

# Stand van zaken Renovatie 'Fitland-bad'

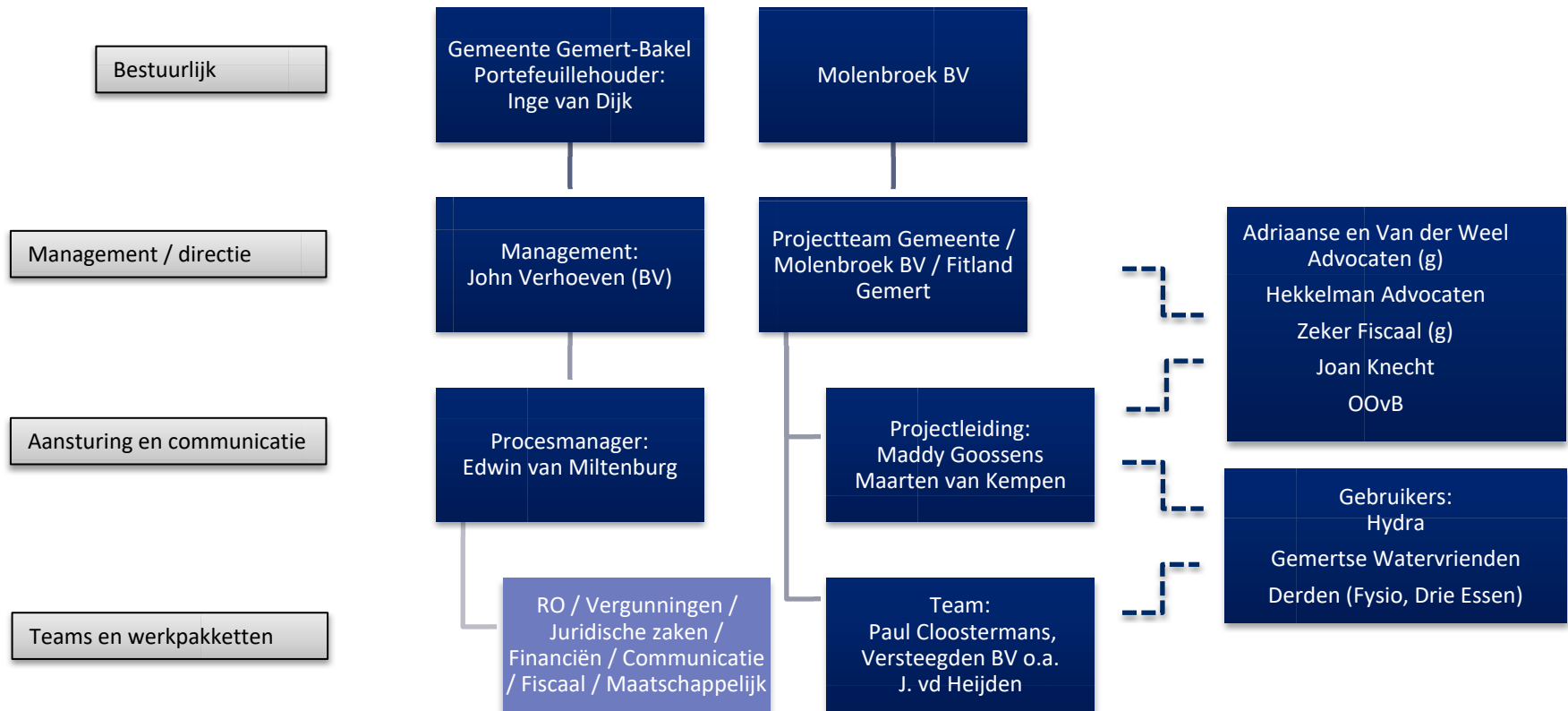


## **Renovatie & planning Financiën & overeenkomsten**

**Commissie Sociaal Domein, Sport en Onderwijs - 20 februari 2020, Edwin van Miltenburg**

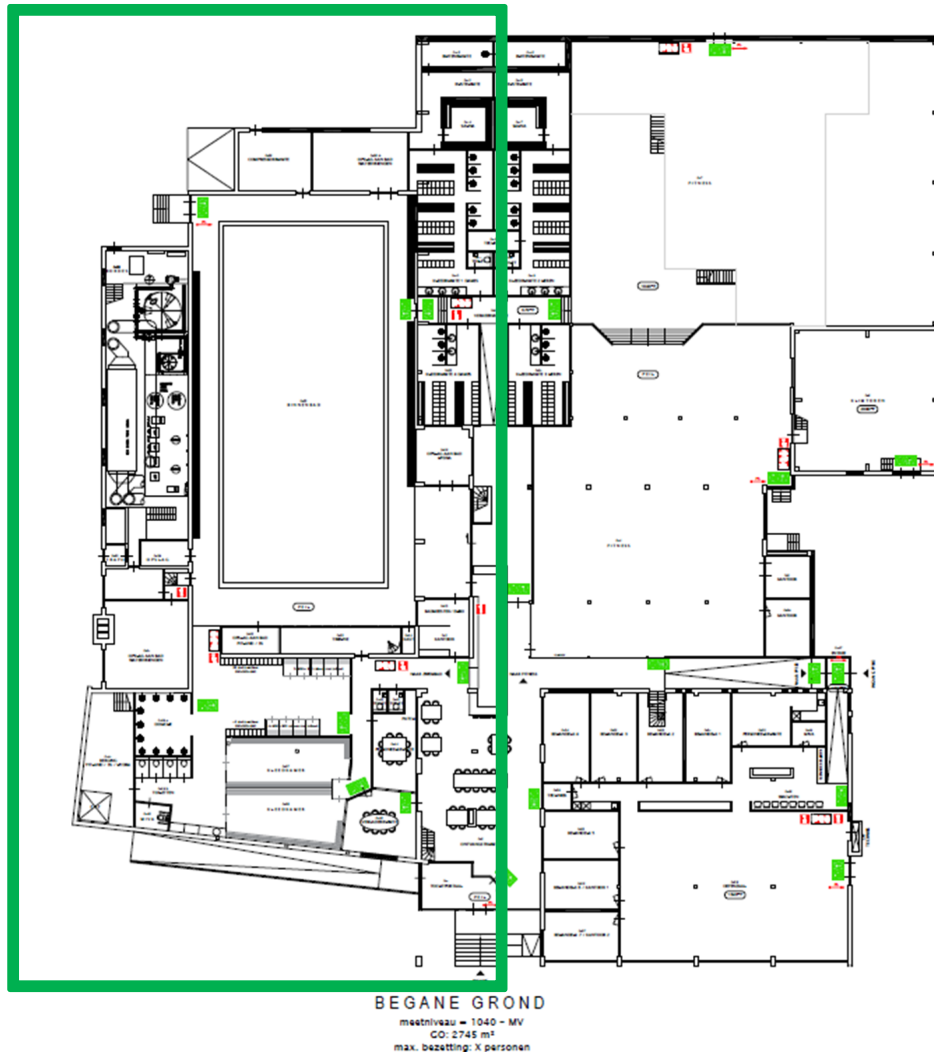
- 4 juli 2019:
  - 8. afdwingbare voorwaarden opnemen in de te sluiten contracten v.w.b. gebruik en beheer van de zwembadfaciliteiten;
  - 9. voor de te realiseren zwembadfaciliteiten komen tot een programma van eisen dat wordt opgesteld i.o.m. de zwemverenigingen, waarbij de gemeente de eindverantwoordelijkheid houdt;
  - 10. voor renovatie van het Fitland-bad op voorhand afdwingbare voorwaarden op te nemen in de te sluiten (concept) contracten v.w.b. de fasen van verdere ontwikkeling, de realisatie, ingebruikname en reguliere exploitatie en gebruik en beheer van de zwembadfaciliteiten
    - Financiële kaders: € 2,2 mln. renovatie en 20 jaar € 185.000 p/j
- Nadruk m.b.t. garanties, kettingbeding, boete en kwalitatieve verplichting (sept. – dec. 2019)

# Projectorganisatie schematisch



- Gebruikers- c.q. verenigingsoverleg met Gemertse Watervrienden en Hydra, circa 1-2x per maand
- Bouwteam overleg 1x per 2 weken
- Projectteam overleg, 1x per maand en veelvuldig tussentijds
- Sessies en afstemming met juristen en fiscalisten
- Extern onderzoek advies Crowe Accountants
- Intensieve, constructief-kritische, positieve en resultaatgerichte overleggen

# Scope and Constraint



- Projectdoelen (CAT) en gerelateerde SMART project doelstellingen
- Beschrijving van de voorzieningen, functies / service level
- Wat zit wél en wat zit níet in het project

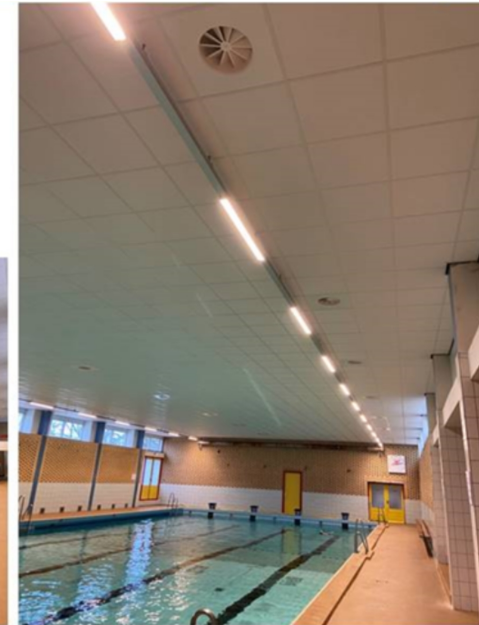
- 16-07-2019: Startoverleg met Molenbroek BV
- 31-08-2019: Bizob advies, overleg augustus 2019
- 29-08-2019: concepten Molenbroek BV driepartijen overeenkomst en vestiging Kwalitatieve verplichting – Kettingbeding
- Sept – nov: op verzoek van gemeentelijke projectleiding scenario's 'optimale zekerheid', zakelijk eigendoms- of appartementsrecht / 1<sup>e</sup> hypotheekrecht etc. Betrekken van ervaren juristen en fiscalisten
- 7-11, 14-11 en 12-12: (on)mogelijkheden en/of fiscale consequenties in beeld, contouren van de overeenkomsten inclusief concerngarantie
- 7-1: overeenkomsten incl. concerngarantie, uitwerking juristen, accountants en fiscalisten
- 10-02-2020: Gemeentelijke adviseur / accountant 'groen licht' op additionele garantie moedervennootschap
- 19-2-2020: 'Witte rook'
- In al deze stappen en gedurende het hele proces bleven garantstelling, kettingbeding en kwalitatieve verplichting inclusief boetebeding overeind

- Hydra / GWV: "Indien besloten wordt tot renovatie van het Fitland-bad, dan zullen wij daar onze schouders onder zetten".
- Namens Molenbroek BV en Fitland is waardering en respect uitgesproken voor de kwaliteit van de plannen van De Waterstroom en waar mogelijk is die kennis benut in het renovatieproces.
- Planning in overleg opgemaakt i.v.m. seizoenseinde
- PvE + algemene voorwaarden initiatiefnemers, Gebruikersconsultatie / Handboek KNZB: geactualiseerd
- Wensen en Eisen zijn voor "99%" ingevuld
  - Behoudens technisch onmogelijke zaken en uitwerking in detail volgt
- Positief over samenwerking, ruimte voor overleg en alternatieven

In de zomer van 2019 zijn o.a. al uitgevoerd:

- advies- en offertegesprekken met W en E adviseurs
- plafonds hersteld in kleedlokalen, verlichting vervangen door led
- vervangen verwarming in de douches (nieuwe boiler geplaatst)
- de afdekdeken is besteld
- eerste reparaties van de luchtbehandeling
- reparatie van de warmteterugwinning
- bestellen/ vervangen van de regeltechniek
- BNR gebouwbeheersysteem is besteld
- het hele bad is extra gereinigd
- zwembadcomputer en de pompen van de dosering zijn vervangen

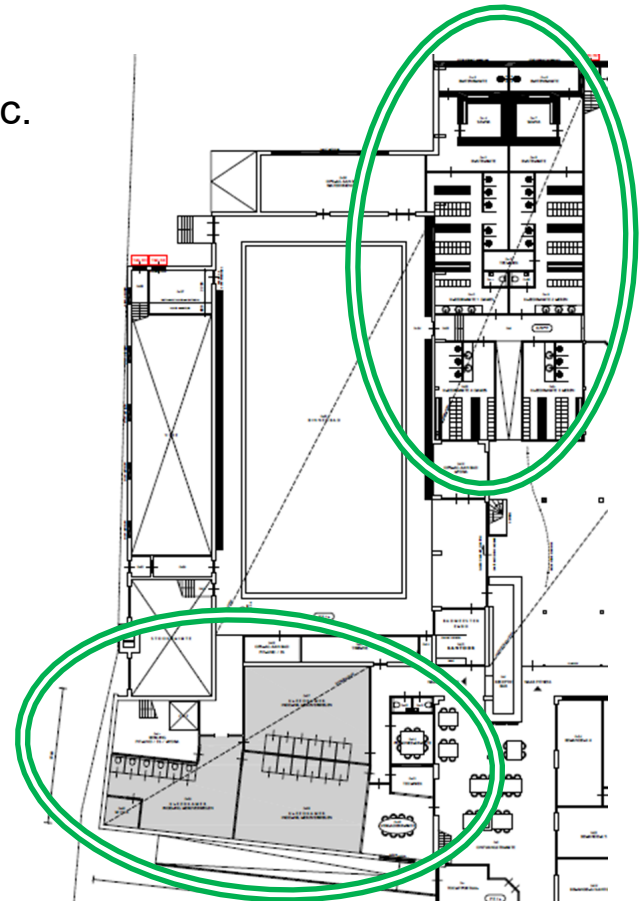
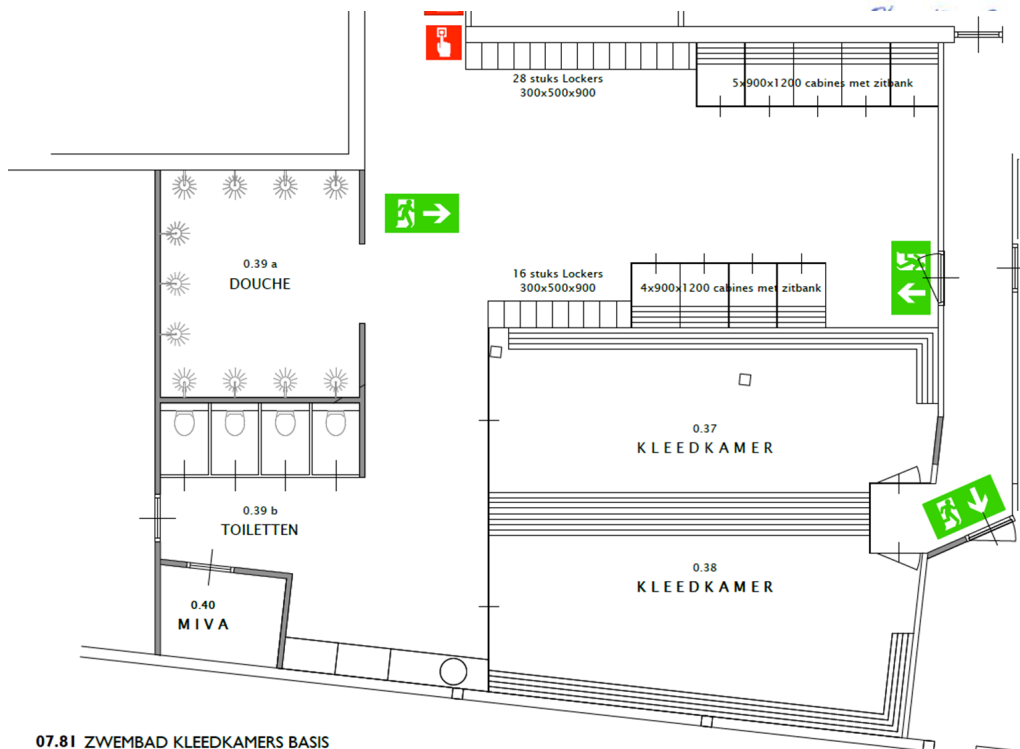
- Plafond, WTB en elektrotechniek accommodatie aangelegd
  - “Plafond aanpassen vóór het dak, is dat nou logisch?”
  - Wensen en afstemming met de verenigingen prevaleren boven bouwplanning of financiën!
- Oplevering: schoon, heel en veilig. Molenbroek BV staat garant



gemeente  **Gemert-Bakel**

[illegible]

- Verenigingen Hydra en GWV:
  - Gebruikersplanning
  - Inrichting o.a. vergader- en compressorruimte etc.
  - Eigen ontwerp klee- en wasruimten



- 2-partijen: Gemeente en Molenbroek BV
- 20 jarige instandhouding: kwalitatief, wettelijk en financieel
  - Gebruik door verenigingen en 'maatschappelijke dagdelen' vastgesteld
  - Kwaliteitsbepaling – uitwerken in gebruiksovereenkomsten
- Gemeente behoudt stem in exploitant namens Molenbroek BV
- In lijn met raadsbesluit en accent op optimale zekerheden:
  - Én kwalitatieve verplichting
  - Én kettingbeding met boetebeding
  - Én garanties moedervernootschappen / concerngarantie
- Garantstelling hoofdmoedervernootschap onafhankelijk vastgesteld en opgemaakt door Crowe Accountants, in opdracht van de gemeente, meldplicht op vermogen niveau en boekeninzage

## ■ Raming (Molenbroek BV / Versteegden Bouwbedrijf)

- Inclusief zwembad, entree en nieuwe kleedkamers
- Exclusief Fitness, klimwand, fysio, buitenruimte, sloop sportdeel, woningen etc.

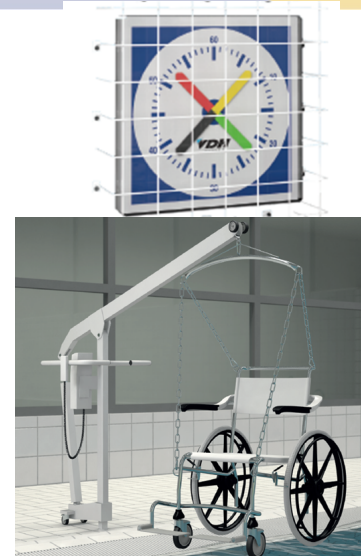
|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| • Totale directe bouwkosten           | : € 2.770.733,89 |
| • Bouwplaats kosten                   | : € 221.658,71   |
| • Totale directe en indirecte kosten  | : € 2.992.392,60 |
| • <u>AK / W&amp;R CAR verzekering</u> | : € 399.484,41   |
| • Totaal                              | : € 3.391.877,01 |

| Zwembad<br>(directe kosten) | Zwembad totaal<br>(incl. AK, W&R, CAR) | Bijdrage gemeente<br>(‘fixed fee’) |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|
| € 2.345.554,00              | € 2.658.686,00                         | € 2.200.000,00                     |

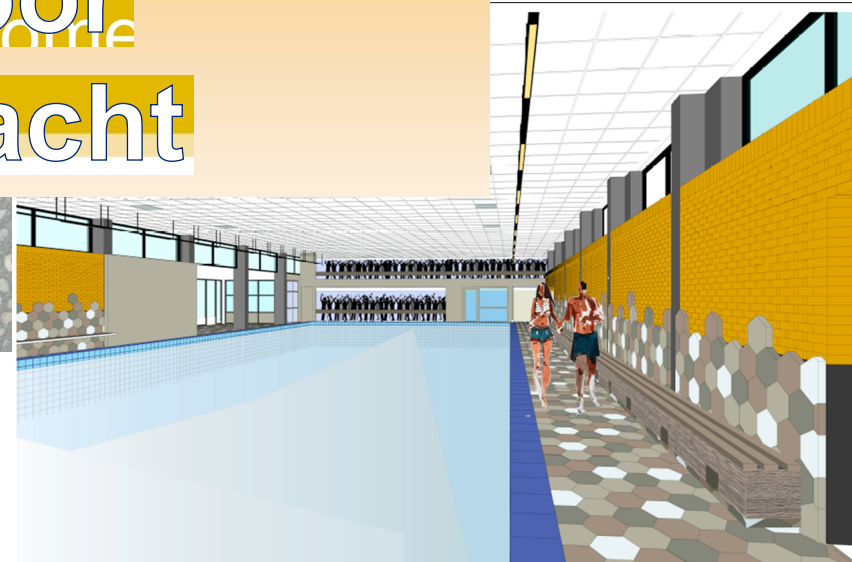
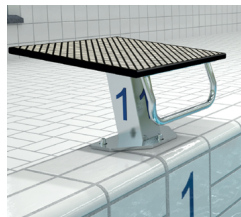
- 5 betalingstermijnen, ook al is Molenbroek BV de renovatie gestart
- 1<sup>e</sup> termijn nog niet betaald, volgt na de ‘natte handtekening’

- Definitieve overeenkomsten in het college van B&W
- April 2020: sloopwerk inclusief verwijderen van de 4 oude filters
- Week 28 / week 34: zwembad i.i.g. gesloten, mogelijk iets eerder
- Juli 2020: panddelen Fitland Fitness verwijderen
- Beweegbare bodem i.o.m. Hydra en GWV verzet naar zomer 2021

gemeente  Gemeert-Bakel



Dank voor uw aandacht



**07.21 ZWEMBAD DRAFT**  
 DATUM 2020 01 08 GEWIJZIGD 2020 02 06  
 SCHAAL 1:000