

2017-14530

Oplossen financiële problematiek De Hoge Devel B.V.

31 oktober 2017

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor:

1. In te stemmen met de conclusie dat het uitvoeren van de motie tot het 10 jaar door exploiteren van De Hoge Devel B.V. een structurele verhoging van de gemeentelijke exploitatiebijdrage en het aanzuiveren van het eigen vermogen vraagt.
2. Voor 2017 een aanvullende exploitatiebijdrage aan De Hoge Devel B.V. te verstrekken ten bedrage van € 154.000,-.
3. De exploitatiebijdrage voor 2018 te begroten op € 597.000,-, voor 2019 op 613.000,-, voor 2020 op € 619.000,-, voor 2021 op € 635.000,-, voor 2022 op € 639.000,- en voor 2023 op € 654.000,-
4. De extra bijdragen ten laste van het begrotingssaldo te brengen en de begroting conform te wijzigen.

De a.i. secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 21 november 2017,

De griffier,

De voorzitter,

portefeuillehouder: Kreukniet, R. ; Witte, J. de
informatie: Kevin Noels
telefoon: 078 770 36 61
e-mail: KJ.Noels@zwijndrecht.nl
bijlagen: jaarrekening en jaarverslag 2016
ter inzage:

Toelichting

Inleiding

Op 17 december 2013 heeft uw raad de volgende motie aangenomen met betrekking tot De Hoge Devel B.V.:

- Doorexplotatie van het zwembad tot De Hoge Devel B.V. voor een periode van 10 jaar.
- Nadere uitwerking van hoe de exploitatie van De Hoge Devel B.V. kan worden verbeterd, waarbij gedacht kan worden aan milieumaatregelen, maatregelen om de bezettingsgraad voor het binnen en buitenbad te verbeteren en initiatieven van ondernemers te ondersteunen.

Adviesbureaus Synarchis heeft vervolgens de rapporten *Onderhoud Zwembad* en *Exploitatiedoorlichting en -verbetering* opgeleverd. Aanvullend heeft het adviesbureau BMC het grotendeels hierop gebaseerde rapport *Het effect van het nog 10 jaar openstellen van De Hoge Devel B.V.* opgeleverd. De volgende conclusies zijn op basis van deze rapporten getrokken en begrotingstechnisch verwerkt:

1. Vanaf 2015 een structurele verhoging van de exploitatiebijdrage met € 151.500,- tot een totale exploitatiebijdrage van € 528.150,-.
2. Een meerjarig onderhoudsprogramma met een (gemiddelde) reservering voor onderhoud van € 270.000,- per jaar.

Aanhoudende financiële problematiek

Reeds in 2015 bleek een extra bijdrage nodig van € 13.772,-, in 2016 is deze beperkt tot € 9.186,- in 2017 wordt een extra bijdrage gevraagd van € 53.305,-. Omdat in de rapporten van BMC en Synarchis melding werd gemaakt van mogelijke exploitatieverbeterende maatregelen, zijn deze verzoeken destijds afgewezen. Inmiddels zijn alle exploitatieverbeterende maatregelen genomen, dankzij deze maatregelen is het exploitatietekort 'beperkt' gebleven. Door het afwijzen van de benodigde extra bijdrage heeft De Hoge Devel B.V. (vervolg: zwembad) deze jaren afgesloten met een verlies (exploitatietekort), dat ten laste is gebracht van het eigen vermogen.

Het zwembad heeft inmiddels een negatief eigen vermogen van € -101.000,- (peildatum 31 december 2016). Daardoor zijn acute liquiditeitsproblemen ontstaan (technisch faillissement). De slechte liquiditeitspositie van het zwembad wordt ondervangen door de aan de gemeente verschuldigde huur later te voldoen. De huurachterstand is inmiddels opgelopen tot € 162.959,-. Hierover heeft uw college de raad reeds bij brief van 6 juni 2017 geïnformeerd (2017-14489). Als gevolg van de financiële problematiek heeft de accountant voor het eerst in de geschiedenis een afkeurende accountantsverklaring afgegeven aan De Hoge Devel B.V.

De openstelling van het zwembad (slechts) tot en met 2023 geborgd.

Tijdens de oriëntatieavond van 26 september bent u meegenomen in de huidige financiële problematiek en is daarvoor een oplossingsrichting tot aan 2023 geschetst. Die oplossing bestaat uit een eenmalige aanvullende exploitatiebijdrage in 2017 en een structurele

verhoging van de exploitatiebijdrage over de jaren 2018 tot en met 2023. Met dit financiële besluit is de openstelling van het zwembad tot en met 2023 in principe geborgd.

Als college zien we dat de verdere ontwikkeling van dit patroon, het zwembad op termijn financieel onhoudbaar maakt. Daarom hebben wij op de oriëntatieavond, tegelijkertijd met het schetsen van een financiële oplossing tot en met 2023, de discussie over de nieuwbouw van een zwembad geopend. Dat is een belangrijke discussie, alles wijst er immers op dat Zwijndrecht een duidelijke behoefte heeft aan een zwembad. Het zwembad verliest (conform landelijke trend) recreatieve bezoekers, dat effect wordt versterkt door de moeilijke lokale concurrentiepositie, waarbij omringende baden een frissere uitstraling hebben en goedkoper zijn. Daarentegen blijft het bezoek vanuit de 400 leden tellende zwemvereniging en van doelgroepen zwemmers (bijv. aquasporten 18.000 bezoekers, meer bewegen voor ouderen 4000 bezoekers, ouder kind zwemmen 8000 bezoekers en baantjeszwemmen 10.000 bezoekers), onverminderd hoog.

Om de discussie over een nieuwbouwscenario te vormen, heeft u de raad meegenomen in twee door Synarchis onderzochte scenario's (*QuickScan nieuwe zwemvoorziening Zwijndrecht*). De scenario's zijn geschetst om inzicht te bieden in de mogelijkheden van het huidige budgettaire kader voor nieuwbouw. Voor de echte uitwerking, zijn kaders van de gemeenteraad nodig. Over die kaders gaan wij in een later stadium met u in gesprek.

Eerder genomen besluiten (met datum en nummer)

- 6 juni 2017: Collegebesluit en Raadsinformatiebrief met stand van zaken De Hoge Devel B.V. in deze brief wordt ook de financiële problematiek geschetst (2017-14489).
- 30 mei 2017: Toezegging om de gemeenteraad proactief te informeren over wijzigingen in de financiële situatie van het zwembad (2017-45).
- 14 maart 2017: Raadsinformatiebrief over de duurzaamheid van gemeentelijke vastgoed, het gemeentehuis en het zwembad (2017-14290).
- 20 december 2016: Collegebesluit met toekenning exploitatiebijdrage 2016 waarbij een verzoek om extra bijdrage is afgewezen. (2016-14179).
- 18 juni 2015: Collegebesluit om de raad te informeren over de stand van zaken van de verbetermaatregelen die voortkomen uit het rapport van BMC. (2015-13139).
- 25 november 2014: College- en raadsbesluit om in te stemmen met het rapport van BMC "Het effect van het 10 jaar openstellen van de Hoge Devel". (2014-12694).
- 3 december 2013: Collegebesluit om de raad te consulteren over de toekomst van ons zwembad met twee alternatieven (2013-12019):
 1. 10 jaar door exploiteren van de Hoge Devel B.V.
 2. Een nieuw gemeenschappelijk zwembad op de locatie De Louwert.

Beoogd resultaat

De in deze nota voorgestelde financiële besluiten zorgen voor een oplossing van de acute financiële problematiek.

Argumenten

1.1. Het zwembad heeft alle mogelijke exploitatieverbeterende maatregelen genomen.

In het rapport *Exploitatiedoorlichting en -verbetering* van Synarchis en het rapport *Het effect van het nog 10 jaar openstellen van De Hoge Devel B.V. van BMC* staat onder andere dat de exploitatie van het zwembad blijvend onder druk staat door:

- een daling van het aantal recreatieve zwemmers en door toenemende concurrentie in de markt van de vrijetijdsbesteding;
- de wens van zwembadbezoekers om een hoog kwaliteitsniveau (luxe, uitstraling, gemak) van de zwemaccommodatie;
- toenemende concurrentie doordat in de regio fors is en wordt geïnvesteerd in zwembaden.

De rapporten concluderen dat de exploitatie in de basis op orde is en weinig ruimte laat voor exploitatieverbetering:

- het ruime en gevarieerde openstellings- en activiteitenaanbod biedt weinig ruimte voor verdere uitbreiding en alle doelgroepen kunnen reeds terecht in het zwembad;
- de personeelskosten vallen binnen de landelijke range voor efficiënte personeelsinzet, verdere beperking van personeelskosten is alleen mogelijk door openstellingsuren te beperken, door de vaste contracten, treden daarbij frictiekosten op;
- de opbrengsten uit recreatief zwemmen zijn marktconform en de opbrengsten uit instructiezwemmen zijn hoog;
- de tarieven voor recreatief zwemmen en doelgroep activiteiten zijn marktconform tot hoog en de tarieven voor zwemlessen zijn hoog.

Daarbij zijn alle maatregelen die in de rapporten worden voorgesteld reeds genomen:

- de tarieven zijn met ingang van 2016 met 5% verhoogd. Bij verdere verhoging prijst het zwembad zich uit de markt;
- het zwembad biedt badwater aan voor commercieel leszwemmen, ook is er een actieve benadering van alle basisscholen;
- de horecapost op het buitenterrein is weer geopend en de horeca- en receptietaken worden efficiënt door één medewerker uitgevoerd;
- de huidige bezetting is minimaal nodig om de veiligheid te garanderen. Verdere reductie is in het huidige zwembad niet mogelijk;
- waar dat verantwoord kan en waar vrijwilligers beschikbaar zijn, worden vrijwilligers voor de horeca, schoonmaak, groenonderhoud en het licht onderhoud ingezet;
- BMC komt daarbij tot de conclusie om niet meer te investeren in duurzaamheidsmaatregelen en vernieuwing. Vooral omdat de terugverdientijd van de maatregelen langer is dan de verwachte levensduur van het zwembad.

1.2. Het zwembad heeft alle duurzaamheidsmaatregelen met een reële terugverdientijd genomen.

In opdracht van het zwembad heeft Sportfondsen Nederland geïnventariseerd welke duurzaamheidsmaatregelen denkbaar zijn. Deze zijn opgesomd in de memo *Duurzame maatregelen in het Sport- en recreatiecentrum De Hoge Devel*. Alle maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar en een aantal maatregelen met een terugverdientijd van 5-10 jaar zijn uitgevoerd. Denk daarbij aan:

- het vervangen van (oude) verlichting voor ledverlichting met bewegingssensoren;

- het aanbrengen van borstweringen achter radiatoren;
- het installeren van een frequentiegeregelde zwemwaterpomp.

De resterende geïnventariseerde duurzaamheidsmaatregelen verdienen zich met het oog op de instandhoudingstermijn van het zwembad, tot en met 2023, niet terug en zijn dan ook niet uitgevoerd. Duurzaam en energiezuinig wordt het verouderde zwembad echter niet. De belangrijkste belemmeringen van het huidige zwembad zijn:

- bouwkundig is het gebouw zwaar verouderd er is sprake van thermische lekken in de beglazing, de gevel en in het dak;
- de isolering in de gemetselde gevels is verzakt;
- technische installaties waaronder de luchtbehandelingsinstallatie zijn niet energiezuinig.

1.3. De huidige exploitatiebijdrage is niet hoog genoeg om het exploitatietekort te dekken. Het zwembad heeft alle mogelijkheden om baten te verhogen of lasten te beperken benut. De huidige exploitatiebijdrage is niet hoog genoeg om het exploitatietekort te dekken. Daarom is er sprake van een negatief eigen vermogen en zijn liquiditeitsproblemen ontstaan. Deze worden tot op heden ondervangen door de huur niet te incasseren. Dat is een onhoudbare situatie, die nu al heeft geleid tot een afkeurende accountantsverklaring.

2.1. De eenmalige aanvullende exploitatiebijdrage is nodig om het eigen vermogen aan te zuiveren en liquiditeit te behouden bij het inlopen van de opgebouwde huurachterstand. Het is nodig om het verschil tussen de verstrekke (en begrote) exploitatiebijdrage en de gevraagde (en benodigde) exploitatiebijdrage, te weten € 53.305,-, alsnog te verstrekken. Daarnaast, is het nodig om het negatieve eigen vermogen van € -101.000,- (peildatum 31 december 2016) aan te zuiveren. Die bedragen samen leiden tot de noodzaak van een aanvullende exploitatiebijdrage van € 154.000,- over het jaar 2017. De extra aanvullende exploitatiebijdrage wordt gebruikt om huurachterstand te voldoen.

3.1. We verwachten dat het exploitatietekort richting 2023 verder oploopt. Het exploitatietekort gaat richting 2023 verder oplopen. Daarom wordt voorgesteld om de exploitatiebijdrage ten opzichte van het in de gemeentelijke begroting opgenomen bedrag, op te hogen met € 51.000,- in 2018, € 67.000,- in 2019, €73.000,- in 2020, € 88.000,- in 2021, € 93.000,- in 2022 en € 108.000,- in 2023. In 2023 bedraagt de begrote exploitatiebijdrage dan € 654.000,-. Het betreft hier een verhoging van de begrote exploitatiebijdrage. De hoogte van de daadwerkelijk te verstrekken exploitatiebijdrage, wordt jaarlijks getoetst aan de hand van de behaalde resultaten. De verhoging is gebaseerd op het rapport *Visie op de toekomst van de Hoge Devel* en is nodig omdat inkomsten uit recreatief zwemmen en instructiezwemmen, evenals de horecabaten richting 2023 teruglopen.

3.2. De kosten voor het geplande onderhoud blijven tot en met 2023 beheersbaar, maar de risico's op defecten aan de accommodatie of technische installaties nemen wel toe. Het complex is eigendom van de gemeente. De gemeente verhuurt het complex aan De Hoge Devel B.V. Vanuit het eigendom is de gemeente financieel verantwoordelijk voor het groot onderhoud. Onderzoeksbureau Synarchis heeft het onderzoek *Onderhoud Zwembad* uitgevoerd. Het rapport meldt dat de algemene staat van het bad getypeerd wordt als "redelijk een drie conform een zes-puntsschaal". Dat houdt in dat het verouderingsproces over de hele linie duidelijk op gang is gekomen. Op basis van het onderzoek is een meerjarig onderhoudsprogramma opgesteld. Tot en met 2023 is jaarlijks € 269.000,-

begroot. Het onderhoudsprogramma is robuust, toch zijn er wel degelijk financiële risico's. Als technische installaties (bijv. warmteopwekking, chloordosering of luchtbehandeling) het plots begeven of ernstige gebreken optreden in de accommodatie (bijv. betonrot). Dan zijn direct forse extra investeringen nodig om het zwembad open te houden. Om het beeld van die extra investeringen te verduidelijken, nemen we een aantal voorbeelden op:

- Vervangen filterinstallatie € 200.000,-.
- Vervangen luchtbehandelingsinstallatie € 500.000,-.
- Herstel thermische breuken in gevels, vernieuwen gevels € 600.000,-.

Kantttekeningen/risico's

3.1. Het scenario waar wij mee hebben gerekend rondom teruglopende bezoekersaantallen blijkt te gunstig, bezoekersaantallen lopen harder terug.

Dit is een reëel risico, als het zich voordoet, dan is een verdere ophoging van de exploitatiebijdrage nodig. Toch achten we de kans dat dit risico zich voordoet zeer beperkt. Te meer omdat we bij het berekenen van de benodigde aanvullende exploitatiebijdrage, al zijn uitgegaan van een verder teruglopend aantal recreatieve bezoekers.

3.2. Bij defecten aan technische installaties of het gebouw, zijn direct forse extra investeringen nodig om het zwembad open te houden.

Dit risico kan niet worden weggenomen. De investeringen die gepaard gaan met vervanging, verdienen we met het oog op de instandhoudingstermijn tot en met 2023 niet meer terug.

(Extern) draagvlak

Met bestuur en directie van De Hoge Devel B.V. en ZZ & PC de Devel is uitvoerig gesproken over de huidige (financiële) problematiek. De oplossing is afgestemd.

Duurzaamheid

Het is duidelijk dat het huidige zwembad niet duurzaam en/of energiezuinig is. Investeringen verdienen zich met het oog op de instandhoudingstermijn tot en met 2023 echter niet terug.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

- Op de oriëntatieavond van 26 september heeft u stilgestaan bij de huidige (financiële) stand van zaken met betrekking tot het zwembad en gesproken over een oplossing voor de korte termijn financiële problematiek.
- Na behandeling in de raadscaarousel van 21 november, verwachten we u in de raadsvergadering van 19 december besluitvormig voor te leggen.

- We zijn voornemens om in een later stadium een proces te starten waarbij wij met u in gesprek gaan over de kaders die nodig zijn om een (aantal) scenario('s) voor nieuwbouw nader uit te werken. Die kaders geven richting en beschrijven of en zo ja wat voor type zwembad Zwijndrecht binnen haar gemeentegrenzen wil hebben.

Communicatie/publicatie

Op dit moment niet van toepassing.

Personeel/organisatie/SCD

Op dit moment niet van toepassing.

Financiën

- De eenmalige aanvullende exploitatiebijdrage van € 154.000,- wordt ten laste van het begrotingssaldo 2017 gebracht. Het zwembad gebruikt deze aanvullende bijdrage om de opgelopen huurachterstand in te lopen.
- Of we de begrotingsruimte ieder jaar daadwerkelijk benutten, hangt af van het door het zwembad gerealiseerde exploitatietekort.
- Het is nodig om de exploitatiebijdrage ten opzichte van het in de gemeentelijke begroting opgenomen bedrag, op te hogen met € 51.000,- in 2018, € 67.000,- in 2019, €73.000,- in 2020 € 88.000,- in 2021, € 93.000,- in 2022 en € 108.000,- in 2023. In 2023 bedraagt de totale begrote exploitatiebijdrage dan € 654.00,-.