

COLLEGEVOORSTEL

Onderwerp : Exploitatie zwembad in De OGtent

Zaak- & documentnr.: Z/24/120940/ADV/24/201653622 **Opsteller:** Aarnout van Gilst /
Bart van Rijn

Portefeuillehouder : J. Goossen **Afdeling** : Realisatie en beheer

Openbaarheid : Niet openbaar, alsnog openbaar m.i.v. [verzenden kennisgeving
aan de raad]

Afstemming met : financiën, juridische zaken

Samenvatting

Begin 2024 is er een marktconsultatie uitgevoerd om te onderzoeken of er animo is om door een andere partij het zwembad in De OGtent te exploiteren. Uitkomst hiervan is dat er geen partij is die met de gestelde voorwaarden dit wil of kan doen.

Toch heeft zich inmiddels een kandidaat koper gemeld die risicodragend en kostendekkend wil exploiteren. Deze nieuwe inzichten hebben we in dit voorstel verwerkt.

Het college besluit om het zwembad te sluiten en te transformeren naar een andere bestemming of anders onder voorwaarden het zwembad open te houden zodat zwemwater behouden blijft in Duiven.

Beslispunten

1. Het zwembad in de OGtent te sluiten en te transformeren naar een andere bestemming of anders onder de hierna genoemde condities open te houden.

Conditie openhouden zwembad

2. Conform de uniciteitsroute van het Didam-arrest één op één te verkopen dan wel te verhuren aan de nieuw gemelde kandidaat exploitant, zie bijlage 1.
3. De stukken van kandidaat koper geheim te houden totdat voldoende zekerheid is verkregen over de voortgang van koop of verhuur en daarmee belangen van partijen gewaarborgd blijven.
4. Af te zien van behoud (in eigendom houden) omdat dit de gemeente en de gemeenschap nu en in de toekomst teveel geld kost en dit gezien de huidige financiële situatie van de gemeente Duiven niet past.

Aanleiding

In 2015 is 'gebouw 2' (De OGtent) gerealiseerd in het centrum van Duiven als onderdeel van de ontwikkeling van het Vitaal Centrum. Een gebouw met deels een maatschappelijke en deels een commerciële functie. Een ontwikkelaar zou dit pand realiseren en voor de exploitatie doorverkoopen aan een belegger, maar toen deze partijen afhaakten heeft de gemeente besloten het pand zelf te realiseren met de intentie een koper te zoeken. Het pand

is voor het functioneren van het centrum en de maatschappelijke samenhang van Duiven van belang.

Eén van de accommodaties is het zwembad op de tweede verdieping. Exploitatie van dit zwembad is tot nu toe niet rendabel geweest en afspraken zijn door de exploitant niet nagekomen. Inmiddels is er een forse betalingsachterstand van de huidige exploitant, incasso is uit handen gegeven.

Gedurende afgelopen jaren zijn er ook verschillende lekkages geweest vanuit de technische ruimte onder het zwembad; op de eerste verdieping en begane grond hebben de huurders daar veel last van gehad. De gemeente heeft de nodige maatregelen getroffen.

Uit de studie van Synarchis, zie bijlage 4, blijkt dat de exploitatie van zwembad de OGtent niet rendabel is. Als de gemeente dit zwembad open wil houden zal zij € 80.000,- moeten bijdragen in het exploitatietekort. Dat bedrag blijkt ook uit de marktconsultatie. Afhankelijk van het aanbestedingsresultaat en de ontwikkeling van de energieprijzen zal deze bijdrage hoger of lager uitvallen.

Uit de marktconsultatie, uitgevoerd begin 2024 blijkt dat van de 8 partijen die hiervoor zijn uitgenodigd er slechts 4 volledig antwoord hebben gegeven op de gestelde vragen en 4 partijen bij voorbaat hebben bedankt met de notitie dat voor wat hun betreft exploitatie niet kan, zie bijlage 3. De 4 partijen die wel de vragen uit de consultatie hebben beantwoord geven aan niet zonder aanzienlijke bijdrage van de gemeente en verduurzamingsmaatregelen te kunnen exploiteren.

Beoogd effect

Duidelijkheid over toekomst zwembad in OGtent. Duidelijkheid over beleidskeuze behoud zwemwater in Duiven en de gevolgen daarvan. De condities vastleggen waaronder het zwembad eventueel in de lucht kan blijven.

Argumenten

1.1 *Het sluiten van het zwembad biedt kansen voor een andere bestemming.*

Transformeren naar een andere bestemming biedt nieuwe mogelijkheden op de markt, met name goede verhuurmogelijkheden voor kleinschalige kantoorruimten. De praktijk in de OGtent leert dat de kleine verhuurbare ruimten allemaal gevuld zijn met aan zorg gelieerde voorzieningen.

1.2 *Met het sluiten van het zwembad doorbreken we een niet renderende exploitatie en geven we invulling aan de bezuinigingsopgave van Duiven.*

Momenteel wordt voor het zwembad geen huur betaald en ook wordt de nabetaling op de servicekosten niet betaald. Bij elkaar is dat een verlies van omstreeks € 20.000,- aan servicekosten en meer dan €100.000,- aan huurinkomsten per jaar. Met het sluiten vullen we ook de bezuinigingstaakstelling in.

1.3 *Het is van maatschappelijk belang dat het zwembad open blijft.*

Regionaal is er een tekort aan zwembaden om zwemonderwijs te geven. Er wordt met grote regelmaat gebruik gemaakt van het zwembad. Daar staat tegenover dat de gemeente wel steeds een aanzienlijk verlies accepteert.

1.4 Er is in de directe omgeving van het centrum geen ander zwembad.

Voor veel ouders met kinderen die zwemles krijgen is korte rijafstand naar het zwembad belangrijk dat geldt ook voor andere doelgroepen zoals senioren uit Duiven. Bij AeroFitt Duiven is ook zwemwater waar kinderen les kunnen krijgen maar dit ligt aan de rand van (Westsingel 29) Duiven.

2.1 Het Didam-arrest laat ruimte om middels een goede motivatie af te wijken van een openbare procedure.

Conform het Didam-arrest moeten publiekrechtelijke rechtspersonen vastgoed openbaar verkopen. Het Didam-arrest laat ruimte om middels een goede motivatie hier van af te wijken. Eén van de redenen kan zijn dat eerdere pogingen tot verkoop geen resultaat hebben gehad en dat gegeven het feit dat zich nu wel een gegadigde heeft gemeld dit een mooie kans is voor de gemeente om het exploitatierisico van dit vastgoed te verminderen.

3.1 Zeer recent heeft zich een kandidaat koper/exploitant voor het zwembad gemeld.

De kandidaat is bereid het zwembad risicodragend en kostendekkend te beheren en te exploiteren. Belangrijk is wel dat de bestaande subsidies in stand blijven om de voorziening kostprijs dekkend te kunnen exploiteren. Ook is de verwachting dat voor het zwembad subsidie nodig zal zijn om deze te kunnen blijven exploiteren. Verkopen of verhuren één op één aan deze kandidaat moet vooraf gepubliceerd worden en voldoen aan de procedure van het Didam-arrest.

3.2 Er is inmiddels gesproken met de kandidaat koper, enkele scenario's moeten worden uitgewerkt.

De scenario's die worden uitgewerkt zijn:

1. Alleen beheer en exploitatie overdragen.
2. Zwembad verkopen inclusief beheer en exploitatie daarvan.
3. Zwembad en bovenverdieping OG-tent verkopen inclusief beheer en exploitatie daarvan.
4. Alle maatschappelijke verdiepingen in de OGtent verkopen inclusief het beheer de exploitatie.

Ambtelijk is het advies om te kiezen voor scenario 3 omdat de kandidaat koper dan voldoende ruimte heeft om een winstgevende exploitatie van de bovenetage inclusief het zwembad neer te zetten. Voordelen en nadelen kunnen dan ook tegen elkaar worden weggestreept. Daarbij moet wel rekening worden gehouden met een kettingbeding en ook een eerste recht van koop van de eerste etage van de OGtent. Met een kettingbeding kun je doorgaand gebruik van een zwemvoorziening en de andere voorzieningen op de 2^{de} etage regelen. Je spreekt dan af dat dit nog gedurende 15 of 20 jaar zo blijft. Het is echter aannemelijk dat 30 jaar na de nieuwbouw ook wel tijd is voor herbestemming van de ruimten op de 2^{de} etage. Met een eerste recht van koop maak je de weg vrij de gehele OGtent te verkopen. Door dat in twee fases te doen kunnen partijen aan elkaar wennen en kunnen we ook gegeven de huidige financiële situatie een 'zachte landing' over 5, 10 of 15 jaar bewerkstelligen.

3.3 De markt zal het beheer en de exploitatie efficiënter doen met andere spelregels.

Bij het wegzetten in de markt moeten we er ook rekening mee houden dat de koper geld zal ophalen uit de kapitaalmarkt waarbij het vastgoed niet naar NUL hoeft worden

afgeschreven. Met jaarlijkse verhuur en de verkoop op termijn (meestal al na 15 tot 20 jaar) wordt voldoende winst gemaakt. Een gemeente heeft andere spelregels en zal in beginsel een kostprijs dekkende huur moeten vragen en schrijft in 40 jaar af naar NUL, ook zal de markt het beheer en onderhoud efficiënter organiseren.

3.4 Kandidaat koper/huurder heeft aangegeven het op prijs te stellen als de schriftelijke en mondelingen uitwisselingen nog niet openbaar gemaakt worden.

Dit zou het proces en de voortgang kunnen schaden en frustreren. Kandidaat geeft ook aan met het college of verantwoordelijk bestuurder(s) om tafel te willen om e.e.a. nader door te spreken en kennis te maken.

4.1 Mocht verkoop om welke reden ook niet doorgaan dan blijft verhuur als optie open maar dan blijft de gemeente met het exploitatierisico zitten.

Er zijn partijen die de exploitatie van het zwembad willen doen. De meeste partijen geven aan dat ook ter hand te willen nemen en samen met de gemeente op zoek te willen gaan naar verduurzaming van de energie opwekking. Duurzame opwekking leidt tot een lagere benodigde gemeentelijke bijdrage.

4.2 Synarchis is de partij die voor de gemeente tot nu toe de voorbereidingen voor de aanbesteding heeft gedaan.

Uit het rapport van Synarchis blijkt dat een exploitatie zonder gemeentelijke subsidie geen kans van slagen heeft. De marktconsultatie geeft in feite hetzelfde beeld. We kunnen constateren dat Synarchis een goede inschatting kan maken onder welke condities een exploitatie gaat lukken.

4.3 Het tekort op de exploitatie van het zwembad is tot nu toe begroot op € 80.000,- per jaar.

Benchmark leert dat dit niet heel veel is. Een volwaardig zwembad van 20 x 25 meter en een recreatie bad kost gemeenten ongeveer € 500.000,-.

4.4 Gelijke gevallen moeten wel gelijk behandeld worden.

Naast het zwembad in de OGtent is er ook een zwembad bij AeroFitt in Duiven. Dat betreft ook een commercieel zwembad waar zwemlessen gegeven worden en ook sportzwemmen. Ook dat zwembad zou omdat dit het belang van zwemvaardigheid en gezondheid bevordert gelijk behandeld moeten worden. Dat betekent dat de subsidiereling ongeveer $2 \times € 80.000 = € 160.000,-$ gaat kosten. Voor bevorderen van zwemmen is dat niet veel.

4.5 Bij behoud is een algemeen belang besluit nodig om aan voorzieningen in het algemeen belang subsidie te kunnen verstrekken.

Op 7 juli 2014 is door de gemeenteraad van Duiven een algemeen belang besluit genomen voor activiteiten die onder kostprijs worden verhuurd dan wel gesubsidieerd.

Kanttelingen

1.1 Mogelijk maatschappelijke en politieke onrust bij het sluiten van het zwembad.

De gemeente Duiven zal niet de eerste gemeente zijn die een zwembad sluit. De kosten zijn vaak erg hoog en met een begroting onder druk moeten soms lastige keuzes gemaakt worden.

1.2 Het transformeren naar een andere bestemming gaat ook geld kosten.

Mogelijk kan de bak van het zwembad worden ingezet voor een split level inrichting waardoor in de ruimte 2 gebruiksverdiepingen ontstaan. Maar wat we ook doen de zwemvoorziening moet deels ontmanteld worden zodat een nieuw gebruik mogelijk wordt.

1.3 Bij het open houden van het zwembad moet rekening gehouden worden met jaarlijkse bijdrage/subsidie vanuit de gemeente Duiven.

Transformeren naar bijvoorbeeld kantoorruimte zou gunstig kunnen renderen. Voor herbouwen moet budget gereserveerd worden.

2.1 Als de gemeente tot verkoop overgaat van de OGtent verliest zij ook het eigendom en dus de invloed in het reilen en zeilen van de opstal.

Een eigenaar kan gemakkelijker en met meer beleidsvrijheid handelen. Als de gemeente geen eigenaar meer is dan heeft zij minder invloed op kosten en opbrengsten. In kosten kan de gemeente niet meer snijden omdat dit buiten de invloedssfeer ligt. Ook kan de gemeente niet meer bijdragen in het vergroten van de opbrengsten middels het aanjagen van gebruik waardoor er een grotere bezetting komt en dus meer inkomsten komen.

3.1 Een betrouwbaarheid en solvabiliteit van de kandidaat ondernemer die zich kort geleden heeft gemeld voor exploitatie van het zwembad is nog onzeker.

Deze ondernemer heeft zich gemeld medio maart 2024 en maakt een betrouwbare indruk maar het is nog te vroeg om een volledig beeld van deze partij te hebben. Verkoop moet nadrukkelijk geschieden conform de procedures van het Didam-arrest.

3.2 De achtergrond en mogelijkheden van kandidaat koper/huurder zijn nog niet onderzocht.

De achtergrond van de gegadigde moet zorgvuldig onderzocht worden. Met name of de koper wel betrouwbaar is, solfabel en integer.

4.1 Aanbesteding is een kostbaar traject en de uitkomst en aanbesteding is onzeker, met name voor wat betreft de resultaten in de toekomst.

Zie het rapport van Synarchis, bijlage 2

4.2 De bijdrage van de gemeente zal blijven.

Tot nu toe begroot is een subsidie van maximaal € 80.000,-. Dit zal om gelijkheid met Aerrofit te krijgen maximaal €160.000 worden. De ervaring leert dat bij andere gemeenten de lasten voor een zwembad (recreatiebad met wedstrijdbad van 25 meter) aanzienlijk hoger zijn en bedragen ad € 500.000,- niet ongebruikelijk zijn.

4.3 Een subsidieregeling en -besluit moet voldoen aan de wettelijke zorgvuldigheidsvereisten van behoorlijk bestuur.

Bij het verstrekken van subsidie moeten er vanuit het bestuurlijke gelijkheidsbeginsel ook subsidie verstrekt worden aan andere partij(en) die daar in dezelfde branche werken en dezelfde doelstellingen nastreven. Ook ondernemers en exploitanten in dezelfde branche hebben recht op een vergelijkbare subsidie.

Financiële paragraaf

Het sluiten van het zwembad of verkoop van het pand biedt in deze zware financiële tijden het beste perspectief.

Te verwachten is dat de beslissing om het zwembad open te houden een substantiële bijdrage van de gemeente betaald moet worden. Bovendien moet rekening gehouden worden met de vraag van andere ondernemers in dezelfde branche die ook aanspraak willen maken op subsidie of gemeentelijke bijdrage.

Bij verkoop zal de gemeentelijke bijdrage beperkt blijven en mogelijk kan de eigenaar met zijn ervaring nieuwe klanten werven zodat het gebruik wel kostendekkend kan worden geëxploiteerd.

Bij verhuur blijft de gemeente een grotere bijdrage moeten geven om het verlies in de exploitatie te beperken. Er moet dan vanwege gelijkheidsbeginsel inzake ondersteuning zwembaden begroot worden 2 x €80.000,- . Gezien de grote financiële tekorten op de meerjarenbegroting de komende jaren en de daaruit voortvloeiende bezuinigingsopgave biedt de meerjarenbegroting geen ruimte om deze uitgaven te doen zonder daar een bezuiniging tegenover te stellen.

Participatie en communicatie

Dat sluiting van het zwembad dreigt is inmiddels voldoende gecommuniceerd met de raad en de bewoners van Duiven. De raad heeft hier meerdere vragen over gesteld en middels verschillende artikelen zijn bewoners van Duiven en Westervoort op de hoogte van de problematiek. Met een kennisgeving zal de raad worden geïnformeerd over de stand van zaken dat zich een koper heeft gemeld. Deze volgt nadat het College besloten heeft.

Uitvoering

Besloten moet worden of verkoop met behoud van het zwembad en overige maatschappelijke voorzieningen in de OGtent, voldoende perspectief biedt om te onderzoeken. En in het verlengde hiervan verkoop van de gehele OGtent. Team Vastgoed heeft de procedure nauwlettend onder controle en voert opties uit.

Bijlagen

- 201656626 Bijlage 1 Brief van kandidaat koper (niet openbaar)
- 201656627 Bijlage 2 Reactie op brief kandidaat koper (niet openbaar)
- 201656628 Bijlage 3 Samenvatting marktconsultatie
- 201656629 Bijlage 4 Rapport Synarchis als voorbereiding op een eventuele aanbesteding
- 201656630 Bijlage 5 Notie uit december 2022 waaruit ook al wordt gesproken over zorgen over de exploitatie van het zwembad in de OGtent
- 201658834 Bijlage 6 Breed juridisch advies inzake casus Akwaak.

- 201658987 Bijlage 7 Kennisgeving met titel "Exploitatie zwembad in de OGtent, uitkomst marktconsultatie en actuele informatie."
- 201659040 Bijlage 8 Verslag overleg Postma en Roling BV (niet openbaar)