemeente aan Laco Geldrop gegeven. In 2009 is de eerste dienstverleningsovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst is gesloten voor de periode 2009 – 2013 en is met vijf jaar verlengd. In deze overeenkomst is de dienstverlening ten behoeve van de maatschappelijke zwemfunctie geregeld en is aangegeven dat het eigendom van het zwembad overgedragen is aan Laco Geldrop.

Vanaf 2018 is er gewerkt met overbruggingsovereenkomsten met het voornemen te komen tot een nieuwe langdurige overeenkomst.

Op 28 april 2021 heeft de raad het volgende geamendeerde voorstel aangenomen:

1. Conform het amendement van 17 juni 2019 een nieuwe meerjarige overeenkomst met Laco aan te gaan voor de maatschappelijke functie van Zwemvoorziening de Smelen conform de criteria in de bestaande overeenkomst voor de maatschappelijke functie met dien verstande dat de staat van onderhoud en de uitstraling van de zwemvoorziening op basis van objectief door beide partijen controleerbare criteria op een hoger niveau wordt gebracht en dat er criteria voor realiseren van de verduurzaming van de zwemvoorziening worden opgenomen.
2. Indien de overeenkomst zoals genoemd onder beslispunt 1 niet tot stand kan worden gebracht; een nieuwe meerjarige overeenkomst met Laco aan te gaan in de geest van de doelstelling zoals genoemd onder beslispunt 1 waarbij een exit strategie met Laco wordt overeengekomen die behelst dat de gemeente eventueel mee zal investeren in ruil voor de mogelijkheid om aan het einde van het contract deze investering terug te krijgen in de vorm van eigendom van het complex de Smelen en de grond. Waarbij LACO gedurende de looptijd de maatschappelijke functie moet realiseren en er over moet rapporteren en de diverse functies afgeprijsd zijn. Maar daarnaast ook het de smelen mag exploiteren.
3. Het college de raad voor het zomerreces 2021 zal informeren over de stand van zaken zodat de raad kan bepalen wat de vervolgstappen zullen zijn. Hiertoe zal het onderwerp worden geagendeerd in de commissie Samenleving van juni 2021.



Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Op basis van dit raadsbesluit is Bizob gevraagd te ondersteunen bij het traject om tot een nieuwe langlopende overeenkomst te komen. De ingangsdatum van deze overeenkomst is 1 januari 2022.

In dit raadsvoorstel vindt u het resultaat van de onderhandelingen met Laco Geldrop

Wat willen we bereiken

Het afsluiten van een overeenkomst voor de duur van 15 jaar, ingaande 1 januari 2022 en derhalve eindigende op 31 december 2037, zodat de maatschappelijke zwemfunctie van het zwembad voor de lange termijn is gewaarborgd.

Argumenten

1.1. Looptijd overeenkomst

De overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van 15 jaar, ingaande 1 januari 2022 en derhalve eindigende op 31 december 2037. De overeenkomst kan per 1 januari 2037 met vijf jaar worden verlengd en hiervoor treden gemeente en Laco Geldrop uiterlijk op 1 januari 2036 met elkaar in overleg. Als de gemeente of Laco Geldrop de overeenkomst niet per 1 januari 2037 wensen te verlengen dan wordt dit voor 1 januari 2036 schriftelijk aan de andere partij kenbaar gemaakt.

1.2. Behoud maatschappelijke functie

Gedurende de looptijd van de overeenkomst is Laco Geldrop verplicht om het zwembad ter beschikking te stellen aan verenigingen en scholen. De afspraken, tarieven en tijdstippen zijn in de overeenkomst vastgelegd.

Om de maatschappelijke functie van het zwembad te garanderen, wordt gedurende de looptijd van de overeenkomst jaarlijks de contractueel vastgelegde prestaties van Laco Geldrop geëvalueerd. Dit houdt in dat Laco Geldrop voor 1 november van elk kalenderjaar aan de gemeente een Sociaal Maatschappelijk Verslag (SMV) over het laatste boekjaar verstrekt. Het boekjaar loopt van 1 september tot en met 31 augustus. Dit Sociaal Maatschappelijk Verslag wordt opgesteld aan de hand van de criteria die genoemd zijn in bijlage 1 van de overeenkomst Criteria maatschappelijke functie zwembad.

De gemeente gaat over dit SMV in overleg met Laco Geldrop en houdt op die manier actief toezicht op het nakomen van de afspraken. Indien niet wordt voldaan aan een of meerdere criteria dan treedt de gemeente hierover in overleg met Laco Geldrop. Ook verstrekt Laco Geldrop de gemeente jaarlijks inzicht in de financiële situatie van het zwembad. Ten slotte is met het verbod op verkoop van het zwembad het behoud van de maatschappelijke functie gedurende de looptijd van de overeenkomst gewaarborgd.

1.3 Controleerbare criteria staat van onderhoud

Laco Geldrop is verantwoordelijk voor het opstellen van een 'renovatie en verduurzamingsplan' dat minimaal een uiteenzetting van de renovatiewerkzaamheden, onderhoudswerkzaamheden en duurzaamheidswerkzaamheden bevat die worden uitgevoerd. Dit plan wordt uiterlijk 30 juni 2022 ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd. Na goedkeuring van dit plan is Laco Geldrop verplicht het zwembad De Smelen conform dit plan te renoveren en verduurzamen voor de afgesproken datum van 30 september 2023. Laco Geldrop garandeert hiermee dat het zwembad in kwalitatief goede en veilige conditie verkeert. Daarbij geldt als uitgangspunt dat het zwembad minimaal moet voldoen aan conditiescore 3 zoals bedoeld in de NEN 2767.

Daarnaast stelt Laco Geldrop in overleg met de gemeente een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) op. Het MJOP heeft betrekking op de periode vanaf het moment waarop het renovatie- en



verduurzamingsplan is uitgevoerd tot en met het einde van de overeenkomst. Ook hier geldt als uitgangspunt conditiescore 3 zoals bedoeld in de NEN 2767. Dit MJOP wordt opgesteld voorafgaand aan de afronding van het renovatie- en verduurzamingsplan en ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente.

Ter controle van de voortgang en de uitvoering van de werkzaamheden toetst de gemeente minimaal een keer per drie jaar in hoeverre de in het MJOP vermelde werkzaamheden, met inbegrip van eventuele aanpassingen, zijn uitgevoerd. Deze toetsing laat de gemeente door een onafhankelijke partij uitvoeren op basis van de NEN 2767 norm.

1.4 Controleerbare criteria voor verduurzaming

In 2019 is op verzoek van de gemeente in kaart gebracht welke mogelijkheden voor verduurzaming er voor zwembad De Smelen zijn. Uit dit onderzoek zijn twee varianten gekomen, een basisvariant en een uitgebreide variant. Gekozen wordt voor de basisvariant, omdat deze leidt tot een zwembad met een enigszins modernere uitstraling en een aanzienlijk verbeterde duurzaamheid tegen acceptabele kosten. De in deze rapportage genoemde maatregelen worden opgenomen in het 'renovatie en verduurzamingsplan'. De Erkende maatregelenlijst sport en recreatie wordt bij het opstellen van de plannen meegenomen. Laco Geldrop rapporteert aan de gemeente over de uitvoering en het gereedkomen van de plannen.

1.5 Beperkte stijging gemeentelijke bijdrage

Voor het uitvoeren van het uitgesteld onderhoud, de renovatie en verduurzaming van het zwembad is zoals in 1.4 aangegeven een scan gedaan. Hierin is een verdeling van de werkzaamheden over de drie onderwerpen gemaakt die als volgt is:

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

Het uitgesteld onderhoud wordt door Laco Geldrop voor haar kosten uitgevoerd. Hieronder worden bijvoorbeeld het aanbrengen van nieuwe folie in de buitenbaden, uitgesteld onderhoud aan de opstallen bij de buitenbassins (schilderwerk, lekkages en houtrot), schilderwerk aan de kozijnen en houten delen buiten, schilderwerk binnen en het ontroesten en opnieuw conserveren van de stalen constructie verstaan. Dit onderhoud had binnen de exploitatie van het zwembad al uitgevoerd kunnen zijn, maar is door de onzekerheid over een langdurige overeenkomst uitgesteld.

Onder renovatie vallen maatregelen die leiden tot een betere staat van het zwembad en tot een betere uitstraling. Hieronder vallen bijvoorbeeld het vervangen van het dak, nieuwe gevelbekleding, vervangen van kleedcabines en lockers, opwaarderen kleedkamers en douches buitenbad enz. Onder verduurzaming vallen spouwmuurisolatie, het vervangen van luchtbehandelingskasten en circulatiepompen door duurzame types en het plaatsen van zonnepanelen en zonneconnectoren.

De gemeente geeft Laco Geldrop een exploitatiebijdrage voor de renovatie en verduurzaming. Aan deze bijdrage wordt een aantal voorwaarden verbonden:

- De bijdrage wordt niet verleend voordat de gemeente het renovatie en verduurzamingsplan heeft goedgekeurd.



- Laco Geldrop legt verantwoording af over de besteding van de middelen (we controleren of de middelen ook daadwerkelijk aangewend zijn voor de renovatie en verduurzaming)
- Het gemeentelijk inkoopbeleid wordt aan Laco Geldrop doorgelegd.
- Er is een bepaling in de overeenkomst opgenomen dat de gemeente de bijdrage terugkrijgt bij een faillissement of sluiting van het zwembad.

De gemeente keert de exploitatiebijdrage van €1.750.000 in één keer uit. Gedurende 15 jaar (looptijd overeenkomst) wordt de exploitatiebijdrage van de gemeente met een bedrag van € 116.667,- verminderd.

De besparing van € 65.000,- die Laco Geldrop door deze investering aan energie en onderhoud behaald wordt jaarlijks ook in mindering gebracht op de exploitatiebijdrage. Het gaat hier om een bedrag van € 30.000 voor energie en € 35.000 voor onderhoud per jaar.

Kanttekeningen

1.1 Afdekken faillissement

In de overeenkomst is een artikel opgenomen waarin Laco Nederland BV, de bestuurder van Laco Geldrop BV of haar rechtsopvolger garant staat voor het terugbetalen van de investering die de gemeente doet in het zwembad. Daarmee wordt voorkomen dat de gemeente haar investering kwijt is bij een faillissement.

1.2 Verbod op verkoop

In de overeenkomst is een verbod op verkoop van het zwembad opgenomen, zodat Laco Geldrop, danwel haar opvolger het niet is toegestaan om gedurende de initiële looptijd van de overeenkomst over te gaan tot verkoop van het zwembad.

1.3 Besparing energie en onderhoud

De jaarlijkse besparing van in totaal € 65.000,- voor onderhoud en energie is al opgenomen in de bijdrage per jaar van € 156.000,- na verrekening van het voorschot. Alleen kan de besparing pas daadwerkelijk in mindering worden gebracht als de renovatie- en verduurzamingswerkzaamheden zijn uitgevoerd.

1.4 BTW

Vanaf boekjaar 2019 is er discussie tussen de gemeente Geldrop-Mierlo en Laco Geldrop BV of de exploitatiebijdrage die Laco Geldrop BV in rekening brengt belast is met btw. Laco Geldrop BV is hierover in gesprek met de Belastingdienst. Indien besloten wordt door de Belastingdienst dat de exploitatiebijdrage Btw belast is, staat de gemeente Geldrop-Mierlo op het standpunt dat de btw gecompenseerd kan worden bij het Btw-Compensatiefonds. Bijgevolg zal de Btw geen kostenpost voor de gemeente Geldrop-Mierlo zijn. Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar het memorandum, geschreven door Van Oers Accountancy & Advies (bijlage 2).

Wat gaan we daarvoor doen

Door het sluiten van deze overeenkomst is het maatschappelijk zwemmen in Geldrop voor een lange periode geborgd. Daarbij zijn de criteria voor de maatschappelijke functie vastgelegd en zijn afspraken gemaakt over de staat van onderhoud en de uitstraling.

De gemeente zal deze criteria monitoren en bewaken dat ze gehaald worden en blijven.



Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Wat mag het kosten

Laco ontvangt van de gemeente de volgende bijdrage voor de exploitatie van zwembad de Smelen:

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

De exploitatiebijdrage van € 221.000,- die jaarlijks beschikbaar wordt gesteld is opgenomen in de begroting 2022 op FCL 6510001 Ondersteuning sportbeoefening. Daarnaast is er nog een bedrag van € 100.000,- opgenomen als stelpost voor Laco op FCL 6080001 onvoorzien en stelposten. De jaarlijkse bijdrage wordt middels dit voorstel opgehoogd met € 51.667,-. Dit bedrag kan worden gedekt vanuit de stelpost. Hiervoor zal een begrotingswijziging gemaakt worden om dit bedrag over te hevelen naar FCL 6510001 ondersteuning sportbeoefening ECL 42000U Subsidie aan marktproducenten.

Het voorschot op de exploitatiebijdrage om de renovatie en verduurzaming uit te kunnen voeren wordt op de balans opgenomen. Jaarlijks wordt de balanspost verrekend met het exploitatiebudget waar de jaarlijkse bijdrage op begroot is gedurende 15 jaar. Zie bovenstaand staatje.

Het voorschot op de exploitatiebijdrage dat de gemeente investeert levert jaarlijks een besparing op van energie (€ 30.000,-) en op onderhoudskosten (€ 35.000). Deze besparing komt jaarlijks ten gunste van de gemeente en wordt van de exploitatiebijdrage afgetrokken.

De gemeentelijke bijdrage aan renovatie en verduurzaming komt daarmee op:

Investering totaal (€ 1.025.000,- + € 725.000)	€ 1.750.000
Besparing over 15 jaar energie	€ - 450.000
Besparing over 15 jaar onderhoud	€ - 525.000
Bijdrage netto over 15 jaar	€ 775.000
<i>Bij verlenging van de overeenkomst:</i>	
Besparing over 5 jaar energie (jaar 16 t/m 20)	€ - 175.000
Besparing over 5 jaar onderhoud	€ - 150.000
Netto investering na 20 jaar	€ 450.000

Duurzaamheid

De exploitatiebijdrage voor de verduurzaming van het zwembad die de gemeente verstrekt is € 725.000,-. Zoals in bovenstaande tabel aangegeven is de verwachte energiebesparing door deze investering € 450.000 in 15 jaar en als de overeenkomst met de laatste 5 jaar verlengd wordt is de



besparing € 625.000. De behaalde besparingen zijn dus niet kostendekkend voor deze investering. Met deze investering wordt wel bijgedragen aan de totale reductie van CO₂ uitstoot. Op basis van de modellen komt de besparing overeen met een reductie van 83.000 kg CO₂.

Burgerparticipatie

Niet van toepassing.

Evaluatie

De criteria voor de maatschappelijke functie en de afspraken over de staat van onderhoud en de uitstraling zijn opgenomen in de meerjarenovereenkomst. De gemeente zal deze criteria moeten monitoren en bewaken dat ze gehaald worden en in stand blijven.

- Gedurende de looptijd van de overeenkomst worden jaarlijks de contractueel vastgestelde prestaties van Laco Geldrop geëvalueerd. Als basis hiervoor verstrekt Laco Geldrop voor 1 november van elk kalenderjaar aan de gemeente een Sociaal Maatschappelijk Verslag (SMV) over het laatste boekjaar verstrekt, dat loopt van 1 september tot en met 31 augustus. Dit SMV wordt opgesteld aan de hand van de criteria genoemd in bijlage twee van de overeenkomst.
- Laco Geldrop verstrekt de gemeente jaarlijks inzicht in de financiële situatie van het zwembad.
- Laco Geldrop is verantwoordelijk voor het opstellen van het renovatie en verduurzamingsplan en moet dit renovatie en verduurzamingsplan ter goedkeuring voorleggen aan de gemeente. Na goedkeuring van dit plan is Laco Geldrop verplicht het zwembad De Smelen te renoveren en verduurzamen conform dit plan.
- Laco Geldrop stelt in overleg met de gemeente een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) op. Dit MJOP wordt voorafgaande aan de afronding van het renovatie- en verduurzamingsplan opgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente.
- Minstens één keer per jaar overleggen de Gemeente en Laco Geldrop over eventuele noodzakelijke en/of wettelijke aanpassingen die betrekking hebben op het MJOP.
- De gemeente toets minimaal een keer per drie jaar in hoeverre de in het MJOP vermelde werkzaamheden, met inbegrip van eventuele aanpassingen, zijn uitgevoerd. Deze toetsing laat de gemeente door een onafhankelijk partij uitvoeren op basis van de NEN 2767.



Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Bijlagen:

1. Exploitatie- en dienstverleningsovereenkomst Laco Zwembad De Smelen en buitenzwembad te Geldrop.
2. Memorandum Van Oers Accountancy & Advies.

Geldrop, 9 november 2021

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester