



Gemeente Leusden

MEMO

Aan : gemeenteraad Leusden
Cc :
Van : College Leusden
Datum : 3 november 2022
Betreft : zwembad Octopus

Inleiding

Naar aanleiding van de motie (M.8.1, 26-09-2019) heeft het college de exploitatie van zwembad Octopus geanalyseerd en geëvalueerd.

In een eerdere uitwisseling is afgestemd met de raad dat de SRO het zwembad blijft exploiteren tot het einde van het contract in 2030.

In gesprek met SRO zijn er in de afgelopen periode nieuwe afspraken gemaakt die in een addendum bij de huidige overeenkomst zullen worden gevoegd. Lopende het proces is de wereld echter veranderd en zijn de loonkosten en energietarieven sterk gestegen. De voortzetting van de exploitatie door SRO van het zwembad komt hierdoor onder druk te staan, zeker als SRO de lopende overeenkomst met Gazprom moet ontbinden. In deze memo gaat het om de systematiek van begroten en transparantie van rapporteren en de financiële gevolgen daarvan. De raad is hierover geïnformeerd in de uitwisseling van 9 juni 2022. Drijver en Partners introduceert in het advies Exploitatieafspraken met SRO Leusden BV (bijlage) een systematiek voor de bepaling van de gemeentelijke exploitatiebijdrage. Deze systematiek is een uitwerking van de afspraken in de huidige exploitatie-overeenkomst met aanvullende afspraken.

Het college is voorstander van deze systematiek. SRO wordt hierbij steeds aangesproken op haar ondernemerschap en de daarbij behorende risico's. Het gaat in de uitwerking van de systematiek onder andere over de ontwikkelingen waar SRO geen invloed op heeft, zoals de lonen en de energielasten. SRO stelt jaarlijks een sluitende begroting op waarin ze aangeeft welke maatregelen ze nodig acht en welke risico's er zijn.

Het college informeert de raad over deze systematiek in de uitwisseling met de raad en hoort graag de wensen en bedenkingen alvorens een besluitstuk voor te leggen.

De adviezen van Drijver en Partners.

1. Exploitatiebijdrage

De SRO ontvangt een exploitatiebijdrage in de kostprijs dekkende huur. Drijver en Partners heeft geadviseerd om de contractafpraak uit 2010 over sterk toegenomen autonome prijsontwikkelingen uit te werken. In het advies is hiervoor een rekenwijze voorgesteld.

Deze rekenwijze kan worden toegepast op de sterk gestegen de lonen en energiekosten. De overige kostenontwikkelingen dient SRO in haar reguliere bedrijfsvoering op te vangen. Deze vallen onder het ondernemersrisico.

2. Omgaan met exploitatieverliezen

De exploitatie staat momenteel onder druk als gevolg van prijsstijgingen en teruglopende bezoekersaantallen als na-ijleffect van de coronamaatregelen. Verliezen worden allereerst ten laste van het eigen vermogen gebracht. In geval het eigen vermogen tot € 0,0 is gereduceerd kan de gemeente, na een verzoek van de exploitant hiertoe, naar eigen inzicht over te gaan tot een voorschot



exploitatiebijdrage. Eventuele later gerealiseerd positieve resultaten zullen tussen SRO en de gemeente Leusden als volgt gedeeld worden:

1. Na het verstrekken van een voorschot exploitatiebijdrage wordt bij een positief resultaat eerst het weerstandvermogen hersteld totdat het weer het niveau heeft van het destijds ingebrachte kapitaal van € 50.000, -.
2. Mochten positieve resultaten uitblijven tot het einde van het contract, dan zijn de voorgeschoten exploitatiebijdragen niet meer opeisbaar.

3. Accounthouderschap en samenwerking

Geadviseerd wordt om:

- Concreet aanspreekpunt(en) vanuit de gemeente en van de zijde van SRO aan te wijzen;
- De resultaten aan de hand van een verlies- en winstrekening per kwartaal, inclusief toelichting, te verwachten ontwikkelingen en te nemen maatregelen te monitoren;
- Jaarlijks vooraf af te stemmen over het uit te voeren onderhoud.
- Jaarlijks in september de -sluitende- begroting en de eventuele maatregelen die nodig zijn om de begroting sluitend te krijgen te bespreken;
- Afspraken te maken dat SRO halfjaarlijks een verslag maakt over hetgeen zich beleidsinhoudelijk en op het vlak van bedrijfsvoering heeft afgespeeld;
- Afspraken te maken dat SRO een jaarverslag maakt dat inzicht geeft in het maatschappelijke rendement van de accommodatie en met daarin de balans, staat van baten en lasten, vergelijking met de begroting, gedetailleerde toelichting op de balans en op de staat van baten en lasten en de ontwikkeling van het eigen vermogen.

Consequenties voor de komende periode

Bovenstaande adviezen betekenen het volgende voor 2022 en 2023:

Exploitatietekorten in 2022

Het eigen vermogen bedraagt per 1-1-2022 € 45.000,-

Het exploitatietekort over 2022 ten bedrage van ca. € 55.000,- wordt aangevuld door de gemeente, zodat de hoogte van het eigen vermogen per 1 januari 2023 op de -ondergrens- van € 50.000, komt. Dit komt neer op een voorschot exploitatiebijdrage van circa € 60.000,-. Vanaf 2023 heeft de gemeente op basis van de jaarrekening de mogelijkheid om het eigen vermogen van SRO aan te vullen middels een voorschot exploitatiebijdrage(n).

Voorschot exploitatiebijdrage

In de jaarlijkse begroting wordt de te verwachten stijging of daling van autonome kosten opgenomen.

Energie

Het voorschot exploitatiebijdrage energie wordt berekend door het prijsverschil tussen 1 januari van het lopende jaar en 1 september van dat jaar te vermenigvuldigen met het vastgestelde gemiddelde verbruik. Hierbij is uitgegaan van een gelijkblijvend verbruik op basis van het gemiddelde van de jaren 2018 en 2019. De totale kostenstijging van gas en elektra in 2023 wordt op dit moment geraamd op



€ 411.700,-. (prijspeil 3 oktober 2022). Dit wordt in 2023 als een voorschot exploitatiebijdrage verstrekt. Op basis van nacalculatie wordt jaarlijks afgerekend. In het komende raadsvoorstel wordt hiervoor een dekkingsvoorstel gedaan. De vragen van de raad zoals geformuleerd in de motie (M.8.1, 26-09-2019) over de revenuen van de duurzaamheidsmaatregelen zijn in het licht van de huidige ontwikkelingen achterhaald. Terugvordering verlaagt het eigen vermogen van SRO Leusden BV en leidt tot een groter exploitatietekort en daardoor hogere exploitatiebijdrage. Op korte termijn wordt geanalyseerd of verdergaande duurzaamheidsmaatregelen (weer) zinvol zijn vanwege de sterk verkorte terugverdientijden.

Lonen

De inschatting van- Cao- loonstijgingen worden opgenomen in de begroting 2023. Op basis van de overeenkomst verstrekken we een voorschot exploitatiebijdrage bij een loonstijging van meer dan 2%. De loonstijging wordt voor 2023 ingeschat op 5%. (De Cao-onderhandelingen moeten nog starten). Uitgaande van 5% vraagt dit om een voorschot exploitatiebijdrage van € 23.160, - .

Na-ijleffect coronapandemie

SRO constateert dat de bezoekersaantallen nog niet zijn hersteld na de coronapandemie. Dit is een landelijke trend. SRO heeft in haar begroting een aantal maatregelen opgenomen om de begroting sluitend te krijgen. Naast maatregelen waar SRO als ondernemer vrij in is, zoals het aanbieden van extra zwemblessen en halvering van de schoonmaakkosten door inzet van eigen personeel, stelt SRO ook maatregelen voor die de tarieven betreffen. Deze maatregelen schuren met de maatschappelijke opdracht van SRO en gaan de gemeente aan. Het gaat hierbij om een algemene tariefsverhoging van 10%, behoudens de doelgroepen (3,9%).

Compensatie van het Rijk

Het Rijk komt op korte termijn met een compensatieregeling (Tegemoetkoming Energiekosten; TEK) voor de energielasten van (o.m.) zwembaden. Het is nog onbekend op dit moment hoe die regeling eruit ziet en wat het oplevert. Leusden heeft met andere gemeenten een motie bij de VNG ingediend ter ondersteuning van de VNG om het Kabinet aan te sporen een energie-compensatieregeling te realiseren voor zwembaden, sportaccommodaties en sportverenigingen, teneinde sluiting of faillissement te voorkomen.

Toekomstperspectief van zwembad Octopus

Voor de komende jaren zijn er meerdere exploitatierisico's die een grote inzet van ondernemerschap zullen vragen om de begroting sluitend te houden. De bovenmatige stijging van loon- en energiekosten valt echter niet onder het ondernemingsrisico. De verwachting is dan ook dat voor de resterende exploitatieperiode jaarlijks enerzijds een forse extra exploitatiebijdrage benodigd zal zijn en anderzijds dat SRO haar ondernemerskwaliteiten moet inzetten om de continuïteit van de exploitatie te waarborgen. De onzekerheid over de kostenstijging in de komende jaren roept de vraag op welke alternatieve scenario's mogelijk zijn.



Alternatieve scenario's

1. Zwembad tijdelijk sluiten

Voordeel: Wanneer dit tijdens de koudste maanden van het jaar gebeurt bespaart dit veel energie.

Nadeel: de personeelskosten zullen doorlopen en de besparing van de energie is minder groot dan gedacht omdat het zwembad en het badwater wel verwarmd moeten blijven om schade aan bad en installaties te voorkomen. Bovendien komen er dan ook geen inkomsten binnen.

2. Zwembad definitief sluiten/faillissement

Voordeel: De exploitatie kosten voor de gemeente dalen.

Nadeel:

- Op het zwembad rust nog een boekwaarde van € 3.108.500,- (eind 2022). Afschrijving hiervan blijft doorlopen tot 2037. Zolang het gebouw niet gesloopt wordt, blijven er onderhouds- en energiekosten bestaan.
- Gelet op de afspraken tussen de gemeente en SRO is de gemeente verantwoordelijk voor de transitiekosten van het personeel dat nu werkzaam is in de Octopus.
- De maatschappelijke waarde van zwemmen (zwemvisie) wordt teniet gedaan.

Daarnaast komen er ook geen inkomsten binnen bij sluiting.

3. Herijking van de duurzaamheidsmaatregelen voor de komende jaren

In samenwerking met de SRO onderzoekt de gemeente of er op korte termijn nog extra maatregelen getroffen kunnen worden.

Voordeel: De revenuen kunnen worden ingezet om de extra exploitatiebijdrage te verlagen.

Nadeel: Duurzaamheidsmaatregelen vragen om investeringen.

4. Verkenning nieuwbouw

Ondanks de duurzaamheidsmaatregelen die enkele jaren geleden zijn genomen, is het zwembad geen duurzaam gebouw. Nieuwe zwembaden zijn over het algemeen energieneutraal. Gelet op de huidige energieprijzen, die naar verwachting hoog blijven, is een modern en energiezuinig zwembad de manier om zwemmen in Leusden bereikbaar te laten blijven. Een eerste verkenning kan eventueel in 2023 plaatsvinden, na een herijking van de CUP opdracht betreffende de toekomst van het zwembad.

Voordeel: Inzicht in kosten van een energieneutraal nieuw zwembad.

Nadeel: Onderzoek is eerste stap naar mogelijke nieuwbouw. Het zwembad is nog niet afgeschreven. Daar staat tegenover dat het realisatieproces van een nieuw zwembad 4 tot 6 jaar duurt.